



## **Praxis der Fachstelle Grundstücksbewertung für die Berechnung von Mehrwertabgaben**

### **1. Ausgangslage**

Seit 1977 besteht im Kanton Basel-Stadt gestützt auf § 5 des Raumplanungsgesetzes RPG eine kantonale gesetzliche Regelung über die Erhebung von Mehrwertabgaben (§ 120 - 124 Bau- und Planungsgesetz BPG und § 81 - 86 Bau- und Planungsverordnung BPV).

Die Fachstelle Grundstücksbewertung wird seit Inkrafttreten der kantonalen Gesetzgebung mit der Berechnung der Mehrwertabgaben abschliessend beauftragt. Als Differenz zweier auf das Grundstück bezogenen Verkehrswerte hat die Fachstelle Grundstücksbewertung die Mehrwertabgabe gemäss Gesetz und nach objektiven Kriterien festzusetzen. BPG und BPV sind so ausformuliert, dass bei Ablauf, Berechnung und Verwendung der Mehrwertabgabe kein Spielraum besteht.

Die letzte Mehrwertabgabe-Gesetzesrevision wurde im Juli 2020 rechtskräftig. Geändert wurde unter anderem, dass der Abgabesatz anstatt 50% noch 40% beträgt. Dafür sind keine Abzüge für Abbruch- und Bodensanierungskosten mehr möglich. Ausserdem wurde ein Sockelfreibetrag von Fr. 20'000.-- eingeführt.

Die städtebauliche Entwicklung von Grundstücken sowie die Verwendung der zweckgebundenen Mehrwertabgabe für Grünanlagen gehören nicht in den Aufgabenbereich der Fachstelle Grundstücksbewertung.

Die Anmerkung einer Mehrwertabgabe im Grundbuch erfolgt auf Anmeldung der zuständigen Behörde, die diese rechtskräftig verfügt hat.

### **2. Berechnung der Mehrwertabgabe**

Die Berechnung der Mehrwertabgabe ist in § 81 BPV geregelt:

**§ 81** Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

Berücksichtigt werden nur Nutzungsmöglichkeiten, von denen Gebrauch gemacht wird.

Massgebend ist der Differenzwert bei Baubeginn.

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Bewertungsstichtag.

Die Berechnung der Verkehrswerte des Grundstücks ist gemäss Fachusanz nicht an eine bestimmte Methode gebunden. Der Verkehrswert ist keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern ein Schätz- oder Vergleichswert. Der Verkehrswert des Grundstücks ist für baureifes, unbelastetes und erschlossenes Bauland gleich dem absoluten Landwert. Der absolute Landwert wird in der Regel mit der Vergleichswertmethode ermittelt und entspricht dem Preis, der für unbebautes, erschlossenes und eingezontes Bauland bezahlt wird.

Im Kanton Basel-Stadt sind fast alle Grundstücke bebaut. Zur Ermittlung des absoluten Landwertes stehen nur in den seltensten Fällen direkte Baulandpreise als Vergleichswerte zur Verfügung. Zur Transparenz der Verhältnisse auf dem Liegenschaftsmarkt, insbesondere die Grundstückspreise betreffend, wurde 1968 mit Einführung des Gesetzes „über die Ermittlung von Grundstückswerten“ die Grundlage geschaffen, „... die für Grundstücke bezahlten Preise beim Vermessungsamt zu sammeln und auszuwerten.“ Die Fachstelle Grundstücksbewertung sammelt diese Preise in der Bodenpreissammlung und wertet diese in Form von Richtwerten, Steuerwerten, Landanteilen oder direkten Vergleichswerten aus. Als Geschäftsstelle der Bewertungskommission ist die Fachstelle Grundstücksbewertung zudem in ständiger Zusammenarbeit mit externen in Immobilienfragen sachkundigen Fachleuten.

