

Einzelinitiative MAG-NETTO-NULL

Abschaffung der kommunalen Mehrwertabgabe von 30%

Begehren:

Hiermit beantrage ich für die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon:

1. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon wird Art. 48 Abs. 1 wie folgt geändert:

Bisheriger Wortlaut:

„Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.“

Neuer Wortlaut:

«Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.»

2. Art. 48 Abs. 2 und Abs. 3 werden ersatzlos aufgehoben.
3. Art. 49 wird ersatzlos aufgehoben.
4. Die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Reglement zum Fonds) wird ersatzlos aufgehoben.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, die notwendigen redaktionellen und materiellen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung sowie des Fondsreglements innert 6 Monaten nach Annahme dieser Initiative durch den Gemeinderat vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Diese Änderung gilt unmittelbar für alle zukünftigen Auf- und Umzonungen.
7. Diese Initiative tritt mit Annahme durch den Gemeinderat in Kraft, soweit nicht bundes- oder kantonsrechtlich anderes vorgeschrieben ist.

Einzelinitiative MAG-NETTO-NULL

Abschaffung der kommunalen Mehrwertabgabe von 30%

Begründung:

Als Gemeinderätin der SVP setze ich mich für eigentümer- und mieterfreundliche und verhältnismässige Politik ein. Die kommunale Mehrwertabgabe von 30 % (Art. 48 Abs. 3 BZO) belastet Grundeigentümer, Genossenschaften und Mieter – vor allem Eigentümer von Stockwerkeigentum und Eigentumswohnungen – unverhältnismässig stark:

- Mehrwertabgaben werden bei Neuvermietungen, Verkauf oder im Rahmen gesetzlich zulässiger Mietzinsanpassungen (Orts- und Quartierüblichkeit Art. 269a lit. a OR) zu höheren Mietzinsen führen.
- Der planungsbedingte Mehrwert wird unabhängig vom tatsächlichen Verkaufspreis oder vom realisierten Gewinn berechnet. Er belastet die Eigenkapitaldecke und die Tragbarkeitsrechnung des Eigentümers (z. B. bei Finanzierungen oder Hypotheken).
- Bei Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) ist eine Realisierung dieses Mehrwerts – etwa durch Abriss und Neubau – in der Praxis meist ausgeschlossen, da dies in der Regel die Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer erfordert.
- Die Mehrwertabgabe entsteht häufig, ohne dass der Eigentümer den entsprechenden Mehrwert je realisieren kann (z. B. bei langfristigem Halten oder fehlender Möglichkeit zur Überbauung/Veräusserung).
- Die Mehrwertabgabe verteuert den Kauf von Immobilien spürbar und erschwert insbesondere den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Dies führt zu einer faktischen Enteignungswirkung ohne angemessene Kompensation und könnte das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV verletzen.

Viele Gemeinden im Kanton Zürich verzichten bewusst auf eine hohe oder überhaupt auf eine kommunale Mehrwertabgabe und verzichten freiwillig auf diese zusätzliche finanzielle Belastung für die Bürgerinnen und Bürger.

Glattbrugg, 1. Februar 2026

Leonie Muffler
Gemeinderätin SVP