# VERANLAGUNGSVERFÜGUNG

## Mehrwertabgabe für einzonungsbedingte Mehrwerte nach Art. 19i ff. KRG

1. Am […] haben die Stimmberechtigten der Gemeinde […] die [Ortsplanungsrevision] beschlossen.
2. Mit Beschluss Nr. […] vom […] hat die Regierung des Kantons Graubünden die Ortplanungsrevision unter der Bedingung genehmigt, dass die Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird ,sobald die Ortsplanungsrevision in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss und damit die Ortplanungsrevision sind inzwischen in Rechtskraft erwachsen.
4. [Herr/Frau Grundeigentümer/in oder Herr/Frau Baurechtsnehmer/in] wurde am […] mit einem Entwurf der vorliegenden Verfügung bedient. Innert Frist reichte [er/sie] eine Stellungnahme ein. Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass […].

#### Erwägungen

1. Nach Art. 19j Abs. 1 KRG sind Mehrwerte, die infolge der Zuweisung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone resultieren, abgabepflichtig.

Mit der rechtskräftig gewordenen Ortsplanung ist Grundstück Nr. […] oder ein Teil davon von der Nichtbauzone in eine Bauzone umgezont worden (Einzonung), womit ein abgabepflichtiger Planungsmehrwert resultierte.

1. Nach Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstück oder Grundstücksteil als Folge einer Einzonung (= Planungsmassnahme nach Artikel 19j Abs. 1 KRG) einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Massgebend für die Abgabepflicht sind die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

[…] ist [Grundeigentümer/in] von Grundstück Nr. […] und damit abgabepflichtig.

[Das Grundstück ist mit einem selbständigen und dauernden Baurecht nach Art. 779 ff. ZGB belegt. Baurechtsnehmer/in ist […]. Anstelle des/der Grundeigentümer/in ist der/die Baurechtsnehmer/in abgabepflichtig, wenn das baurechtsbelastete Grundstück überbaut wird. Wird das baurechtsbelastete Grundstück veräussert, bleibt der/die Grundeigentümer/in abgabepflichtig.]

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

1. Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist nach Art. 19k Abs. 1 KRG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der abgabepflichtige Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Bewertungsmethoden zu bestimmen. Massgebend ist das Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung.

Die Gemeinde […] hat das Amt für Immobilienbewertung am […] um ein Bewertungsgutachten für den planungsbedingten Mehrwert infolge der Einzonung von Grundstück Nr. […] ersucht. Am […] wurde der Gemeinde das entsprechende Bewertungsgutachten zugestellt. Daraus resultiert ein abgabepflichtiger Mehrwert von CHF […]. Am […] wurde [der/die Grundeigentümer/in und der/die Baurechtsnehmer/in] mit einer Kopie des Bewertungsgutachtens bedient.

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

1. Nach [Art. 19l Abs. 1 KRG *oder* Art. 19l Abs. 2 i.V.m. Art. … BauG] beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen […] Prozent des Mehrwerts.

Demnach beträgt die geschuldete Mehrwertabgabe für den einzonungsbedingten Mehrwert der Einzonungsfläche auf dem Grundstück Nr. […] […] Prozent von CHF […], demnach CHF […].

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

[Zu den weiteren Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

…

1. Nach Art. 19n Abs. 1 KRG wird die Abgabe bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig. Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein. Für die Veräusserung gilt sinngemäss Art. 42 des kantonalen Steuergesetzes, wonach als Veräusserung insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts gilt. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilsmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

