

## Fachbereich Bauen

# Merkblatt Vorteilsabgabe (VTA)

Juli 2021

## Grundlagen, Weisungen und Wegleitungen zur Berechnung der VTA beim Bezirk Einsiedeln

### 1 Einleitung

Im Kanton Schwyz wurde die Vorteilsabgabe im Zuge der Revision des kantonalen Strassengesetzes vom 15. September 1999 (StraG; SRSZ 442.110) im Jahr 2000 eingeführt. Aktuell ist die Vorteilsabgabe in § 58 StraG sowie in § 28 der kantonalen Strassenverordnung vom 18. Januar 2000 (StraV; SRSZ 442.111) geregelt. Der jeweilige Strassenträger (Kanton, Bezirk oder Gemeinde) erhebt für das Unterschreiten des Strassenabstandes und bei Zufahrten und Zugängen im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzfläche (§ 58 Abs. 2 Bst. b StraG) eine Vorteilsabgabe. Die Höhe der VTA wird durch den Bezirksrat, gestützt auf § 28 Abs. 3 StraV, und dem Verkehrswert, welcher auf Grund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission berechnet wird (§ 28 Abs. 4 StraV), festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Einführung dieser Vorteilsabgabe hat der kantonale Gesetzgeber als abgeltungspflichtigen Sondervorteil sinngemäss den Umstand bezeichnet, dass derjenige mit einer privaten Zufahrt bzw. mit einem direkten Zugang zur öffentlichen Strasse ohne die Abgeltung insofern bevorteilt wäre, als er keine Beteiligung an Erschliessungskosten leisten müsste (vgl. dazu VGE 625/01 vom 16. November 2001, Erw. 2b, publ. in: EGV-SZ 2001, Nr. B.5.2, S. 88 ff.). Die innere Rechtfertigung für die Vorteilsabgabe ist somit darin zu erblicken, dass - falls keine Vorteilsabgabe eingeführt worden wäre - der betreffende Grundeigentümer mit einem direkten Zugang zur Kantons-, Bezirks- oder Gemeindestrasse sich an keinen Erschliessungskosten beteiligen müsste (vgl. auch VGE 622/01 vom 16. November 2001, Erw. 5b in fine). Beim Fehlen von Baulinien (vgl. § 40 StraG) bedarf die Nichteinhaltung von Strassenabständen einer Ausnahmegewilligung und generiert ebenfalls einen abgeltungspflichtigen Sondervorteil, durch die anteilmässige Verlegung der nutzbaren Flächen innerhalb des Strassenabstandes.

#### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

- § 58 Strassengesetz, vom 15. September 1999 (StraG; SRSZ 442.110), Vorteilsabgabe
- § 28 Strassenverordnung, vom 18. Januar 2000 (StraV; SRSZ 442.111), Vorteilsabgabe
- § 25 Strassenverordnung, vom 18. Januar 2000 (StraV; SRSZ 442.111), private Zugänge
- § 37 Abs. 5 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100), Feinerschliessung
- Bezirksratsbeschluss (BRB) Nr. 2020.82 (Festlegung) vom 08. April 2020
- Bezirksratsbeschluss (BRB) Nr. 2020.83 (Weisung) vom 08. April 2020

#### 1.2 Voraussetzungen (Weisungen) für die Erhebung einer Vorteilsabgabe

Die Voraussetzungen für die Erhebung einer VTA bestehen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung (§ 58 Abs. 2 StraG) direkt an eine Bezirksstrasse grenzt bei:

