



TEILREVISION DES EINFÜHRUNGSGE- SETZES ZUM RAUMPLANUNGSGESETZ BETREFFEND MEHRWERTABGABE (MEHRWERTABGABEGESETZ, MWAG)

Ergebnis der Vernehmlassung

Titel:	TEILREVISION DES EINFÜHRUNGSGESETZES ZUM RAUMPLANUNGSGESETZ BETREFFEND MEHRWERTABGABE (MEHRWERTABGABEGESETZ, MWAG)	Typ:	Bericht Direktion	Version:	
Thema:	Bericht zur externen Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	06.02.26
Autor:	Sandra Stahnke	Status:		DruckDatum:	06.02.26
Ablage/Name:	Auswertung_Bericht zur externen Vernehmlassung NG.docx			Registratur:	2025.NWBD.5

Inhalt

Abkürzungen.....	4
1 Einleitung	5
2 Gesamturteil.....	5
2.1 Allgemeine Bemerkungen.....	5
2.2 Zusammenfassung	7
3 Auswertung der Vernehmlassung.....	9

Abkürzungen

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer aufgeführt.

Parteien

FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
SVP	Schweizerische Volkspartei
JFNW	Jungfreisinnige
Die Junge Mitte	Die Junge Mitte
JSVP	Junge SVP

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen
GPk	Gemeindepräsidentenkonferenz

Verbände/Private

HEV	Hauseigentümerverband
BVNw	Bauernverband Nidwalden
VNK	Vereinigung der Nidwaldner Korporationen
GNKBEC	Genossenkorporation Beckenried

1 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 541 vom 2. September 2025 entschieden, den Entwurf zur Teilrevision des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte bis zum 28. November 2025.

Zur Vernehmlassung wurden die im Landrat vertretenen politischen Parteien (6), die Jungparteien (4), die politischen Gemeinden (11 und Gemeindepräsidentenkonferenz) sowie 3 Verbände (Hauseigentümerverband, Bauernverband Nidwalden, Vereinigung der Nidwaldner Korporationen) sowie die Genossenkorporation Beckenried eingeladen.

	Stellungnahmen eingeladener Vernehmlassungs- teilnehmer	Verzicht auf Stellung- nahme / Keine Stellung- nahme
Im Landrat vertretene Parteien	SVP, Die Mitte, FDP, GN, SP, GLP	-
Jungparteien	-	JFNW, Die Junge Mitte, JSVP
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	GPK
Verbände	HEV, BVNW, VNK	-
Genossenkorporation Beckenried	GNBEC	-
Total	21	4

2 Gesamturteil

2.1 Allgemeine Bemerkungen

FDP

Die FDP unterstützt die Freigrenze und fordert, dass bei Neueinzonungen nur der effektiv entstandene Mehrwert – berechnet aus der Verkehrswertdifferenz unter Einbezug von Arrondierungen sowie Ein- und Auszonungen derselben Eigentümerschaft – belastet wird. Die Anpassungen von Art. 5 erhöhen Transparenz und Praktikabilität, indem sie die Fälligkeit der Abgabe klarer regeln, Aufschübe bei Erbfällen ermöglichen, Kleinstvorhaben ausnehmen und Teilverkäufe anteilmässig berücksichtigen. Insgesamt verbessern die Änderungen die Planungssicherheit und verhindern unnötige Belastungen. Die FDP verlangt zudem einen schlanken Vollzug und eine regelmässige Überprüfung von Wirkung, Aufwand und Auswirkungen auf Baulandmobilisierung und Verdichtung.

Die Mitte

Die Mitte begrüsst die vom Bund ermöglichte Festlegung einer oberen Freigrenze und unterstützt die gewählte Lösung von 30'000 Franken, da sie den administrativen Aufwand gering hält und dem bundesgerichtlichen Richtwert entspricht. Zudem stimmt die Mitte weiterhin der Praxis zu, dass die Mehrwertabgabe nur bei Neueinzonungen erhoben wird und bei Um- oder Aufzonungen entfällt. Auch die weiteren kleineren Anpassungen des Mehrwertabgabegesetzes werden unterstützt.

