



Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Praxis und immobilienwirtschaftliche Aspekte

Fachveranstaltung Bausekretärenkonferenz vom 19. März 2015 in Basel

Miriam Lähns Hänggi

Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt



Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen und deren Umsetzung
2. Wie wird die Mehrwertabgabe berechnet?
3. Entwicklung der Mehrwertabgabebeträge
4. Akzeptanz und Umsetzungsschwierigkeiten
5. Ausblick und Schlussbemerkung



1. Gesetzliche Grundlagen und deren Umsetzung

Für die Berechnungspraxis ausschlaggebende Bestimmungen nach dem Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt vom 17. Nov. 1999 und der entsprechenden Verordnung vom 19. Dez. 2000:

§ 81 BPV Abs. 1. Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

→ Berechnung der Landwerte mit und ohne Mehrnutzung



§ 121 BPG Abs. 2

Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

→ Berücksichtigung der tatsächlichen Geschossfläche des Bauprojektes



2. Wie wird die Mehrwertabgabe berechnet?

Prüfung eines Mehrwertes bei:

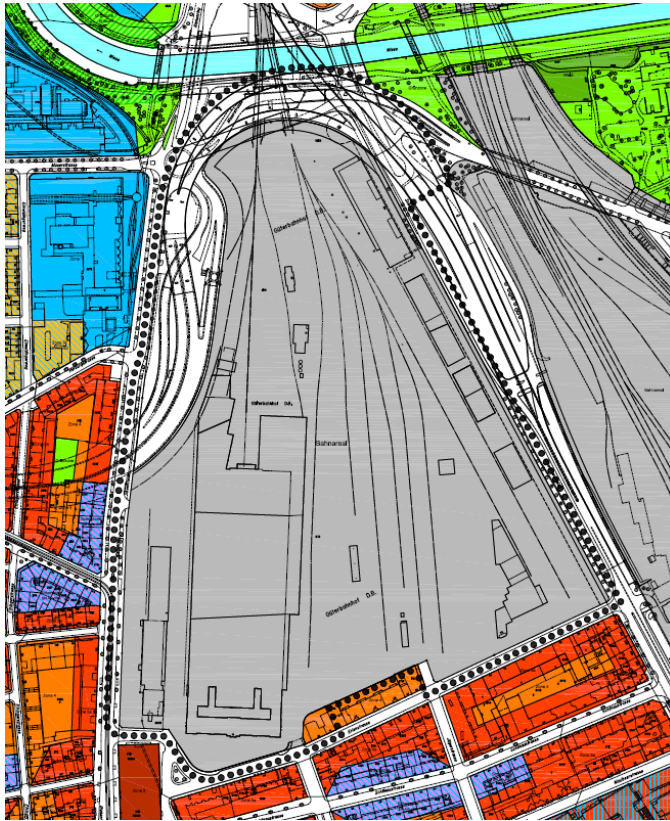
1. Ausnahmegewilligungen (Ausbauten, Aufstockungen)
2. Bebauungsplänen oder Aufzonungen/ Einzonungen

