



Häusermann+Partner
Rechtsanwälte | Notare

Schätzungsmethoden bei Mehrwertabgaben

Zwei aktuelle Entscheide des Verwaltungsgerichts Bern

Immobilien-Sommeranlass - 18. Juni 2025

www.haeusermann.ch

Überblick



Quelle: <https://www.koeniz.ch/wohnen/planen-und-bauen/planung-und-entwicklung/ortsplanungsrevision-opr/ortsplanungsrevision-opr.page/652>

- Einleitung: Überblick zur Schätzung bei Mehrwertabgaben
- Urteil 1: Zulässigkeit der Residualwertmethode
- Urteil 2: Berücksichtigung bestehender Bauten bei Anwendung der Residualwertmethode
- Schlussbetrachtung

Ablauf der Schätzung bei Mehrwertabgaben

- Grundlage: Mindestvorgaben Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG)
- Kanton Bern: Umsetzung im kantonalen Baugesetz
- Art. 142 ff. BauG
- Art. 120b BauV
- Handlungsspielraum der Gemeinden: Mehrwertabgabereglemente
- Der Mehrwert ist mit "anerkannten Methoden" zu ermitteln
- Rückgriff auf Schätzungsmethoden des Enteignungsrechts



Rundflug über die Schätzungsmethoden

Achtung:

Es gibt nicht eine "richtige"
Methode, es ist immer auf die
Gegebenheiten des Einzelfalls
abzustellen!



VGE 100.2023.216U vom 07.02.2025

Um was geht es?



Quelle: <https://www.koeniz.ch/wohnen/planen-und-bauen/planung-und-entwicklung/ortsplanungsrevision-opr/ortsplanungsrevision-opr.page/652>

- Ortsplanungsrevision Gemeinde Köniz
- Teilweise Einzonung (Bauernhaus mit Umschwung) von Landwirtschafts- in Bauzone
- Strittig: Zulässigkeit der Anwendung der Residualwertmethode. Die Beschwerdeführerin forderte stattdessen die Anwendung der Vergleichswertmethode.

VGE 100.2023.216U vom 07.02.2025

Erwägungen des
Verwaltungsgerichts



- Veranschaulichung der verschiedenen Schätzungsmethoden
- Bestätigung der Zulässigkeit der Residualwertmethode
- Eine gewisse Schematisierung sei zulässig, insbesondere aus Praktikabilitätsgründen

VGE 100.2022.348U vom 21.10.2024

Um was geht es?



Quelle: <https://www.schweizerbauer.ch/politik-wirtschaft/agrarpolitik/bauen-ausserhalb-bauzone-spielraum-mit-spezialzonen>

- Wiederum Ortsplanungsrevision der Gemeinde Köniz
- Aufzoning eines Grundstückes
- Residualwertmethode zur Bestimmung des Mehrwerts angewandt
- Beschwerdeführerin verlangte Berücksichtigung der bestehenden Nutzung (Diskontierung)

VGE 100.2022.348U vom 21.10.2024

Erwägungen des
Verwaltungsgerichts



- Residualwertmethode wird als zulässig erachtet (namentlich bei Aufzönungen)
- Der bestehenden Bebauung wird bei den Abbruchkosten Rechnung getragen
- Diskontierung des Mehrwerts sei nicht notwendig, da die Abgabe erst bei effektiver Realisierung fällig wird

Schlussbetrachtung

- Schätzungsmethode kann grossen Einfluss auf das Schätzungsergebnis haben
- Es gibt nicht eine falsche oder eine richtige Methode
- Die im konkreten Fall geeignete Schätzungsmethode ist im Einzelfall zu bestimmen (Schätzer haben Ermessen)
- Frühzeitige Einflussnahme auf Wahl des Schätzers und der Schätzungsmethode sind wichtig
- Tendenz des Verwaltungsgerichts Richtung Residualwertmethode

Alle wichtigen Infos zu Mehrwertabgaben finden Sie auf der gemeinsamen Webseite von Häusermann + Partner und Wüest Partner
www.mehrwertabgabe.com





CORINA INGOLD-BERGER

Dr. iur., RECHTSANWALTIN (SEIT 2017)



- Partnerin
- Dr. iur., Universität Bern, 2023
- 8 Jahre Berufserfahrung auf dem Gebiet Wirtschaftsrecht
- Bau- und Immobilienrecht, Öffentliches Recht, Verwaltungsrecht, Schuldbetreibungsrecht und Konkursrecht, Steuerrecht und Abgaberecht
- Untersuchungsbeauftragte der Eidg. Finanzmarktaufsicht FINMA
- Erfahrung als Stiftungsrätin



Häusermann+Partner

Rechtsanwälte | Notare



V I E L E N D A N K