SVP

Die SVP Nidwalden unterstützt die Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes, insbesondere die Freigrenze von 30'000 Franken und die Abschaffung der Flächenbegrenzung. Begrüsst werden auch der Aufschub der Abgabefälligkeit bei Erbfällen und Schenkungen, die anteilmässige Berechnung bei Teilverkäufen sowie die Befreiung von Kleinstvorhaben. Der Verzicht auf eine Abgabe bei Um- und Aufzonungen wird als wichtig für Verdichtung und Investitionen beurteilt. Die Übergangsregelung bis Anfang 2027 gilt als pragmatisch. Insgesamt erachtet die SVP die Revision als ausgewogen und praxistauglich und unterstützt den Entwurf.

Grüne

Die Grünen begrüssen die Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes und die Anpassung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Ergänzend fordern sie, dass ein Teil der Mehrwertabgaben den Standortgemeinden zufließen soll, da diese den Hauptteil der planerischen Arbeiten leisten. Zudem schlagen sie vor, bei Neueinzonungen mit verbindlich nachhaltiger Arealentwicklung – etwa Minergie-A- oder Minergie-P-Standards – auf die Abgabe zu verzichten, um ökologische und energieeffiziente Bauweisen zu fördern. Die Grünen unterstützen die weiteren Anpassungen wie die präzisierte Fälligkeit, die anteilmässige Abgabe bei Teilverkäufen und die Entlastung von Kleinstbauten. Insgesamt sehen sie die Revision als Schritt zu mehr Fairness und Rechtssicherheit, der durch ihre vorgeschlagenen Ergänzungen ökologisch und kommunal gestärkt werden könnte.

GLP

Die GLP unterstützt die Revision, da die Freigrenze von 30'000 Franken den Vollzug vereinfacht und Rechtssicherheit schafft. Die neuen Fälligkeitsregeln verhindern Härtefälle, und der Verzicht auf Abgaben bei Um- und Auszonungen fördert die Verdichtung. Insgesamt führt die Revision zu einer fairen, transparenten und praktikablen Mehrwertabschöpfung.

SP

Die SP begrüsst grundsätzlich die Förderung der Verdichtung, sieht jedoch die vollständige Befreiung von Aufzonungen von der Mehrwertabgabe kritisch. Sie schlägt stattdessen einen reduzierten Abgabesatz von 5 % vor, da auch Aufzonungen einen Mehrwert schaffen, der teilweise abgeschöpft werden sollte. Die aktuelle Formulierung zur Bedeutung von Kleinstzonenänderungen wird als zu unklar beurteilt. Zudem fordert die SP eine ergänzende Verordnung, die insbesondere die Verwendung der fondsgebundenen Gelder sowie die Regeln zu Ein-, Aus- und Umzonungen präzisiert.

Gemeinden

Die Gemeinde Beckenried unterstützt die Teilrevision grundsätzlich, fordert jedoch klare Regeln, damit bei flächengleichen Abtauschsituationen und bei späteren Wiedereinzonungen zuvor ausgezoner Flächen keine Mehrwertabgabe anfällt (Nettobetrachtung).

Die Gemeinde Buochs stimmt der Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes zu.

Die Gemeinde Dallenwill unterstützt die Revision grundsätzlich und fordert ergänzende Bestimmungen, um Bauzonenbereinigungen und spätere Wiedereinzonungen fair zu regeln.

Die Gemeinde Emmetten stimmt der vorgeschlagenen Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes zu.

Die Gemeinde Ennetbürgen steht der Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes zustimmend gegenüber.

Die Gemeinde Ennetmoos spricht sich für die Teilrevision und die darin enthaltenen Anpassungen aus.

Die Gemeinde Hergiswil hat keine Bemerkungen zum vorliegenden Gesetzesentwurf.

Die Gemeinde Oberdorf begrüsst, dass auf die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichtet wird. Weiterhin ist die Gemeinde der Ansicht, dass die Mehrwertabgabe anteilmässig in der Höhe von 50 % auch der Standortgemeinde zugutekommen sollte. Diese Mittel sollten zweckgebunden als Beitrag an Erschliessungsanlagen bei Neueinzonungen verwendet werden.

Die Gemeinde Stans unterstützt die Gesetzesanpassung aus Gründen der Rechtssicherheit und begrüsst den Verzicht auf die Abgabe bei Um- und Aufzonungen. Sie fordert jedoch eine klarere Definition, welche Umzonungen tatsächlich abgabefrei bleiben, insbesondere bei Arrondierungen oder Grünzonenanpassungen. Zudem wird angeregt, die Zweckbindung der Fondsmittel neu zu regeln, da Stans selbst kaum von Auszonungsentschädigungen profitiert, jedoch Mehrwertabgaben abführen muss. Zudem möchte die Gemeinde den Stand des Fonds erfahren. Der Gemeinderat beantragt daher, den Fonds so anzupassen, dass künftig die Hälfte der erhobenen Abgabe jener Gemeinde zufliesst, in der sie anfällt.

