

3 Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» vom 10. Juni 2025 mit Gegenvorschlag des Landrats vom 23. April 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Empfehlung an die Stimmberechtigten	3
3 Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» vom 10. Juni 2025 mit Gegenvorschlag des Landrats vom 23. April 2026	
Informationen zur Vorlage	4–13
Initiativtext und Landratsbeschluss	14–21



Erklärvideo zur Abstimmung:
www.bl.ch/abstimmungsvideos

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmberechtigten, am 27. September 2026 wie folgt zu stimmen:

NEIN zur formulierten Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» vom 10. Juni 2025
JA zum Gegenvorschlag des Landrats vom 23. April 2026
Stichfrage: **Gegenvorschlag**

Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» vom 10. Juni 2025 mit Gegenvorschlag des Landrats vom 23. April 2026

Abstimmungsfrage (grüner Stimmzettel)

Frage 1: «Wollen Sie die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» vom 10. Juni 2025 annehmen?»

Frage 2: «Wollen Sie den Gegenvorschlag des Landrats betreffend Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) vom 23. April 2026 annehmen?»

Stichfrage: «Ziehen Sie die Volksinitiative oder den Gegenvorschlag vor?»

Zutreffendes bitte ankreuzen:

- ☐ Volksinitiative
☐ Gegenvorschlag

Die Fragen 1 und 2 können beide je mit Ja oder Nein beantwortet werden. Bei der Stichfrage darf nur ein Feld angekreuzt werden, sonst gilt die Frage als nicht beantwortet.

Beschluss und Empfehlung

Der Landrat hat am 23. April 2026 mit 45:41 Stimmen die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abgelehnt und dem Gegenvorschlag des Landrats betreffend Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) mit 46:39 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Empfehlung Initiative: Landrat und Regierungsrat empfehlen den Stimmberechtigten, die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abzulehnen.

Empfehlung Gegenvorschlag: Landrat und Regierungsrat empfehlen den Stimmberechtigten, den Gegenvorschlag betreffend Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) anzunehmen.

Empfehlung Stichfrage: Landrat und Regierungsrat empfehlen bei der Stichfrage, den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Das Wichtigste in Kürze

Initiative: Heute wird im Kanton Basel-Landschaft eine Mehrwertabgabe nur bei Einzonungen von Boden in die Bauzone erhoben. Die Initiative verlangt, dass die Gemeinden bei Umzonungen von Boden (z. B. von Gewerbezone in Wohnbauzone) eine Mehrwertabgabe von höchstens 30 Prozent des Bodenmehrerts erheben können. Des Weiteren soll künftig die kantonale Steuerverwaltung den Planungsmehrwert bei Ein- und Umzonungen schätzen und nicht mehr die Gemeinden. Die von der Gemeinde erhobene Mehrwertabgabe für Einzonungen sollen weiterhin zu 75 Prozent dem Kanton und zu 25 Prozent der Standortgemeinde zustehen. Bei Umzonungen sollen hingegen der Kanton 25 Prozent und die Gemeinden 75 Prozent der Abgabe erhalten.

Gegenvorschlag: § 116 der Kantonsverfassung schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungen entstehen, angemessen ausgeglichen werden. Im Unterschied zur Initiative sieht der Gegenvorschlag des Landrats deshalb eine Mehrwertabgabe von höchstens 30 Prozent nicht nur für Umzonungen, sondern auch für Aufzonungen von Boden in der Bauzone vor. Mit einer Aufzonung wird die zulässige Nutzung des Bodens in einer Bauzone erhöht, was zu erheblichen Planungsmehrwerten führen kann. Die Gemeinden können diese Abgaben erheben. Wird die Planung nur teilweise realisiert, wird die Mehrwertabgabe gemäss dem Gegenvorschlag nur anteilmässig erhoben. Die Mehrwertabgaben stehen bei Um- und Aufzonungen zu 10 Prozent dem Kanton und zu 90 Prozent der Gemeinde zu.

