

Teilrevision BauG (Mehrwertabgabe und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)

Geltendes Recht	Entwurf vom 11. März 2015
	<p><b>Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)</b></p> <p><i>Der Grosse Rat des Kantons Aargau</i></p> <p><i>beschliesst:</i></p> <p><b>I.</b></p> <p>Der Erlass SAR <a href="#">713.100</a> (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993) (Stand 1. August 2013) wird wie folgt geändert:</p>
<p><b>§ 11</b> <b>Aufgaben der regionalen Planungsverbände</b></p> <p><sup>1</sup> Die regionalen Planungsverbände erarbeiten die regionalen Grundlagen für die kantonalen Planungen und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Sie berücksichtigen dabei die Planungsgrundlagen und die kommunalen Planungen der Nachbarregionen.</p> <p><sup>2</sup> Die regionalen Planungsverbände können die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben beraten und unterstützen. Die Gemeinden können ihnen kommunale Aufgaben übertragen, insbesondere auf dem Gebiet der Verwirklichung der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes, der Erschliessung sowie der Ver- und Entsorgung.</p>	<p><b>§ 11</b> <b><u>Regionale Planungsverbände</u></b></p> <p><sup>3</sup> <u>Die regionalen Planungsverbände sind Gemeindeverbände gemäss dem Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978<sup>1</sup>. Jede Gemeinde ist Mitglied in einem regionalen Planungsverband.</u></p>

<sup>1</sup> SAR 171.100

**2.3.5. Ausgleich von Planungsvorteilen****§ 28a****Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von mindestens 20 % (Variante 1) / 30 % (Variante 2) des Mehrwerts. Die Umzonung innerhalb der Bauzonen ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, die das Bauen verbietet oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.

*Variante 1 zu Abs. 2–3*

<sup>2</sup> —[Keine Vorgaben des Kantons für die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen]

<sup>3</sup> Die Gemeinden können auch für Auf- und Umzonungen und andere planerische Massnahmen eine Mehrwertabgabe festlegen.

*Variante 2 zu Abs. 2–3:*

<sup>2</sup> Für Um- und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % steigern, beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 % des Mehrwerts.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können auch für andere planerische Massnahmen eine Mehrwertabgabe festlegen.

<sup>4</sup> Mehrere Grundeigentümerinnen und -eigentümer haften solidarisch.

<sup>5</sup> Keine Abgabe wird erhoben

a) gegenüber Kanton, Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient,

b) für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

**§ 28b****Festsetzungsverfügung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt unmittelbar nach der Genehmigung der Zonenplanung eine Verfügung über die Höhe der Abgabe. Er stützt sich dabei auf die Schätzung des kantonalen Steueramts ab.

<sup>2</sup> Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide

	<p><u>können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden.</u></p>
	<p><sup>3</sup> <u>Der Regierungsrat wird zum Verfahren beigeladen, wenn der Kanton an der Mehrwertabgabe anteilsberechtig ist.</u></p>
	<p><b><u>§ 28c</u></b> <b><u>Grundpfandrecht</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde im Zeitpunkt der Genehmigung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist.</u></p> <p><sup>3</sup> <u>Er beantragt bei der Einzelrichterin oder beim Einzelrichter des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts (Art. 961 ZGB), wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.</u></p> <p><sup>4</sup> <u>Die Kosten für Eintragung und Löschung gehen zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde.</u></p>
	<p><b><u>§ 28d</u></b> <b><u>Bezug</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn</u> a) <u>bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen eine Baubewilligung erteilt worden ist: bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist,</u> b) <u>bei anderen Umzonungen und Aufzonungen die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen bewilligt worden ist.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.</u></p> <p><sup>3</sup> <u>Eine spätere Änderung der Nutzungsplanung begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.</u></p>
	<p><b><u>§ 28e</u></b> <b><u>Anteil des Kantons</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kan-</u></p>

