



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung**

# **Mehrwertausgleich**

**Mehrwertausgleich im Kanton Zürich  
Delegiertenversammlung ZPP vom 17. Juni 2020**

Max Grütter, Ökonom Mehrwertausgleich

# Auftrag gemäss RPG



Amt für Raumentwicklung

## Art. 5 Abs. 1 RPG (1980)

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

## Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup>–1<sup>sexies</sup> RPG (2014)

<sup>1bis</sup> **Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen.** Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei **neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden** ausgeglichen werden.

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.

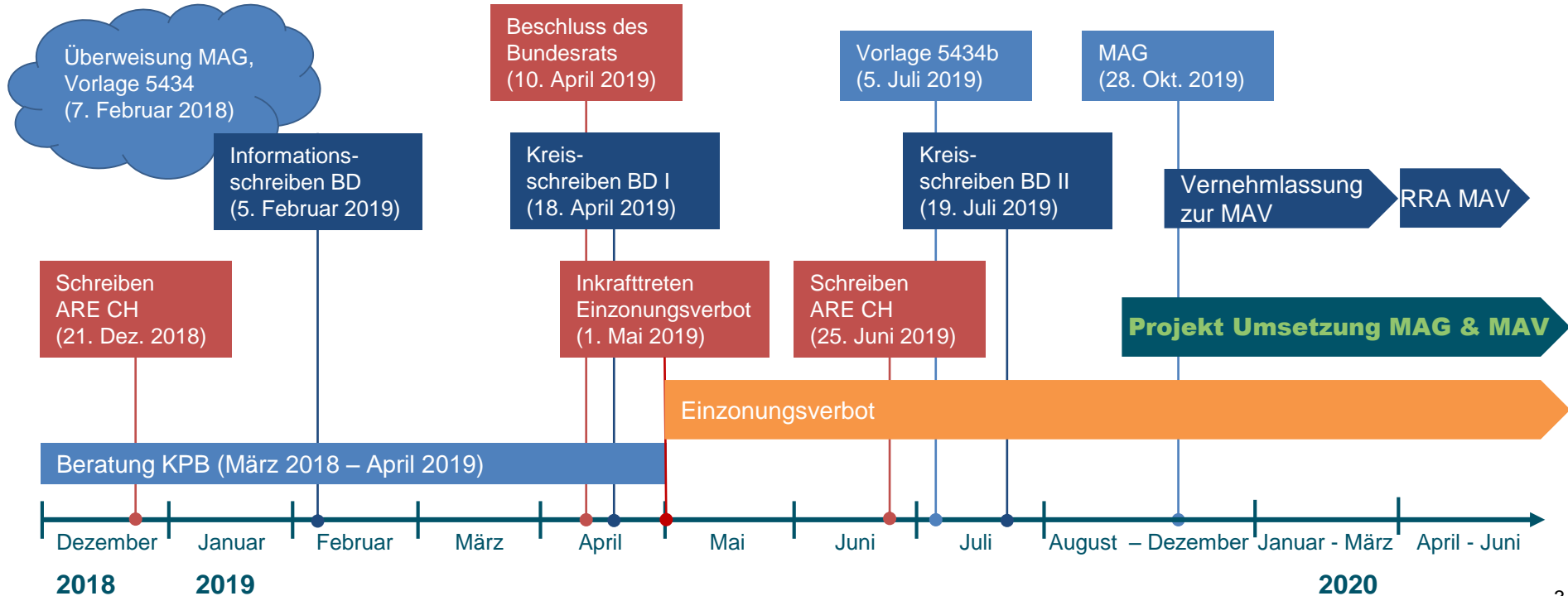
<sup>1quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>1quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

# Was bisher geschah



# Stossrichtungen der Umsetzung

**Ziel:** «die richtige Entwicklung am richtigen Ort» ermöglichen



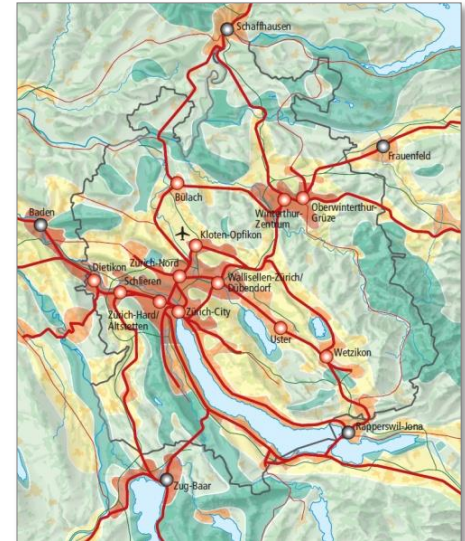
**Bauzonen optimieren**  
Verbesserung von Lage und Grösse der Bauzonen

