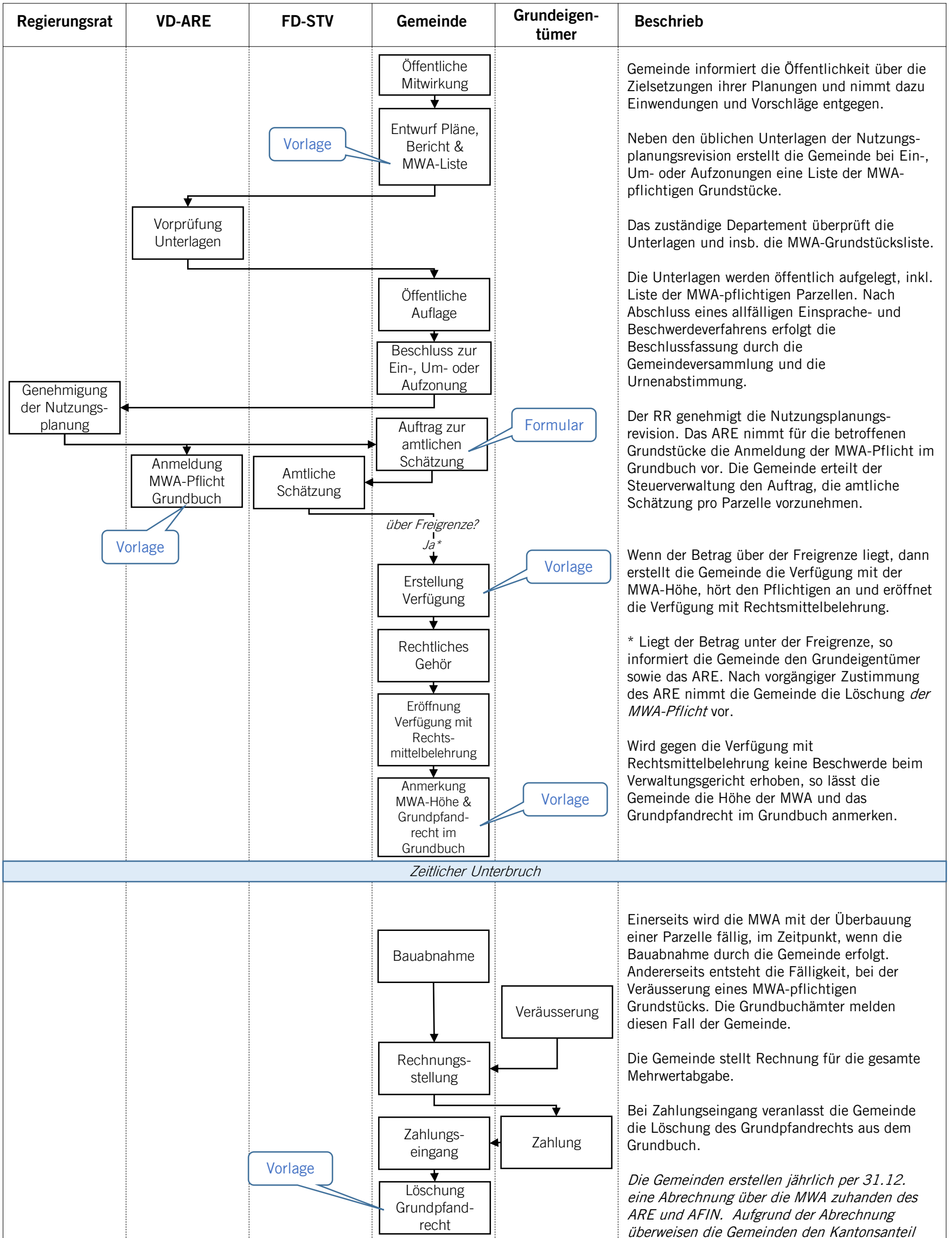
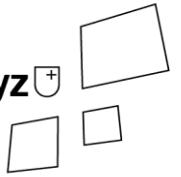
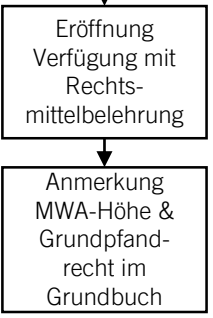
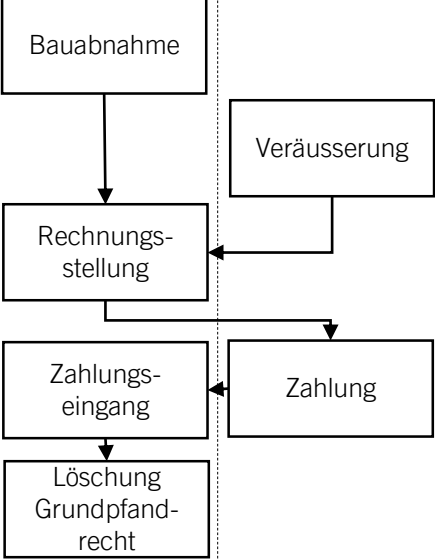


Fall 1 : Prozess Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzoning (ohne Infrastrukturvertrag)



