



Positionspapier vom 12. Oktober 2016

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) für den Kanton Zürich

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich lehnt den Entwurf des Regierungsrats für das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) teilweise ab: Während bei Neueinzonungen der Mehrwertausgleich von 20% Bundesrecht entspricht, ist der vorgeschlagene Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen unangemessen und unfair; er ist daher in der vorgeschlagenen Form abzulehnen.

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen: Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das revidierte RPG schreibt nun vor, dass die Kantone einen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen einführen.

- Gemäss Art. 5 des RPG gibt der Bund für Neueinzonungen einen obligatorischen Mehrwertausgleich von 20 Prozent vor;
- Bei Um- und Aufzonungen sind die Kantone gemäss RPG frei, weitergehende Bestimmungen zu erlassen.

Vorschlag Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen

Bei Um- und Aufzonungen schlägt der Regierungsrat vor

- Abgabe an Kanton 5%,
- Abgabe von maximal 15% an Gemeinde (Gemeinden sind frei, Abgabe zu erheben),
- Einrichtung eines kommunalen Fonds,
- Schätzung der Mehrwerte wird vom Kanton vorgenommen,
- Gemeinden wird die Möglichkeit gegeben, als Alternative zur Mehrwertabgabe städtebauliche Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen in der BZO vorzusehen.

Kritikpunkte des HEV Kanton Zürich zum Vorschlag des Regierungsrats

- Der sogenannte Ausgleich ist eine neue Abgabe. Grundeigentümer entrichten heute schon viele Steuern, Gebühren und Abgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern; Grundstückgewinnsteuern, Anschluss- und Verbrauchsgebühren, etc.)
- Jede Abgabe erhöht die Kosten. Dadurch ergeben sich höhere Verkaufspreise und Mieten. Es ist daher höchst widersprüchlich, sich für eine möglichst hohe Mehrwertabgabe einzusetzen und gleichzeitig günstigen Wohnraum zu fordern.
- Die geplante Mehrwertabgabe bei Aufzonen für Eigenheimbesitzer ist ein Abreiz für Investitionen und unterläuft damit die Zielsetzung der inneren Verdichtung.
- Die Veranlagung des Mehrwertes erfolgt im Zeitpunkt der Planungsmassnahme, welche die massgebende Um- oder Aufzoning bewirkt. Bis zur Realisierung können Jahre oder sogar Jahrzehnte vergehen – und in dieser Zeit können sich entsprechend die tatsächlichen (Nachfrage, Markt) und auch die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern (zusätzliche gesetzliche Auflagen und Einschränkungen). Das Gesetz sieht für solche Fälle keine Möglichkeit zur Anpassung der ursprünglichen Veranlagung bzw. für eine Neuveranlagung vor.
- Höhere Kosten sind automatisch mit höheren Risiken für die Grundeigentümer verbunden. Die Abgabe ist unabhängig davon zu entrichten, ob schlussendlich ein Mieter oder Käufer gefunden wird.
- Die Berechnung des sogenannten Mehrwertes von Grundstücken ist sehr aufwändig. Dies bedeutet zusätzliche Bürokratie, mehr Arbeit für Gerichte und zusätzlicher Aufwand für Grundeigentümer.
- Den Gemeinden stehen weniger Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer zur Verfügung, weil die Mehrwertabgabe als Aufwand in Abzug gebracht werden kann.

Fazit

Der HEV Kanton Zürich verschliesst sich einer angemessenen gesetzlichen Regelung des Mehrwertausgleichs nicht. Bei Auf- und Umzonungen ist aber aus Rücksicht auf verfassungsmässig geschützte individuelle Rechtspositionen der einzelnen Grundeigentümer sowie zur Vermeidung von Abreizen unbedingt darauf zu achten, dass die Lösung investitionsfreundlich, fair und dass sie – unter dem Aspekt der lokal neu zu schaffenden Qualitäten – für die Gemeinden und für die Grundeigentümer gleichermaßen ergiebig ist. Die entsprechende Regelung im MAG muss deshalb auf kommunale städtebauliche Verträge unter Berücksichtigung der parallel dazu in Planungsverfahren ausgehandelten Inhalte beschränkt werden (insbesondere Quartier- oder Gestaltungspläne).

Die vollständige Vernehmlassung des HEV Kanton Zürich einschliesslich Lösungsvorschläge ist hier publiziert <http://www.hev-zh.ch/home/positionspapiere/>

Kontakt

Hans Egloff, Präsident, HEV Kanton Zürich, Tel: 079 474 85 39, E-Mail: hans.egloff@beelegal.ch

Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Der 1920 gegründete Hauseigentümerverband Kanton Zürich ist die Dachorganisation der ihm angehörenden Hauseigentümerverbände des Kantons Zürich und zählt heute über 75'000 Mitglieder in 24 lokalen Sektionen. Ziel und Zweck des Verbands sind der Schutz des privaten Grundeigentums sowie die Wahrung und die Vertretung der Rechte der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer.