

Gemeinderat Russikon
Kirchgasse 4
8332 Russikon

Winterthur, 24. Januar 2022

Stellungnahme zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung Russikon: Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nimmt der Hauseigentümerverband Region Winterthur zur geplanten Teilrevision der BZO in Russikon in Bezug auf den kommunalen Mehrwertausgleich wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Russikon plant eine Mehrwertabgabe zum Höchstwert von 40 % für Grundstücksflächen ab 1'200 m². Gesetzlich vorgesehen ist ein Spielraum von 0 – 40 % für Grundstücksflächen ab 1200 m² oder mindestens 2000 m². Der Hauseigentümerverband Region Winterthur lehnt die Einführung einer Mehrwertabgabe aus folgenden Gründen ab:

- Der Mehrwert entsteht ausschliesslich aufgrund staatlicher Planung, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgt. Die betroffenen Grundeigentümer haben kaum Einfluss auf geplante Auf-, Ein- oder Umzonungen, die auch gegen den Willen von Grundeigentümern bei jeder BZO-Revision erfolgen können. Dies hat zur Folge, dass die betroffenen Grundeigentümer auch keinen Einfluss auf die Entstehung der Mehrwertabgabe haben, die sie jedoch erheblich finanziell belastet. Demgegenüber hat es die Gemeinde Russikon weitgehend in der Hand, mit der Zonenplanung die Einnahmen aus der kommunalen Mehrwertabgabe zu steuern.

- Aufgrund der Tatsache, dass der Mehrwert rein rechnerisch bestimmt wird, ist nicht gewährleistet, dass der errechnete Mehrwert auch dem tatsächlich realisierbaren Mehrwert entspricht. Damit werden die Grundeigentümer vom Gemeinwesen in die Zwangslage gebracht, eine erhebliche, rechnerisch festgesetzte, kommunale Mehrwertabgabe für einen hypothetischen Mehrwert zu leisten, auch wenn ein allfälliger Mehrwert gar nicht oder nicht im rechnerischen Umfang entsteht bzw. nicht realisiert werden kann. Die betroffenen Grundeigentümer werden auf langwierige und aufwendige Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang verwiesen. Die wenigsten privaten Grundeigentümer werden sich das leisten können oder wollen. Welche Folgen sich daraus ergeben können, ist kaum abzuschätzen.
- Zum heutigen Zeitpunkt der Festlegung dieser Mehrwertabgaben ist es völlig offen, wie hoch die Erträge sein werden. Mit anderen Worten: bevor ermittelt wird, wie hoch der Finanzbedarf überhaupt ist und bevor die Verteilungsgrundsätze der Abgaben feststehen, soll von der Gemeinde Russikon der höchstmögliche Rahmen beim Prozentsatz für diese Abgaben ausgeschöpft werden. Dies lässt deutlich werden, dass es bei der Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe um eine allgemeine fiskalische Abgabe zu Lasten einer bestimmten Gruppe handelt, nämlich ausschliesslich der Grundeigentümer. Die Mehrwertabgabe vermindert zudem die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer.
- Diejenigen, die mit dieser Mehrwertabgabe belastet werden, haben weder bei deren Entstehung noch bei deren Verwendung ein wirkliches Mitbestimmungsrecht. Es deutet darauf hin, dass es sich um allgemeine bauliche und gestalterische Massnahmen im Interesse der Öffentlichkeit handelt, die aber nur von den Grundeigentümern finanziert werden sollen. Solche öffentlichen baulichen und gestalterischen Ausgaben wären aus den öffentlichen Steuergeldern zu finanzieren, nicht aus einer Sonderabgabe für Grundeigentümer. Das ist stossend und es ist nicht gerechtfertigt, dass die Gemeinde Russikon überhaupt eine Mehrwertabgabe einfordern will. Die Gemeinde Russikon wäre im Übrigen nicht das einzige Gemeinwesen im Kanton, das auf diese höchst problematische kommunale Mehrwertabgabe verzichtet.
- Obwohl der kantonale Satz für Einzonungen lediglich 20 % beträgt, verlangt die Gemeinde Russikon für Auf- und Umzonungen 40 %. Es ist nicht einzusehen, warum die privaten Grundeigentümer auf kommunaler Ebene für Auf- und Umzonungen einen höheren Satz bezahlen müssen als bei Einzonungen.
- Über die Kosten und den Aufwand, den die Einforderung und Verteilung der Mehrwertabgaben verursachen wird, finden sich im erläuternden Bericht keine Ausführungen, sie dürften aber immens sein. Ganz abgesehen von den Kosten der zu erwartenden Rechtsmittelverfahren, die zu erwarten sind.

