

Angaben zur Stellungnahme

Thematik:

Mehrwertabgabe geht in die Vernehmlassung

Teilnehmerangaben:

Verband Thurgauer Gemeinden
Thomas-Bornhauser-Strasse 23a
8570 Weinfelden

Kontaktangaben:

Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau
Verwaltungsgebäude
Promenadenstrasse 8
8510 Frauenfeld

E-Mail-Adresse: generalsekretariat.dbu@tg.ch

Telefon: +41 58 345 62 20

Teilnehmeridentifikation:

166565

Text-Rückmeldungen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Gesetzesvorlage	§ 24 Inhalt	§ 24 Abs. 5 Der neue Absatz wird begrüsst. Wir gehen davon aus, dass städtebauliche Verträge eine reine Gemeindegasse bleiben und der Kanton sich inhaltlich - etwa im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens - nicht einmischet.	Die Kann-Formulierung ist zweckdienlich. Die Gemeinden haben dadurch die Möglichkeit individuell mit der Gegenpartei zu verhandeln.
Gesetzesvorlage	§ 64 Höhe der Abgabe, Bemessung	§ 64 Abs. 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe könnte differenziert werden. Bspw. für Einzonungen 30% und für Umzonungen 20%. Die VTG-Arbeitsgruppe hat darüber diskutiert, sieht jedoch davon ab, einen Vorschlag zu unterbreiten.	In anderen Kantonen wird zwischen Ein- und Umzonungen differenziert. Die Diskussion über die Höhe bzw. verschiedene Ansätze ist auf Ebene Kantonsrat zu führen.
Gesetzesvorlage	§ 64 Höhe der Abgabe, Bemessung	64 Abs. 2bis Der bei einer Einzonung entstandene Bodenmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert drei (anstatt zwei) Jahren seit Inkraftsetzung der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.	Drei Jahre erschienen der VTG-Arbeitsgruppe praktikabler. Bauprojekte durchlaufen heute einen längeren Genehmigungsprozess, Bauten ausserhalb sowieso. Eine Inkraftsetzung kann erst abgeschlossen werden, wenn die Rechtsmittelfrist abgelaufen ist. Es muss nicht unnötig Druck ausgeübt werden.
Gesetzesvorlage	§ 64 Höhe der Abgabe, Bemessung	64 Abs. 3 Spätestens in der Botschaft an den Grossen Rat soll ausgeführt werden, welches konkrete Instrument für die schematische, formelmässige Bewertung eingesetzt wird oder was für Modelle zur Auswahl stehen. Das erwähnte Instrument der im Gesetzestext erwähnten «schematischen Bewertung» kann ansonsten nicht beurteilt bzw. eingeordnet werden.	Der Initialaufwand solcher Bemessungen ist nicht zu unterschätzen. Dennoch scheint es sinnvoll. Die Bodenwertschätzung kann einheitlicher und klarer bemessen werden.
Gesetzesvorlage	§ 64a Ausnahmen, Kompensation	64a Abs. 1 Punkt 3 wird explizit begrüsst.	-
Gesetzesvorlage	§ 64b Städtebaulicher Vertrag	§ 64b Abs. 4 Die VTG-Arbeitsgruppe schlägt folgende Ergänzung vor: Während der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme können städtebauliche Verträge eingesehen werden. Sie sind vom Rechtsmittel ausgenommen und nicht genehmigungspflichtig.	Im Erläuternden Bericht S. 19 wird darauf hingewiesen, dass städtebauliche Verträge vom Rechtsmittel ausgenommen sind. Ein Rechtsmittel wird lediglich den betroffenen Parteien des Vertrags eröffnet.
Gesetzesvorlage	§ 65 Festsetzung und Fälligkeit	§65 Abs. 2 Die Festsetzung der Frist wird begrüsst.	Die raumplanerischen Ziele können mit der Festsetzung einer Frist besser erreicht werden. Zudem entsteht eine Baulandmobilisierung.
Gesetzesvorlage	§ 65 Festsetzung und Fälligkeit	§ 65 Abs. 4 Die zuständige kantonale Stelle stellt die Fälligkeit fest und stellt diesen Entscheid dem Abgabepflichtigen mit der Rechnung zu. Die Gemeinden werden davon in Kenntnis gesetzt.	Gemeinden sollen davon in Kenntnis gesetzt werden. Für die Übersicht wäre eine jährliche Mitteilung der kantonalen Steuerverwaltung über die offenen Positionen an die Gemeinden zweckdienlich.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Gesetzesvorlage	§ 66 Verteilung, Zweckbindung	Entschädigungspflichtige Gemeinden erhalten einen höheren Anteil der Mehrwertabgaben zurückerstattet.	Die Gemeinden sind bei planerischen Minderwerten vollumfänglich entschädigungspflichtig. Der Ertrag der Mehrwertabgabe geht allerdings nur zu 50% an die Gemeinden. Es ist ein höherer Gemeindeanteil, bspw. 80% zu prüfen, da die Gemeinden stark betroffen sind von diesen Massnahmen.
Gesetzesvorlage	§ 70 Verfahren und Rechtsmittel	Die Mehrwertabgabe ist eine erhebliche Verpflichtung. Der Planungsvorteil soll sistiert werden, bis ein allfälliges Rechtsmittelverfahren abgeschlossen ist.	Es soll damit verhindert werden, dass jemand den Vorteil nutzen kann, bevor er die Pflichten erfüllt hat. Es könnte passieren, dass eine Baubewilligung vorliegt und ein fertiges Projekt verkauft wird oder der Eigentümer Konkurs geht, ohne dass die Mehrwertabgabe beglichen wurde.
Gesetzesvorlage	§ 70a Kommunalen Mehrwertausgleich	Der Artikel wird sehr begrüsst.	Der VTG freut sich darüber, wenn der Kanton - wie im vorliegenden Fall - die Gemeindeautonomie wahrt. Gemeinden können es selbst regeln im Baureglement. Dort können Aufzonen eingenommen werden. Die Ansätze können dann auch frei festgesetzt werden.
Gesetzesvorlage	§ 124a Fälligkeit veranlagter Mehrwertabgaben	Es muss eine Mitteilung an alle mehrwertabgabepflichtigen Personen erfolgen. Die neue Frist ist für alle gültig.	Da sich die "Spielregeln" verändern und vorher keine Fristen galten, ist eine Mitteilung an alle aktuell mehrwertabgabepflichtigen Personen unerlässlich.
Ihre grundsätzlichen Bemerkungen zum Gesetz		Keine Antwort	Keine Antwort
Ihre grundsätzlichen Bemerkungen zum erläuternden Bericht		Keine Antwort	Keine Antwort