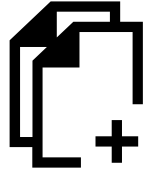


zsis)



UNTERLAGEN



Mehrwertausgleich und bäuerliches Bodenrecht

Samuel Ramp / Dr. Max Grütter

Fälle

1. Fall

Mehrwertausgleich: Einzonung (ohne bäuerliches Bodenrecht)

Hans Müller ist Eigentümer einer Parzelle in der zürcherischen Gemeinde A. Diese Parzelle befindet sich in einer Nicht-Bauzone.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde A beschliesst am 11. Januar 2021 eine Änderung ihrer Bau- und Zonenordnung. Dadurch wird die Parzelle von Hans Müller neu der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt.

Die Gemeinde A reicht die geänderte Bau- und Zonenordnung der Baudirektion des Kantons Zürich ein. Die Baudirektion genehmigt den neuen Nutzungsplan und am 1. April 2021 werden sowohl der positive Entscheid der Baudirektion als auch die damit genehmigte Zonenplanänderung publiziert. Die 30-tägige Rechtsmittelfrist läuft unbenutzt ab.

Schliesslich verkauft Hans Müller seine Parzelle am 5. August 2021 mittels einem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zum Preis von CHF 500'000 an die Immobilien AG. Das Eigentum im Grundbuch geht vertragsgemäss am 1. September 2021 auf die Immobilien AG über.

Folgende Daten sind von der Parzelle bekannt:

Grundstückgrösse:	1'000 Quadratmeter
Landwert in der Nicht-Bauzone:	CHF 10 / Quadratmeter
Landwert in der Industrie- und Gewerbezone:	CHF 410 / Quadratmeter

Frage 1:

Wie bemisst sich der Mehrwert?

Frage 2:

Wie hoch ist die Mehrwertabgabe?

Frage 3:

Wer wird abgabepflichtig?

Frage 4:

Wer setzt die Mehrwertabgabe fest?

Frage 5:

Wann wird die Mehrwertabgabe fällig und wer setzt sie fest?

2.1 Fall

Mehrwertausgleich: Aufzoning

Greta Meier ist Eigentümerin einer Parzelle in der zürcherischen Gemeinde Z. Diese Parzelle befindet sich in der Wohnzone W2.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Z beschliesst am 1. Februar 2021 eine Änderung ihrer Bau- und Zonenordnung. Sie führt einerseits den kommunalen Mehrwertausgleich ein und setzt die Mehrwertabgabe auf 40% und die Freifläche auf 1'200 Quadratmeter fest. Andererseits wird die Parzelle von Greta Meier neu der Wohnzone W4 zugeteilt.

Am 1. Juni tritt die neue BZO in Kraft.

Am 5. Juli 2021 reicht Greta Meier ein Baugesuch für einen Ersatzbau ein. Am 27. September erfolgt die Baugenehmigung, welche nach Ablauf der 30-tägigen Rechtsmittelfrist rechtskräftig wird. Schliesslich erfolgt am 13. Dezember 2021 die Baufreigabe.

Folgende Daten sind von der Parzelle bekannt:

Grundstückgrösse:	1'000 Quadratmeter
Landwert Bauzone W2:	CHF 800 / Quadratmeter
Landwert Bauzone W4 :	CHF 1400 / Quadratmeter

Frage:

Wir eine Mehrwertabgabe fällig?

2.2 Fall

Mehrwertausgleich: Aufzoning

Greta Meier ist Eigentümerin einer Parzelle in der zürcherischen Gemeinde Z. Diese Parzelle befindet sich in der Wohnzone W2.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Z beschliesst am 1. Februar 2021 eine Änderung ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie führt einerseits den kommunalen Mehrwertausgleich ein und setzt die Mehrwertabgabe auf 40% und die Freifläche auf 1'200 Quadratmeter fest.

Die Gemeinde Z reicht die geänderte BZO der Baudirektion des Kantons Zürich ein. Da die geänderte BZO nur die in den Musterbestimmungen des Kantons vorgeschlagenen Änderungen enthält, kann die Änderung innerhalb von 30 Tagen genehmigt werden. Die 30-tägige Rechtsmittelfrist läuft unbenutzt ab. Nach Ablauf der Rekursfrist tritt die geänderte BZO um 1. April 2021 in Kraft.

