

# Einwohnergemeinde Interlaken



## Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43  
Postfach  
3800 Interlaken  
Tel. 033 826 51 41  
gemeindeschreiberei@interlaken.ch  
www.interlaken-gemeinde.ch

G-Nr. 5416

## Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

### Reglement über die Mehrwertabgabe, Änderung

#### Ausgangslage

Der Grosse Rat hat in der Herbstsession 2019 die Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung) im Baugesetz teilweise angepasst. Mit einer Änderung der Bauverordnung (BauV) hat der Regierungsrat im Januar 2020 die nötigen Ausführungsbestimmungen zur Mehrwertabschöpfung erlassen und zudem eine Präzisierung bei den Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes beschlossen. Die geänderten Bestimmungen im Baugesetz und in der Bauverordnung traten am 1. März 2020 in Kraft. Zusammen mit dem Jurist Silvan von Ballmoos von der eoptima AG (Verfasser des Fachbeitrags im KPG<sup>1</sup>-Bulletin 3/2020 zur Mehrwertabgabe) wurde die Situation analysiert und auf Änderungsbedarf und Änderungsmöglichkeiten aufgrund des neuen kantonalen Rechts genauer geprüft. Eine Überprüfung bietet sich an. Konkret ergeben sich für die Gemeinde Interlaken vorab neue Möglichkeiten bezüglich des Umgangs mit Aufzonungen und/oder Umzonungen (Thematik Freibetrag). Der Freibetrag ist ein abziehbarer Betrag vom festgelegten Mehrwert, der fakultativ ist. Mit dem Korrektiv des Freibetrages wird der Anlauf nahe der Schwelle "sanfter" ausgestaltet bzw. der Unterschied zwischen denjenigen, die eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben oder nicht, abgefedert. Daneben sind gewisse redaktionelle Anpassungen ans übergeordnete Recht vorzunehmen.

#### Änderungen

Für Bemerkungen zu den einzelnen geänderten Artikeln wird auf die Zusammenstellung in der Beilage verwiesen.

#### Vernehmlassung

Es ist keine Vernehmlassung bei den politischen Parteien oder der Öffentlichkeit durchgeführt worden.

#### Rechtliches

Zuständig für die Genehmigung der Reglementsänderung ist abschliessend der Grosse Gemeinderat (Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999, OgR 2000, ISR 101.1).

---

<sup>1</sup> Kantonale Planungsgruppe

## **Antrag**

***Die Änderung des Ingresses und der Artikel 1, 2, 3 (nur Kommentar), 4 und 7 sowie die Aufhebung der Anhänge A1 und A2 werden mit Inkrafttreten auf den 1. April 2021 genehmigt.***

Interlaken, 16. Dezember 2020

**Gemeinderat Interlaken**

Urs Graf

Philipp Goetschi

Gemeindepräsident

Sekretär

Entwurf Reglementsänderung (Gegenüberstellung alt – neu)

Aktuelle Fassung	Kommentar	Neufassung	Kommentar	Hinweis zur Änderung
<p>Der Grosse Gemeinderat Interlaken, gestützt auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979,<sup>1</sup></li> <li>– Artikel 142 Absatz 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985,<sup>2</sup></li> <li>– Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999,<sup>3</sup></li> </ul> <p>beschliesst:</p>		<p>Der Grosse Gemeinderat Interlaken, gestützt auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979,</li> <li>– Artikel 142 Absatz 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985,</li> <li>– Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999,</li> </ul> <p>beschliesst:</p>		<p>Anpassung an das kantonale Recht.</p>
<p><b>I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen</b></p>		<p><b>I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen</b></p>		
<p><b>Artikel 1</b> (Gegenstand der Abgabe) 1 Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen eine Mehrwertabgabe:</p>	<p>Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Die Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.</p>	<p><b>Artikel 1</b> (Gegenstand der Abgabe) 1 Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde unter Vorbehalt von Absätzen 2 und 3 von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:</p>	<p>Nach Art. 142 Abs. 4 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Die Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.</p>	<p>Änderung dient einzig der besseren Lesbarkeit.</p>
<p><sup>4</sup> Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Artikel 142 ff. BauG sinngemäss.</p>		<p><sup>4</sup> aufgehoben</p>		<p>Absatz überflüssig; das BauG gilt zwingend und direkt. Soweit MWAR nichts regelt gilt BauG subsidiär und nicht sinngemäss.</p>