➔ **Kantonaler Mehrwertausgleich**



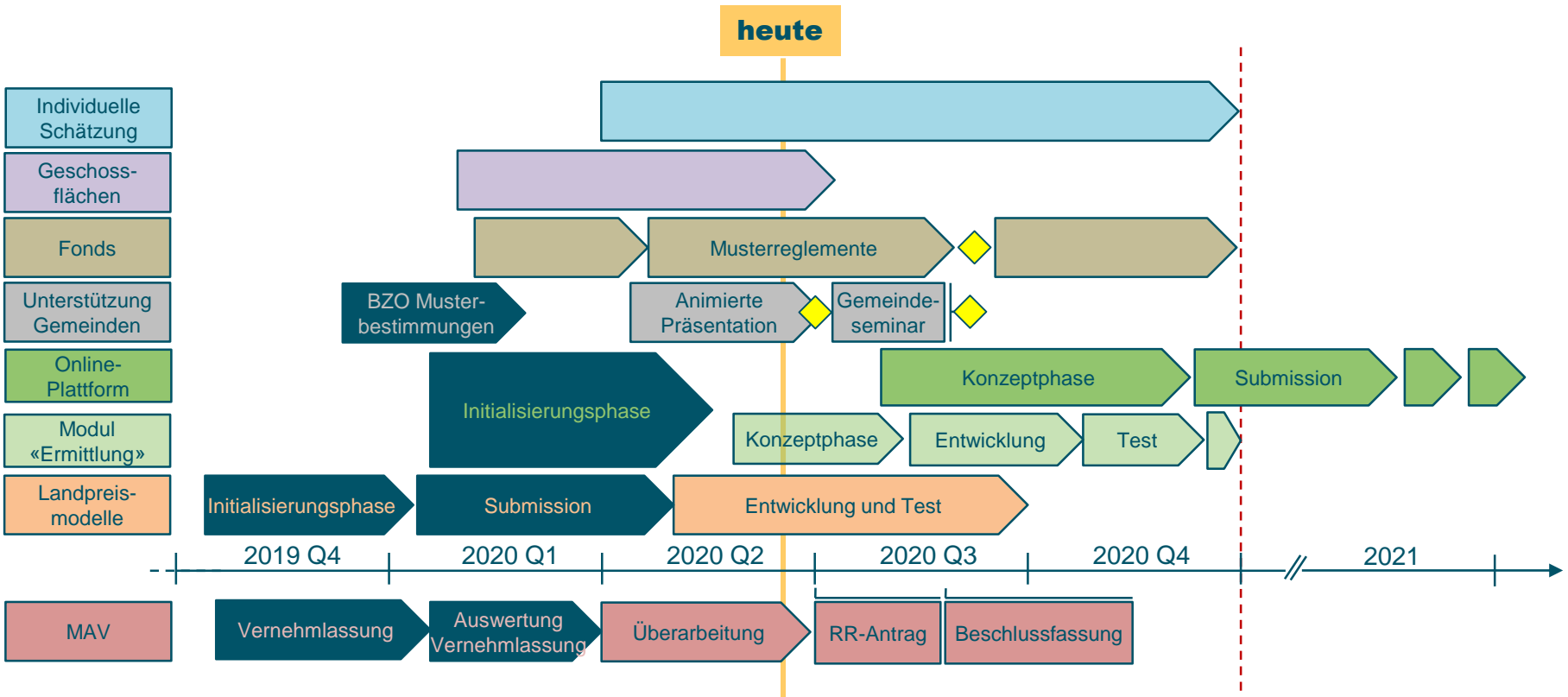
**Siedlungsentwicklung nach innen**  
Konsequente Nutzung der vorhandenen Bauzonen

