Gemeinde XY

Gemeinderat

[Adresse]

[Name und Adresse des Grundeigentümers]

Ort, Datum

F E S T S T E L L U N G S V E R F Ü G U N G

über die Mehrwertabgabepflicht

Sehr geehrte Frau [Nachname]/ Sehr geehrter Herr [Nachname]

Zum Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts, der entsteht, bei der neuen oder dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung). Mit der Genehmigung des Nutzungsplans stellt der Regierungsrat fest, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Ist die Mehrwertabgabepflicht zu bejahen, veranlagt die zuständige Gemeinde in einem nächsten Schritt die Höhe der Abgabe. Zur vorliegenden Verfügung wurde Ihnen vorab am [Datum] das rechtliche Gehör gewährt.

**Sachverhalt:**

1. Mit der am [Datum] genehmigten Änderung des Nutzungsplans der Gemeinde [Name] erfolgte die neue und dauerhafte Zuweisung des Grundstücks [KTN-Nummer] im Umfang von 110 m2 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2.

Gemäss rechtskräftigem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats vom [Datum] unterliegt diese Einzonung der Mehrwertabgabe nach § 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes (SRSZ 400.100; PBG). Der Mehrwert entspricht dabei der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks unmittelbar vor und nach der Planänderung und wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt (§ 36f Abs. 2 PBG).

1. Die amtliche Verkehrswertschätzung vom [Datum] ergab für das Grundstück [KTN-Nummer] folgende Mehrwertberechnung:

Verkehrswert **vor** Einzonung Zone LW Fr./m2 60.00

Verkehrswert **nach** Einzonung Zone W2 Fr./m2 460.00

Mehrwert Fr./m2 400.00

Eingezonte Fläche m2 110

Mehrwert eingezonte Fläche m2 110 x Fr. 400.00 Fr. 44’000

**Mehrwertabgabe % 20 Fr. 8’800.00**

Der Betrag liegt über der Freigrenze von Fr. 30 000 nach § 36f Abs. 1 PBG.

1. Mit Schreiben vom [Datum] hat die Gemeinde den Grundeigentümer/die Grundeigentümerin über das Entstehen eines planungsbedingten Mehrwerts informiert und ihm/ihr das rechtliche Gehör gewährt.
2. Der Grundeigentümer hat [keine Stellungnahme eingereicht/ von seinem rechtlichen Gehör nicht Gebrauch gemacht]. [Sofern Stellungnahme eingeht:] Der Grundeigentümer/Die Grundeigentümerin machte in seiner/ihrer Stellungnahme vom [Datum] geltend, dass [Punkte aus der Stellungnahme wiederholen]. [Auf die einzelnen Punkte eingehen].

**Erwägungen:**

1. Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist gemäss § 36d Abs. 1 PBG eine Mehrwertabgabe geschuldet. [Darlegen, dass die Nutzungsplanung für den Grundeigentümer des Grundstücks eine Einzonung bewirkt]
2. Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht nach § 36e Abs. 1 PBG mit der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat. Der Genehmigungsentscheid zur Nutzungsplanung ist am [Datum] in Rechtskraft erwachsen.
3. Gemäss § 36e Abs. 3 PBG ist der Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung abgabepflichtig. Im Zeitpunkt der Genehmigung vom [Datum] war [Name des Verfügungsadressaten] Grundeigentümer/in des Grundstücks [KTN-Nr.], weshalb sich diese Verfügung an ihn/sie richtet.
4. Nach § 36g Abs. 1 PBG legt der Gemeinderat gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung die Höhe der Abgabe fest. Der Betrag des Mehrwerts wurde am [Datum] durch das kantonale Steueramt auf Fr. [Betrag] geschätzt. [Ausführung der Berechnungsgrundlagen: Fläche, Quadratmeterpreis vor und nach der Einzonung, eventuell Auseinandersetzung mit Einwänden des Grundeigentümers gemäss Stellungnahme]. Für das Grundstück [KTN-Nr.] besteht somit eine Mehrwertabgabepflicht gemäss § 36d Abs. 1 PBG.
5. Gemäss § 36i Abs. 2 PBG entsteht die Fälligkeit die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder bei der Bauabnahme durch die Gemeinde. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Rechnung gestellt.
6. Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden nach § 36i Abs. 1 PBG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig. In der vorliegenden Verfügung wird deshalb festgestellt, dass für die Mehrwertabgabe ein solches Pfandrecht zu Lasten des Grundstücks [KTN-Nr.] besteht.

Aus diesen Gründen wird

**verfügt:**

1. Die Mehrwertabgabe für die Einzonung des Grundstücks [KTN-Nr.] wird auf Fr. [Betrag] festgesetzt.
2. Die Mehrwertgabe gemäss Ziffer 11 wird bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Bauabnahme durch die Gemeinde fällig.
3. Zu Gunsten der Gemeinde XY und des Kantons sowie zu Lasten des Grundstücks [KTN-Nr.] besteht für die Forderung gemäss Ziffer 1 hiervor ein gesetzliches Grundpfandrecht.
4. *Aussage zu Verfahrenskosten*
5. Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage der angefochtenen Verfügung schriftlich einzureichen.

Zu eröffnen:

* Den Grundeigentümern
* Amt für Raumentwicklung

Mitteilung nach Rechtskraft (inklusive Rechtskraftbescheinigung an)

* Grundbuchamt