	<p><u>tonalen Mindestsatzes zu.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.</u></p>
	<p><b>§ 28f</b> <b><u>Zweckbindung</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Spezialfinanzierung zu.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Zu Lasten der kantonalen Spezialfinanzierung gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung</u></p> <p>a) <u>bei Auszonungen, die der Richtplan vorsieht,</u></p> <p>b) <u>mindestens zur Hälfte bei anderen Auszonungen, die raumplanungsrechtlich geboten sind.</u></p> <p><sup>3</sup> <u>Im Übrigen verwenden der Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht.</u></p> <p><sup>4</sup> <u>Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Erträge des Kantons und der Gemeinderat über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.</u></p>
	<p><b>§ 28g</b> <b><u>Berichterstattung</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Die Gemeinden berichten dem Kanton über die Eintragungen der Grundpfandrechte sowie über Einnahmen und Verwendung der Mehrwertabgabe.</u></p>
	<p><b>§ 28h</b> <b><u>Spezialfinanzierung des Kantons</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Die Verwaltungskosten des Kantons in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden der Spezialfinanzierung belastet.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Im Rahmen von Absatz 1 und von § 28f Absatz 2 ist eine Verschuldung der Spezialfinanzierung zulässig.</u></p> <p><sup>3</sup> <u>Die Spezialfinanzierung wird nach den Bestimmungen des Finanzrechts verzinst.</u></p>
	<p><b>§ 28i</b> <b><u>Kompetenzen des Regierungsrats</u></b></p> <p><sup>1</sup> <u>Der Regierungsrat regelt durch Verordnung.</u></p>

- a) welche Frist für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung als angemessen gilt, deren Kosten gemäss Artikel 5 Absatz 1<sup>quater</sup> RPG vom Planungsvorteil abgezogen werden dürfen,
- b) für welchen Mehrwert wegen des ungünstigen Verhältnisses zum Erhebungsaufwand keine Mehrwertabgabe geschuldet ist (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> RPG),
- c) die Einzelheiten über die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe,
- d) die Voraussetzungen für einen Aufschub des Bezugs der Abgabe,
- e) die Berichterstattung.

### **2.3.6. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**

#### **§ 28j**

##### **Baupflicht**

<sup>1</sup> Bei einer Einzonung legen die Gemeinden für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

<sup>2</sup> Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn

- a) das Grundstück in einem Dorfkern, in einem Zentrumsgebiet oder in einem anderen für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Gebiet liegt,
- b) das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und
- c) die Belassung in der Zone zweckmässig ist.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird, die die pflichtige Person nicht zu verantworten hat.

#### **§ 28k**

##### **Durchsetzung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Frist.

<sup>2</sup> Nach unbenutztem Ablauf der Frist lässt er durch den Regierungsrat den Verkehrswert des Grundstücks festsetzen und sich ermächtigen, auf Kosten der gemahnten Person das Grundstück mit neuer Baupflicht zum Verkauf öffentlich auszuschreiben. Er legt dabei dar, dass

- a) eine Zonenänderung raumplanerisch nicht zweckmässig ist,
- b) das öffentliche Interesse an der Überbauung weiterhin besteht und

	<p><u>c) die Möglichkeiten eines Landabtauschs erfolglos geprüft worden sind.</u></p> <p><u><sup>3</sup> Gegen die Festsetzung des Verkehrswerts kann Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, gegen die Ermächtigung zum Verkauf Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden.</u></p> <p><u><sup>4</sup> Der Gemeinderat verfügt die Eigentumsübertragung, wenn ein Kaufangebot vorliegt, das wenigstens dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht.</u></p> <p><u><sup>5</sup> Bei fehlendem Angebot ist der Gemeinderat ermächtigt, die Übertragung des Eigentums an die Gemeinde zum Verkehrswert zu beschliessen.</u></p>
	<p><b><u>§ 30a</u></b> <b><u>Umsetzung des Richtplans</u></b></p> <p><u><sup>1</sup> Die Gemeinden passen einen Nutzungsplan an, der die Planungsabsichten des Richtplans verletzt.</u></p> <p><u><sup>2</sup> Der Gemeinderat orientiert öffentlich in geeigneter Weise über Bedarf und Zeitplan der Anpassungen.</u></p> <p><u><sup>3</sup> Er erlässt eine Planungszone oder verfügt eine Bausperre, wenn ein Bauvorhaben die Planungsabsichten des Richtplans verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist.</u></p>
<p><b>§ 33</b> <b>Erschliessung durch die Gemeinde</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen...</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland, die Lage und Form der Grundstücke sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat nimmt vom Erschliessungsprogramm Kenntnis. Die Beschlussfassung über die einzelnen Kredite für Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.</p> <p><sup>3</sup> Kommt eine Gemeinde ihren Erschliessungspflichten trotz Aufforderung nicht nach, so kann der Regierungsrat das zuständige Departement beauftragen, die notwendigen Pläne aufzulegen. Der</p>	<p><u><sup>2bis</sup> Bei einer Änderung des allgemeinen Nutzungsplans ist das angepasste Erschliessungsprogramm Teil der Unterlagen für die Genehmigung der Zonenplanung.</u></p>

