

+ 72

René Walther  
FDP  
Im Chelhof 13  
8597 Landschlacht

Beat Rüedi  
FDP  
Bodanstrasse 16  
8280 Kreuzlingen

EINGANG GR 20. Mai 2020		
GRG Nr.	20	1702 22

Reto Ammann  
GLP  
Weinbergstrasse 30  
8280 Kreuzlingen

Christina Pagnoncini  
GLP  
Am Bach  
8573 Alterswilten

Jürgen Häberli  
SVP  
Müslenstrasse 4  
8597 Landschlacht

## Motion

### „Anpassungen bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz“

Der Regierungsrat wird **beauftragt**, die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Prozesse der Veranlagung für die planerische Mehrwertabgabe so anzupassen, dass bei Bagatellfällen oder bei Rechtsgeschäften, die bei einer gesamthaften Betrachtung keinen Mehrwert zur Folge haben, keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

#### Begründung

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (§§ 63 bis 70 PBG) ist bei der Neuzuweisung von Boden zu Bauzone oder von öffentlicher Zone zu übriger Bauzone eine Mehrwertabgabe zu leisten. Diese ist gedacht als Massnahme zur Förderung des haushälterischen Umgangs mit Bauland.

Die Veranlagung erfolgt durch die Steuerverwaltung und richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

Die Praxis hat gezeigt, dass die Verfahren und Vorschriften zur Erhebung der planerischen Mehrwertabgabe zu unsinnigen Ergebnissen führen. Es ist gang und gäbe, dass Land 1:1 abgetauscht wird, zum Beispiel zur Sicherstellung einer besseren Bebauung eines Grundstückes.

#### Beispiel 1:

Eine Gemeinde tauscht zur Erweiterung des Fussballplatzes 1000m<sup>2</sup> Boden der Landwirtschaftszone gegen 1000m<sup>2</sup> der Sport- und Freizeitzone. Die Gemeinde wird in diesem Fall zuerst den Vertrag auf dem Grundbuchamt unterzeichnen, dann das Zonenplanverfahren durchführen und das Geschäft anschliessend beurkunden lassen. Damit ist sichergestellt, dass am Ende Landwirtschaftsland gegen Landwirtschaftsland abgetauscht worden ist. Ein planerischer Mehrwert ist faktisch damit nicht entstanden. Da die Steuerverwaltung lediglich den ersten Vorgang auf dem Grundbuchamt für die Veranlagung heranzieht, wird trotzdem die volle Mehrwertabgabe veranlagt und sogar im Inkassoverfahren eingetrieben.

#### Beispiel 2:

Ein Grundstück des Kantons liegt in der Klinikzone. Das rechteckige Grundstück liegt mit der kürzeren Seite an der Erschliessungsstrasse. Es ist an zwei Seiten umgeben von Landwirtschaftszone. Zur Sicherstellung der besseren Bebaubarkeit wird ein Stück Land bzw. die Zone so umgelegt, dass die längere Kante des immer noch gleich grossen Stücks Land an der Erschliessungsstrasse liegt. Hier gilt dasselbe Vorgehen wie bei Beispiel 1. Am Ende wurde Land 1:1 flächengleich abgetauscht. Landwirtschaftsland gegen Landwirtschaftsland und Klinikzone gegen Klinikzone. Auch in diesem Fall

ist faktisch kein planerischer Mehrwert entstanden, wird aber dennoch veranlagt und verrechnet.

In den Beispielen 1 und 2 müsste eine Gesamtbetrachtung der involvierten Grundstücke Platz greifen. Diese zeigt, dass insgesamt durch die Tauschgeschäfte oder Landumlegungen kein Mehrwert entstanden ist. Es darf nicht jede Landparzelle isoliert betrachtet und rechtlich beurteilt werden.

Beispiel 3:

Bei diversen Strassenbauprojekten ist es üblich, dass zonenteknische Arrondierungen notwendig sind. Kleinere Flächen Land werden dementsprechend zwischen Privaten und dem Ersteller der Strasse abgetauscht. Dabei handelt es sich um relativ geringe Flächen. Auch in diesem Fall wird die planerische Mehrwertabgabe durch die Steuerverwaltung veranlagt.

Die kantonale Steuerverwaltung wurde bereits mehrmals auf die Problematik hingewiesen, stellt sich jedoch stur auf den Standpunkt, sie setze lediglich kantonales Recht um.

In § 68 des PBG wird dann auch die Rückerstattung geregelt. Wird ein Stück Boden ausgezont, so hat das Gemeinwesen den Mehrwert zurück zu erstatten. In den Beispielen 1 und 2 wurde dies faktisch so vollzogen. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung erhielt der Grundeigentümer Land einer höheren Zone, welches aber im anschließenden Zonenplanverfahren gleich wieder aus- bzw. abgezont worden ist. Die Steuerverwaltung interessiert das im Verfahren der Liegenschaftenschätzung nicht. Entsprechende Einsprachen und Eingaben wurden ohne genauere Begründung abgelehnt.

