

Einwohnergemeinde Gals

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

01.01.2025

Reglement über die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde Gals

Die Einwohnergemeinde Gals erlässt gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)¹ und gestützt auf Art. 4 des Organisationsreglementes folgendes Reglement:

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe, Freigrenze

Art. 1¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von der Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b) bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

Bemessung der Abgabe

Art. 2¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Fälligkeit der Abgabe:

- a) bei Einzonungen:
 - während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung: 30% des planungsbedingten Mehrwerts,
 - ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: 35% des planungsbedingten Mehrwerts und
 - ab dem elften Jahr: 40% des planungsbedingten Mehrwerts.
- b) bei Umzonungen: 30% des planungsbedingten Mehrwerts
- c) bei Aufzonungen: 30% des planungsbedingten Mehrwerts.

² Der in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Abgabesatz wird gegebenenfalls festgelegt:

- a) ab Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets²), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 Bauverordnung (BauV³).

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

Art. 3¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe und deren Sicherung richten sich nach den Art. 142c – 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonnen.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzulegen.

³ Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

⁴ Im Verzugsfall bzw. nach Ablauf der Zahlungsfrist sind Verzugszinsen in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgesetzten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44)

³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

II. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge	Art. 4 Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1 ^{ter} des Raumplanungsgesetzes (RPG ⁴) vorgesehenen Zwecke zu verwenden.
Spezialfinanzierung	Art. 5 ¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86ff der Gemeindeverordnung (GV ⁵). ² Die Spezialfinanzierung wird geöfnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen. ³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. ⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug	Art. 6 Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und Beschlüsse.
Inkrafttreten	Art. 7 Dieses Reglement tritt am 01.01.2025 in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE GALS

Der Präsident: Der Sekretär:

Bruno Dorner Martin Schneider

Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom bis zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Gals öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss publiziert.

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁵ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111)