→ Berechnung bei Baugesuchen und im Rahmen einer Grobschätzung im Vorfeld



Kanton Basel-Stadt

Beispiel einer Umzonung: Erlenmatt-Quartier



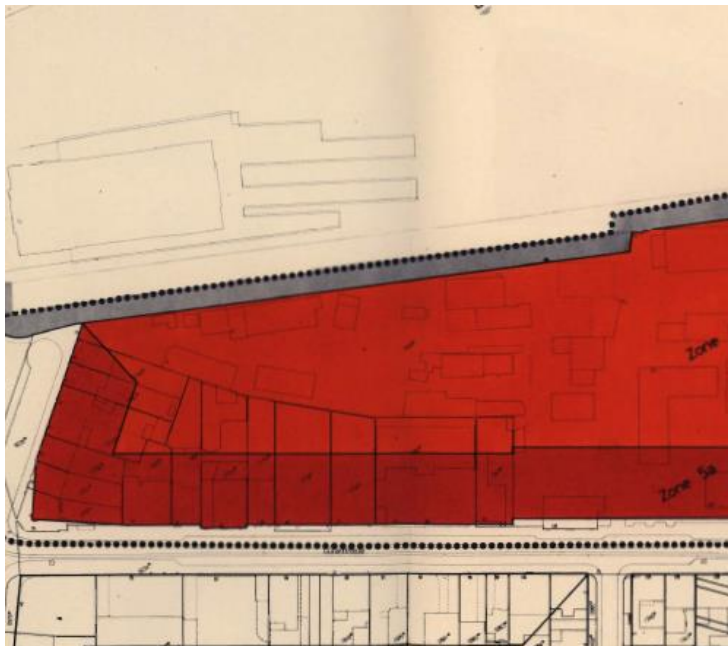
Vorher: Bahnareal



Nachher:
Bauzonen mit Grünzonen



Beispiel einer Aufzoning: Bahnhof Süd



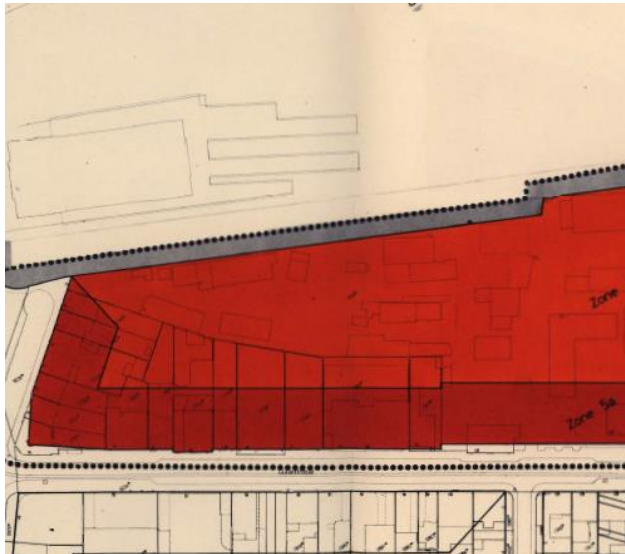
Vorher:
Zone 5a mit Zone 4 im Hinterland



Nachher:
Zone 5a mit Bebauungsplan



Beispiel einer Aufzoning: Berechnung eines Musterbeispiels



Vorher:
Zone 5a mit Zone 4 im Hinterland

1. Allgemeines

Grundeigentümer	Immobilien AG
Gesuchsteller	Immobilien AG
Verantwortlich	Muster Architekten und Partner
Bauvorhaben	Abbruch Wohnhaus und Lager Neubau Geschäftshaus
Sektion, Parzelle	11/2937
Parzellenfläche	600.0 m ²
Bauzone	5a mit Bebauungsplan
Grundlage	Baubehören Nr. 5'001

2. Basispotential

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zonenplans wird für die Parzelle 11/2937 von folgendem Baupotenzial nach Vergleichsprojekt ausgegangen:

Bruttogeschossfläche (BGF) Bahnhofstr. 5
Maximal mögliche BGF gemäss Zone 5a
20 m x 15.0 m x 5.8 (Faktor)

Total Nutzungspotenzial

Ausnutzungsziffer (AZ) (Parzellengrösse: 600.0 m²)

Annahme Anteil Landwert pro m² BGF

Basiswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe
Landwert total (1'740 m² x Fr. 850.-- / m² BGF)

Landwert pro m² Grundstücksfläche
Fr. 1'479'000.-- ÷ 600.0 m²

	1'740 m ²
	1'740 m ²

2.9

Fr. 850.-- / m²

Fr. 1'479'000.--

Fr. 2'465.-- / m²

Bestehendes Potenzial der Geschossflächen



Beispiel einer Aufzoning:



Nachher:
Zone 5a mit Bebauungsplan

Mehrnutzung gegenüber vorherigem Potenzial: 460 m2 Geschossfläche

3. Nutzung gemäss Baueingabe

Für den Neubau wird in der Baueingabe mit Berücksichtigung des Bebauungsplans eine gesamte BGF von 2'200 m2 ausgewiesen.
Dies ergibt abzüglich des Basispotenzials von 1'740 m2 BGF eine Mehrnutzung von 460 m2.

BGF Bahnhofstr. 5, Baueingabe	<u>2'200 m2</u>
AZ (Parzellengrösse total: 600 m2)	3.67
Annahme Anteil Landwert pro m2 BGF	Fr. 850.-- / m2
Landwert total (2'200 m2 x Fr. 850.-- / m2 BGF)	Fr. 1'870'000.--
Landwert pro m2 Grundstücksfläche Fr. 1'870'000.-- ÷ 600 m2	Fr. 3'117.-- / m2
Landwert baureif abzüglich Kosten für Abbruch und Entsorgung der bestehenden Gebäude 4'100 m3 x Fr. 30.-- / m3	Fr. 1'870'000.-- - Fr. 123'000.--
Landwert total	<u>Fr. 1'747'000.--</u>

4. Berechnung des Bodenmehrwertes

Der Mehrwert des Grundstückes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Nutzungspotenzial gemäss Vergleichsprojekt und der BGF-Nutzung gemäss Baueingabe.

