



Kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich

1. Gesetzliche Grundlagen

- Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz; FHG; BR 710.100)
- Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (FHVG; BR 710.200)
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110)

2. Ausgangslage

Am 1. April 2019 trat die vom Grossen Rat im Oktober 2018 beschlossene Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG-Revision) sowie die von der Regierung im März 2019 beschlossene Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO-Revision) in Kraft. Die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, haben neu eine Mehrwertabgabe (vgl. Art. 19i ff KRG) zu entrichten. Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone (Einzonung). Der Gemeindevorstand hat bei Einzonungen, die von der Gemeinde beschlossen werden, gegenüber den betroffenen Grundeigentümerschaften die Mehrwertabgabe (30 Prozent des Planungsmehrwerts) zu veranlagern. Bei Fälligkeit (Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks) hat der Gemeindevorstand die veranlagte Abgabe einzufordern und 75 Prozent davon, nach Rechnungsstellung durch den Kanton, dem kantonalen Mehrwertabgabefonds zu überweisen.

3. Rechnungslegung Gemeinden

Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung (vgl. Art. 19p Abs. 1 KRG). Der Kanton bilanziert die Spezialfinanzierung im Fremdkapital. Es wird empfohlen, die kommunale Spezialfinanzierung ebenfalls im Fremdkapital zu bilanzieren.

Konto
20900 Mehrwertausgleich (Verbindlichkeit gegenüber Spezialfinanzierung im Fremdkapital)



In der Erfolgsrechnung wird die Spezialfinanzierung in der Funktion Raumordnung geführt.

Funktion
7909 Mehrwertausgleich (Spezialfinanzierung)

Für die Verbuchung der Aufwände und Erträge werden folgende Konten empfohlen:

Konto Aufwand	Hinweise
3601 Kantonsanteil der Mehrwertabgabe	Der Kanton stellt der Gemeinde jeweils Rechnung.
361x Entschädigungen	Entschädigung von Planungsnachteilen, Vergütung von Erschliessungsaufwendungen, Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen
3xxx (je nach Art des Aufwandes)	Auszonungskosten, Verwaltungskosten, Massnahmen der Raumplanung
Konto Ertrag	Hinweise
4022 Vermögensgewinnsteuern	Die Mehrwertabgabe weist steuerlichen Charakter auf.

Die Saldi (Aufwand- oder Ertragsüberschuss) von Spezialfinanzierungen in der Erfolgsrechnung werden am Ende der Rechnungsperiode bilanziert (vgl. Art. 22 Abs. 2 FHG). Die Ergebnisse der Spezialfinanzierungen schlagen sich somit nicht im Jahresergebnis der Erfolgsrechnung nieder.