Debatte im Landrat: Die Frage der Mehrwertabgabe auch bei Aufzonungen wurde kontrovers diskutiert. Eine Minderheit argumentierte, eine Mehrwertabgabe verteuere Bauen und Wohnen, erschwere die Verdichtung und widerspreche dem Volksentscheid von 2019 betreffend das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Aus Sicht der Mehrheit handelt es sich um eine Rahmengesetzgebung. Die Gemeinden sollten selber über eine Abgabe entscheiden können und am planungsbedingten Mehrwert beteiligt werden. Ebenso wurde die maximale Höhe der Mehrwertabgabe diskutiert. Die Mehrheit verlangte tiefere Ansätze, um Investitionen und Wohnungsbau nicht zu bremsen. Die Minderheit wollte den Gemeinden mehr Spielraum geben und den Mehrwert stärker abschöpfen.

Die Vorlage im Detail

Seit 2019 gibt es das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Dieses regelt, dass Landbesitzende eine Abgabe bezahlen müssen, wenn ihr Land aufgrund einer Einzonung (z. B. Landwirtschaftszone in Bauzone) an Wert gewinnt. Das Gesetz muss aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids revidiert werden. Das Bundesgericht hob Bestimmungen des geltenden Gesetzes als rechtswidrig auf, u. a. weil sie den Gemeinden Mehrwertabgaben nur bei Einzonungen von Boden erlaubten, jedoch nicht bei Umzonungen (z. B. von Gewerbezone in Wohnzone) und Aufzonungen (z. B. von 2-geschossigem zu 3-geschossigem Gebäude).

Damit für alle Gemeinden im Kanton dieselben Rahmenbedingungen gelten, unterbreitete der Regierungsrat dem Landrat eine Vorlage zur Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Während der Landrat diese Revision behandelte, wurde die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» eingereicht. Da zwischen dem Initiativkomitee und der beratenden Bau- und Planungskommission (BPK) kein Kompromiss gefunden werden konnte, um die Initiative zurückzuziehen, entschied die BPK, dem Landrat einen Gegenvorschlag zur Gesetzesinitiative zu unterbreiten.

Was will die Initiative: Die Initiative verlangt, dass Mehrwertabgaben bei Einzonungen und zusätzlich neu bei Umzonungen von Boden in der Bauzone erhoben werden. Die Mehrwertabgabe soll bei höchstens 30 Prozent des durch eine Planung erzeugten Bodenmehrerts liegen. Die Gemeinden legen die Höhe der Mehrwertabgaben für Umzonungen fest. Wie bisher können die Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen mit der Grundeigentümerschaft einen Infrastrukturbeitrag vereinbaren. Dieser würde den Gemeinden zu 100 Prozent zustehen.

Die Initiative sieht weiter vor, dass nicht mehr die Gemeinden, sondern die kantonale Steuerverwaltung den Bodenmehrwert schätzt.

Die von der Gemeinde festgelegte Mehrwertabgabe für Einzonungen soll weiterhin zu 75 Prozent dem Kanton und zu 25 Prozent der Standortgemeinde

zustehen. Bei Umzonungen sollen hingegen der Kanton 25 Prozent und die Gemeinden 75 Prozent der Abgabe erhalten. Schliesslich regelt die Initiative, in welchen Fällen keine Veräusserung vorliegt, die eine Mehrwertabgabe auslöst.

Gegenvorschlag: Der Gegenvorschlag basiert auf der Vorlage des Regierungsrats zur Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Er berücksichtigt sowohl die Ein- und Umzonungen als auch die Aufzonungen von Boden in der Bauzone. Auch der Gegenvorschlag verlangt, dass die Gemeinden Mehrwertabgaben auf Um- und Aufzonungen bis höchstens 30 Prozent erheben können und dies in einem Reglement entsprechend festlegen müssen. Wird die Planung nur teilweise realisiert, wird die Mehrwertabgabe gemäss dem Gegenvorschlag nur anteilmässig erhoben. Damit soll im Sinne der Verhältnismässigkeit verhindert werden, dass bei einem kleineren Ausbau die ganze Mehrwertabgabe fällig wird. Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen steht zu 90 Prozent den Gemeinden und zu 10 Prozent dem Kanton zu. Infrastrukturabgaben in Form von Sach- und Dienstleistungen fallen zu 100 Prozent den Gemeinden zu.

