

15. November 2024

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau teilt mit:

Mehrwertabgabe geht in die Vernehmlassung

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau hat die Anpassung bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz in eine externe Vernehmlassung gegeben. Der Änderungsbedarf geht auf eine erheblich erklärte Motion zurück.

Im Juli 2021 hat der Grosse Rat die Motion «Anpassungen bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz» erheblich erklärt. Zudem meldeten die mit dem Vollzug der Mehrwertabgabe betrauten Ämter Verbesserungsbedarf bei den geltenden kantonalen Bestimmungen an. Im Rahmen der letzten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 2) wurden auf Bundesebene auch zur Mehrwertabgabe Änderungen diskutiert und erlassen, die voraussichtlich Mitte 2025 in Kraft treten werden und Einfluss auf die kantonale Gesetzgebung zur Thematik haben. Diese drei Ursachen führten zur vorliegenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, die der Regierungsrat in eine externe Vernehmlassung gegeben hat.

Die Motion verlangt, dass keine Mehrwertabgabe bei Bagatellfällen erhoben wird sowie dass keine Mehrwertabgabe erhoben wird bei Fällen, die bei einer Gesamtbetrachtung der Rechtsgeschäfte (Tauschgeschäfte) zu keinem Mehrwert führen. Diese Vorgaben werden nun im Rahmen der bundesrechtlichen Möglichkeiten umgesetzt. Mit Blick auf Ausführungen der Motionäre anlässlich der Debatte im Grossen Rat wird zudem eine Privilegierung für juristische Personen des öffentlichen Rechts analog der Steuergesetzgebung vorgesehen.

Die Grundstückschätzungsverordnung ist auf die steuerrechtliche Bewertung von Grundstücken ausgerichtet und nicht auf die Ermittlung von Bodenmehrerten. Der

2/2

Mehrwert soll darum künftig mit Landwerten aus einem Landpreismodell von Immobilienexperten berechnet werden, das die für die Berechnung des Mehrwerts massgeblichen Parameter berücksichtigt. Weitere Änderungen sind hinsichtlich der Fälligkeit der Abgabe vorgesehen. Es soll eine absolute Fälligkeitsfrist und der Fälligkeitsgrund «Errichtung eines Baurechts» eingeführt werden. Der Fälligkeitsgrund «Rechtskraft eines Erschliessungsprojekts» soll dagegen gestrichen werden. Zudem soll die Meldepflicht der Gemeinden betreffend Fälligkeitseintritt verdeutlicht werden.

Weiter soll der Vollzug in verfahrensrechtlicher Hinsicht verbessert werden. Neu soll die Fälligkeit der Abgabe in einer anfechtbaren Entscheidung festgestellt werden. Zudem soll ein Einspracheverfahren gegen Veranlagungs- und Fälligkeitsentscheide eingeführt werden. Rekursinstanz soll neu nicht mehr die Steuerrekurskommission, sondern das Departement für Bau und Umwelt sein mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht. Da Kanton und Gemeinden von diesen Entscheidungen betroffen sind, soll deren Beschwerderecht gesetzlich verankert werden.

Nach umfangreichen Abklärungen und aufgrund der Änderung der bundesrechtlichen Mindestvorgabe für die Mehrwertabgabe verzichtet der Regierungsrat auf eine kantonale Mehrwertabgaberegulierung für Um- und Aufzonungen, soweit die Umzonung nicht von einer Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone erfolgt. Jedoch soll den Gemeinden die Kompetenz gegeben werden, in diesem Bereich eigene Bestimmungen zu erlassen, sodass sie die Mehrwerte aufgrund von Um- und Aufzonungen angemessen abschöpfen können. Ausserdem soll die Möglichkeit von vertraglichen Regelungen über die Mehrwertabschöpfung gesetzlich verankert werden.

Die externe Vernehmlassung dauert bis am 10. März 2025. Sämtliche Unterlagen finden sich unter [E-Mitwirkung \(tg.ch\)](https://www.thurgau.ch/e-mitwirkung)