➔ **Kommunaler Mehrwertausgleich**

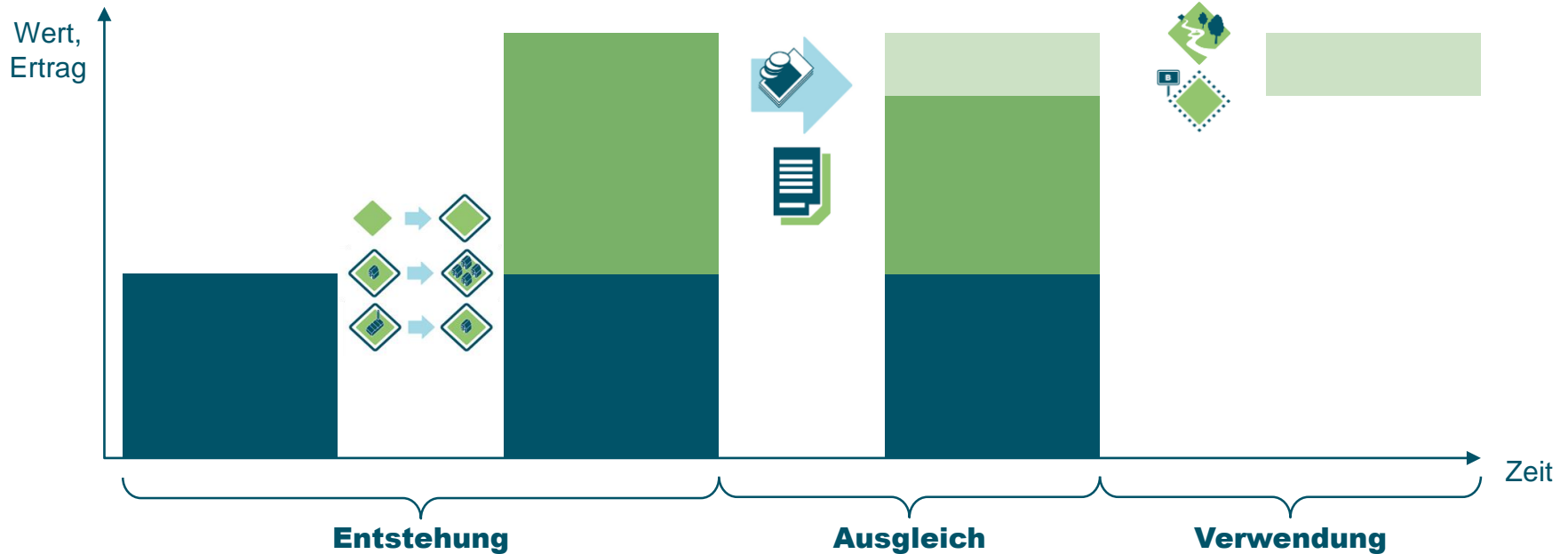


Raumordnungskonzept Kanton Zürich  
Quelle: Kantonaler Richtplan

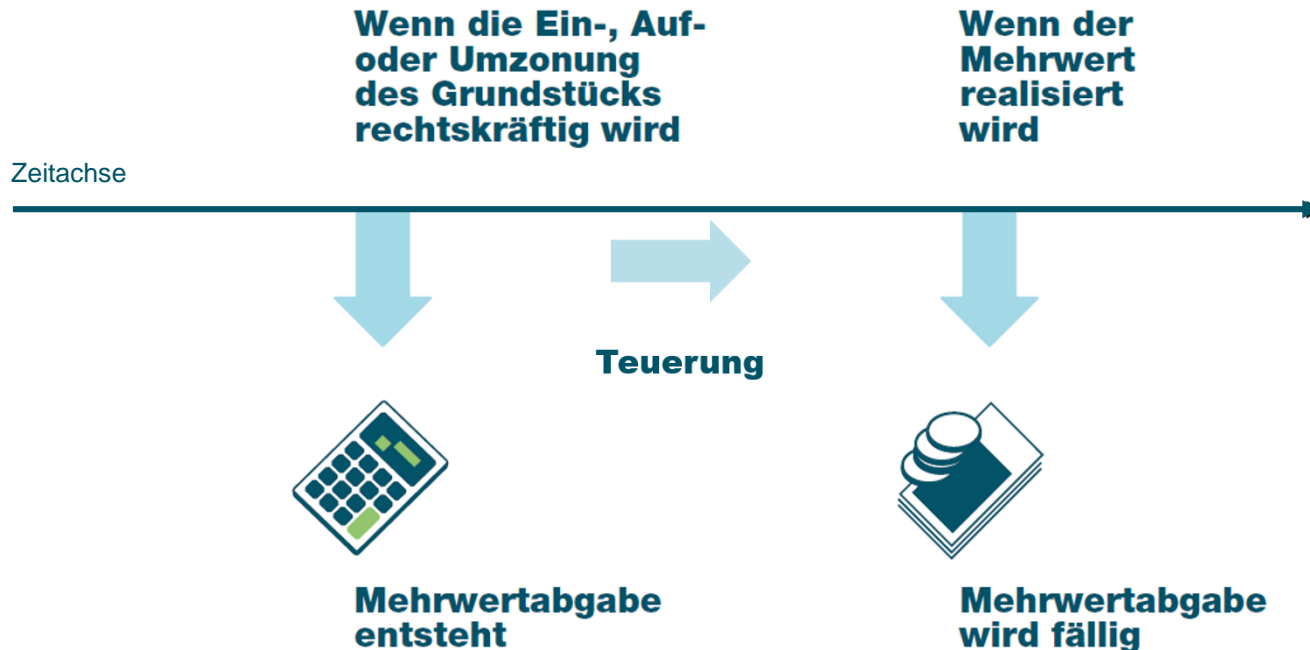
# Fahrplan seit Herbst 2019



# Prozess des Mehrwertausgleichs

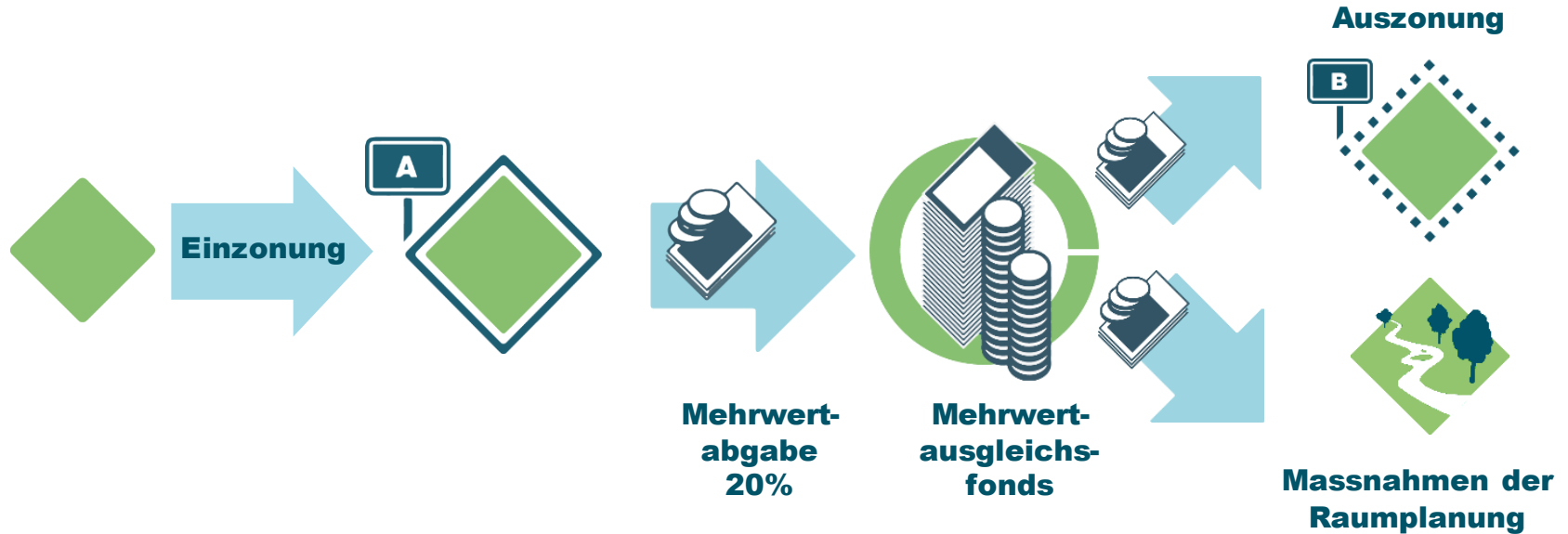


# Zeitlicher Ablauf des Mehrwertausgleichs





# Kantonaler Mehrwertausgleich



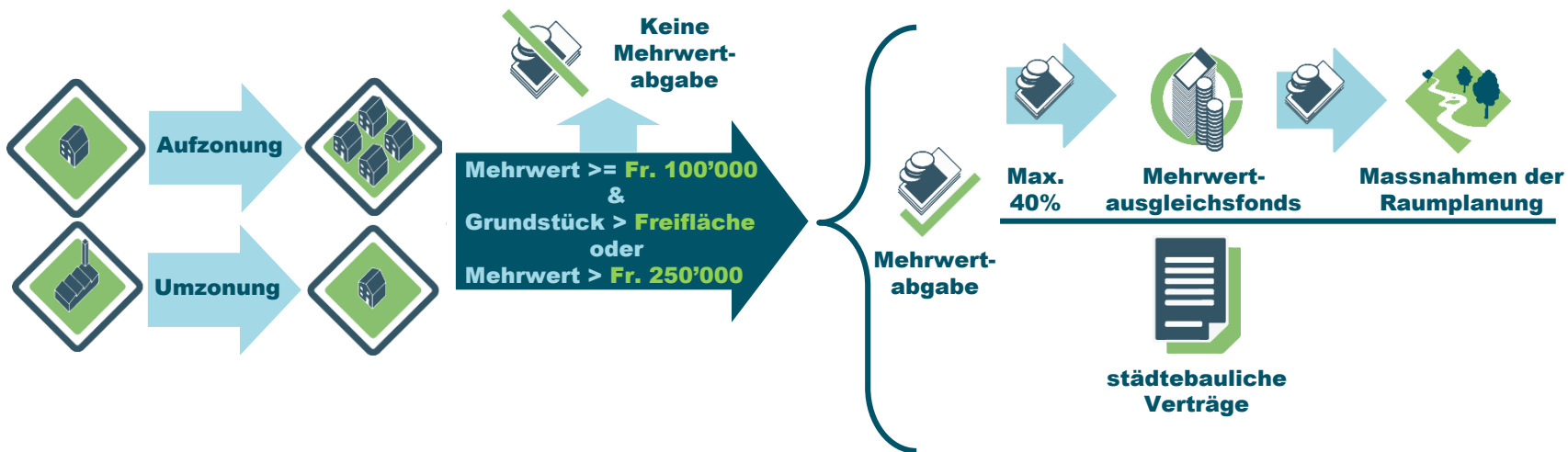




# Kommunaler Mehrwertausgleich



Amt für Raumentwicklung



## Durch Gemeinden in BZO festzulegen:

### Verzicht oder Erhebung:

- **Grösse der Freifläche.** Möglich sind Flächen zwischen 1200 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup>
- **Höhe des Abgabesatzes.** Möglich sind ist ein Abgabesatz zwischen 0% und 40%
- **Verwendung der Mittel**