1. Die Abgabe wird bis zu deren Fälligkeit nach dem Landesindex für Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst. Hat sich der Landesindex der konsumentenpreise seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung um mehr als zehn Prozentpunkte verändert, erhöht oder ermässigt sich die veranlagte Mehrwertabgabe ebenfalls um zehn Prozentpunkte. Die Abgabe wird unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung gestellt.
2. Diese Verfügung wird im Grundbuch, Grundbuchamt […], Gemeinde […] auf dem Grundstück […] gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziff. 6 KRG angemerkt. Das Grundbuchamt […] wird beauftragt, die Anmerkung zu vollziehen. Gleichzeitig wird das Grundbuchamt […] beauftragt, im Grundbuch der Gemeinde […] auf dem Grundstück […] ein gesetzliches Pfandrecht für die geschuldete Mehrwertabgabe gemäss Art. 131 Abs. 1 Ziff. 3 EGzZGB i.V.m. Art. 19w Abs. 3 KRG einzutragen. Die vorliegende Verfügung gilt als Anmeldung der Anmerkung der Abgabepflicht/Abgabehöhe und als Anmeldung des Eintrags des gesetzlichen Pfandrechts.
3. Es werden für die Erstellung der vorliegenden Verfügung folgende Gebühren erhoben [nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements].
4. Gegen die vorliegende Verfügung kann jeder, der ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erheben. Dem Kanton Graubünden steht von Gesetzes wegen ein Beschwerderecht zu (Art. 19m Abs. 1 KRG).

#### Veranlagungsverfügung

1. [Herr/Frau …] [hat/haben] als [Grundeigentümer/in] von Grundstück Nr. […] als Folge der Einzonung gemäss Beschluss vom [Datum Beschluss der Gemeinde und Datum Genehmigungsbeschluss der Regierung] eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF […] [unter solidarischer Haftung] zu entrichten.
2. [Für baurechtsbelastete Grundstücke: Im Falle einer Überbauung oder Veräusserung des auf Grundstück Nr. […] lastenden selbständigen und dauernden Baurechts nach Art. 779 ff. ZGB, Grundstück Nr. […], geht die Abgabepflicht auf [Herr/Frau …] als [Inhaber/in] des selbständigen und dauernden Baurechts über.]
3. Die Mehrwertabgabe wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (Stand: […]) bis zur Fälligkeit indexiert. Bei einer Veränderung des Landesindexes um mehr als zehn Prozentpunkte erhöht oder ermässigt sich die veranlagte Mehrwertabgabe im entsprechenden Umfang.
4. Die Abgabe wird bei Eintritt der Fälligkeit in Rechnung gestellt.
5. Das Grundbuchamt […] wird beauftragt und ermächtigt, die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe im Grundbuch, Grundbuchamt […], Gemeinde […] auf dem Grundstück […] anzumerken.
6. Das Grundbuchamt […] wird beauftragt und ermächtigt, für die Mehrwertabgabe im Betrag von CHF […], indexiert gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (Stand: […]), ein gesetzliches Pfandrecht im Grundbuch, Gemeinde […] auf dem Grundstück […] einzutragen
7. Es werden vom Abgabepflichtigen für die Erstellung der vorliegenden Verfügung Gebühren von CHF […] erhoben.
8. Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
9. Mitteilung an:
* [Herr/Frau Grundeigentümer/in]
* [Herr/Frau Baurechtsnehmer/in]
* Grundbuchamt […]
* Amt für Raumentwicklung
* Amt für Immobilienbewertung

Für die Gemeinde

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Mitteilung am:

Benutzungshinweis: Diese Verfügungsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Eine Verfügung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch Gemeinde in jedem Fall zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

Zu den Einwendungen und Ausführungen der betroffenen Grundeigentümerschaften/Baurechtsnehmenden ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs in jedem Einzelfall konkret Stellung zu nehmen.

Weiterer Hinweis: Bei Erlass der Veranlagungsverfügung sind vorab die Befreiungstatbestände (Einzonungen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, sowie Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück) zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen sind kommunale Abgabetatbestände nach Art. 19j Abs. 2 KRG in Verbindung mit dem kommunalen Baurecht. Die Veranlagungsverfügungen für diese kommunalen Abgabetatbestände sind sinngemäss zu formulieren.

Vereinbarungen über Mehrwertabgaben sind im Falle von Einzonungen nicht mehr zulässig. Im Falle von weiteren wertvermehrenden Planungen im Sinne von Art. 19j Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 35i KRVO (wie Um- und Aufzonungen etc.) sind Vereinbarungen über die Mehrwertabgabe demgegenüber nach wie vor zulässig.