- der alleinigen Nutzung einer einzelnen Parzelle mit einer direkten Grundstückszufahrt/Erschliessung zur Bezirksstrasse (Abb. 1);
- einer bestehenden Grundstückszufahrt/Erschliessung zur Bezirksstrasse (alleinige Nutzung) im Falle einer baulichen Änderung der Nutzfläche wie beispielsweise einem Neubau (auch Abbruch und Neubau) oder einer baulichen Nutzflächenerweiterung (z.B. Projekterweiterung/Projektanpassung). Die gegenüber dem bisherigen, bewilligten Bestand hinausreichenden, neuen baulichen Nutzflächen unterliegen der Abgabepflicht (EGV-SZ 2004, B 5.1 Erw. 2.4). Zusätzliche Nutzflächen von Aussenparkplätzen unterliegen ebenfalls der Abgabepflicht (vgl. VGE 640/01 vom 20. Juni 2002);

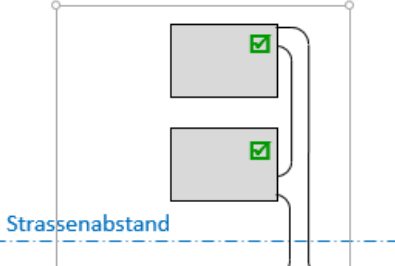
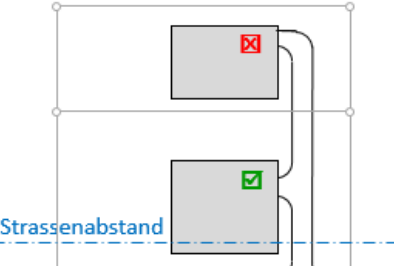
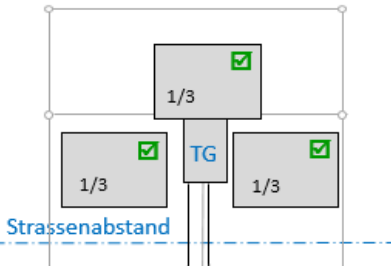



- einem Bauvorhaben, welches sich im Unterabstand zur Bezirksstrasse befindet, nach der innerhalb des Unterabstandes je Geschoss beanspruchten Fläche unabhängig der Erschliessung (Abb. 2);
- der Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht (Wohngrundstücke ohne landwirtschaftliche Nutzung), obwohl sich das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone befindet gelten auch die gleichen Voraussetzungen für die Erhebung und den Wegfall der VTA wie in der Bauzone;
- der Erschliessung mehrerer Grundstücke von der Bezirksstrasse aus über einen direkten Zugang (z. B. Garagenvorplatz, Tiefgarage). Hier wird die Höhe, der bei einer Einzelererschliessung geschuldeten VTA für die anrechenbaren Nutzflächen je Grundstück, anteilmässig pro Grundstück reduziert (Abb. 3);
- einer bewilligten Ein- oder Ausfahrt zur Bezirksstrasse, während die Ein- oder Ausfahrt über eine Privatstrasse erfolgt (Doppelererschliessung). In diesem Fall ist die VTA zu halbieren (VGE II 2015 67 vom 15. September 2015) (Abb. 4);
- einer kombinierten Doppelererschliessungen einer Liegenschaft mit eingeschränktem, direktem Zugang zur Bezirksstrasse (entweder Ein- oder Ausfahrt, bewilligt) wobei die Haupterschliessung der Liegenschaft über die Ein- und Ausfahrt via einer Privatstrasse erfolgt. Hier ist eine Reduktion der VTA ermessensweise auf einen Drittel herabzusetzen (VGE 622/01 vom 16. November 2001 Erw. 5f.) (Abb. 5);
- geringfügige Änderungen von baulichen Erweiterungen der Nutzfläche im Bereich der VTA-Pflicht mit hohem Erhebungsaufwand. Hier kann eine Pauschalabgabe von CHF 500.00 erhoben werden. Die Einholung der Verkehrswertschätzung bleibt jedoch vorbehalten.
- Gebäuden, Parkplätzen oder Parkplatzanlagen, welche einen erheblichem Mehrverkehr auf der Bezirksstrasse - Anzahl Parkplätze > 50, Anzahl Fahrzeuge / Tag > 600 - generieren, unabhängig ob diese Grundstücke direkt an eine Bezirksstrasse grenzen (Verkehr-intensive Einrichtungen; siehe auch Ziffer 2)

