

## Frequently Asked Questions (FAQ)

### Kontierung Mehrwertabschöpfung und Entschädigung durch Massnahmen nach Raumplanungsgesetz

Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor SRS-CSPCP hat nachfolgende Frage zur Kontierung von Mehrwertabschöpfung und Entschädigung durch Massnahmen nach Raumplanungsgesetz behandelt.

#### Frage

Verschiedene Kantone oder Gemeinden kennen das Instrument der Mehrwertabschöpfung (Planungsmehrwerte). Wie ist diese zu verbuchen, wenn die Mehrwertabschöpfung zweckgebunden ist? Stehen bei Spezialfinanzierungen Restriktionen wie begrenzte Reservebestände, Verbot von Negativbeständen u.a. entgegen?

Welcher Funktion sind solche Mehrwertabschöpfungen zugeordnet?

Wie sind Entschädigungen durch Planungsmassnahmen zu verbuchen?

#### Antwort

A Die Abschöpfung von Mehrwerten bei Grundstücken durch Planungsänderungen (Planungsgewinne) ist durch das Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 5 Abs. 1 (SS 700) geregelt.

#### **Art. 5 Ausgleich und Entschädigung**

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Die Umsetzung in den Kantonen erfolgt sehr unterschiedlich, in der Regel in den kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzen. Ein Kanton hat die Kompetenz zur Abschöpfung der Planungsgewinne an die Gemeinden delegiert. Einige Kantone sehen für die Mehrwertabschöpfung eine Zweckbindung vor, andere nicht.

Die Abgabe stellt kein Entgelt für eine erhaltene Leistung dar, sie weist deshalb steuerlichen Charakter auf.

B Verbuchung der Planungsgewinne (Mehrwertabschöpfung) wenn keine Zweckbindung vorgesehen ist:

Konto: 4022 Vermögensgewinnsteuern

Funktion: 790 Raumordnung

C Das Gesetz sieht auch einen angemessenen Ausgleich vor, wenn Planungsmassnahmen dem Grundeigentümer erhebliche Nachteile verursachen. Solche Entschädigungen werden wie materielle Enteignungen erfasst:

Konto: 363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte

Funktion: 790 Raumordnung <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Wird die Enteignung nicht als Planungsmassnahme, sondern als Denkmal-, Heimatschutz oder Naturschutzmassnahme verfügt, wird die entsprechende Funktion angewendet.

- D Sieht das Gemeinwesen aufgrund einer gesetzlichen Grundlage für die Mehrwertabschöpfung eine Zweckbindung für die Bezahlung von Entschädigungen oder anderer Aufwendungen vor, erfolgt die Buchführung wie bei Spezialfinanzierungen bzw. Spezialfonds (Fachempfehlung 08, Ziffer 7). Die Kontierung und funktionale Zuordnung entspricht Buchstaben B und C.
- E Da die Zweckbindung der abgeschöpften Mehrwerte durch kantonales oder allenfalls kommunales Recht festgelegt wird, sind sie dem Eigenkapital zugeordnet. Aus diesem Grund wird für die Buchführung auf die Auslegung zur Fachempfehlung 08 vom Dezember 2011 über die Spezialfinanzierungen im Eigenkapital verwiesen.

Lausanne, 06.01.2014