# Beispiele

Festlegungen BZO: Abgabesatz: 40%, Freifläche: 2 000 m<sup>2</sup>



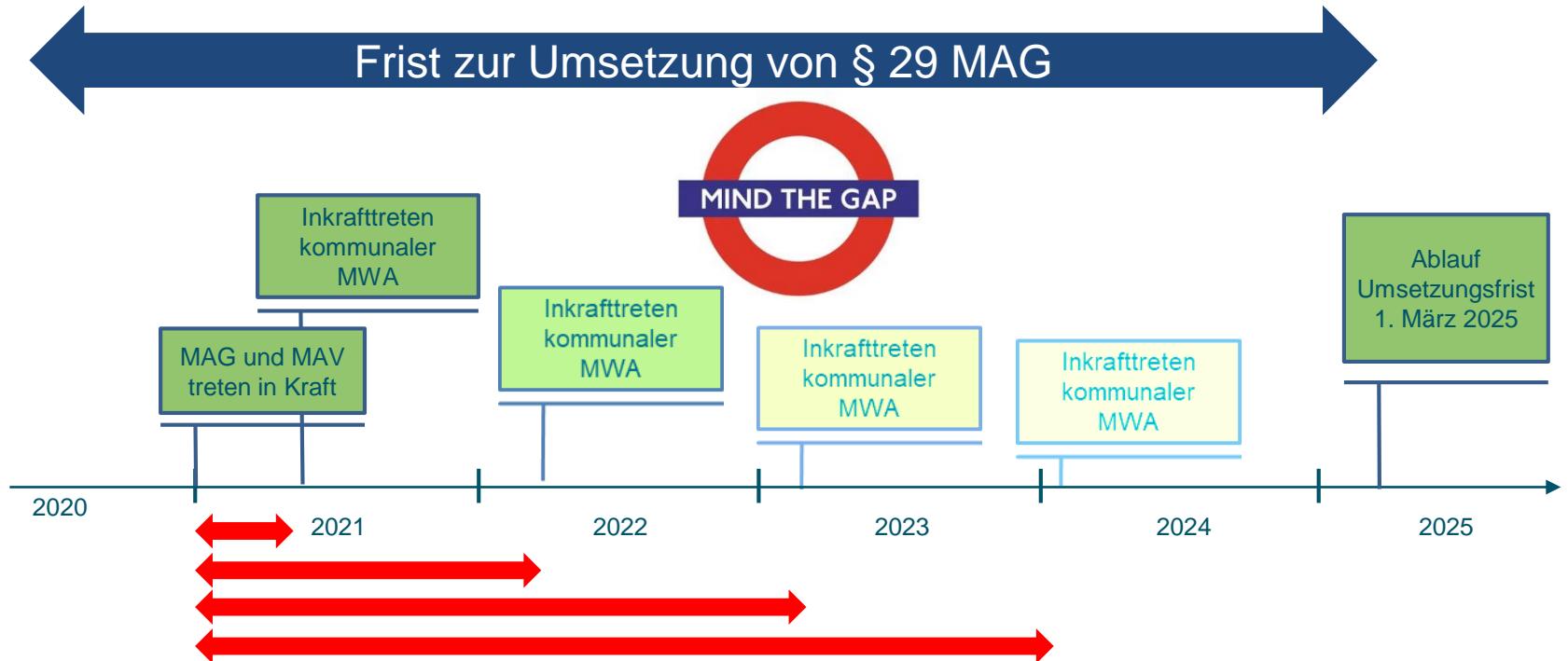
	<b>Bsp. 1: Aufzoning</b>	<b>Bsp. 2: Umzoning</b>	<b>Bsp. 3: Umzoning</b>
<i>Fläche / Mehrwert pro m<sup>2</sup></i>	1 800 m <sup>2</sup> / Fr. 100	5 100 m <sup>2</sup> / Fr. 1 000	1 100 m <sup>2</sup> / Fr. 1 000
<i>Mehrwert</i>	Fr. 180 000	Fr. 5 100 000	Fr. 1 100 000
<i>Abgabepflichtiger Mehrwert</i>	(Fr. 80 000)	Fr. 5 000 000	Fr. 1 000 000
<i>Abgabe</i>	Keine (unterhalb Freifläche und Mehrwert < 250 000 Fr.)	Fr. 2 000 000	Fr. 400 000 (Obwohl Fläche unterhalb Freifläche)



# Was regelt die MAV? – Leitfragen



# Kommunaler MWA: Zeitlicher Rahmen





# Was müssen die Gemeinden regeln?

## **Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung**

- Frist bis 1. März 2025
- Beschleunigtes Verfahren bei Verwendung der Musterbestimmungen des Kantons (siehe Schreiben vom Februar 2020)

## **Aufbau eines kommunalen Fondsreglements**

- Musterreglement des Kantons ist in Arbeit



## Was können die Gemeinden nicht regeln?

- Kein **kommunaler Zuschlag** auf den Abgabesatz bei Einzonungen
- Keine **unterschiedliche Abgabesätze** innerhalb einer Gemeinde
- Keine **städtebauliche Verträge bei Verzicht** auf den kommunalen Mehrwertausgleich

# Informationsschreiben vom 12.2.2020



An die politischen Gemeinden und die regionalen Planungsverbände im Kanton Zürich

12. Feb. 2020

## Regelungen der Gemeinden zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertsteuergesetzes (MAG) – Informationsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Mehrwertausgleich ist ein wichtiges Instrument der Raumentwicklung und wird für die Gemeinden im kommenden Jahr sowie darüber hinaus zu einem wichtigen Thema.