Regierungsrat beschliesst darüber an Stelle der Gemeinde. Er kann die Erstellung der Erschliessungsanlagen auf Kosten der Gemeinde dem zuständigen Departement, dem Gemeinderat oder einem Privaten übertragen. Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Verfahren der kommunalen Raumentwicklung und über die Beiträge der Grundeigentümer.

#### 4.9. Parzellierung von Grundstücken

##### § 69a

##### Zustimmungserfordernis

<sup>1</sup> Für Abparzellierungen von Grundstücken innerhalb der Bauzone holt die beurkundende Person die Zustimmung des Gemeinderats ein. Ausgenommen vom Zustimmungserfordernis sind Abparzellierungen nach Enteignungsrecht oder von Flächen, die kleiner sind als 200 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat verweigert die Zustimmung, wenn die vorgesehene Parzellierung

- a) die Umsetzung wichtiger Grundsätze der Raumplanung, namentlich des Grundsatzes einer haushälterischen Bodennutzung, erschwert,
- b) eine Verletzung von Bauvorschriften, namentlich von Abstandsvorschriften oder Nutzungsziffern, bewirkt, die nötige Erschliessung nicht mehr gesichert oder eine gebotene rückwärtige Erschliessung nicht mehr möglich ist und keine Dienstbarkeiten vorgesehen sind, die die Mängel beheben,

<sup>3</sup> Die Behandlungsfrist beträgt 30 Tage ab Gesuchseingang. Nach unbenütztem Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt.

#### **§ 153**

##### **Einigungsverhandlung, Einigungsvertrag**

<sup>1</sup> Das Spezialverwaltungsgericht oder die Abteilungspräsidentin beziehungsweise der Abteilungspräsident versucht zunächst, eine Einigung zwischen Enteigner und Enteigneten über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen. Gelingt sie, so hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Die gleiche Wirkung kommt dem während des Verfahrens abgeschlossenen schriftlichen Enteignungsvertrag zu.

<sup>1</sup> Das Spezialverwaltungsgericht oder die Abteilungspräsidentin beziehungsweise der Abteilungspräsident versucht zunächst, eine Einigung zwischen Enteigner und Enteigneten über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen. Gelingt die Einigung, so hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. \_\_\_\_

<sup>2</sup> Dem schriftlichen Enteignungsvertrag, der aussergerichtlich abgeschlossen und von der Abteilungspräsidentin oder vom Abteilungspräsidenten genehmigt wird, kommt ebenfalls die Wirkung

