

---

**Planungs- und Baugesetz**<sup>1</sup>

---

(Änderung vom            )

*Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,*

nach Einsicht in Bericht und Vorlage des Regierungsrates,

*beschliesst:*

**I.**

Das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

Gliederungstitel vor § 36a

*F. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe*

**§ 36a** (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland  
a) Boden- und Baulandpolitik

<sup>1</sup> Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

<sup>2</sup> Sie treffen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Neueinzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist.

**§ 36b** (neu) b) Baupflicht

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup> Neu eingezonte Grundstücke sind innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung zu überbauen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision der Nutzungsplanung beibehalten wird.

<sup>3</sup> Ausnahmen sind bei Firmenerweiterungen zulässig.

**§ 36c** (neu) c) Durchsetzung der Baupflicht

<sup>1</sup> Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.

<sup>2</sup> Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück entschädigungslos auszonen.

## Entwurf

---

### § 36d (neu) 2. Mehrwertabgabe a) Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Zuweisung zur neuen Zonenart.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen.

<sup>3</sup> Erfolgt die Einzonung oder Umzonung im öffentlichen Interesse, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

<sup>4</sup> Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

### § 36e (neu) b) Höhe und Ertrag

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen und für Um- sowie Aufzonungen 20% des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu. Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

### § 36f (neu) c) Entstehung, Sicherung und Fälligkeit

<sup>1</sup> Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung zur Bauzone.

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Forderung aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB<sup>3</sup>. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.

<sup>4</sup> Im Falle von Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel bei Begründung des Baurechts, ein Drittel nach fünf Jahren und ein Drittel nach zehn Jahren.

§ 36g (neu) d) Verwendung der Mittel und Rückerstattung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.

<sup>2</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nicht.

<sup>3</sup> Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen.

§ 93 Abs. 2 Bst. m (neu)

<sup>2</sup> Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:)

m) Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000:<sup>4</sup>

§ 116 Abs. 1 Bst. g (neu)

<sup>1</sup> (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzdauer angefallen sind):

g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987<sup>5</sup>.

*Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx.xx.2016*

Für die vom Regierungsrat vor dem 1. Mai 2014 genehmigten kommunalen Nutzungspläne findet das bisherige Recht Anwendung. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Regierungsrat hängigen Verfahren werden nach altem Recht weitergeführt.

II.

<sup>1</sup> Dieser Beschluss wird dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 KV unterstellt.

<sup>2</sup> Er wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>1</sup> GS...

<sup>2</sup> SRSZ 400.100.

<sup>3</sup> SRSZ 210.100.

<sup>4</sup> SRSZ 172.200.

<sup>5</sup> SRSZ 400.100.