Landwert gemäss Baueingabe (Punkt 3)	Fr. 1'747'000.--
Landwert gemäss Basispotenzial (Punkt 2)	- Fr. 1'479'000.--
Bodenmehrwert	<u>Fr. 268'000.--</u>

5. Mehrwertabgabe

Bodenmehrwert	Fr. 268'000.--
davon Mehrwertabgabe, 50%	Fr. 134'000.-- =====



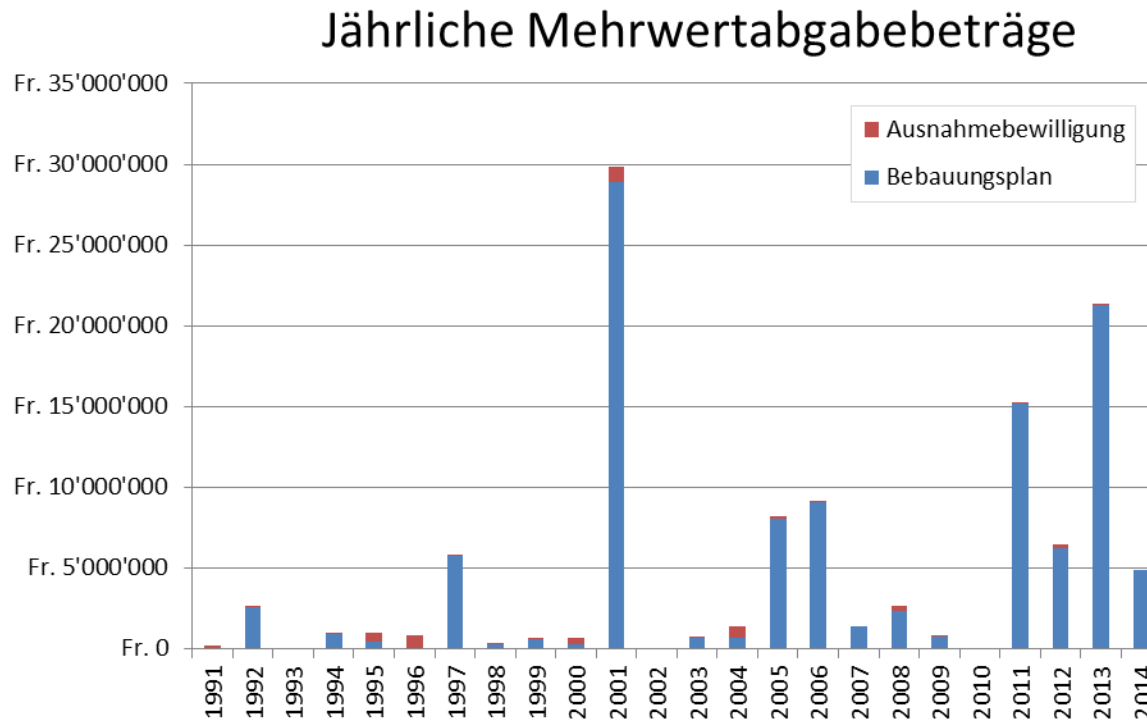
Berechnung der Mehrwertabgabe

- Berechnung der Mehrwertabgabe ist an keine bestimmte Methode gebunden
- Ermittlung der Bodenverkehrswerte über:
 - Vergleichswerte (→ Bodenpreissammlung mit Verkaufswerten)
 - Rückwärtsrechnung
 - Lageklassenmethode
- Berücksichtigung des Bauprojektes (Hauptnutzungen)

→ Verwendung von Durchschnittswerten auf das Quartier und die Nutzung bezogen



3. Entwicklung der Mehrwertabgabebeträge





4. Akzeptanz und Umsetzungsschwierigkeiten

Vorteile des Basler Modells:

- Angebot einer Grobschätzung zur Mehrwertabgabe für frühzeitige Investitionsüberlegungen durch die Bauherren
- Bodenpreissammlung mit Vergleichswerten
- Gewährung des rechtlichen Gehörs und Verfügung als 'Durchsetzungsmittel'
- Vertretbarer Personalaufwand (ca. 30 - 50 % bei der Bodenbewertungsstelle)
- Mehrwertabgabe beträgt oftmals nur wenige Prozente der Gesamtinvestitionskosten (z.B. Rocheturm < 3%)



4. Akzeptanz und Umsetzungsschwierigkeiten

Umsetzungsschwierigkeiten:

- Verkehrswert ist keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse
→ Zum Teil nur wenige direkte Vergleichswerte (Baulandpreise) verfügbar
- Einbezug der konkreten Nutzung (Wohn- / Geschäftsliegenschaft)
für Akzeptanz
- Umgang mit abzugsfähigen Kosten (z.B. Altlasten)
- Gesetzliche Vorgaben für die Mehrwertabgabeberechnung in bestimmten Punkten (z.B. Basiswert Industriezone, Zeitpunkt der Erhebung) noch ungenügend festgelegt



5. Ausblick und Schlussbemerkung

Hoher Abgabesatz?
50% als 'Gewinn'....



→ Mehrwertabgabe bietet die Möglichkeit für Investitionen auch bei hohen Bodenpreisen und geringen Baulandreserven.



→ BewohnerInnen werden über Grünfonds ebenfalls an der Bodenwertsteigerung beteiligt.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!