

Taxer la plus-value = Den Mehrwert besteuern

Autor(en): **Leuba, Jenny / Tillemans, Leah**

Objektyp: **Preface**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2016)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Jenny Leuba, Leah Tillemans

Taxer la plus-value

Les paramètres influençant les prix des terrains sont nombreux et complexes. En déterminant l'usage qui peut être fait du sol, mais encore la localisation et la réalisation des équipements collectifs, l'aménagement du territoire a un impact fondamental sur le marché foncier.

C'était dans cet esprit que la première loi sur l'aménagement du territoire de 1979 prévoyait la mise en place d'un système de compensation de la plus-value, permettant aux cantons de taxer les propriétaires voyant la valeur de leur terrain augmenter suite à des mesures d'aménagement du territoire afin, notamment, de compenser ceux qui se voyaient négativement impactés. Cet outil devait permettre aux collectivités publiques d'assumer les conséquences financières de leurs décisions d'aménagement. Mais, laissée à la discrétion des cantons, sa mise en œuvre fut incomplète et limitée à quelques cantons. Ceci n'a cependant pas empêché le développement de pratiques communales de prélèvement de la plus-value, souvent réalisées de façon négociée.

La révision de la LAT entrée en vigueur en 2014 oblige maintenant tous les cantons à mettre en place une taxe d'au minimum 20% sur la plus-value générée par les mesures d'aménagement. Si pour certains, cette taxe arrive trop tard, les grandes vagues de mise en zone de terrains à bâtir étant déjà derrière nous, d'autres y voient un outil pour affronter les défis immédiats de la réduction et du déplacement des zones à bâtir surdimensionnées.

Dans tous les cas, il s'agit de composer avec cette nouvelle taxe et si possible d'en faire un véritable outil d'aménagement du territoire. Dans cette optique, les expériences passées et présentes des cantons et communes apportent des pistes de réflexion. Simple et logique en théorie, c'est dans les détails que se cachent les véritables enjeux. A quoi sera affectée la taxe? Qui, du canton ou de la commune, va la gérer? Quel impact peut-elle avoir sur les prix immobiliers? Pourra-t-elle garantir la souplesse nécessaire pour adresser la diversité des situations d'aménagement? La question n'est aujourd'hui plus tant s'il faut taxer la plus-value mais comment et dans quel but.

Den Mehrwert besteuern

Der Bodenpreis hängt von zahlreichen komplexen Faktoren ab. Grundlegenden Einfluss auf den Bodenmarkt hat auch die Raumplanung, sei es, indem sie dem Boden eine Nutzung zuordnet, oder durch die Erstellung öffentlicher Einrichtungen und das Festlegen von deren Situierung.

In Anbetracht dessen sah das Raumplanungsgesetz von 1979 das System der Mehrwertabgabe vor, das den Kantonen erlaubt, Eigentümer zu besteuern, wenn deren Grundbesitz infolge raumplanerischer Massnahmen eine Wertsteigerung erfährt. Dies vor allem, um jene zu entschädigen, die dabei eine Werteinbusse erleiden. Das Instrument sollte der öffentlichen Hand ermöglichen, die finanziellen Konsequenzen ihrer Planungsentscheide tragen zu können. Da die Handhabung dem Ermessen der Kantone überlassen wurde, war die Umsetzung jedoch lückenhaft und nur ein paar Kantone machten davon Gebrauch. Dies verhinderte allerdings nicht, dass auf Gemeindeebene solche Mehrwertabgabe-Systeme praktiziert wurden, oft in Form ausgehandelter Abmachungen.

Die 2014 in Kraft getretene Revision des RPG verpflichtet nun alle Kantone, eine Steuer von mindestens 20% auf dem durch planerische Massnahmen generierten Mehrwert einzuführen. Während diese Abgabe für die einen zu spät kommt, da die Zeiten der grossen Baulandeinzonungen hinter uns liegen, sehen andere darin ein Instrument, um den Herausforderungen, hervorgerufen durch Reduktion und Verlagerung von überdimensionierten Baulandzonen, zu begegnen.

Man wird auf jeden Fall mit dieser neuen Abgabe leben müssen und sollte sie wenn möglich als eigentliches Raumplanungsinstrument nutzen. Die früher und heute gemachten Erfahrungen der Kantone und Gemeinden bieten deshalb Stoff für Anregungen. In der Theorie einfach und logisch, liegen die wirklichen Herausforderungen jedoch in den Details. Für was wird die Abgabe eingesetzt? Wer im Kanton oder in der Gemeinde verwaltet sie? Welchen Einfluss hat sie auf die Immobilienpreise? Bietet sie die notwendige Flexibilität, um der Vielfalt der raumplanerischen Situationen gerecht zu werden? Die Frage, ob man den Mehrwert besteuern soll, stellt sich heute kaum mehr, sie lautet vielmehr «wie» und «zu welchem Zweck».

Vorschau COLLAGE 4/16 «The Human Scale» – betitelt sowohl den gleichnamigen Film (2014) als auch die Konzepte, die Jan Gehl als Architekt und Stadtplaner in langjähriger Forschung und in beratender Umsetzung auf der Suche nach «lebendigen, sozial sicheren, nachhaltigen und gesunden Städten» formuliert hat. Die nächste COLLAGE-Nummer stellt unterschiedliche Perspektiven vor, welche die Erkenntnisse, Anliegen und Prinzipien des Human Scale aufgreifen und bezüglich inhärenter Wertesysteme und möglicher Paradoxien in Planung und Umsetzung thematisieren.