	<p><u>eines rechtskräftigen Entscheids zu. Die Genehmigung setzt voraus, dass ein Enteignungstitel vorliegt und die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Enteignung gegeben sind.</u></p>
<p><b>§ 163</b> <b>Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen</b></p> <p><sup>1</sup> Im Grundbuch sind anmerken zu lassen:</p> <p>a) durch den Gemeinderat, das zuständige Departement oder den Grundeigentümer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bedingungen und Auflagen, die gestützt auf das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht verfügt werden (wie Verfügungsbeschränkungen, Nutzungsverschiebungen, Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote, Reverse, Abbruchverpflichtungen, Begrenzung der Parkfelderzahl usw.),</li> <li>2. Verleihungen,</li> <li>3. Nutzungsbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden (wie öffentliche Wegrechte, Wegkreuze usw.);</li> </ol> <p>b) durch das durchführende Organ: Landumlegungen und Grenzbereinigungen;</p> <p>c) durch den Enteigner: der Enteignungsbann.</p> <p>d) ...</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat kann auf dem Verordnungsweg gemäss Art. 962 ZGB weitere Anmerkungen im Grundbuch vorsehen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bedingungen und Auflagen, die gestützt auf das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht verfügt werden (wie <u>Abbruchverpflichtungen, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote, <b>Baupflichten</b>, Begrenzung der Parkfelderzahl, Nutzungsverschiebungen, Reverse, Verfügungsbeschränkungen, Vorgaben an die Erschliessung, Zweckentfremdungsverbote</u> usw.),</li> </ol>
<p><b>§ 169</b> <b>Übergangsrecht</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsänderung vom 10. März 2009 hängigen Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt.</p> <p><sup>2</sup> ...</p> <p><sup>3</sup> Der Regierungsrat erlässt ein Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzstellungspflicht, das in Gemeinden, die noch kein eigenes Reglement erlassen haben, bis zu dessen Inkrafttreten Anwendung findet.</p> <p><sup>4</sup> Die nach bisherigem Recht festgelegte Pflicht, sich an der Finanzierung künftig zu erstellender Gemeinschaftsanlagen oder öffentlicher Abstellplätze zu beteiligen, wird von den Gemeinden in</p>	



eine Ersatzabgabe umgewandelt. Beteiligungspflichten, die vor mehr als 25 Jahren rechtskräftig festgesetzt worden sind, gelten als erloschen.

<sup>5</sup> ...

<sup>6</sup> Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes von den Gemeinden erlassenen Reglemente über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren bleiben in Kraft, soweit sie ihm inhaltlich nicht widersprechen.

<sup>7</sup> Die Einwendungs- und Beschwerdeberechtigung von regionalen Organisationen gemäss § 4 Abs. 4 bleibt ab Inkraftsetzung dieses Gesetzes nach bisheriger Rechtsprechung bis zum Erlass eines entsprechenden Dekrets durch den Grossen Rat bestehen. \*

<sup>8</sup> Bis die Ausnützungsziffer nach bisherigem Recht durch einen interkantonal harmonisierten Baubegriff ersetzt und die vom Regierungsrat für die Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen festgesetzte Frist abgelaufen ist, bleiben die Gemeinden befugt vorzusehen, dass Dach- und Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden.

<sup>11</sup> Kommunales Recht und vertragliche Vereinbarungen betreffend die Mehrwertabgabe, die die Gemeinden vor Inkrafttreten der Rechtsänderung vom ~~XXXXXX~~ beschlossen haben, bleiben anwendbar für

a) Planungsmassnahmen, die der Kanton vor Inkrafttreten der Rechtsänderung genehmigt hat,

b) spätere Planungsmassnahmen, soweit sie kantonalem Recht nicht widersprechen.

<sup>12</sup> Der Gemeinderat reicht das Erschliessungsprogramm bis spätestens Ende [Jahresende nach zwei Jahren nach Inkrafttreten der Rechtsänderung vom ~~XXXXXX~~] beim zuständigen Departement zur Kenntnisnahme ein.

## § 5

### Verjährung von Geldforderungen

<sup>1</sup> Die Verjährung öffentlich-rechtlicher Geldforderungen durch Ablauf gesetzlich festgelegter Fristen ist von Amtes wegen zu beachten.

<sup>2</sup> Öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung das Gesetz nicht bestimmte Fristen festlegt, verjähren innert 10, periodisch zu erbringende Leistungen innert 5 Jahren. Die

## II. [Fremdänderungen]

1. Der Erlass SAR 271.200 (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007 (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:

<sup>2</sup> Öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung das Gesetz nicht bestimmte Fristen festlegt, verjähren innert 10, periodisch zu erbringende Leistungen innert 5 Jahren. Die

Verjährungsfrist beginnt zu laufen, sobald die Forderungen berechnet werden können.