An der nächsten Gemeindeversammlung am 15. Mai 2021 wird die BZO erneut einer Teilrevision unterzogen. Im Rahmen einer Planungsmassnahme wird die Parzelle von Greta Meier neu der Wohnzone W4 zugeteilt.

Am 27. Juli 2021 werden sowohl der positive Entscheid der Baudirektion als auch die damit genehmigte Zonenplanänderung publiziert. Die 30-tägige Rechtsmittelfrist läuft unbenutzt ab.

Am 5. September 2021 reicht Greta Meier ein Baugesuch für einen Ersatzbau ein. Am 13. November 2021 erfolgt die Baugenehmigung, welche nach Ablauf der 30-tägigen Rechtsmittelfrist rechtskräftig wird. Schliesslich erfolgt am 7. Februar 2022 die Baufreigabe.

Frage 1:

Wie bemisst sich der Mehrwert?

Frage 2:

Wie hoch ist die Mehrwertabgabe?

Frage 3:

Wer wird abgabepflichtig?

Frage 4:

Wer setzt die Mehrwertabgabe fest?

Frage 5:

Wann wird die Mehrwertabgabe fällig und wer setzt sie fest?

Frage 6:

Was ändert sich, wenn Greta Meier die Parzelle nicht überbauen, sondern am 5. September 2021 verkaufen würde (Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft am selben Tag)?

3. Fall

Schenkung

Ruedi Zimmerli hat von einer Einzonung seiner Parzelle in der Gemeinde F. im Kanton Zürich profitiert. Der Kanton setzt die von Ruedi Zimmerli zu zahlende Mehrwertabgabe auf CHF 150'000 fest und ordnet die Anmerkung im Grundbuch an.

Im Rahmen seiner Nachfolgeplanung schenkt Ruedi Zimmerli die Parzelle seiner Tochter Vroni.

Frage 1

Wie wirkt sich die Schenkung auf die Mehrwertabgabe aus?

Frage 2

Ruedi Zimmerli schenkt die Parzelle mit einem Verkehrswert von CHF 1'000'000 seiner Tochter Vroni. Diese muss aber die auf der Parzelle lastende Hypothek von CHF 300'000 mitübernehmen.

Wie wirkt sich diese Übertragung auf die Mehrwertabgabe aus?

Frage 3

Wie wäre der Ausgangssachverhalt bei Frage 1 zu beurteilen, wenn sich die Parzelle im Kanton Aargau befinden würde?

4. Fall

Der Immobilieninvestor

Die Herren Meier, Huber und Müller halten in der Gemeinde V. im Kanton Zürich nebeneinander liegende Parzellen mit einer Fläche von je 1'000 Quadratmetern.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde V. sieht den Mehrwertausgleich vor (Abgabesatz 40%, Freifläche 1'200 Quadratmeter).

Alle drei Parzellen werden am 1. März 2021 von der Industrie- und Gewerbezone in eine Wohnzone W4 umgezont. Diese Umzonung tritt am 1. Juni 2021 in Kraft.

Da alle drei Parzellen von der Freifläche profitieren können und der mutmassliche Mehrwert je Parzelle klarerweise tiefer als CHF 250'000 liegt, erlässt die Gemeinde V. keine Verfügungen. Auch im Grundbuch wird nichts angemerkt.

Die Immo Invest AG hat je einzeln mit den Herren Meier, Huber und Müller Vorgespräche über den Kauf der Liegenschaft geführt. Sie plant auf diesen drei Parzellen eine Gesamtüberbauung zu realisieren.

Die Immo Invest AG kauft die drei Parzellen je einzeln am 15. Juli 2021. Die öffentlichen Beurkundungen der Kaufverträge und die Grundbucheinträge erfolgen am selben Tag. In den Kaufverträgen wird die Mehrwertabgabe nicht erwähnt.

Frage 1:

Die Immo Invest AG fragt Sie, ob sie eine Mehrwertabgabe zu entrichten hat und ob sie eine allfällige Mehrwertabgabe auf die drei Herren Meier, Huber und Müller überwälzen kann.

Frage 2:

Anders als im Grundsachverhalt erwirbt die Immo Invest AG die drei Grundstücke bereits am 14. Februar 2021 (öffentliche Beurkundung und Grundbucheintrag). Ändert dies etwas bei der Mehrwertabgabe?