- Diese Mehrwertabgaben müssten ausserdem in den Kontext mit weiteren geplanten Belastungen von Grundeigentümern gesetzt werden. Hinzu kommen beispielsweise die Einkommens-, Grundstücks- und Vermögenssteuern, Anschlussgebühren und weitere Abgaben sowie die erheblichen Belastungen aufgrund der geplanten Energiegesetzgebung. Es ist nicht opportun, die Grundeigentümer noch mit einer – gesetzlich ausdrücklich nicht notwendigen – übermässigen kommunalen Mehrwertabgabe zu belasten, deren Nutzen nicht überzeugend ausgewiesen ist.
- Zu bedenken ist ferner, dass sich im Rahmen dieser staatlichen Mehrwertabschöpfung eine staatlich monopolisierte rechnerische Methode der hypothetischen Grundstückswerte herauskristallieren wird, was abzulehnen ist.
- Da die Mehrwertabgabe im Grundbuch vorgemerkt wird und bei Veräusserung oder Überbauung erhoben wird, zuzüglich weiterer Abgaben, wirkt sich die geplante kommunale Mehrwertabgabe genauso wie z. B. der Gebäudeenergieausweis massiv entwertend für die entsprechenden Grundstücke aus. In der Summe der auch im Energiebereich geplanten Zwangsmassnahmen mit hohen Kostenfolgen, die sich gegen die Grundeigentümer richten, könnte auch die Mehrwertabgabe negative Folgen haben, indem diese sich entweder für Bauvorhaben hemmend auswirkt oder die Grundeigentümer veranlasst, als Gegenmassnahme Bauvorhaben ohne besondere Rücksicht auf gestalterische Grundsätze allein auf die materiellen Bauvorschriften auszurichten. Möglicherweise wird die Einführung dieser Mehrwertabgabe zu Höchstätzen auch zur Folge haben, dass die privaten Grundeigentümer aus finanziellen Gründen vertraglich zu städtebaulichen Zugeständnissen gezwungen werden, die sie sonst nicht akzeptieren müssten. Dies ist abzulehnen.
- Nicht zu vergessen ist, dass eine übermässige kommunale Mehrwertabgabe auch Auswirkungen auf die Mieten haben wird, die deswegen bis zu 5 % steigen können.
- Die Realisierung von Bauprojekten wird immer anspruchsvoller. Dies schreckt zunehmend kleinere oder private Bauwillige ab, Projekte zu realisieren. Im Gegenzug ist der Anlagedruck bei den Pensionskassen und institutionellen Anlegern sehr hoch. Die Mehrwertabgabe sollte nicht dazu führen, dass dieser Trend sich weiter verschärft. Kleinere, lokal verankerte Bauherren haben in der Regel mehr Verständnis für die lokalen Bedürfnisse und Begebenheiten. Der unnötige Eingriff mit dieser auf maximalen Ertrag ausgerichteten kommunalen Mehrwertabgabe in den lokalen Grundstücksmarkt und künftige Bauvorhaben erscheint als übermässig und damit unverhältnismässig.
- Sind diese Höchstätze einmal in der BZO verankert, werden sie kaum je wieder gesenkt werden. Daher ist es abzulehnen, gleich zu Beginn die Höchstätze in der BZO festzusetzen, namentlich, wenn weder die konkreten Einnahmen aus der Mehrwertabgabe noch die zumindest theoretisch ermittelten Ausgaben auch nur ansatzweise bestimmt werden können.

- Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist zudem an Auflagen gebunden, während die Gemeinden frei über die Verwendung der Grundstückgewinnsteuer verfügen können.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Weder ist der Bedarf an einer kommunalen Mehrwertabgabe ausgewiesen, oder deren Verwendung genügend bestimmt, noch ein Grund für den Höchstsatz ersichtlich. Insgesamt fehlt eine begründete und überzeugende ökonomische Sichtweise. Es fehlt grundsätzlich eine übergeordnete Sichtweise, in welcher die zusätzliche kommunale Mehrwertabgabe in einen Kontext mit Anreizen für Bauwillige anstelle von neuen massiven Abgaben gesetzt wird. Es handelt sich um eine fiskalische Steuer, die nur von Grundeigentümern erhoben wird für einen Fonds, aus dem allgemeine öffentliche Massnahmen finanziert werden sollen, und dies, obwohl die betroffenen Grundeigentümer keinen massgeblichen Einfluss haben auf Zonenänderungen, die zudem aus öffentlichen Überlegungen heraus (Verdichtung) erfolgen. Entsprechend kommen Auf- und Umzonungen – auf Kostenrisiko der Grundeigentümer – ohnehin auch der Allgemeinheit zugute. Diese kommunale Mehrwertabgabe fällt jeweils nur einmalig an und wirkt sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben aus. Da ausserdem diese zusätzliche kommunale Steuer nicht zwingend ist, wird sie vom Hauseigentümergebiet Region Winterthur abgelehnt.

Somit wird beantragt, auf die geplante Festsetzung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Eventualiter, diese auf maximal 20 % festzusetzen und erst ab einer Grundstücksfläche von 2000 m² zu erheben.

Freundliche Grüsse



Martin Farnet
Präsident



Ralph Bauert
Geschäftsführer