

Reglement über die Mehrwertabgabe

Stand Verfahren: Überarbeitung nach Vorprüfung

Stand Dokument: 24. März 2026

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 47 Absatz 1 Ziffer 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (GemG; SGS 180), das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (GAP; SGS 404) und § 22 Absatz 2 Buchstabe b der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14. Februar 2012 (GRV; SGS 180.10), beschliesst:

Reglement über die Mehrwertabgabe

§ 1 Zweck und Grundsatz

- ¹ Das Reglement regelt die Abgeltung von planungsbedingten Mehrwerten bei Umzonungen und Aufzonungen sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.
- ² Erfährt ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Mehrwert (Bodenmehrwert), so muss die Grundeigentümerschaft gegenüber der Gemeinde einen Ausgleich (Mehrwertabgabe) entrichten.

§ 2 Anwendungsfälle

- ¹ Ein planungsbedingter Mehrwert liegt in folgenden Fällen vor:
 - a) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
 - b) Bei einer Anhebung des baulichen Nutzungsmasses von Bauzonen (Aufzonung);
 - c) bei Quartierplanungen;
 - d) Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.
- ² Ausnahmen von der Abgabepflicht richten sich nach dem kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404).

§ 3 Ermittlung des Mehrwerts

- ¹ Der Mehrwert ermittelt sich aus der Differenz des Verkehrswerts des Bodenpreises unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung.
- ² Der Gemeinderat regelt die Details in einer Verordnung.
- ³ Der Gemeinderat kann zur Ermittlung des Bodenmehrwerts auf seine Kosten eine Fachexpertise beziehen. Die Fachexpertise wird der Grundeigentümerschaft zur Stellungnahme unterbreitet.

§ 4 Höhe der Mehrwertabgabe

- ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 30 % des nach § 3 ermittelten Bodenmehrwerts.
- ² Beträgt der ermittelte Bodenmehrwert weniger als CHF 30'000.– (Freigrenze), so wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere benachbarte Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann die Freigrenze nur einmal beansprucht werden.

§ 5 Verfügung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe

- ¹ Das Verfahren zur Verfügung und die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richten sich nach dem kantonalen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP, SGS 404).
- ² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde in geeigneter Weise angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist. Die Anmerkung kann im Grundbuch oder im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfolgen.
- ³ Die Mehrwertabgabe gemäss Verfügung wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Dies wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen (Indexbasis 06.2026 = 100).

⁴ Nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist der Fälligkeit wird ein Verzugszins erhoben. Der Gemeinderat legt die Höhe des Verzugszinses auf Verordnungsstufe fest.

§ 6 Fonds für planungsbedingte Mehrwertabgaben

¹ Unter dem Titel «Fonds für planungsbedingte Mehrwertabgaben» führt die Gemeinde einen Fonds im Eigenkapital.

² Der Fonds wird durch die Erträge der Mehrwertabgaben nach § 1 Abs. 1 geüfnet.

³ Das Kapital des Fonds wird nicht verzinst.

§ 7 Verwendung des Fondskapitals

¹ Die Verwendung des Fondskapitals richtet sich nach Art. 5 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700).

² Die Gemeinde kann Ausgaben, welche ihr bei der Erhebung des Bodenmehrerts und bei der Erhebung der Mehrwertabgabe entstehen, dem Fonds belasten.

³ Für die Verfügung von Beiträgen aus dem Fondskapital gelten die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Therwil.

§ 8 Beiträge an Dritte

¹ Dritten, welche Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vornehmen, können auf Gesuch hin Beiträge aus dem Fonds verfügt werden.

² Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

³ Das Gesuch um Beiträge muss den Beschrieb der Massnahme, die Kostenberechnung und den Finanzierungsplan sowie allfällige Beitragsgesuche an Dritte enthalten.

§ 9 Verhältnis zu vorausgehenden Planungsmassnahmen und zu verwaltungsrechtlichen Verträgen

¹ Für vor der Inkraftsetzung des Mehrwertabgabereglements beschlossene Quartierpläne gelten die jeweiligen verwaltungsrechtlichen Verträge. Dies gilt auch, wenn die Realisierung eines entsprechenden Quartierplans erst nach der Inkraftsetzung dieses Reglements erfolgt.

² Die Gemeinde ist berechtigt, in Ergänzung zur Mehrwertabgabe bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren.

An der Gemeindeversammlung vom (Datum) beschlossen.

Therwil, (Datum)

Gemeinderat Therwil

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

René Saner

Balz Staub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. xxx vom (Datum) genehmigt und vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. xxx vom (Datum) auf den (Datum) in Kraft gesetzt.