VERBAND DER SCHWYZER KORPORATIONEN

8807 Freienbach, 30. Juni 2017

Amt für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 14
Postfach 1186
6431 Schwyz

are@sz.ch

Teilrevision Planungs- und Baugesetz
2. Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat

Besten Dank für die überarbeitete Vorlage vom 30. März 2017 zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes mit der Einladung für eine zweite Vernehmlassung bis 30. Juni 2017. Gerne nehmen wir diese Gelegenheit wahr, elektronisch und per A-Post, mit dem Ersuchen um eine Empfangsbestätigung.

Einleitende Bemerkungen

In der zweiten Vorlage sind einige Vorschläge und Kritikpunkte der betroffenen Verbände und politischen Parteien berücksichtigt worden. Anlässlich der Besprechung vom 10. Mai 2017 im Rathaus Schwyz konnten weitere Verbesserungen eingebracht und Missverständnisse bereinigt werden.

Nicht berücksichtigt wurde bisher das Kernanliegen des VSZK, eine Verbesserung der Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Baurechten. Dies, obwohl der VSZK wiederholt darauf hinwies, z.B. in der ersten Vernehmlassung vom 10.2.2016, in der zusätzlichen Eingabe vom 1.7.2016, an der gemeinsamen Besprechung vom 24.10.2016, sowie an der oberwähnten Sitzung vom 10.5.2017. Im Ergebnis ist der VSZK enttäuscht über den gleichgebliebenen Umsetzungsvorschlag der Regierung und wir werden die Beibehaltung der gewählten Bestimmung in neu § 36h Abs. 3 der Vorlage bekämpfen.

Verband der Schwyzer Korporationen, Geschäftsstelle, Postfach 323, 8807 Freienbach
Telefon: 055 415 50 55 / Fax: 055 415 50 53 / E-Mail: info@vszk.ch

An der Besprechung vom 10. Mai 2017 wurde einmal klar, dass der Vorschlag der Mehrwertabgabe in drei Raten eine völlig willkürliche Lösung darstellt. Eine nachvollziehbare Begründung dazu konnten die Vertreter der Regierung nicht abgeben. Somit ist auch jede andere Lösung denkbar.

Die gewählte 'Drittelslösung' führt in allen Fällen zu einer Vorfinanzierung, welche weder vom Gesetz vorgesehen ist, noch sachgerecht erscheint. Die Befürchtung des Regierungsrates, eine Ausdehnung der Ratenanzahl, insbesondere in Abhängigkeit der Baurechtsdauer, führe zu einem unzumutbaren Administrationsaufwand für die Gemeinden beim Einzug, überzeugt nicht. Die Gemeinden erheben bereits heute jährliche Gebühren beim Bürger. Der Einzug von jährlichen Mehrwertabgabebeträgen stellt somit ein übliches Tagesgeschäft dar. Ferner beruht die Abgabe in allen Fällen auf einer Grundverfügung, welche nur einmal erlassen werden muss. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass ein allfälliger Mehraufwand durch die neue (Bundes-)Gesetzgebung begründet ist, auf welche der VSZK keinen Einfluss hat.

Der weitere Einwand, die Steuerverwaltung erachte eine Ratenzahlung generell als unzulässig, überzeugt allein schon mit dem Vorschlag in der Vorlage nicht. Die Bundesgesetzgebung schliesst eine Ratenzahlung weder ausdrücklich, noch im Sinne der ratio legis aus. Der Mehrwertabgabebetrag wird von Beginn weg mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht gesichert. Somit steht einer ratenweisen Einziehung der Mehrwertabgabe grundsätzlich nichts entgegen, schon gar nicht bei Baurechten, wo der Mehrwertabgabebetrag vom Baurechtsnehmer an den Baurechtsgeber eben nicht auf einmal fliesst, sondern in jährlichen Raten in Abhängigkeit zur Baurechtsdauer.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die gewählte Regelung zu einer unbegründeten Ungleichbehandlung von Baurechtsgebern und Verkäufern führt. Während bei Letzteren beim Grundstückgeschäft der volle Mehrwertabgabebetrag vom Käufer zum Verkäufer und von diesem an die Einzugsbehörde fliesst, ist dies bei Baurechten gerade nicht der Fall. Hier fliesst der Mehrwertabgabebetrag in jährlichen Raten in Form des Baurechtszinses vom Baurechtsnehmer an den Baurechtsgeber. Sachgerecht kann vom Baurechtsgeber somit nur die Leistung des Mehrwertabgabebetrages in Raten in Abhängigkeit zur Baurechtsdauer verlangt werden. Beim Vorschlag gemäss Vorlage müsste der Baurechtsgeber regelmässig einen Schaden in Form von Kapital- und Kreditzinsen in Kauf nehmen, was weder sachgerecht noch zumutbar erscheint.

Zu einzelnen Bestimmungen

Der VSZK beschränkt sich auf sein Kernanliegen mit der wiederholten Forderung, gehört zu werden. Zu diesem Zweck schlägt der VSZK zwei mögliche Formulierungsänderungen von § 36h Abs. 3 der neuen Vorlage vor:

Variante 1 (Vorschlag VSZK)

§ 36h
…
[3] Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe nach Einräumung des Baurechts an einen Dritten in Raten zur Zahlung fällig, und zwar auf der Basis der Baurechtsdauer in jährlichen Raten.

Variante 2 (Glarner Regelung)

§ 36h
…
[3] Eigentümer, welche den Boden im Baurecht abgeben, können auf Antrag die Abgabe über die Laufzeit des Baurechts jährlich abzahlen. Bei einem allfälligen Bodenverkauf wird der Restbetrag fällig.

Schlussbemerkung

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung. Wir sind Ihnen ferner dankbar, wenn Sie unser Kernanliegen bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen
Verband der Schwyzer Korporationen

RA Richard Kälin
Leiter der Geschäftsstelle

Kopie z.K. an:

Verbandsmitglieder