Die Gemeinde Stansstad unterstützt die Teilrevision. Sie erachtet die geplanten Anpassungen als sinnvoll, praxisnah und gesetzeskonform und sieht keinen Bedarf für zusätzliche Bemerkungen.

Die Gemeinde Wolfenschiessen begrüsst die Teilrevision und hat keine weiteren Ergänzungen.

Bauernverband

Aus Sicht des BV NW ist eine Lösung zur Anpassung ans aktuelle Bundesgesetz nachvollziehbar. Die Anpassung wird unterstützt.

Genossenkooperation Beckenried

Die Genossenkorporation Beckenried begrüsst die vorgesehenen Gesetzesänderungen grundsätzlich. Sie fordert jedoch, dass bei der Mehrwertabgabe gleichzeitige Ein-, Um- und Auszonungen innerhalb derselben oder angrenzender Parzellen derselben Eigentümerschaft zwingend gemeinsam berücksichtigt werden. Zudem wird eine effektive Nettobetrachtung (Verkehrswert vor und nach der Planung) analog zur Praxis im Kanton Luzern gefordert.

Vereinigung der Nidwaldner Korporationen

Die VNK begrüsst die vorgeschlagenen Gesetzesanpassungen. Es soll nur der tatsächlich entstandene Netto-Mehrwert der Mehrwertabgabe unterstehen, indem gleichzeitige Ein-, Um- und Auszonungen derselben Eigentümerschaft miteinander verrechnet werden. Der Verband kritisiert, dass der aktuelle Entwurf nur die Brutto-Neueinzonung berücksichtigt und dadurch auch ohne realen Mehrwert eine Abgabe fällig würde.

HEV

Der Verband stimmt der Teilrevision zu und sieht keinen Änderungsbedarf. Die HEV fordert einzig eine klare Kommunikation und angepasste Merkblätter, damit Gemeinden und Eigentümer die neuen Regeln korrekt verstehen.

2.2 Zusammenfassung

Alle Beteiligten begrüssen die Teilrevision des Mehrwertabgabegesetzes im Grundsatz. Etliche Beteiligte haben im Rahmen der Vernehmlassung geltend gemacht, dass sie sogenannte "Nettobetrachtung" eingeführt werden soll. Bei der Mehrwertabgabe sollen gleichzeitige Ein-, Um- und Auszonungen innerhalb derselben oder angrenzender Parzellen derselben Eigentümerschaft zwingend miteinander verrechnet werden, sodass nur der effektiv entstandene Netto-Mehrwert abgabepflichtig wird.

Weiterhin verlangen einige Vernehmlassungsteilnehmende dass nicht nur bei Ein- sondern auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Mehrheit ist jedoch mit dem vorgeschlagenen Verzicht einverstanden.

Die Präzisierung zur Fälligkeit der Abgabe wird von allen Beteiligten begrüsst.

Einige Gemeinden verlangen, dass der Kanton bereits jetzt die Verordnung für die Verwendung der Mittel aus dem Fonds erstellt und/oder die Gemeinden zu einem gewissen Prozentsatz an den Abgaben beteiligt werden. Der Fonds verfügt aktuell über einen Bestand von ca. Fr 32'000 (Stand 2023). Diese Mittel müssen für Auszonungen und ab Mitte 2026 auch für die Abbruchprämie verwendet werden, welche mit der letzten Teilrevision des Raumplanungsrechts des Bundes (RPG 2) eingeführt wurde. In absehbarer Zeit werden daher nicht genügend Mittel für raumplanerische Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG vorhanden sein.

