

Spezial-Synopse

Teilrevision PBG – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht (ab 2018)

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	Planungs- und Baugesetz (PBG)	
	<p><i>Der Kantonsrat des Kantons Zug,</i></p> <p>gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700], Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen[SR 702] und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	
	I.	
	Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 ¹⁾ (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:	
<p>Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700] und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],</p> <p>beschliesst:</p>	<p>Ingress (geändert)</p> <p>Der Kantonsrat des Kantons Zug, gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung[SR 700], Art. 15 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen[SR 702] und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung[BGS 111.1],</p> <p>beschliesst:</p>	
<p>§ 5</p> <p>Zuständigkeiten – Baudirektion</p>	§ 5 Abs. 1 (geändert)	

¹⁾ BGS [721.11](#)

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
¹ Die Baudirektion fördert und überwacht den Vollzug des Gesetzes.	¹ Die Baudirektion ist Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und fördert und überwacht den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes.	
	Titel nach § 52 (neu) <i>7a. Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit</i>	
	Titel nach Titel 7a. (neu) <i>7a.1. Planungsmehrwert</i>	
	<p>§ 52a (neu) Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen; b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen. <p>² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.</p> <p>^{2a} Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrwerts erheben können bei</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 25 % übersteigende Mass; 	<p>§ 52a Abs. 2a</p> <p>^{2a} Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrwerts erheben können bei</p> <ul style="list-style-type: none"> a) (geändert) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 25 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.</p> <p>³ Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.</p>	<p>b) (geändert) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.</p>
	<p>§ 52a0 (neu) Mehrwertabgabe als Sachleistung</p> <p>¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.</p> <p>³ Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.</p>	
	<p>§ 52a1 (neu) Veranlagung</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>¹ Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bauungsplans.</p> <p>² Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.</p> <p>³ Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes[BGS 162.1] sowie nach § 61 ff. PBG.</p> <p>⁴ Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz[§ 34 ff. VRG] erhoben werden.</p> <p>⁵ Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.</p>	
	<p>§ 52b (neu) Erhebung, Fälligkeit, Sicherung</p> <p>¹ Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;</p> <p>b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach</p> <p>a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;</p> <p>b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt, Einräumung von Baurechten.</p> <p>³ Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.</p> <p>⁴ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;</p> <p>b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind;</p> <p>c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;</p> <p>d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes[BGS 632.1] von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.</p> <p>⁵ Den Gemeinwesen stehen für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht[Art. 836 ZGB]. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.</p>	
	<p>§ 52c (neu) Kürzung, Befreiung</p>	<p>§ 52c Abs. 2</p>

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>¹ Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für</p> <p>a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 25 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 25 % zur Folge haben;</p> <p>b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.</p>	<p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für</p> <p>a) (geändert) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;</p>
	<p>§ 52d (neu) Zweckbindung</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen[Art. 3 RPG] verwendet wird.</p> <p>² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss</p> <p>a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen[Art. 3 RPG] oder dafür verwendet werden;</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.	
	Titel nach § 52d (neu) <i>7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland</i>	
	<p>§ 52e (neu) Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.</p> <p>² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass</p> <p>a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;</p> <p>b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.</p> <p>³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.</p>	
	<p>§ 52f (neu) Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>¹ Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein. b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen. c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen. <p>² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben</p> <ul style="list-style-type: none"> a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt; b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat. <p>³ Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	<p>a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und</p> <p>b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.</p> <p>⁴ Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.</p> <p>⁵ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.</p>	
<p>§ 53 Enteignungsfälle</p> <p>² Das Enteignungsrecht kann namentlich geltend gemacht werden für</p>	<p>§ 53 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden für (Aufzählung unverändert)</p>	
<p>§ 67 Rechtsschutz</p> <p>² Vorbehalten bleibt:</p> <p>e) die Entscheide der Schätzungskommission (7. und 8. Abschnitt) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen.</p>	<p>§ 67 Abs. 2</p> <p>² Vorbehalten bleibt:</p> <p>e) (geändert) die Entscheide der Schätzungskommission (Abschnitte 7, 7a und 8) unterliegen der Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Für Zwischenentscheide gilt eine Beschwerdefrist von 20 Tagen;</p>	
<p>§ 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften</p>	<p>§ 71 Abs. 4 (neu)</p>	

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	⁴ Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.	
	II.	
	Steuergesetz vom 25. Mai 2000 ¹⁾ (Stand 11. November 2017) wird wie folgt geändert:	
<p>§ 196 Steuerobjekt – Aufwendungen</p> <p>¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p> <p>k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt.</p>	<p>§ 196 Abs. 1</p> <p>¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p> <p>k) (geändert) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;</p> <p>l) (neu) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes[BGS 721.11].</p>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung[BGS 111.1]. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist	

¹⁾ BGS [632.1](#)

Geltendes Recht	[M09] Antrag des Regierungsrats vom 15. Mai 2018; Vorlage Nr. 2874.2 (Laufnummer 15781)	[M10K1] Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt vom 11. Juni 2018; Vorlage Nr. 2874.3 (Laufnummer 15809)
	oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft[Inkrafttreten am ...].	
	Zug, ... Kantonsrat des Kantons Zug Der Präsident Daniel Thomas Burch Die stv. Landschreiberin Renée Spillmann Siegwart Publiziert im Amtsblatt vom ...	