Einwohnergemeinde       Ort und Datum

zuständiges Organ

**VERANLAGUNGSVERFÜGUNG**

nach § 105e Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

gegenüber

**Name und Adresse des Grundeigentümers**

**Sachverhalt:**

1. [Kurze Darlegung der Ausgangslage und der Einzonung]
2. Am       hat der Regierungsrat die Einzonung auf dem Grundstück Nr.      , GB      , genehmigt. Sie ist am       in Rechtskraft erwachsen, weshalb jetzt die Mehrwertabgabe zu veranlagen ist (§ 105e Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).
3. [Kurze Darlegung der durchgeführten Abklärungen (z.B. Schätzung, Expertisen) für die Ermittlung des Mehrwerts]  
     
   Mit Schreiben vom       hat die Gemeinde der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer die Unterlagen über die Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts und den entsprechenden Abgabebetrag zugestellt und ihr/ihm Frist angesetzt, sich dazu zu äussern. Von dieser Möglichkeit wurde mit Stellungnahme vom       Gebrauch gemacht. Auf diese Stellungnahme wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

**Erwägungen:**

1. Gemäss § 105 Abs. 1 und 3 PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.
2. [Konkret darlegen, dass die Planung für den Grundeigentümer eine Einzonung bewirkt].
3. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen (§ 105b Abs. 2 PBG). Beträgt der Mehrwert weniger als 50'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (§ 105 Abs. 3 PBG).   
     
   [optional bei landwirtschaftlichen Ersatzbauten] Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirt­schaftung im Sinn von Artikel 5 Absatz 1quater des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen (§ 105b Abs. 3 PBG).
4. [Herleitung des Mehrwerts, unter Bezugnahme auf die Unterlagen und allfällige Einwände des Grundeigentümers.] Aus den genannten Gründen wird der Mehrwert auf       Franken festgelegt. Damit hat sich der Abgabetatbestand nach § 105 Abs. 3a PBG verwirklicht.  
     
   Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt nach Massgabe von § 105b Abs. 1 PBG 20 Prozent des Mehrwerts, d.h.       Franken.
5. Gemäss § 105c Abs. 1 PBG wird die Mehrwertabgabe bei Einzonungen bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig, und beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.
6. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben (§ 105 Abs. 1 PBG).
7. Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht von Gesetzes wegen ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 105f PBG). In der vorliegenden Verfügung wird deshalb festgestellt, dass für die hier verfügte Mehrwertabgabe und die Verzugszinse ein solches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinde       und zu Lasten der Parzelle       besteht.
8. Gemäss § 105d Abs. 1 PBG fällt die Mehrwertabgabe für Einzonungen einem vom Kanton verwalteten Fonds zu. Diese Verfügung ist aus diesem Grund dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ebenfalls zu eröffnen.

**Rechtsspruch:**

1. Die Mehrwertabgabe aus der Einzonung des Grundstücks Nr.      , GB      , wird auf       Franken festgesetzt.
2. Zu Gunsten der Einwohnergemeinde       und zu Lasten des Grundstücks Nr.       besteht für die Forderung gemäss Ziff. 1 hiervor und die Verzugszinsen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.
3. Für den Erlass dieser Verfügung werden keine amtlichen Kosten erhoben.
4. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen nach Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.

Unterschrift Gemeinde

Zustellung an:

* Grundeigentümer (Einschreiben)
* Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bahnhofstrasse 15,   
  6002 Luzern (A+)