3 Auswertung der Vernehmlassung

Allgemein	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme RR
Zustimmung zur Teilrevision ohne Anmerkungen	-	Die Mitte, GLP, SVP, BUO, EMT, EMO, ENT, HER, SST, WOL, BV NW	Kenntnisnahme
Zustimmung zur Teilrevision mit spezifischen Anmerkungen	-	SP, FDP, GN, BEC, DAL, ODO, STA, GNK-BEC, VNK	Kenntnisnahme
Reduktion der Freigrenze	Anstelle der neu angenommenen Freigrenze von 30'000 CHF soll eine geringere Freigrenze von 10'000 CHF angenommen werden.	SP	Ablehnung Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass eine Freigrenze von CHF 30'000.– zulässig ist, während höhere Freigrenzen als bundesrechtswidrig gelten. Mit der Festlegung auf CHF 30'000.– schöpft der Kanton Nidwalden den bundesrechtlich erlaubten Spielraum korrekt aus, ohne darüber hinauszugehen. Eine weitere Absenkung der Freigrenze auf CHF 10'000.– ist bundesrechtlich nicht erforderlich und geht über das hinaus, was zur Herstellung der Bundesrechtskonformität notwendig ist. Zudem würde eine Freigrenze von nur CHF 10'000 dazu führen, dass bereits sehr geringe, oft rein rechnerische Planungsmehrwerte der Abgabepflicht unterstellt würden. Dies betrifft insbesondere Arrondierungen. Die Mehrwertabgabe würde damit in Situationen greifen, in denen kein substanzieller wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Dies widerspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und schwächt die Akzeptanz der Mehrwertabgabe.
Forderung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen	Kritisiert wird das Fehlen von Regelungen zu Um- und Aufzonungen. Bei der Auf- bzw. Umzonung soll anstelle keiner Mehrwertabgabe ein reduzierter Ansatz geltend gemacht werden.	SP, BEC, DAL	Ablehnung Auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen wird verzichtet, da zusätzliche Kosten die Verdichtung und Investitionen im bestehenden Siedlungsgebiet erschweren würden. Die Idee des Anreizes würde wegfallen bzw. minimiert werden.
Erlass der Verordnung für die Verwendung der Gelder im Fond	Es wird eine ergänzende Verordnung, die insbesondere die Verwendung der fondsgebundenen Gelder regelt, gefordert. Die Gemeinden sollen zu einem gewissen Prozentsatz von den Geldern im Fond profitieren z.B. für Erschliessungsanlagen bei Neueinzonungen, wenn sie auch in den Fond einzahlen.	SP, STA, GN, ODO	Ablehnung Die Fondsmittel reichen absehbar nicht aus, um zusätzlich an die Standortgemeinden auszuschütten. Das Geld wird zwingend benötigt für - Entschädigungen bei Auszonungen sowie - die künftig anfallenden Abbruchprämien nach RPG 2.

			Da diese gesetzlichen Aufgaben die vorhandenen Mittel bindet, bleibt kein finanzieller Spielraum für eine hälftige Beteiligung der Gemeinden oder für weitergehende Massnahmen. Sobald jedoch absehbar ist, dass der Fonds langfristig über genügend Mittel für raumplanerische Massnahmen verfügen wird, wird der Regierungsrat eine entsprechende Verordnung erlassen müssen.
Forderung der Nettobetrachtung	Es soll nur der tatsächlich entstandene effektive Netto-Mehrwert der Mehrwertabgabe unterstehen, indem gleichzeitige Ein-, und Auszonungen derselben Eigentümerschaft miteinander verrechnet werden.	GNKBEC, BEC, FDP, DAL, VNWK	Teilweise Gutheissung Eine flächenmässige Verrechnung von Ein- und Auszonungen ist bundesrechtswidrig. Mehrwert und Entschädigung von Auszonung sind separat zu ermitteln. Es wird jedoch eine Verrechnung der Entschädigung für die Auszonung sowie die Mehrwertabgabe gemäss der aktuellen Regelung im Kanton Luzern eingeführt. Art. 10 MWAG wird um einen neuen Absatz 1a ergänzt. Wenn sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümerschaft bei einer kompensatorischen Auszonung einvernehmlich einigen, kann die Mehrwertabgabe ganz oder teilweise zur Finanzierung der Auszonungsentschädigung verwendet werden. Das hat für die betroffenen Grundeigentümerschaft den Vorteil, dass er sich nicht in einem separaten Enteignungsverfahren die Entschädigung erstreiten muss.
Periodische Überprüfung der Regelung	Die Wirkung und der administrative Aufwand der Regelung sollen periodisch überprüft werden, insbesondere im Hinblick auf: • Effizienz im Vollzug • Fondsentwicklung und Mittelverwendung • Auswirkungen auf Baulandmobilisierung und Verdichtung	FDP	Kenntnisnahme
Überprüfung der Formulierung zu Art. 5 Fälligkeit	Die SP Nidwalden kann sich eine Ausnahme der Mehrwertabgabe bei Erbgängen in direkter Linie vorstellen, lehnt sie aber für Erbfälle ohne direkte Nachkommen ab, wo eine – allenfalls reduzierte – Abgabe weiterhin nötig wäre. Zudem kritisiert sie die Formulierung zur „untergeordneten Tragweite“ von Kleinstvorhaben als zu vage und rechtlich unpräzise.	SP	Ablehnung Die Formulierung lehnt sich bewusst an Art. 142 des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG) an. Auch dort wird vorgesehen, dass die Besteuerung bei Eigentumswechseln infolge erbrechtlichen Erwerbs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung aufgeschoben wird. Die Regelung stellt dabei nicht auf direkte Nachkommen ab, sondern ist bewusst offen gehalten. Dies ist sachgerecht und entspricht einer zeitgemässen Gesetzgebung, welche auch heutigen Familienformen, insbesondere Patchworkfamilien, Rechnung trägt. Eine Einschränkung auf direkte Nachkommen wird daher abgelehnt.
Keine Fälligkeit der Abgabe bei energetischer Arealentwicklung	Bei Neueinzonungen soll keine Mehrwertabgabe erhoben werden, wenn diese mit einer verbindlichen Auflage für eine energetisch und ökologisch nachhaltige Arealentwicklung verbunden sind. Energieeffiziente Überbauungen leisten einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz und	GN	Ablehnung Die Fälligkeit ist im Bundesrecht abschliessend geregelt. Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone, erhebliche planungsbedingte Mehrwerte abzuschöpfen. Ein genereller Abgabeverzicht bei