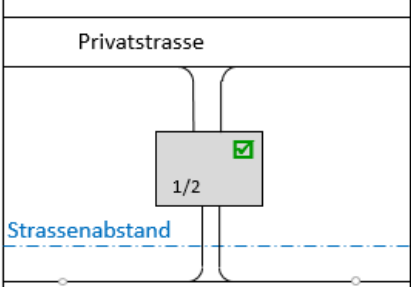
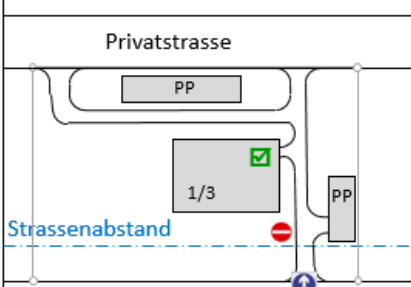
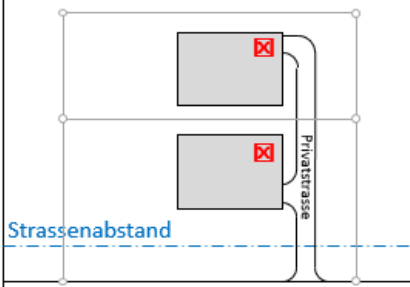



### 1.3 Voraussetzungen (Weisungen) für einen Verzicht auf die Erhebung der Vorteilsabgabe

Die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Erhebung der VTA besteht, wenn:

- mehrere Grundstücke von der Bezirksstrasse aus über eine einzige **Zufahrtstrasse** (Feinerschliessung) im Sinne von § 37 Abs. 5 PBG erschlossen werden (Abb. 6);
- bewilligungspflichtige Änderungen bestehender Bauten, ohne die bauliche Erweiterung der Nutzfläche innerhalb der bestehenden Kubatur ausgeführt werden;
- es sich um eine reine Nutzungsänderung handelt;
- landwirtschaftliche Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone - gestützt auf die gängige Praxis beim Bezirk Einsiedeln und dem kantonalen Tiefbauamt Schwyz - als „landwirtschaftlich“ gelten und die raumplanerische Beurteilung durch das Amt für Landwirtschaft (AfL) vorliegt;
- Aussenparkplätze sich innerhalb des Strassenabstandes befinden, dann wird, gemäss Praxis des Kantons Schwyz, keine VTA in Bezug auf das Näherbaurecht erhoben. Diese unterliegen jedoch weiterhin der Abgabepflicht in Bezug auf die Nutzflächen von Aussenparkplätzen (vgl. VGE 640/01 vom 20. Juni 2002).

### 1.4 Erläuternde Skizzen zu Ziffer 1.2 und 1.3

Erschliessung einer einzelnen Parzellen	Unterschreitung Strassenabstand unabhängig der Erschliessung	Erschliessung mehrerer Parzellen über einen direkten Zugang
		
Bezirksstrasse	Bezirksstrasse	Bezirksstrasse
Abb. 1 	Abb. 2 	Abb. 3 

Erschliessung via Privatstrasse und/oder Bezirksstrasse	Haupterschliessung über eine Privatstrasse	Erschliessung mehrerer Parzellen über eine Privatstrasse
		