Wie schon bisher ist die Mehrwertabgabe zweckgebunden zu verwenden, wobei der Katalog der Verwendungszwecke u. a. an das geltende Bundesgesetz über die Raumplanung angepasst wurde. Neu ist dabei, dass die Abgabe auch für die Finanzierung von Abbruchprämien ausserhalb des Baugebiets verwendet werden kann.

Debatte im Landrat: Der Landrat hat den Gegenvorschlag nach intensiven Diskussionen verabschiedet. Besonders im Fokus stand die Frage, ob eine Mehrwertabgabe auch bei Aufzonungen erhoben werden soll. Eine Minderheit argumentierte, eine Mehrwertabgabe verteuere Bauen und Wohnen, erschwere die Verdichtung und widerspreche dem Volksentscheid von 2019 betreffend das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Eine Mehrheit hielt dagegen, das Gesetz schaffe nur einen Rahmen; die Gemeinden sollten selber über eine Abgabe entscheiden können und am planungsbedingten Mehrwert beteiligt werden. Der Antrag auf Streichung der Aufzonungen wurde mit 47 zu 35 Stimmen abgelehnt. Ebenso wurde die maximale Höhe der Mehrwertabgabe diskutiert. Die Mehrheit verlangte tiefere Ansätze, um Investitionen und Wohnungsbau nicht zu bremsen. Die

Minderheit wollte den Gemeinden mehr Spielraum geben und den Mehrwert stärker abschöpfen. Schliesslich sprach sich der Landrat mit 46 zu 39 Stimmen für den Abgabesatz von höchstens 30 Prozent aus.

Stellungnahme des Initiativkomitees

Mehr Wohnraum – nicht mehr Abgaben

Wohnen wird teurer, Bauland wird knapper. Ausgerechnet jetzt soll der Staat dort zugreifen, wo wir am dringendsten Wohnraum brauchen. Der Gegenvorschlag will neue Abgaben – auch auf Aufzonungen, also auf Nutzungserhöhungen in heutigen Wohnzonen. Genau dort, wo gebaut und verdichtet werden soll. Das ist der falsche Weg. Die Initiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» setzt neuen Abgaben klare Grenzen.

Wer Wohnraum schafft, soll nicht bestraft werden

Eine Familie stockt ihr Haus auf. Eine Genossenschaft verdichtet. Eine Eigentümerin oder ein Eigentümer schafft eine zusätzliche Wohnung. Genau das ist politisch gewollt: mehr Wohnraum, bessere Nutzung, Verdichtung nach innen. Und genau das will die Vorlage mit zusätzlichen Abgaben belasten. Man kann nicht mehr Wohnungen fordern und gleichzeitig jene zur Kasse bitten, die sie schaffen.

Belastet wird schon beim Verkauf – nicht erst beim Bauen

Besonders stossend: Belastet werden Eigentümerinnen und Eigentümer bereits beim Verkauf ihrer Liegenschaft. Wer sein Einfamilienhaus in einer aufgezonten Zone verkauft – ohne je höher gebaut zu haben –, löst die Abgabe aus. Sie wird wohl in den Verkaufspreis eingerechnet und am Ende von der nächsten Käuferin oder vom nächsten Käufer getragen. Das trifft nicht Spekulantinnen oder Spekulanten, sondern ganz normale Menschen, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollen.

Der Gegenvorschlag geht entschieden zu weit

Er reiht Abgabetatbestand an Abgabetatbestand: Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen, Nutzungserhöhungen, Quartierplanungen. Eine breite Palette neuer Belastungen – der Einstieg in die automatische «Massenab-

gabe». Gemeinden unter Finanzdruck haben jeden Anreiz, diese Quelle anzupapen: Die Mehrwertabgabe wird zur dauerhaften Einnahmequelle.