	Energieverbrauchsreduktion und sollen durch einen Abgabeverzicht gezielt gefördert werden.		Neueinzonungen mit nachhaltigen Auflagen ist bundesrechtswidrig. Ein Abgabeverzicht ausschliesslich aufgrund energetischer oder ökologischer Qualitätsanforderungen würde zu einer Ungleichbehandlung gleichwertiger Planungsvorteile führen. Der planungsbedingte Mehrwert entsteht durch den hoheitlichen Entscheid der Einzonung und ist unabhängig davon, ob und wie nachhaltig das Areal später überbaut wird.
Hinweis auf Zweckbindung der Mittel	In der Kommunikation gegenüber den Gemeinden und der Grundeigentümerschaft soll auf die Zweckbindung der Mittel hingewiesen werden, um Missverständnissen vorzubeugen.	HEV	Ablehnung Ein ausdrücklicher Auftrag, in der Kommunikation auf die Zweckbindung der Mittel hinzuweisen, ist nicht erforderlich, da die Zweckbindung der Erträge bereits gesetzlich geregelt ist. Der vorgeschlagene Hinweis entspricht der bestehenden Praxis. In der Kommunikation mit Gemeinden sowie im Rahmen von Vollzugs- und Planungsgesprächen wird heute schon darauf hingewiesen, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Zweckbindung unterliegen. Die Aussage strebt somit keine materielle Verbesserung, sondern lediglich eine formelle Festschreibung eines bereits umgesetzten Vorgehens an.
Wann sind Umzonungen mehrwertabgabefrei	Im Bericht soll näher ausgeführt werden, in welchen Fällen Umzonungen mehrwertabgabebefreit bleiben. Derzeit ist unklar, ob dies beispielsweise auch für Arrondierungen von Verkehrszonen in angrenzende Wohn-, Arbeits- oder Mischzonen gilt. So sind zwar Verkehrszonen ebenfalls den Bauzonen zuzuzählen, weisen aber erfahrungsgemäss einen wesentlich tieferen Landwert auf als Wohn-, Arbeits- oder Mischzonen. Ein anderes Beispiel sind allfällige Umzonungen von Grünzonen.	STA	Gutheissung Der Bericht wird um eine entsprechende Aussage ergänzt. Arrondierungen von Verkehrszonen im Siedlungsgebiet werden mangels zusätzlichem Planungsvorteil in der Regel nicht abgeschöpft, zumal die betroffenen Flächen häufig bereits der Bauzone zuzurechnen sind. Grünzonen gelten zwar grundsätzlich als Bauzonen, doch ist die Abgabepflicht einzelfallabhängig und setzt einen Bedarfsnachweis sowie einen tatsächlichen, monetarisierbaren Planungsvorteil voraus.