<sup>3</sup> Eine Unterbrechung der Verjährungsfristen tritt ein durch

- a) Klage oder Einrede bei der zuständigen Behörde,
- b) die Schuld feststellende Entscheide,
- c) Anerkennung, Schuldbetreibung oder Eingabe im Konkurs.

<sup>4</sup> Werden die Handlungen gemäss Absatz 3 bei einer unzuständigen Behörde vorgenommen, die zur Überweisung der Sache an die zuständige Behörde verpflichtet ist, gilt die Frist als unterbrochen.

<sup>5</sup> Mit Ablauf von 20 Jahren, bei periodisch zu erbringenden Leistungen mit Ablauf von 15 Jahren, tritt in jedem Fall die absolute Verjährung ein.

#### § 40

##### Einsprachen

<sup>1</sup> Gegen erstinstanzliche Entscheide kann bei der entscheidenden Behörde Einsprache geführt werden, wenn dies vorgesehen ist.

<sup>2</sup> Die Behörde entscheidet unter Berücksichtigung der Vorbringen in der Einsprache neu.

#### § 51

##### 3. Unbewegliches Vermögen

<sup>1</sup> Als Grundstücke gelten Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke, Miteigentumsanteile an Grundstücken und mit Grundstücken fest verbundene Sachen und Rechte.

<sup>2</sup> Der Wald wird zum Ertragswert besteuert. Ebenfalls zum Ertragswert werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke besteuert,

Verjährungsfrist beginnt zu laufen, sobald die Forderungen berechnet und geltend gemacht werden können.

<sup>2bis</sup> Öffentlich-rechtliche Forderungen, für die im Grundbuch ein Grundpfand eingetragen ist, unterliegen keiner Verjährung.

<sup>1bis</sup> Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage. Sonderbestimmungen in anderen Erlassen bleiben vorbehalten.

2. Der Erlass SAR 651.100 (Steuergesetz [StG] vom 15. Dezember 1998 (Stand 1. Januar 2015) wird wie folgt geändert:

<sup>2</sup> Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Bauzone sowie der Wald werden zum Ertragswert besteuert. \_\_

- a) die ausserhalb der Bauzone liegen oder
- b) die zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Eheteils gehören.

<sup>3</sup> Als Zweitwohnung genutzte Grundstücke werden zum Verkehrswert besteuert.

<sup>4</sup> Alle übrigen Grundstücke werden zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert.

<sup>5</sup> Der Grosse Rat kann, soweit es das Bundesrecht erlaubt, im Interesse der Wohneigentumsförderung die Steuerwerte für selbst bewohnte Liegenschaften tiefer ansetzen.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Regelungen.

## § 104

### b) Aufwendungen

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Kosten für Planung, Bauten, Umbauten und andere Investitionen;
- b) Grundeigentümerbeiträge an Bau und Korrektion von Strassen, Kanalisationen, Bodenverbesserungen, Wasserbau und für ähnliche Werke;
- c) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind.

<sup>2bis</sup> Innerhalb der Bauzone werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Eheteils gehören.

a) zum Ertragswert besteuert, soweit sie überbaut sind.

b) zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert besteuert, soweit sie unüberbaut sind.

<sup>2ter</sup> Andere unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone werden zum Verkehrswert besteuert.

d) Mehrwertabgaben

### 267a

#### g) Übergangsfrist für die Vermögensbesteuerung von Grundstücken

<sup>1</sup> Für unüberbaute Grundstücke, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsänderung vom [XXXXX] innerhalb der Bauzone lagen, gilt bis Ende [Jahr von XXXXX plus 5 Jahre] anstelle von § 51 Abs. 2<sup>bis</sup> und 2<sup>ter</sup> folgende Vermögensbesteuerung:

	<u>Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Ehepartners gehören, werden zum Ertragswert besteuert, andere unüberbaute Grundstücke (ohne Wald) zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert.</u>
	<b>III.</b>
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	<b>IV.</b>
	Die Änderungen unter Ziff. I. und II. treten 10 Tage nach ihrer Publikation in Kraft.
	Aarau, Präsident des Grossen Rats Protokollführer