

Staatskanzlei
Dorfplatz 2
Postfach 1246
6370 Stans

Hergiswil, 31. Oktober 2025

Vernehmlassung Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG)

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsräte

Die FDP-Nidwalden dankt für die Gelegenheit zur Vernehmlassung Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG). Für die Ausarbeitung dieser Vernehmlassung hat die FDP.Die Liberalen Nidwalden Herr LR Marcel Grimm beauftragt:

I. EINLEITUNG

Wir unterstützen die vorgeschlagenen Anpassungen, die der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprechen und zu einer klareren, praxistauglicheren Handhabung führen.

II. STELLUNGNAHME FDP.DIE LIBERALEN NIDWALDEN

Art. 2 MWAG – Freigrenze und Befreiungen - Abs. 1a (neu), Abs. 2 (geändert)

Die Einführung einer klaren monetären Freigrenze von CHF 30'000.– sowie die Streichung der bisherigen flächenbezogenen Schwelle schaffen Rechtssicherheit und administrative Vereinfachung. Dies entspricht den bundesrechtlichen Vorgaben und reduziert den Vollzugsaufwand.

Wir begrüßen zudem die unveränderte Befreiung des Gemeinwesens, sofern Land unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken zugeführt wird. Damit wird sichergestellt, dass öffentliche Infrastrukturprojekte nicht unnötig verteuert werden.

Nachtrag zur ursprünglichen Vernehmlassung:

Die FDP Nidwalden beantragt folgende Anpassung von Art. 2 Abs. 1:

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden

zu bestimmen. Insbesondere werden Arrondierungen, Ein- und Auszonungen innerhalb derselben oder angrenzender Parzellen derselben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgerechnet; d.h. mit der Netto neu eingezonten Fläche berechnet und veranlagt.

Begründung:

Es ist stossend, wenn durch eine Optimierung des Zonenplanes und durch Anpassungen der eingezonten Flächen innerhalb derselben Parzelle sowie angrenzender Parzellen zwar netto nichts eingezont wird, aber brutto nur die Neueinzonungen mit der Mehrwertabgabe belastet werden. Hier werden andernfalls sinnvolle Lösungen für das Gemeinwesen oder die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verhindert. Der Kanton Luzern kennt eine ähnliche Lösung, wo auf den Verkehrswert des Landes vor und nach Plänänderung abgestützt und diese Differenz mit der Mehrwertabgabe veranlagt wird. Wird (brutto) nur die Neueinzonung veranlagt (ohne Berücksichtigung einer gleichzeitigen Auszonung) entspricht dies unseres Erachtens nicht dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, da die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nur einen Mehrwert aufgrund der Nettobetrachtung erhalten haben. Mit anderen Worten: es soll nur der effektiv geschaffene **Mehrwert** auch der **Mehrwertabgabe** unterstehen – innerhalb derselben Parzelle oder angrenzender Parzellen derselben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Art. 5 MWAG – Fälligkeit und Präzisierungen - Abs. 1, Abs. 1a (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

Die Anpassungen in Art. 5 führen zu mehr Transparenz und praktikableren Regeln im Vollzug:

- Präzisierung der Fälligkeitstatbestände bei Eigentumsübertragungen
- Aufschub der Abgabe bei Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung
- Klarheit bei Kleinstvorhaben, die nicht zur vorzeitigen Abgabefälligkeit führen sollen
- Einführung einer anteilmässigen Fälligkeit bei Teilveräusserungen

Diese Änderungen fördern Planungssicherheit und verhindern unverhältnismässige Belastungen von Eigentümerinnen und Eigentümern.

Weiterer Hinweis

Die FDP-Nidwalden misst einer effizienten und transparenten Umsetzung des Mehrwertausgleichs hohe Bedeutung zu. Der Vollzug soll weiterhin schlank ausgestaltet werden. Wir regen an, die Wirkung und den administrativen Aufwand der Regelung periodisch zu überprüfen, insbesondere im Hinblick auf:

- Effizienz im Vollzug
- Fondsentwicklung und Mittelverwendung
- Auswirkungen auf Baulandmobilisierung und Verdichtung

Dies entspricht einer liberalen Politik, die staatliche Eingriffe auf das Notwendige beschränkt und Investitionen nicht unnötig hemmt.

Wir danken der Regierung für die Möglichkeit der Vernehmlassungsantwort sowie der Ausarbeitung der Gesetzesvorlage.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen der Fraktion der

FDP.Die Liberalen Nidwalden

Marcel Grimm

Landrat FDP.Die Liberalen Hergiswil

Beilage: keine