Viel Aufwand, wenig Ertrag

Hinzu kommt ein praktisches Problem: Jede Aufzonung – auch die kleinste – löst einen ganzen Verwaltungsapparat aus. Die Gemeinde muss den Mehrwert ermitteln und für jede betroffene Parzelle eine anfechtbare Verfügung erlassen. Wehren sich Betroffene, folgen Einsprachen und Verfahren bis vor Gericht – hoher Aufwand, oft ohne nennenswerte Einnahmen. Die Initiative verzichtet bei Aufzonungen bewusst auf die Abgabe – und erspart den Gemeinden eine Bürokratie, die letztlich mehr kostet, als sie bringt.

Die Initiative setzt klare Leitplanken

Die Initiative macht Schluss mit dieser Ausweitung. Sie hält an der bewährten Regelung fest: 20 Prozent bei Einzonungen. Bei Umzonungen schafft sie Klarheit – mit einer fairen Obergrenze von maximal 30 Prozent. Und Aufzonungen bleiben von zusätzlichen Abgaben verschont, wie 2019 von der Stimmbewölkerung beschlossen. Klare Grenzen statt fortlaufender Ausweitung.

Die echte Gemeindefreiheit liegt im Einzelfall

Die Initiative nimmt den Gemeinden nichts – im Gegenteil. Wo es wirklich um Gestaltung geht, behalten sie volle Freiheit: Im Quartierplanverfahren können sie mit Investorinnen und Investoren massgeschneiderte Infrastrukturbeiträge aushandeln, die zum konkreten Projekt passen. Das ist gelebte Gemeindeautonomie: verhandeln statt verfügen, Einzelfall statt Giesskanne.

Ein Vorschlag ohne echten Rückhalt

Der Gegenvorschlag überzeugt nicht – auch nicht im Parlament. In der Schlussabstimmung kam er nur mit dünner Mehrheit von 45 zu 41 Stimmen durch.

Darum JA zur Initiative

Es geht um eine einfache Frage: Wollen wir mehr bezahlbaren Wohnraum für alle – oder neue Abgaben, die das Bauen verteuern? Die Initiative steht für:

- Keine neuen Abgaben auf zusätzlichen Wohnraum
- Klare Obergrenzen statt automatische Abgabenausweitung
- Echte Gestaltungsfreiheit für die Gemeinden im Einzelfall

Während der Gegenvorschlag die Belastungen immer weiter ausweitet, setzt die Initiative klare Grenzen mit Augenmass – und lässt den Gemeinden den nötigen Spielraum. Das ist der fairere Weg. Darum empfiehlt das überparteiliche Komitee ein klares JA zur Initiative.

Stellungnahme des Regierungsrats

Ein wesentlicher Unterschied zwischen der Initiative und dem Gegenvorschlag liegt darin, dass die Initiative die Mehrwertabgabe für Aufzonungen von Boden in der Bauzone nicht regelt. Eine Aufzonung liegt vor, wenn in einer Bauzone die zulässige Nutzung erhöht wird. Eine solche Nutzungserhöhung kann zu erheblichen Planungsmehrwerten führen. Gemäss Kantonsverfassung müssen diese angemessen ausgeglichen werden.

Unterschiedliche Auslegung der Rechtsgrundlagen

Das Initiativkomitee leitet aus dem Fehlen einer gesetzlichen Regelung der Mehrwertabgabe bei Aufzonungen ab, der Gesetzgeber habe bewusst darauf verzichtet, den Gemeinden eine solche Regelung zu erlauben. Daraus ziehen sie den Schluss, dass die Gemeinden eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen nicht festlegen dürfen.

