



Stans, 24. Februar 2026

Nr. 73

Baudirektion. Amt für Raumentwicklung. Gesetzgebung. Revision des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (MWAG). Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Mit RRB Nr. 166 vom 18. März 2025 hat der Regierungsrat die Baudirektion beauftragt, einen Gesetzesentwurf betreffend die Revision des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz betreffend der Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabengesetz, MWAG; NG 611.3) auszuarbeiten.

1.2

Der Revision des Gesetzesentwurfs wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Steueramtes, des Rechtsdienstes und der Baudirektion erarbeitet. Von Anfangs September bis Ende November 2025 wurde eine externe Vernehmlassung bei den Parteien, Gemeinden und interessierten Verbänden durchgeführt.

1.3

Die Baudirektion unterbreitet nun dem Regierungsrat den Gesetzesentwurf für die Revision des Raumplanungsgesetzes betreffend der Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabengesetz, MWAG; NG 611.3) zur Verabschiedung an den Landrat.

Zu den Gründen für diese Revision des Mehrwertabgabengesetzes, deren wichtigste Regelungen und die massgebenden Erklärungen zu den einzelnen Artikeln wird auf den separaten Bericht verwiesen.

2 Erwägungen

Der Regierungsrat hat entschieden, die bisherige flächenbasierte Freigrenze von 50 m² ersatzlos aufzuheben und neu ausschliesslich eine einheitliche monetäre Freigrenze von Fr. 30'000.– vorzusehen. Damit wird einerseits den bundesrechtlichen Vorgaben sowie der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung getragen, andererseits wird eine sachgerechte und rechtsgleiche Behandlung aller Einzonungen unabhängig von ihrer Flächenausdehnung gewährleistet.

Im Rahmen dieser Teilrevision sollen zudem weitere Klarstellungen und Präzisierungen vorgenommen werden, die sich in der Vollzugspraxis als notwendig erwiesen haben. Namentlich betreffen diese die Fälligkeit der Mehrwertabgabe sowie die abgaberelevanten Veräusserungstatbestände. Durch klarere Regelungen zu Aufschubstatbeständen, Ausnahmen und zur anteiligen Fälligkeit der Abgabe sollen unpraktikable Lösungen oder als unbillig empfundene Ergebnisse vermieden werden. Dies betrifft insbesondere Konstellationen wie Erbschaften, Arrondierungen oder geringfügige Kleinstbauten, bei denen die bisherige Regelung zu sachlich nicht gerechtfertigten Belastungen führen konnte.

Insgesamt bezweckt der Regierungsrat mit der Anpassung des Mehrwertabgabegesetzes, die Mehrwertabgabe bundesrechtskonform, verhältnismässig und vollzugstauglich auszugestalten. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum der Gemeinden erhalten bleiben und die Akzeptanz der Mehrwertabgabe bei der betroffenen Grundeigentümerschaft gestärkt werden.

Für das Ergebnis der externen Vernehmlassung wird im Übrigen auf den separaten Bericht verwiesen.

Beschluss

1. Die Revision des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz betreffend der Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG) wird zuhanden des Landrates verabschiedet.
2. Dem Landrat wird beantragt, auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landratssekretariat (BUL)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Steueramt (elektronisch)
- Baudirektion (elektronisch)
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Rechtsdienst

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber Armin Eberli