		<p><sup>5</sup> Bei Auf- und Umzönungen wird vom planungsbedingten Mehrwert ein Freibetrag von 90'000 Franken abgezogen.</p>		<p><b>Absatz wird neu eingefügt.</b></p> <p>Rechenbeispiel  Der Freibetrag wird vom Mehrwert in Abzug gebracht, d.h. erst vom bereinigten Mehrwert werden 25 % als Abgabe festgelegt.</p> <table> <tr> <td>Mehrwert</td> <td>CHF</td> <td>100'000</td> </tr> <tr> <td>abzüglich Freibetrag</td> <td>CHF</td> <td>90'000</td> </tr> <tr> <td>bereinigter Mehrwert</td> <td>CHF</td> <td>10'000</td> </tr> <tr> <td>Davon 25 % Abgabe</td> <td><b>CHF</b></td> <td><b>2'500</b></td> </tr> </table> <p>Aufgrund der Freigrenze von CHF 100'000 ist dies die kleinstmögliche Abgabe</p>	Mehrwert	CHF	100'000	abzüglich Freibetrag	CHF	90'000	bereinigter Mehrwert	CHF	10'000	Davon 25 % Abgabe	<b>CHF</b>	<b>2'500</b>
Mehrwert	CHF	100'000														
abzüglich Freibetrag	CHF	90'000														
bereinigter Mehrwert	CHF	10'000														
Davon 25 % Abgabe	<b>CHF</b>	<b>2'500</b>														
<p><b>Artikel 2</b> (Bemessung der Abgabe)</p> <p><sup>4</sup> Die Gemeinde hört den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin vor der Bestimmung des Schätzers oder der Schätzerin sowie der Festlegung der Schätzmethode an.</p>		<p><b>Artikel 2</b> (Bemessung der Abgabe)</p> <p><sup>4</sup> aufgehoben</p>		<p><b>Es entscheidet in jedem Fall die Gemeinde; sie bezahlt auch die Schätzung.</b></p>												
<p><sup>5</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.</p>		<p><sup>5</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich gemäss Artikel 142d Absatz 3a BauG.</p>	<p>Die Teuerung berechnet sich gemäss Art. 142d Abs. 3a BauG gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise.</p>	<p><b>Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG.</b></p>												

**Artikel 3** (Verfahren, Fälligkeit und Sicherung)

<sup>3</sup> Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweiligen publiziert unter:

[https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern\\_bezahlen/zinssaetze.html](https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssaetze.html)

Zinssätze

Steuer-Jahr	Bernische Steuern		Direkte Bundessteuern	
	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungszins	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungszins
2017	3.00%	0%	3.00%	0%
2016	3.00%	0.25%	3.00%	0.25%
2015	3.00%	0.25%	3.00%	0.25%
2014	3.00%	0.25%	3.00%	0.25%
2013	3.00%	0.25%	3.00%	0.25%
2012	3.00%	1.00%	3.00%	1.00%
2011	3.00%	1.00%	3.50%	1.00%
2010	3.25%	—	3.50%	1.00%
2009	3.50%	—	4.00%	1.50%
2008	4.00%	—	4.00%	1.50%
2007	3.50%	—	3.50%	1.00%

**Artikel 3** (Verfahren, Fälligkeit und Sicherung)

<sup>3</sup> Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse bestimmt die kantonale Bezugsverordnung vom 18.10.2000 (BEZV<sup>4</sup>) jeweils jährlich neu. Sie werden publiziert unter:

[https://www.sv.fin.be.ch/sv\\_fin/de/index/navi/index/steuern\\_bezahlen/zinsen.html](https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_bezahlen/zinsen.html)

Weglassen der Tabelle, da diese sonst bei Änderungen jeweils angepasst werden müsste.

**II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen**

**Artikel 4** (Materialabbau- und Deponiezonen)

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

Allfällige Richtlinien zeigen u. a. das Vorgehen zum Abschluss des Vertrags auf und stellen insbesondere eine rechtsgleiche Behandlung sicher.

**Artikel 4** (Materialabbau- und Deponiezonen)

<sup>4</sup> Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

Der Zeitpunkt des Vertragschlusses entspricht Art. 142d Abs. 4 BauG.

Anpassung an das kantonale Recht.

<sup>5</sup> (bisher 4) Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

Allfällige Richtlinien zeigen u. a. das Vorgehen zum Abschluss des Vertrags auf und stellen insbesondere eine rechtsgleiche Behandlung sicher.

Entspricht dem bisherigen Abs. 4.

		<b>IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>		
<p><b>Artikel 7 (Vollzug)</b></p> <p><sup>3</sup> Das Ressort Hochbau erlässt die folgenden Verfügungen:</p> <p>c) soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Artikel 142 Absatz 2 BauG.</p>	<p>Nach Art. 142 Abs. 3 BauG haften auch Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. Sollen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger für die Abgabe mithaften, ist ihnen gegenüber eine entsprechende „Rechtsnachfolgeverfügung“ zu erlassen. Diese kann unterbleiben, wenn der oder die Pflichtige die zum Zeitpunkt des Rechtsübergangs fällige Mehrwertabgabe leistet.</p>	<p><b>Artikel 7 (Vollzug)</b></p> <p><sup>3</sup> Das Ressort Hochbau erlässt die folgenden Verfügungen:</p> <p>c) soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Artikel 142 Absatz 3 BauG.</p>	<p>Nach Art. 142 Abs. 3 BauG haften auch Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. Sollen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger für die Abgabe mithaften, ist ihnen gegenüber eine entsprechende „Rechtsnachfolgeverfügung“ zu erlassen. Diese kann unterbleiben, wenn der oder die Pflichtige die zum Zeitpunkt des Rechtsübergangs fällige Mehrwertabgabe leistet.</p>	<p>Anpassung an das kantonale Recht.</p>
<b>Anhang A1: Art. 142 ff BauG</b>				Ersatzlos streichen, da mittlerweile überholt..
<b>Anhang A2: Art. 130 StG</b>				Ersatzlos streichen, da mittlerweile überholt.

<sup>1</sup> Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700

<sup>2</sup> BauG; BSG 721.0

<sup>3</sup> OgR 2000; ISR 101.1

<sup>4</sup> Verordnung über den Bezug und die Verzinsung von Abgaben und anderen zum Inkasso übertragenen Forderungen, über Zahlungserleichterungen, Erlass sowie Abschreibungen infolge Uneinbringlichkeit (Bezugsverordnung, BEZV, BSG 661.733)