Der Regierungsrat teilt diese Auffassung nicht. In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist er überzeugt, dass die Gemeinden auf der Grundlage von § 116 der Kantonsverfassung auch ohne gesetzliche Regelung befugt sind, Mehrwertabgaben bei Aufzonungen zu erheben. Der Gegenvorschlag des Landrats regelt den maximalen Mehrwertabgabesatz auch bei Aufzonungen und damit für alle Gemeinden gleich.

Einschränkung der Gemeindeautonomie

Die Höhe des Mehrwertabgabesatzes wurde im Landrat intensiv diskutiert. Die Festlegung bei höchstens 30 Prozent schränkt den Handlungsspielraum der Gemeinden relativ stark ein. Dennoch geht die Regierung davon aus, dass damit der Verfassungsauftrag erfüllt wird, die Planungsmehrwerte angemessen auszugleichen.

Der Regierungsrat hält die in der Initiative vorgesehene Pflicht, den Bodenmehrwert und die Mehrwertabgabe durch die kantonale Steuerverwaltung schätzen zu lassen, für problematisch. Abgesehen vom nicht abschätzbaren finanziellen und personellen Mehraufwand für den Kanton schränkt diese Forderung der Initiative die Gemeindeautonomie stark ein. Nach geltendem Recht legt der Gemeinderat den Bodenmehrwert gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss fest. Gegen diese Festlegung kann die Grundeigentümerschaft Beschwerde erheben.

Unklare Konsequenzen für das Beschwerdeverfahren

Wird die Initiative angenommen, ist der Gemeinderat bei der Festlegung des Bodenmehrerts künftig gezwungen, die Schätzung durch die kantonale Steuerverwaltung zu übernehmen. Mit welchen Folgen ist unklar, denn Beschwerden zum Bodenmehrwert richten sich gegen die Festlegung durch den Gemeinderat und nicht gegen die Schätzung der kantonalen Steuerverwaltung. Trotzdem wäre eine Gemeinde an die Vorgaben der Steuerverwaltung gebunden und hätte keinen Handlungsspielraum. Die Initiative bietet für diesen Fall keine Lösung an, was zu rechtlichen Problemen führen und letztlich Planungsverfahren beeinträchtigen könnte.

Bewährtes Verfahren im Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag behält das heutige Verfahren bei: Die Gemeinden schätzen den Bodenmehrwert selbst. Wird eine Beschwerde gutgeheissen, kann die Gemeinde ihre Schätzung anpassen.

Die Initiative schränkt die Verwendung der Mehrwertabgabe insofern ein, als die Erträge aus den Mehrwertabgaben im Zusammenhang mit Bauvorhaben innerhalb der Umzonung einzusetzen wären. Der Regierungsrat erkennt darin einen gewissen Widerspruch zu übergeordnetem Bundesrecht, das den Verwendungszweck der Mehrwertabgabe grundsätzlich vorgibt.

Rechtliche Unsicherheiten und Vollzugsprobleme

Die Initiative regelt ausserdem Sachverhalte, die schon im Gesetz festgeschrieben sind. Dies führt zu Doppelregelungen und damit zu Unklarheiten im Vollzug. Schliesslich stellt der Regierungsrat fest, dass mit der Initiative

viele unbestimmte Rechtsbegriffe eingeführt werden, die den Vollzug wahrscheinlich ebenfalls erschweren.

Insgesamt wird bei der Annahme der Initiative eine rechtlich komplizierte Situation geschaffen, die in sich das Risiko birgt, sehr viele Ressourcen zu binden, ohne dass damit ein erkennbarer Gewinn verbunden ist. Demgegenüber erachtet der Regierungsrat den Gegenvorschlag als ausgewogenen Kompromiss, der eine klare rechtliche Grundlage für die Erhebung von Planungsmehrwerten darstellt und der Initiative vorzuziehen ist.

Beschluss und Empfehlung

Der Landrat hat am 23. April 2026 mit 45:41 Stimmen die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abgelehnt und dem Gegenvorschlag des Landrats betreffend Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) mit 46:39 Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Empfehlung Initiative: Landrat und Regierungsrat empfehlen den Stimmberechtigten, die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abzulehnen.