Bezirksstrasse	Bezirksstrasse	Bezirksstrasse
Abb. 4 	Abb. 5 	Abb. 6 

### 1.5 Voraussetzungen für die Anrechnung von altrechtlich bestandenen Nutzflächen

Die Voraussetzungen bestehen für bereits abgebrochene, ehemals überbaute, altrechtlich bestandene und genehmigte Nutzflächen, welche vor dem zur Berechnung herangezogenen Neubau bestanden. In diesem Fall sind die früheren nutzbaren und genehmigten Flächen im Zuge des Neubaus separat auszuweisen und können bei der Berechnung der VTA (im Unterabstand und bei Zufahrten und Zugängen) in Abzug gebracht werden. Diese Rechtsanwendung rechtfertigt sich dann nicht mehr, wenn das Grundstück längere Zeit (über 5 Jahre angelehnt an das Wiederaufbaurecht) nicht mehr überbaut und zufolge auch nicht mehr der Wohn- oder einer anderen zonenkonformen Nutzung gedient hat. Nutzflächen, welche widerrechtlich, ohne eine entsprechende Baugenehmigung erstellt wurden können nicht in Abzug gebracht werden.

### 1.6 Zeitliche Anwendung

Diese Weisungen gelten für alle Baugesuche, die ab dem 01. Mai 2020 beim Bezirk eingegangen sind. Sie gelten auch für die noch nicht rechtskräftig veranlagten VTA, welche sich aus Baugesuchen ergeben, die vor dem 01. Mai 2020 eingereicht worden sind, es sei denn, die Weisungen widersprechen im Einzelfall einer bisher konstant geübten und von diesen Weisungen abweichenden Verwaltungspraxis.

### 1.7 Erhebung Vorteilsabgabe VTA

- Die Verrechnung der VTA erfolgt mit separater Verfügung.
- Für die Verfügung der VTA wird der Verkehrswert für eine Liegenschaft auf Grund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt (§ 28 Abs. 4 StraV).
- Für die Berechnung des Verkehrswertes der Liegenschaft werden **Grundrisspläne im Fussabdruck Mst. 1:200** des jeweiligen Bauvorhabens benötigt, in welchen sämtliche anrechenbaren befestigten Nutz- und/oder Geschossflächen (gemäss Ziffer 1.2) sowie die abzugsfähigen befestigten und bewilligten Nutz- und/oder Geschossflächen (altrechtlich bewilligt, gemäss Ziffer 1.5) ausgewiesen werden. Zudem ist eine **tabellarische Zusammenstellung** der jeweiligen Flächenberechnung einzureichen (siehe dazu Berechnungsbeispiele Ziffer 2.2 und 2.3). Die Einreichung dieser Unterlagen hat spätestens mit der Meldung der **Rohbaukontrolle** bzw. **bis zur festgesetzten Frist**, durch die Bauherrschaft, zu erfolgen.

### 1.8 Verfahrensschritte

- Schritt 1: Einforderung der Nutzflächenberechnung(en)
- Schritt 2: Gewährung des rechtlichen Gehörs
- Schritt 3: Verfügung Vorteilsabgabe (VTA)

## 1.9 Kosten, Verfügung und Rechnungstellung der Vorteilsabgabe

Die VTA wird mittels Verfügung (inkl. Rechtsmittelbelehrung) der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Darin enthalten sind:

- Grundpauschale;
- Gebühren Verkehrswertschätzung (Kosten der kantonalen Güterschätzung);
- Arbeitsaufwand (Behandlungsgebühren je nach Aufwand);
- Ausfertigung und Zustellung;
- Berechneter Betrag der VTA (siehe nachfolgende Beispiele);

**Hinweis:** Bei geringfügigen Änderungen der baulichen Erweiterung der Nutzfläche kann eine Pauschalabgabe von CHF 500.00 erhoben werden, wenn der zu erwartende Erhebungsaufwand in einem Missverhältnis zum geschuldeten Betrag stehen würde. Die Einholung der Verkehrswertschätzung bleibt jedoch vorbehalten.

## 2 Berechnung der Vorteilsabgabe

Je nach Voraussetzung – für das Unterschreiten des Strassenabstandes und/oder bei Zugängen und Zufahrten je für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzflächen – wird die **anrechenbare Fläche (A<sub>A</sub>)** unterschiedlich berechnet (siehe Berechnungsbeispiele Ziffer 2.2 bis 2.4).