Und hier liegt genau der Haken. Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern ist für diese Fälle nicht konzipiert. Diese Fälle sind keine Einzelfälle (die Beispiele sind real und in einer Gemeinde innerhalb von 12 Monaten so abgelaufen). Dies verursacht unnötige Bürokratie und eine Ungleichbehandlung und Benachteiligung von Grundeigentümern, welche im Sinne der besseren Bodennutzung einem Landabtausch zustimmen – und faktisch keinen Mehrwert erhalten.

Sehr störend und befremdend ist das Verhalten der veranlagenden Steuerbehörde. Trotz mehrmaligem Hinweis stellt man sich stur. Da es sich um eine relativ neue Gesetzesregelung handelt, wird ohne genauere Hinweise veranlagt. Grundeigentümer und Gemeinden sind überfordert und verpassen Einsprache-fristen. Teilweise gelangen Veranlagungen nur zufällig oder nach Ablauf der Einsprache-fristen zu den zuständigen Gemeindebehörden.

Bei den Veranlagungen der Mehrwertabgabe durch die Steuerverwaltung ist zudem unklar und intransparent wie die Mehrwerte ermittelt werden. Im Speziellen bei der Umzonung von öffentlicher Zone in eine andere Spezialzone mit beschränkter Nutzung legt die Steuerverwaltung ohne Anhörung und Prüfung der Grundlagen den Mehrwert fest.

Es ist zu prüfen, ob ein Freibetrag oder eine Freigrenze zur Vermeidung von Bagatellfällen eingeführt werden sollte. Ferner ist zu prüfen ob bei einem Vorgang, der sowohl Ein- wie Auszonungen umfasst, das Geschäft als Ganzes und von einer dazu bestimmten Fachstelle bearbeitet werden soll.

Münsterlingen, 20. Mai 2020



René Walther



Beat Rüedi



Reto Ammann



Christina Pagnoncini



Jürgen Häberli

Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Motion von René Walther, Beat Rüedi, Reto Ammann, Christina Pagnoncini, Jürgen Häberli  
 „Anpassungen bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz“

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
1 Pretali Beat		26 PERIC TRISKA	
2 Opprecht Andreas		27 Tobler Steph	
3 Kaufmann Brigit		28 Koch Paul	
4 Hasler-Lust Conale		29 Nägeli Willy	
5 MACEDO CAROL		30 ZBINDEN RÜEDI	
6 Köger Max		31 Zuber Andreas	
7 Geschwend Viktor		32 A Hwegg Isabelle	
8 Eugster Daniel		33 Jahn Ulli	
9 Vietze Enithane		34 Stuber Martin	
10 Pfäfer Malu Martin		35 Salvisberg Mark	
11 Kern Ruth		36 Ricklin Judith	
12 Grau Heidi		37 Faummann Kurt	
13 Lüscher Bruno		38 Gubler René	
14 Stark Hans		39 Arnold Josef	
15 Madonin Lukas		40 Indergand Alina	
16 Schenk Peter		41 Neuweiler Denise	
17 Döder Christian		42 Kuhn Peter	
18 Terra Roger		43 Borkel Ruedi	
19 Keller Heinz		44 SIMON RUTH	
20 Schönen Marius		45 EVELINE BACHMANN	
21 Meiler Rolf		46 Erchenmoser Hans	
22 Zahnd Rolf		47 Thomas Thalman	
23 Brühlwiler Konrad		48 Schmid Pascal	
24 Oliver Martin		49 Lei Hermann	
25 Brühmann Mir		50 Müller Gerd	

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
51 Marianne Pascherle	M. Pascherle	76	
52 Bühler Peter	P. Bühler	77	
53 PETER U. SABINA	U. Peter	78	
54 Hans Fanz	H. Fanz	79	
55 Dieri Dominik	D. Dieri	80	
56 Marie-Helg Petra	Petra Helg	81	
57 Reeli Christoph	C. Reeli	82	
58 Bünker Kottlini	K. Bünker	83	
59 Masolf Fung	F. Masolf	84	
60 BOENMANN MARI	M. Boenmann	85	
61 Bär Rudolf	Rudolf Bär	86	
62 Halls Hauqon	H. Halls	87	
63 Wyss Roman	R. Wyss	88	
64 Schärer Jorim	J. Schärer	89	
65 Zeilner Nicole	N. Zeilner	90	
66 Meyer Robert	R. Meyer	91	
67 Fischli Heli	H. Fischli	92	
68 Zawal Uwe	U. Zawal	93	
69 Engel Brigitta	B. Engel	94	
70 Vogel Simon	S. Vogel	95	
71 Oidi Feuerle	O. Feuerle	96	
72 Churmi Peter Egg	P. Churmi	97	
73		98	
74		99	
75		100	