

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2016)

Heft: 3

Vorwort: Taxer la plus-value = Den Mehrwert besteuern

Autor: Leuba, Jenny / Tillemans, Leah

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 11.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Jenny Leuba, Leah Tillemans

Taxer la plus-value

Les paramètres influençant les prix des terrains sont nombreux et complexes. En déterminant l'usage qui peut être fait du sol, mais encore la localisation et la réalisation des équipements collectifs, l'aménagement du territoire a un impact fondamental sur le marché foncier.

C'était dans cet esprit que la première loi sur l'aménagement du territoire de 1979 prévoyait la mise en place d'un système de compensation de la plus-value, permettant aux cantons de taxer les propriétaires voyant la valeur de leur terrain augmenter suite à des mesures d'aménagement du territoire afin, notamment, de compenser ceux qui se voyaient négativement impactés. Cet outil devait permettre aux collectivités publiques d'assumer les conséquences financières de leurs décisions d'aménagement. Mais, laissée à la discrétion des cantons, sa mise en œuvre fut incomplète et limitée à quelques cantons. Ceci n'a cependant pas empêché le développement de pratiques communales de prélèvement de la plus-value, souvent réalisées de façon négociée.

La révision de la LAT entrée en vigueur en 2014 oblige maintenant tous les cantons à mettre en place une taxe d'au minimum 20% sur la plus-value générée par les mesures d'aménagement. Si pour certains, cette taxe arrive trop tard, les grandes vagues de mise en zone de terrains à bâtir étant déjà derrière nous, d'autres y voient un outil pour affronter les défis immédiats de la réduction et du déplacement des zones à bâtir surdimensionnées.

Dans tous les cas, il s'agit de composer avec cette nouvelle taxe et si possible d'en faire un véritable outil d'aménagement du territoire. Dans cette optique, les expériences passées et présentes des cantons et communes apportent des pistes de réflexion. Simple et logique en théorie, c'est dans les détails que se cachent les véritables enjeux. A quoi sera affectée la taxe? Qui, du canton ou de la commune, va la gérer? Quel impact peut-elle avoir sur les prix immobiliers? Pourra-t-elle garantir la souplesse nécessaire pour adresser la diversité des situations d'aménagement? La question n'est aujourd'hui plus tant s'il faut taxer la plus-value mais comment et dans quel but.

Den Mehrwert besteuern

Der Bodenpreis hängt von zahlreichen komplexen Faktoren ab. Grundlegenden Einfluss auf den Bodenmarkt hat auch die Raumplanung, sei es, indem sie dem Boden eine Nutzung zuordnet, oder durch die Erstellung öffentlicher Einrichtungen und das Festlegen von deren Situierung.

In Anbetracht dessen sah das Raumplanungsgesetz von 1979 das System der Mehrwertabgabe vor, das den Kantonen erlaubt, Eigentümer zu besteuern, wenn deren Grundbesitz infolge raumplanerischer Massnahmen eine Wertsteigerung erfährt. Dies vor allem, um jene zu entschädigen, die dabei eine Werteinbusse erleiden. Das Instrument sollte der öffentlichen Hand ermöglichen, die finanziellen Konsequenzen ihrer Planungsentscheide tragen zu können. Da die Handhabung dem Ermessen der Kantone überlassen wurde, war die Umsetzung jedoch lückenhaft und nur ein paar Kantone machten davon Gebrauch. Dies verhinderte allerdings nicht, dass auf Gemeindeebene solche Mehrwertabgabe-Systeme praktiziert wurden, oft in Form ausgehandelter Abmachungen.

Die 2014 in Kraft getretene Revision des RPG verpflichtet nun alle Kantone, eine Steuer von mindestens 20% auf dem durch planerische Massnahmen generierten Mehrwert einzuführen. Während diese Abgabe für die einen zu spät kommt, da die Zeiten der grossen Bauland einzonungen hinter uns liegen, sehen andere darin ein Instrument, um den Herausforderungen, hervorgerufen durch Reduktion und Verlagerung von überdimensionierten Baulandzonen, zu begegnen.

Man wird auf jeden Fall mit dieser neuen Abgabe leben müssen und sollte sie wenn möglich als eigentliches Raumplanungsinstrument nutzen. Die früher und heute gemachten Erfahrungen der Kantone und Gemeinden bieten deshalb Stoff für Anregungen. In der Theorie einfach und logisch, liegen die wirklichen Herausforderungen jedoch in den Details. Für was wird die Abgabe eingesetzt? Wer im Kanton oder in der Gemeinde verwaltet sie? Welchen Einfluss hat sie auf die Immobilienpreise? Bietet sie die notwendige Flexibilität, um der Vielfalt der raumplanerischen Situationen gerecht zu werden? Die Frage, ob man den Mehrwert besteuern soll, stellt sich heute kaum mehr, sie lautet vielmehr «wie» und «zu welchem Zweck».

Vorschau COLLAGE 4/16 «The Human Scale» – betitelt sowohl den gleichnamigen Film (2014) als auch die Konzepte, die Jan Gehl als Architekt und Stadtplaner in langjähriger Forschung und in beratender Umsetzung auf der Suche nach «lebendigen, sozial sicheren, nachhaltigen und gesunden Städten» formuliert hat. Die nächste COLLAGE-Nummer stellt unterschiedliche Perspektiven vor, welche die Erkenntnisse, Anliegen und Prinzipien des Human Scale aufgreifen und bezüglich inhärenter Wertesysteme und möglicher Paradoxien in Planung und Umsetzung thematisieren.