



MEDIENINFORMATION

Vorlage für geändertes Mehrwertabgabegesetz wird unterstützt

Die Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes ist in der Vernehmlassung auf positives Echo gestossen. Neu werden Einzonungen mit einem Mehrwert von mehr als 30'000 Franken statt einer Fläche ab 50 Quadratmeter abgabepflichtig. Wie bisher sollen nur Einzonungen, nicht jedoch Um- und Aufzonungen der Abgabe unterliegen. Aufgrund von Rückmeldungen hat die Regierung die Vorlage punktuell angepasst und nun zuhänden des Landrats verabschiedet.

Mehrwertabgaben werden erhoben, wenn eine Liegenschaft durch planerische Massnahmen wie eine Einzonung an Wert gewinnt. Bisher ist in Nidwalden die Abgabe bei einer Einzonung ab einer Fläche von über 50 Quadratmetern fällig. Gemäss jüngster bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss eine Abgabe aber unabhängig von der Fläche ab einem Mehrwert von 30'000 Franken erhoben werden. Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Gesetz entsprechend angepasst. Gleichzeitig wird der Aufschub der Fälligkeit bei Eigentumswechseln infolge Erbe oder Schenkung klarer geregelt und es wird präzisiert, dass kleinere Bauvorhaben die Fälligkeit der Abgabe noch nicht auslösen. Schliesslich wird bei einer teilweisen Veräusserung des Grundstücks die Mehrwertabgabe neu nur noch anteilmässig fällig. Insgesamt wird das Gesetz mit diesen neuen Bestimmungen praktikabler in der Anwendung. Wie bisher sollen nur Einzonungen, nicht jedoch Um- und Aufzonungen der Abgabe unterliegen. Der Abgabesatz verbleibt beim Minimalsatz von 20 Prozent.

Die Notwendigkeit der Vorlage ist in der kürzlichen Vernehmlassung bestätigt worden. Die einheitliche Freigrenze von 30'000 Franken war nicht umstritten. Das heisst: Wenn der Wertzuwachs eines Grundstücks bei einer Einzonung unter diesem Betrag liegt, muss keine Abgabe entrichtet werden. Jedoch wurde mehrfach die Einführung einer Nettobetrachtung verlangt. So sollen parallele Ein- und Auszonungen innerhalb der gleichen oder angrenzenden Parzellen derselben Eigentümerschaft miteinander verrechnet werden, sodass nur der effektiv entstandene Nettomehrwert abgabepflichtig wird. Der Regierungsrat kann dieses Anliegen nachvollziehen. Daher soll neu ermöglicht werden, die Mehrwertabgabe bei planerischen Zusammenhängen direkt zur Finanzierung von Auszonungsentschädigungen zu verwenden. Dies unter der Voraussetzung, dass

sich Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer vertraglich einigen. «Die Abgabe bleibt geschuldet, wird aber nicht dem Fonds zugewiesen, sondern mit der Entschädigung für die ausgezonte Fläche verrechnet», erklärt Baudirektorin Therese Rotzer-Mathyer. Damit muss der betroffene Grundeigentümer die Entschädigung für die Auszonung nicht in einem separaten Verfahren geltend machen.

Künftige Mittelverwendung und erwartete Engpässe

Einige Gemeinden wünschten in der Vernehmlassung eine Regelung zur Verwendung der Fondsmittel für raumplanerische Massnahmen oder eine Beteiligung an den Abgaben. Dies ist aktuell jedoch nicht umsetzbar. Die Fondsmittel werden gemäss Vorgaben des Bundes in erster Linie für Entschädigungen von Auszonungen sowie ab Mitte 2026 für die schweizweit einzuführende Abbruchprämie von Gebäuden ausserhalb der Bauzone verwendet. Die Forderung der Gemeinden wird erst ein Thema, wenn im Fonds langfristig genügend Mittel verfügbar sind.

Der Regierungsrat hat die bereinigte Vorlage zuhanden des Landrates verabschiedet. Die Beratung im Kantonsparlament soll noch in dieser Legislatur stattfinden. Die Inkraftsetzung der Anpassungen ist für Januar 2027 geplant.

RÜCKFRAGEN

Therese Rotzer-Mathyer, Baudirektion, Telefon +41 41 618 72 00, erreichbar am Donnerstag, 26. Februar, von 11.00 bis 12.00 Uhr.

Stans, 26. Februar 2026