Für die Mehrwertabgabeberechnungen bestimmt die Fachstelle Grundstücksbewertung die Verkehrswerte des Bodens aufgrund ihrer Bodenpreissammlung und aufgrund von Plausibilitätsberechnungen an der konkreten Liegenschaft.

Aus den Daten der Bodenpreissammlung lassen sich der Landanteil und der relative Landwert funktional ableiten. Eine statistische Auswertung bezüglich Landanteil und zonengemäsem Baupotential ergeben vergleichbare Durchschnittswerte im Quartier oder Bodenwerte für vergleichbare Lagen mit ähnlicher Nutzung oder gleicher Bauzone auf dem Kantonsgebiet. Diese Grundstückswerte werden, sofern ein Interesse glaubhaft gemacht werden kann, als Richtwerte bekannt gegeben.

So kann beispielsweise der Mehrwert bei einer Aufzoning von Zone 4 (Ausnützungsziffer 1.5) in Zone 5a (Ausnützungsziffer 1.8) aus der Differenz der beiden Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Für die Plausibilitätsberechnungen an der konkreten Liegenschaft verfügt die Fachstelle Grundstücksbewertung in der Regel nur über die groben Eckwerte des Bauprojektes gemäss Baugesuch. Die Plausibilitätsberechnung erfolgt deshalb meistens aufgrund von Annahmen, wie sie in Basel an bestimmten Lagen für bestimmte Bauzonen und Nutzungen beobachtet werden (Internet- und Zeitungsinserate, Publikationen, Jahrbücher, Mietpreistraster u.a.). Eine zusätzliche Plausibilisierung des Landwertes erfolgt im Rahmen einer Ertragswertrechnung nach der Residualwert- und der Lageklassenmethode.

Zwischen der Nutzung (Bauzone, Bebauungsplan), der Lage (Lageklasse) und dem Verkehrswert des Grundstücks besteht ein enger Zusammenhang. Eine schlechte Lage kann durch teures Bauen kaum aufgewertet werden oder eine billige Baute wird an einer teuren Lage kaum die ortsüblichen Erträge abwerfen!

Die Fachstelle Grundstücksbewertung geht bei der Feststellung des Mehrwertes von einer in Bezug auf Lage und Nutzung ausgewogenen, durchschnittlichen und nachhaltigen Immobilieninvestition aus. Das konkrete Bauvorhaben ist deshalb für die Ermittlung der Verkehrswerte des Bodens nur bedingt massgebend. Der planungsrechtliche Vorteil gemäss § 5 RPV ist dauernd, während die Baute eine beschränkte Lebensdauer hat. Einerseits soll demnach nicht mit einer hohen Mehrwertabgabe „bestraft“ werden, wer eine schlechte Lage durch eine gute Bebauung aufwertet. Andererseits soll auch nicht mit einer tiefen Mehrwertabgabe „belohnt“ werden, wer eine gute Lage mit einem schlechten Bauvorhaben abwertet.

### **3. Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe und deren Verfügung**

Die Berechnung der Mehrwertabgabe wird durch ein konkretes Baugesuch ausgelöst. Das konkrete Baugesuch enthält nebst den üblichen Bauakten verbindliche Angaben über das Baugrundstück, über die zusätzliche Geschossfläche (BGF) sowie über die behördlichen Auflagen. Das Baugesuch wird vom Bauinspektorat an die Abteilung Recht des BVD geleitet und nach rechtlicher Prüfung zur Berechnung der Mehrwertabgabe an die Fachstelle Grundstücksbewertung weitergeleitet. Diese nimmt die Berechnung vor, gewährt der Grundeigentümerschaft das rechtliche Gehör und gibt die Berechnung an die zuständige Behörde zur Ausführung weiter.

Die Zustellung der Mehrwertabgabeverfügung mit Rechtsmittelbelehrung erfolgt mit der Erteilung der Baubewilligung. Die Verrechnung der Mehrwertabgabe erfolgt bei Baubeginn.