Regierungsrat	VD-ARE	FD-STV	Gemeinde	Grund-eigentümer	Beschrieb
			<p>Öffentliche Mitwirkung</p> <p>↓</p> <p>Entwurf Pläne, Bericht & MWA-Liste</p>		<p>Die Gemeinde informiert die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen ihrer Planungen und nimmt dazu Einwendungen und Vorschläge entgegen.</p> <p>Neben den üblichen Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision erstellt die Gemeinde bei Ein-, Um- oder Aufzonungen eine Liste der MWA-pflichtigen Grundstücke.</p>
			<p>Initiative zum Infrastrukturvertrag</p>		<p>Anstelle der MWA (Gemeindeanteil) kann ein Infrastrukturvertrag in gleicher Höhe abgeschlossen werden. Diese Absicht ist in den Unterlagen zur Vorprüfung anzumerken.</p>
	<p>Vorprüfung Unterlagen</p>				<p>Das zuständige Departement überprüft die Unterlagen und insb. die MWA-Grundstücksliste.</p>
			<p>Erstellung Infrastrukturvorvertrag</p>		<p>Die Gemeinde handelt mit dem Grundeigentümer einen Entwurf des Infrastrukturvertrags (Vorvertrag) aus.</p>
			<p>Öff. Auflage Unterlagen & Vorvertrag</p>		<p>Die Unterlagen werden öffentlich aufgelegt, inkl. die Liste der MWA-pflichtigen Parzellen und die Entwürfe der Infrastrukturverträge</p>
			<p>Beschluss zur Ein-, Um- oder Aufzoning</p>		<p>Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung.</p>
<p>Genehmigung der Nutzungsplanung</p>			<p>Auftrag zur amtlichen Schätzung</p>		<p>Der RR genehmigt die Nutzungsplanungsrevision. Das ARE nimmt für die betroffenen Grundstücke die Anmeldung der MWA-Pflicht im Grundbuch vor. Die Gemeinde erteilt der Steuerverwaltung den Auftrag, die amtliche Schätzung pro Parzelle vorzunehmen.</p>
	<p>Anmeldung MWA-Pflicht Grundbuch</p>		<p>Amtliche Schätzung</p>		<p>Wenn der Betrag über der Freigrenze liegt, dann erstellt die Gemeinde die Verfügung mit der MWA-Höhe, hört den Pflichtigen an und eröffnet die Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.</p>
			<p>über Freigrenze?</p> <p>↓</p> <p>Ja*</p>		<p>* Liegt der Betrag unter der Freigrenze, so informiert die Gemeinde den Grundeigentümer sowie das ARE. Nach vorgängiger Zustimmung des ARE nimmt die Gemeinde die Löschung der MWA-Pflicht vor.</p>
			<p>Aktualisierung Infrastrukturvertrag</p>		<p>Die Gemeinde und der Grundeigentümer handeln den Infrastrukturvertrag zusammen aus. Einigen sich die Vertragsparteien, so wird der Vertrag unterschrieben. Bei einer Nichteinigung veranlagt die Gemeinde die MWA ein.</p>
			<p>Unterzeichnung Infrastrukturvertrag</p>		
			<p>Anmerkung Vertrag im Grundbuch</p>		
			<p>Erstellung Verfügung</p>		<p>Die Gemeinde erstellt im Falle einer Einzonung die Verfügung mit der MWA-Höhe (Anteil Kanton 1/3; Anteil Gemeinde 2/3 möglich als Infrastrukturvertrag oder MWA). Im Falle einer Um- und/oder Aufzoning erfolgt die Festlegung der MWA mittels eines Infrastrukturvertrags oder bei Nichteinigung mittels Verfügung durch die Gemeinde.</p>
			<p>Rechtliches Gehör</p>		

Regierungsrat	VD-ARE	FD-STV	Gemeinde	Grund-eigentümer	Beschrieb
					<p>Wird gegen die Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung keine Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben, so folgt die Anmerkung der MWA-Höhe sowie des Grundpfandrechts im Grundbuch durch die Gemeinde. Auch den Infrastrukturvertrag lässt die Gemeinde im Grundbuch anmerken.</p>
<i>Zeitlicher Unterbruch</i>					
					<p>Einerseits wird die MWA mit der Überbauung einer Parzelle fällig, im Zeitpunkt, wenn die Bauabnahme durch die Gemeinde erfolgt. Andererseits entsteht die Fälligkeit, bei der Veräusserung eines MWA-pflichtigen Grundstücks. Die Grundbuchämter melden diesen Fall der Gemeinde. Die Gemeinde stellt Rechnung für die gesamte Mehrwertabgabe.</p> <p>Bei Zahlungseingang veranlasst die Gemeinde die Löschung des Grundpfandrechts aus dem Grundbuch.</p> <p><i>Die Gemeinden erstellen jährlich per 31.12. eine Abrechnung über die MWA zuhanden des ARE und AFIN. Aufgrund der Abrechnung überweisen die Gemeinden den Kantonsanteil (1/3 von Einzonungen) an den Kanton.</i></p> <p>Die Einhaltung und Umsetzung des Infrastrukturvertrags ist Sache der Gemeinden. Im Falle einer Veräusserung des Grundstücks gehen die Vertragspflichten auf den Rechtsnachfolger über, sofern der Vertrag nicht erfüllt ist.</p>