

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Gegenvorschlag des Gemeinderates

Von der Gemeindeversammlung vorberaten am 3. Juni 2026

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 29. November 2026

Namens der Urnenabstimmung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision MAG mit Datum vom 3.11.2025 wurde ab dem 5. Dezember 2025 gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Es ging eine Einwendung ein. Zur Einwendung wird mit vorliegendem Bericht Stellung genommen.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Antrag:

Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, sei zu verzichten.

Eventualantrag:

Eventualiter sei der Abgabesatz auf maximal 20 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festzusetzen.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Gemeinden haben Spielraum bei der Regelung des Mehrwertausgleichs (0 % - 40%). Im Vergleich mit den Nachbargemeinden ist der gewählte Abgabesatz hoch.

Durch die Erhebung einer Mehrwertabgabe entstehen auch negative Auswirkungen. Die Erhebung ist mit hohem administrativem Aufwand verbunden und auch der Aufwand bei der Festsetzung der Grundstücksgewinnsteuer wird erhöht, weil dort mit Einführung des Mehrwertausgleichs neue Abzugsmöglichkeiten entstehen. Dies führt bei einer Gemeinde wie Neftenbach zu einer Ressourcenbindung bei der Verwaltung, welche in der Folge andernorts fehlen.

Die Einführung einer Mehrwertabgabe führt zu einer Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer.

Die Gemeinde ist in der Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe, anders als bei der Grundstücksgewinnsteuer, nicht frei.

Der vorgesehene Abgabesatz von 40 %, der dem gesetzlich vorgesehenen Maximum entspricht, erscheint auch deshalb verfehlt, weil in der Gemeinde Neftenbach ein starkes Wachstum, das auch einen entsprechenden Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen nach sich ziehen würde, weder besteht noch angestrebt ist. Es besteht daher kein sachlicher Grund, in grossem Umfang Mittel in einen Fonds einzubezahlen, für die keine echte Verwendung besteht. Das stünde im Widerspruch zum Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln.

Schliesslich ist absehbar, dass sich eine Mehrwertabgabe - und umso mehr eine solche von 40 % - negativ auf die Baulandpreise und auch auf die Mieten auswirken würde. Letztere könnten um bis zu 5 % ansteigen.

Erwägungen des Gemeinderates

Es ist richtig, dass die Gemeinden Spielraum bei der Festlegung der Höhe des Abgabesatzes und der Freifläche haben und auch auf eine Abgabe verzichten können.

Die Erhebung der Abgabe ist mit Aufwand verbunden. Allerdings beschränkt sich dieser Aufwand auf einen kurzen Zeitraum (vor der öffentlichen Auflage einer Planungsmassnahme, nach der Festsetzung und nach der Genehmigung) und ist vor allem dann aufwändig, wenn es sich um eine Vielzahl an Grundstücken handelt, die von einer Auf- oder Umzonung betroffen sind. Derzeit ist keine Auf- und Umzonung absehbar. Ohne eine Auf-/Umzonung oder einen Gestaltungsplan entsteht für die Verwaltung durch die reine Festlegung des Abgabesatzes und der Freifläche kein Aufwand.

Es ist richtig, dass eine Mehrwertabgabe im Unterschied zur Grundstücksgewinnsteuer zweckgebunden ist. Eine Mehrwertabgabe führt zu einer Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer bei von Auf- und Umzonungen betroffenen Grundstücken. Bei Grundstücken, die keine Auf- oder Umzonung erfahren, ändert sich betreffend Grundstücksgewinnsteuer jedoch nichts. Gleiches gilt auch für die Baulandpreise und die Mieten: Wenn keine Auf- und Umzonungen erfolgen, kommt es zu keiner Mehrwertabgabe und folglich ergibt sich auch kein Anlass, eine solche gegebenenfalls auf den Baulandpreis oder eine spätere Miete abzuwälzen. Weil in absehbarer Zeit keine Auf- und Umzonungen absehbar sind, ist in absehbarer Zeit auch kein Einfluss auf die Grundstücksgewinnsteuer, die Baulandpreise oder Mieten zu erwarten.

Die Gemeinde Neftenbach beabsichtigt kein starkes Wachstum. Dies wäre aufgrund der Lage in der im Bereich «Landschaft unter Druck» / «Kulturlandschaft» gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich auch nicht denkbar. Eine Vielzahl von grösseren Auf- oder Umzonungen die zu einer Mehrwertabgabe führen würden, sind daher nicht zu erwarten. Denkbar sind hingegen Gestaltungspläne, welche von der Bauordnung abweichen. Hier ist es jedoch die Entscheidung der Grundeigentümerschaft, ob sie sich an die Vorgaben der Bauordnung halten will, oder ob sie davon abweicht und daher eine Mehrwertabgabe entrichten muss. Bei Gestaltungsplänen können zudem die Aufwendungen für den Gestaltungsplan und allfällige Konkurrenzverfahren zum Abzug gebracht werden. Um bei Gestaltungsplänen dennoch einen ausgewogenen städtebaulichen Vertrag erwirken zu können und aufgrund des Verwaltungsaufwandes wird ein hoher Abgabesatz als angemessen beurteilt.

Die Festlegung eines (hohen) Abgabesatzes selber führt nicht zu Wachstum. Durch die Festlegung der Mehrwertabgabe für einen allfälligen späteren Auf- oder Umzonungsfall oder einen privaten Gestaltungsplan entsteht daher auch kein «Bedarf nach öffentlicher Infrastruktur». Mehrbedarf für Infrastruktur kann entstehen, wenn es zu Auf- und Umzonungen oder Gestaltungspläne kommt. Dies ist jedoch auch der Fall, wenn eine geringere oder gar keine Abgabe erhoben würde.

Beschluss des Gemeinderates

Die Einwendung und der Eventualantrag werden nicht berücksichtigt.