### 1. Aktueller Stand und Zweck

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Die Referendumsfrist ist am 7. Januar 2020 unbenutzt abgelaufen. Die Vernehmlassungsfrist zur Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist Ende Januar 2020 abgelaufen. Gestützt auf das Auswertungsergebnis wird die Verordnung überarbeitet und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Gesetz und Verordnung sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Weiterführende Informationen finden Sie unter: [www.ara.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.ara.zh.ch/mehrwertausgleich)

Als raumpolitische Stossrichtung der Mehrwertabgabe gilt es, die richtige Entwicklung am richtigen Orte zu ermöglichen. Neben der Optimierung der Bauzonen mit dem kantonalen Mehrwertausgleich bei Einzonungen soll mittels kommunalem Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen eine konsequente, d.h. rationellere Nutzung der vorhandenen Bauzonen gefördert werden («Siedlungsentwicklung nach innen»).

### 2. Übersicht über den kommunalen Mehrwertausgleich

Von besonderer Wichtigkeit ist deshalb die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO). Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwerts erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um Fr. 100 000 – gekürzten Mehrwerts festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von  $\geq$  Fr. 250 000.–) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Kanton Zürich  
Raumentwicklung  
Amt für Raumentwicklung

Wilhelm Nstrap  
Amtschef / Kantonsplaner

Kontakt:  
Janina Rastler  
Stv. Amtschef / Abteilungsleiter  
Stämpflerbachstrasse 12  
8050 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 72  
janina.rastler@ara.zh.ch  
www.ara.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 19-1738

## Verzicht auf Mehrwertausgleich

### [Ziffer/Artikel]

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

## Erhebung einer Mehrwertabgabe

### [Ziffer/Artikel]

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt  $x \text{ m}^2$ .

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt  $y \%$  des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

## Erträge

### [Ziffer/Artikel]

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

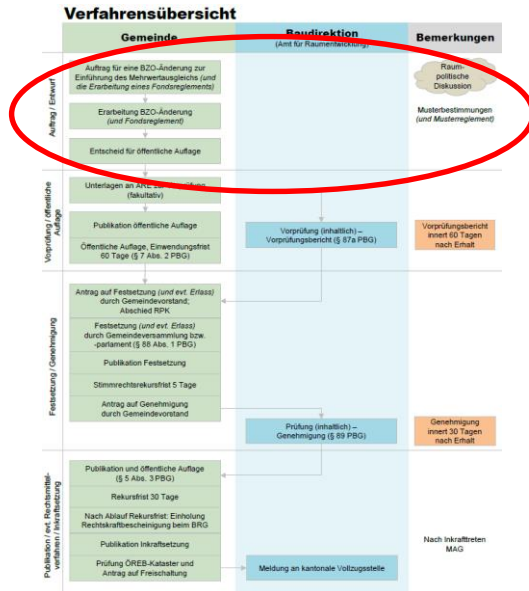


# Städtebauliche Verträge

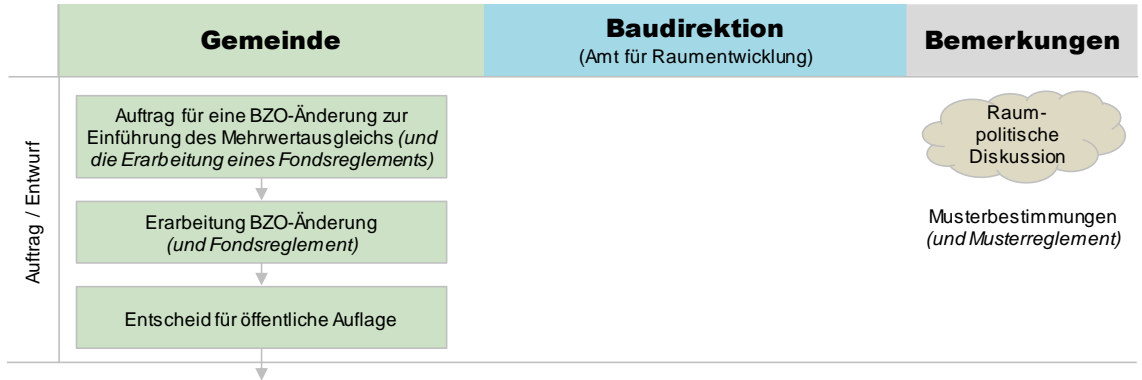
- **Abschluss vor Inkrafttreten MAG:**
  - Bestehende rechtsgültige Verträge bleiben gültig (§ 29 Abs. 2 MAG)
  - Aber: Wenn Planungsmassnahme erst nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt wird, erfolgt die Festsetzung der Abgabe nach BZO Abgabesatz → Anrechnung der Ausgleichsregelung
- **Abschluss nach Inkrafttreten MAG:**
  - Städtebauliche Verträge **nur möglich**, wenn kommunaler Mehrwertausgleich gewählt wird (§ 19 Abs. 6 MAG: «*anstelle*»)
  - Städtebauliche Verträge **erst möglich**, wenn entsprechende BZO Vorschriften beschlossen sind