Sind beide Voraussetzungen für eine VTA gegeben, sind beide VTA einzeln zu berechnen und ergeben **zusammenaddiert** den Gesamtbetrag der zu leistenden VTA.

Der jeweilige **Verkehrswert (VW)** zur Berechnung der VTA wird gemäss § 28 Abs. 4 StraV, auf Grund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt. Je nach Voraussetzung wird der **VW** unterschiedlich definiert. Bei Zufahrten und Zugängen ist dies der Quadratmeterpreis der Liegenschaft gemäss Güterschätzung. Bei der Unterschreitung des Strassenabstandes ermittelt die Güterschätzung den gesamten **VW** aus der sich ergebenden anrechenbaren Nutz- und Geschossflächen im Unterabstand.

Der **Prozentsatz** zur Berechnung der VTA (**VW<sub>%</sub>**) variiert je nach Art der VTA sowie der Gebäude und Anlagen folgendermassen:

### für das Unterschreiten des Strassenabstandes (Fall 1)

- 5 % des gesamten, durch die Güterschätzung ermittelten Verkehrswertes (**VW**)

### bei Zufahrten und Zugängen (Fall 2)

- 5 % bei der Erschliessung von verkehrsintensiven Einrichtungen;
- 4 % bei der Erschliessung von Mehrfamilienhäusern oder mehreren Einfamilienhäusern;
- 3 % bei der Erschliessung eines Einfamilienhauses

### je für die Bebauung oder die bauliche Erweiterung der Nutzfläche

## 2.1 Erläuterung Abkürzungen

<b>A<sub>A</sub></b>	Anrechenbare Fläche (Geschoss- oder Nutzfläche)
<b>A<sub>Gesch</sub></b>	Anrechenbare Geschossfläche im Unterabstand*
<b>A<sub>GeschAR</sub></b>	Anrechenbare Geschossfläche im Unterabstand, altrechtlich bewilligt*/**
<b>A<sub>Nutz</sub></b>	Anrechenbare Nutzfläche*
<b>A<sub>NutzAR</sub></b>	Anrechenbare Nutzfläche, altrechtlich bewilligt*/**
<b>A<sub>Ersch</sub></b>	Anrechenbare Erschliessungsfläche***
<b>VW</b>	Verkehrswert in CHF oder in CHF/m <sup>2</sup>
<b>VW<sub>%</sub></b>	Prozentsatz zur Berechnung der VTA

\* Für die Berechnung beim Unterabstand zur Bezirksstrasse (Fall 1) wird lediglich die jeweilige anrechenbare Fläche im Unterabstand berücksichtigt. Für die Berechnung bei Zufahrten und Zugängen (Fall 2) wird die gesamte anrechenbare Fläche (Fussabdruck) auf der jeweiligen Parzelle berücksichtigt.

\*\* Altrechtlich bewilligt = gem. Ziffer 1.5

\*\*\* Die Erschliessungsflächen werden unterschiedlich berücksichtigt.

## 2.2 Fall 1: Berechnungsbeispiel der VTA für das Unterschreiten des Strassenabstandes

Bsp.: Abbruch Einfamilienhaus im Unterabstand / Neubau Mehrfamilienhaus im Unterabstand.

- Geschossflächen unterschreiten den Strassenabstand

### Erläuterungsskizzen zur Berechnung

der innerhalb des Bauabstandes je Geschoss beanspruchten Fläche (§58 Abs. 3 lit. a StraG)



**Beispiel tabellarische Zusammenstellung:** Berechnung der anrechenbare Fläche ( $A_A$ ) in  $m^2$  im Unterabstand zur Bezirksstrasse als Grundlage zur Berechnung des Verkehrswertes durch die Güterschätzungskommission

