

Frequently Asked Questions (FAQ)

Kontierung Mehrwertabschöpfung und Abgeltung durch Massnahmen nach Raumplanungsgesetz

Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor SRS-CSPCP hat nachfolgende Frage zur Kontierung von Mehrwertabschöpfung und Abgeltungen durch Massnahmen nach Raumplanungsgesetz behandelt.

Frage

Verschiedene Kantone oder Gemeinden kennen das Instrument der Mehrwertabschöpfung (Planungsmehrwerte). Wie ist diese zu verbuchen, wenn die Mehrwertabschöpfung zweckgebunden ist? Stehen bei Spezialfinanzierungen Restriktionen wie begrenzte Reservebestände, Verbot von Negativbeständen u.a. entgegen?

Welcher Funktion sind solche Mehrwertabschöpfungen zugeordnet?

Wie sind Abgeltungen durch Planungsmassnahmen zu verbuchen?

Antwort

A Die Abschöpfung von Mehrwerten bei Grundstücken durch Planungsänderungen (Planungsgewinne) ist durch das Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 5 Abs. 1 (SR 700) geregelt.¹

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Die Umsetzung in den Kantonen erfolgt sehr unterschiedlich, in der Regel in den kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzen. Ein Kanton hat die Kompetenz zur Abschöpfung der Planungsgewinne an die Gemeinden delegiert. Einige Kantone sehen für die Mehrwertabschöpfung eine Zweckbindung vor, andere nicht.

Die Abgabe stellt kein Entgelt für eine erhaltene Leistung dar, sie weist deshalb steuerlichen Charakter auf.

B Verbuchung der Planungsgewinne (Mehrwertabschöpfung), wenn keine Zweckbindung vorgesehen ist:

Konto: 4022 Vermögensgewinnsteuern

Funktion: 790 Raumordnung

¹ Das Bundesgesetz über die Raumplanung spricht von «Entschädigung». Es handelt sich aber nicht um eine Entschädigung im wirtschaftlichen Sinn, sondern um eine Abfindung für den Wertverlust bei Planungsmassnahmen.

- C Das Gesetz sieht auch einen angemessenen Ausgleich vor, wenn Planungsmassnahmen dem Grundeigentümer erhebliche Nachteile verursachen. Solche Abgeltungen werden wie materielle Enteignungen erfasst:
Konto: 363 Beiträge an öffentliche Gemeinwesen und Dritte
Funktion: 790 Raumordnung²

Lausanne, 21.02.2024

² Wird die Enteignung nicht als Planungsmassnahme, sondern als Denkmal-, Heimatschutz oder Naturschutzmassnahme verfügt, wird die entsprechende Funktion angewendet.