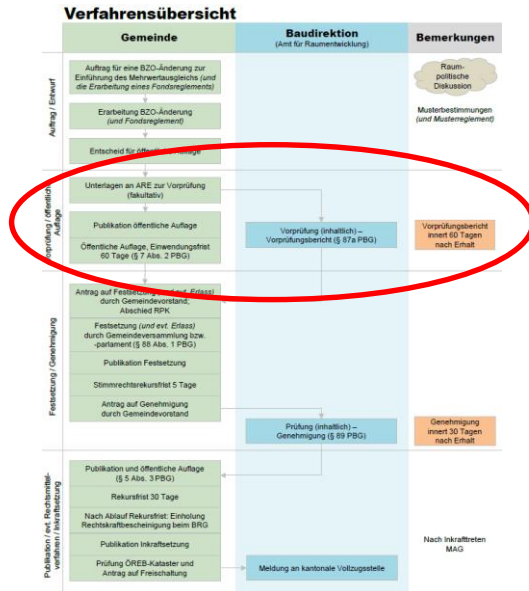
# Verfahrensübersicht



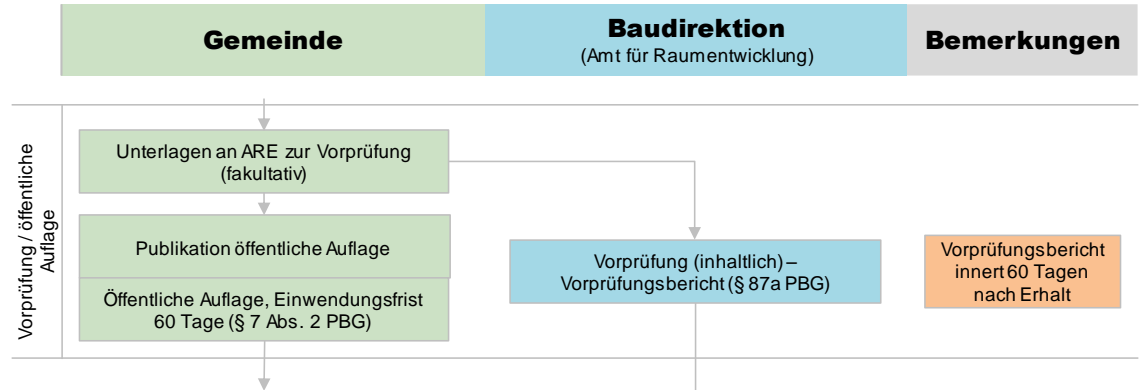
## Phase: Auftrag / Entwurf



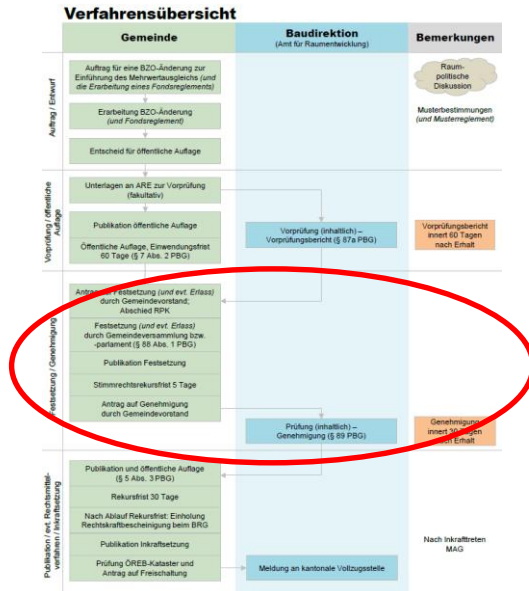
# Verfahrensübersicht



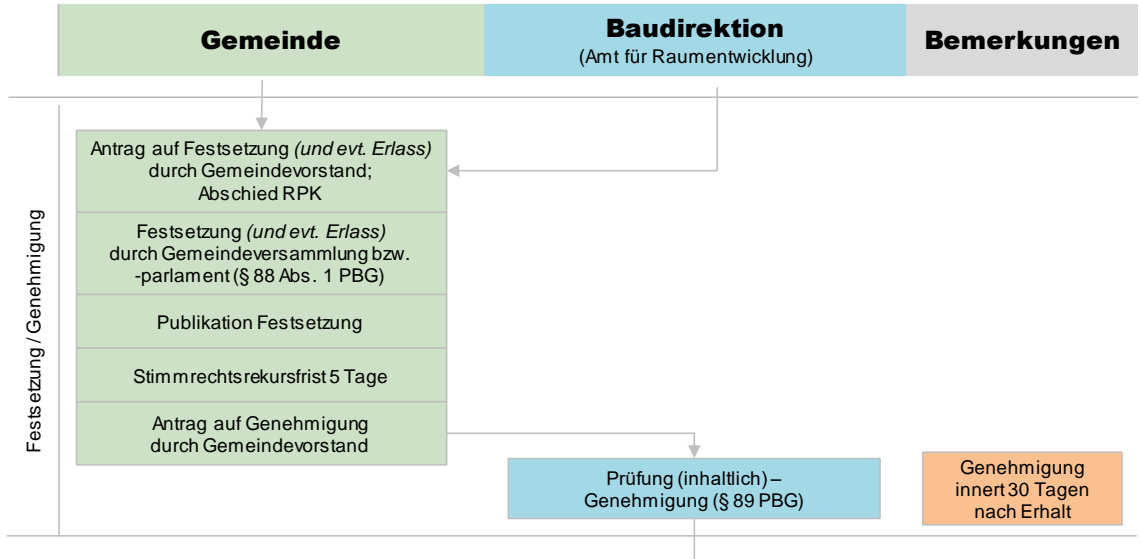
## Phase: Vorprüfung / öffentliche Auflage



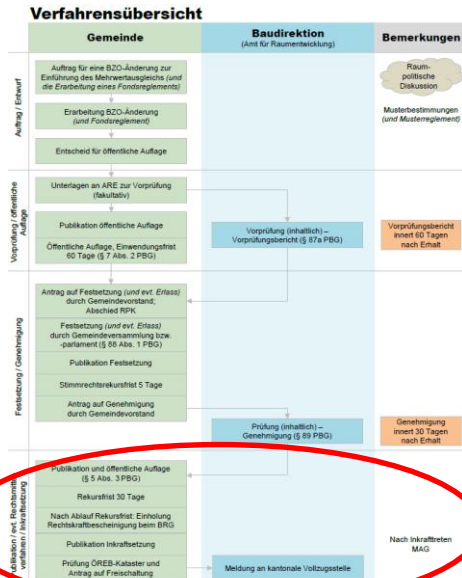
# Verfahrensübersicht



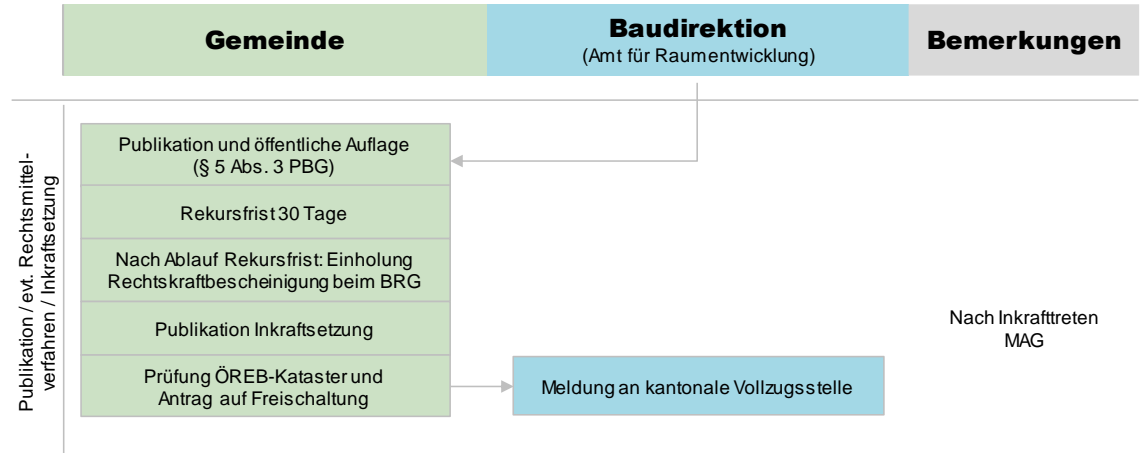
## Phase: Festsetzung / Genehmigung



# Verfahrensübersicht



## Phase: Publikation / evtl. Rechtsmittelverfahren / Inkraftsetzung





# Wie unterstützt der Kanton die Gemeinden

- Informationsschreiben inkl. **Musterbestimmungen** (12.2.2020)
- **Animierte Präsentation** zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (ab Mitte Juli 2020 online zugänglich)
- **Online-Plattform** inkl. schematischer, formelmässiger Ermittlung des Mehrwerts (ab 1. Januar 2021 verfügbar)
- **Schulungen und Information** (Artikel in ZUP, Vorträge am Gemeindeseminar, ...)
- Kontinuierliches **Beantworten von Fragen**



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung**

[www.are.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.are.zh.ch/mehrwertausgleich)  
[mehrwertausgleich@bd.zh.ch](mailto:mehrwertausgleich@bd.zh.ch)

**Besten Dank für die Aufmerksamkeit.**