Flächen pro Geschoss		Anrechenbare Geschossflächen (neu)		Abzugsfähige Geschossflächen (altr. bewilligt)		Abzugsfähige Ausnahme		Anrechenbare Flächen (je Geschoss)	Verkehrswert- berechnung
		$A_{Gesch} [m^2]$	-	$A_{GeschAR} [m^2]$	-	$A_{Ersch TG} [m^2]$	=	$A_A [m^2]$	VW [CHF]
UG	G Gebäude	25	-	0	-	4	=	21	8'000
EG	G Gebäude	25	-	10	-	0	=	15	25'000
	T Terrasse/Sitzplatz	10	-	6	-	0	=	4	4'000
	S Sonstige Flächen (z.B. Spielplatz)	0	-	0	-	0	=	0	0
1. OG	G Gebäude	25	-	10	-	0	=	15	26'000
	B Balkon	8	-	6	-	0	=	2	16'000
DG	G Gebäude	25	-	0	-	0	=	25	30'000
<b>Total Verkehrswert</b> (Berechnung durch die Güterschätzungskommission)									<b>109'000</b>

\* Eine VTA für Parkplätze wird nur für die Nutzfläche (Fall 2) nicht aber für den Unterabstand berechnet (vgl. dazu Ziffer 1.3).

### Grundlagen zur Berechnung VTA:

Verkehrswert (VW) gemäss Verkehrswertschätzung:

113'000 CHF

Prozentsatz gemäss § 28 Abs. 1 StraV und BRB Nr. 2020.82 vom 8. April 2020 VW%:

5 %

### Beispiel Berechnung der VTA Fall 1

Formel	VTA [CHF]	=	VW [CHF]	x	VW% [%]
VTA im Unterabstand	5'450.00 CHF	=	109'000.00 CHF	x	5 %

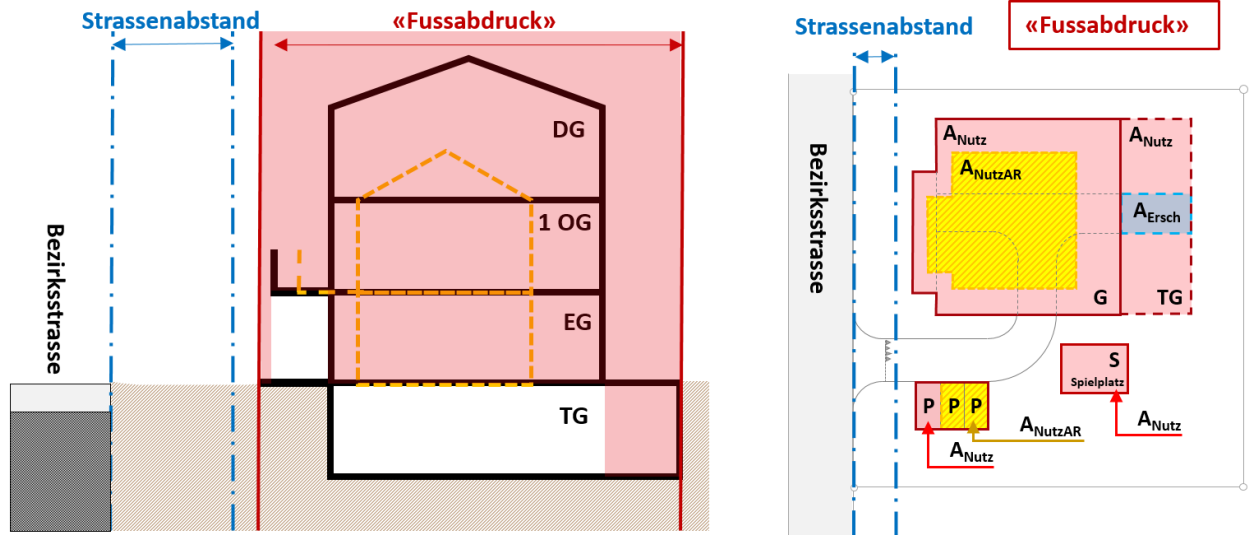
### 2.3 Fall 2: Berechnungsbeispiel der VTA bei Zufahrten und Zugängen