Empfehlung Gegenvorschlag: Landrat und Regierungsrat empfehlen den Stimmberechtigten, den Gegenvorschlag betreffend Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) anzunehmen.

Empfehlung Stichfrage: Landrat und Regierungsrat empfehlen bei der Stichfrage, den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Weiterführende Links

Landratsvorlage [2025/414](#)

Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»



Initiativtext

Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»

Die formulierte Gesetzesinitiative hat folgenden Wortlaut:

Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (SGS 404, Stand 1. Mai 2019) wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu)

¹ Die Gemeinden:

- a. **(neu)** erheben nach der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwerts;
- b. **(neu)** können bei Umzonungen eine Abgabe von maximal 30 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert erheben;
- c. **(neu)** setzen in einem Reglement die Höhe der Mehrwertabgabe für Umzonungen fest.

^{3bis} Wenn die Gemeinden mit der betroffenen Grundeigentümerschaft keinen Infrastrukturbeitrag aushandeln, gilt der im Reglement festgelegte Prozentsatz für Umzonungen.

§ 3 Abs. 1 (geändert)

Ermittlung und Bemessung der Mehrwertabgabe (Überschrift geändert)

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe basiert auf der Differenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme, multipliziert mit dem festgelegten Abgabesatz. Die Schätzung wird zwingend durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen. Für die Ermittlung des Marktwerts werden Vergleichspreise oder statistisch erhobene Preise von vergleichbaren, unüberbauten Grundstücken herangezogen. Die Methode zur Ermittlung des Marktwerts kann bei überbauten Grundstücken und in besonderen Fällen den spezifischen Umstän-

den angepasst werden, wobei auch Faktoren wie Erschliessungskosten, Abbruchkosten und andere Kosten in Abzug gebracht werden können.

§ 4 Abs. 1bis (neu), Abs. 2 (geändert)

Verfügung und Befreiung der Mehrwertabgabe (Überschrift geändert)

^{1bis} Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, soweit sie wirtschaftlich einem vollständigen oder teilweisen Eigentumswechsel gleichkommen. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 3 (geändert), Abs. 6 (geändert)

¹ Die Mehrwertabgabe steht:

- a. **(neu)** bei Einzonungen gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- b. **(neu)** bei Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

^{1bis} Der Infrastrukturbeitrag gemäss § 2 Abs. 3 steht zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, soweit damit Ziele nach Art. 3 RPG verfolgt werden.

⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden und müssen mit den Bauvorhaben innerhalb der Umzonung in Zusammenhang stehen.

§ tbd (neu)

Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Abstimmungsdatum]

¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen.



Gegenvorschlag

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Änderung vom 23. April 2026

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.
Der Erlass SGS 404, Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:

Titel (geändert)
Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)

§ 1 Abs. 2 (geändert)

² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950¹⁾.

§ 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Gemeinden:

- a. **(neu)** erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;
- b. **(neu)** können bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 30 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie Mehrwertabgaben gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b erheben.

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan anstelle einer Mehrwertabgabe mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren.

§ 2a (neu) Bodenpreise

¹ Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er für die Wohnbauzonen Bodenpreise, die zur Ermittlung des Bodenmehrwerts verwendet werden können.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.

§ 3 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

Ermittlung des Bodenmehrwerts (Überschrift geändert)

¹ Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrwerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt.

² Die Ermittlung des Bodenmehrwerts infolge der Planungsmassnahmen gemäss § 2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.

³ Der Bodenmehrwert bemisst sich:

- a. **(neu)** bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- b. **(neu)** bei Aufzonungen und der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;

- c. **(neu)** bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach branchenüblichen Verfahren.

⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird:

- a. **(neu)** im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998²⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
- b. **(neu)** bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

⁵ Beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, können innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung gegen diese Beschwerde nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³⁾ erheben:

- a. **(neu)** die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind;
- b. **(neu)** der Kanton bei einer Verfügung, die Einzonungen betrifft.

Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 4 Abs. 1 (geändert), Abs. 1bis (neu), Abs. 1ter (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Die aufgrund des Bodenmehrwerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald:

- a. **(neu)** eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt, oder
- b. **(neu)** eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

^{1bis} Keine mehrwertrealisierende Veräusserung liegt bei einem Erbgang, einer Erbteilung, bei einem Vermächtnis, einer Schenkung oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung sowie der Veräusserung von Stockwerkeigentum vor.

^{1ter} Bei einer teilweisen Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung wird die Mehrwertabgabe wie folgt erhoben:

Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung	Anteil der Mehrwertabgabe
bis 25 %	25 %
> 25 % bis 50 %	50 %
> 50 %	100 %

Die für eine teilweise Realisierung der Nutzungserhöhung erhobene Mehrwertabgabe wird bei einer späteren, weiteren Realisierung der Nutzungserhöhung mit der dann fälligen Mehrwertabgabe verrechnet.

² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

⁵ Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (aufgehoben)

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge (Überschrift geändert)

¹ Die Erträge aus Mehrwertabgaben stehen:

- a. **(neu)** für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;

2) SGS 400

3) SGS 410

- b. **(neu)** für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- c. **(neu)** bei Infrastrukturbeiträgen in Form von:
 - 1. Geldleistungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
 - 2. Sach- und Dienstleistungen zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden eingesetzt:

- a. **(neu)** primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie
- b. **(neu)** für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979⁴⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen;
- c. **(neu)** sekundär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984⁵⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie
- d. **(neu)** für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Der Regierungsrat regelt die Details dieses Absatzes.

⁴ Die dem Kanton zustehenden Erträge aus Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

⁵ *Aufgehoben.*

§ 6 (neu) Publikation

¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.

4) SR 700

5) SGS 100

§ 7 (neu)

Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2024/441]

¹ Für beschlossene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung fest.

Liestal, 23. April 2026

Im Namen des Landrats

der Präsident: Tschudin

die Landschreiberin: Heer Dietrich

Rechtsmittelbelehrung Abstimmungsunterlagen

Gemäss § 83 und § 88 des Gesetzes vom 7. September 1981 über die politischen Rechte (SGS 120; nachfolgend: GpR) stehen bei kantonalen Wahlen und Abstimmungen folgende Rechtsmittel zur Verfügung:

Wegen Verletzung des Stimmrechts oder wegen mangelhafter Vorbereitung und Durchführung von Abstimmungen und Wahlen kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

Beschwerden an den Regierungsrat sind innert 3 Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrunds bzw. seit der Eröffnung der Verfügung bei der Landeskanzlei, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal, einzureichen, spätestens jedoch am 3. Tag nach der ordnungsgemässen Veröffentlichung des Ergebnisses im Amtsblatt.

Beim Kantonsgericht kann Beschwerde erhoben werden gegen Verfügungen, Handlungen und Unterlassungen des Regierungsrats wegen Verletzung des Stimmrechts oder wegen mangelhafter Vorbereitung und Durchführung von Abstimmungen und Wahlen sowie gegen Verfügungen der Landeskanzlei nach dem GpR. Beschwerden an das Kantonsgericht sind innert 3 Tagen seit Eröffnung des Entscheids bzw. der Verfügung dem Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, einzureichen.

Der Kanton Basel-Landschaft bietet die kantonalen Abstimmungsunterlagen auch als Hörfassung im Daisy-Format an. Sogenannte «Daisy-Apps» stellen die Daten strukturiert dar, erlauben das direkte Navigieren zu einzelnen Abstimmungsvorlagen und spielen die Hörfassung ab.

Bei der SBS Schweizerische Bibliothek für Blinde, Seh- und Lesebehinderte können die Abstimmungsunterlagen zudem als CD im Daisy-Format bestellt werden (medienverlag@sbs.ch, Telefon 043 333 32 32).