Bsp.: Abbruch Einfamilienhaus / Neubau Mehrfamilienhaus

- Erschliessung einer einzelnen Parzelle

Erläuterungsskizzen zur Berechnung

der effektiv bebauten Nutzfläche, aber ohne Zugänge und Zufahrten selbst sofern diese nicht durch anrechenbare Nutzflächen überlagert werden (§58 Abs. 3 lit. b StraG)



**Beispiel tabellarische Zusammenstellung:** Berechnung der anrechenbaren Fläche ( $A_A$ ) in  $m^2$  als Grundlage zur Berechnung des Quadratmeterpreises durch die Güterschätzungskommission

Flächen Fussabdruck	Anrechenbare Nutzflächen (neu)		Abzugsfähige Nutzflächen (altr. bewilligt)		Abzugsfähige Ausnahme		Anrechenbare Flächen (Fussabdruck)
<b>Formel</b>	$A_{Nutz} [m^2]$	-	$A_{NutzAR} [m^2]$	-	$A_{Ersch} TG [m^2]$	=	$A_A [m^2]$
<b>G</b> Geschossfläche inkl. Balkon- und Terrassenflächen	164	-	110	-		=	54
<b>TG</b> Tiefgarage (nicht überbaut)	60	-	0	-	10	=	50
<b>P</b> Parkplätze gesamt	45	-	30	-		=	15
<b>S</b> Sonstige Flächen (z.B. Spielplatz)	30	-	0	-		=	30
<b>Total der Flächen</b>	<b>299</b>	-	<b>140</b>	-	<b>10</b>	=	<b>149</b>
<b>Total anrechenbare Fläche (<math>A_A</math>)</b>							<b>149 <math>m^2</math></b>

**Grundlagen zur Berechnung VTA:**

Anrechenbare, zusätzlich bebaute Fläche  $A_A$ : 149  $m^2$

Quadratmeterpreis Bauland gemäss Verkehrswertschätzung **VW** pro  $m^2$ : 700.00 CHF/ $m^2$

Prozentsatz gemäss § 28 Abs. 1 StraV und BRB Nr. 2020.82 vom 8. April 2020 **VW**%: 4 % (Bsp. MFH)

**Beispiel Berechnung der VTA Fall 2**

Formel	VTA [CHF]	=	$A_A [m^2]$	x	VW [CHF/ $m^2$ ]	x	VW% [%]
VTA bei Zufahrten und Zugängen	4'172.00 CHF	=	149 $m^2$	x	700.00 CHF/ $m^2$	x	4 %

**2.4 Fall 1 und Fall 2: Berechnungsbeispiel der VTA für das Unterschreiten des Strassenabstandes und bei Zufahrten und Zugängen für die Bebauung oder die bauliche Erweiterung der Nutzflächen**

Die Berechnung der **VTA** setzt sich zusammen aus der berechneten **VTA [CHF]** der anrechenbaren Nutz- und Geschossflächen **im Unterabstand** zur Bezirksstrasse und der berechneten **VTA [CHF] bei Zufahrten und Zugängen**. Die Summe beider Berechnungen ergeben die total zu leistenden **VTA**.

**Beispiel Berechnung VTA Fall 1 und Fall 2**

<b>VTA im Unterabstand</b>	<b>5'450.00 CHF</b>	<b>=</b>	<b>109'000.00 CHF</b>	<b>x</b>	<b>5 %</b>
<b>VTA bei Zufahrten und Zugängen</b>	<b>4'172.00 CHF</b>	<b>=</b>	<b>149 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>700.00 CHF/m<sup>2</sup></b>
<b>Total VTA</b>	<b>9'622.00 CHF</b>				