

Švýcarsko

Mehrwertabgabe

Paušální odvedení podílu z přidané hodnoty
za zhodnocení pozemku plánem využití území
při jeho zastavění nebo postoupení

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Švýcarsko



Legend:

- AI Appenzell Ausserrhoden
- AR Appenzell Innerrhoden
- BS Basel-Stadt
- BL Basel-Landschaft
- NW Nidwalden
- OW Obwalden
- SH Schaffhausen
- SO Solothurn

Cantons and Abbreviations:

- Genève (Genf)
- Valais (Wallis)
- Vaud (Waadt)
- Fribourg (Freiburg)
- Neuchâtel (Neuenburg)
- Jura
- Soleure (SO)
- Basel-Stadt (BS)
- Basel-Landschaft (BL)
- Aargau
- Schaffhouse (SH)
- Zürich
- Luzerne (Luzern)
- Uri
- Schwytz (Schwyz)
- Unterwalden Nid (NW)
- Unterwalden Ob (OW)
- Glarus
- St. Gallen
- Appenzell Ausserrhoden (AR)
- Appenzell Innerrhoden (AI)
- Graubünden
- Tessin

Neighboring Countries: DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ITALIEN, FRANKREICH, LIECHTENSTEIN.

26 kantonů
(z toho 6 polokantonů)

každý z kantonů má vlastní:
parlament
zákony
vládu
rozpočet
ústavu

Územní plánování ve Švýcarsku

Společenství

Sachpläne

Územní plánování ve Švýcarsku

Die Sachpläne des Bundes nach Artikel 13 RPG

Name

Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF

Sachplan Verkehr

Teil Programm

Teil Infrastruktur Schiene SIS

Teil Infrastruktur Strasse SIN

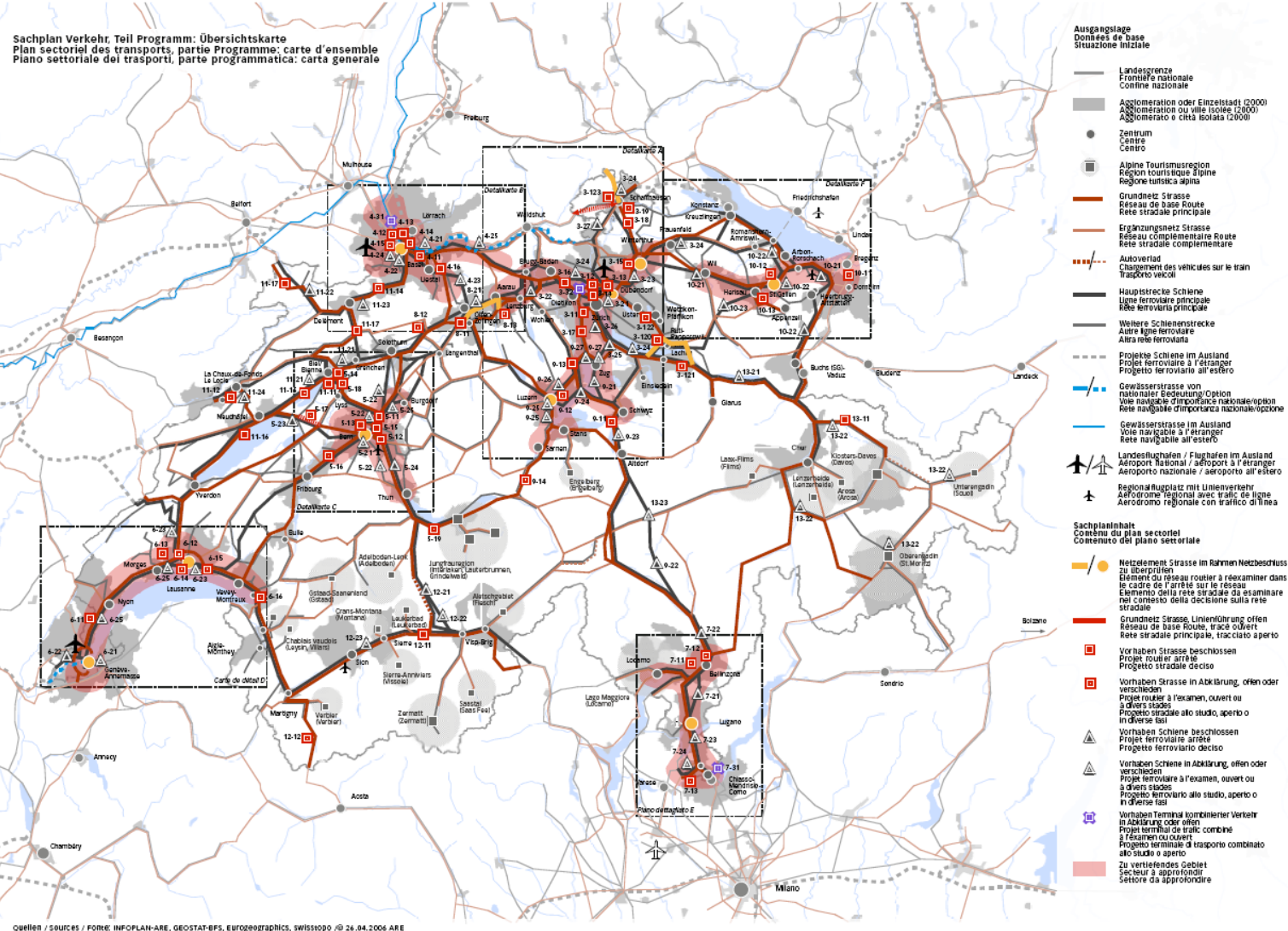
Teil Infrastruktur Luftfahrt SIL

Sachplan Übertragungsleitungen SÜL

Sachplan Geologische Tiefenlager SGT

Sachplan Rohrleitungen

Sachplan Militär SPM



Územní plánování ve Švýcarsku

Společenství

Sachpläne

Kanton

Kantonale Richtpläne

Metropolitanraum Zürich

Zürich

Bodenseeraum

Technologiestandort Alpenrheintal

Chur

Davos

St. Moritz

Metropolitanraum Milano

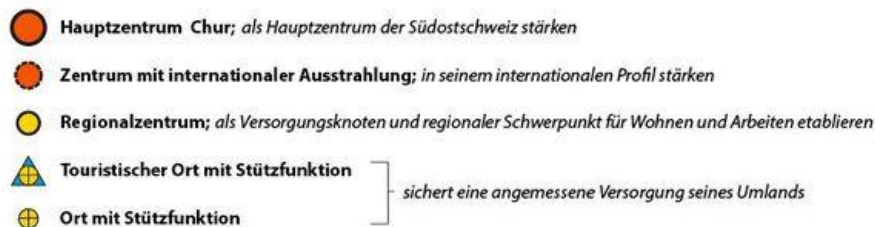
Città Ticino

Tirol

Südtirol

Legende:

- eigene Wirtschaftskraft durch innerkantonale, überkantonale und internationale Kooperation stärken
- Nähe zu den Metropolitanräumen für die Entwicklung als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort nutzen
- Strukturen und Angebote durch grenzüberschreitende Kooperationen verbessern
- Übergeordnete Achse
- Achse mit Transitfunktion
- Nur Schiene / Autoverlad
- Verbindungsachse
- Weitere Netzverbindungen



Územní plánování ve Švýcarsku

Společenství

Sachpläne

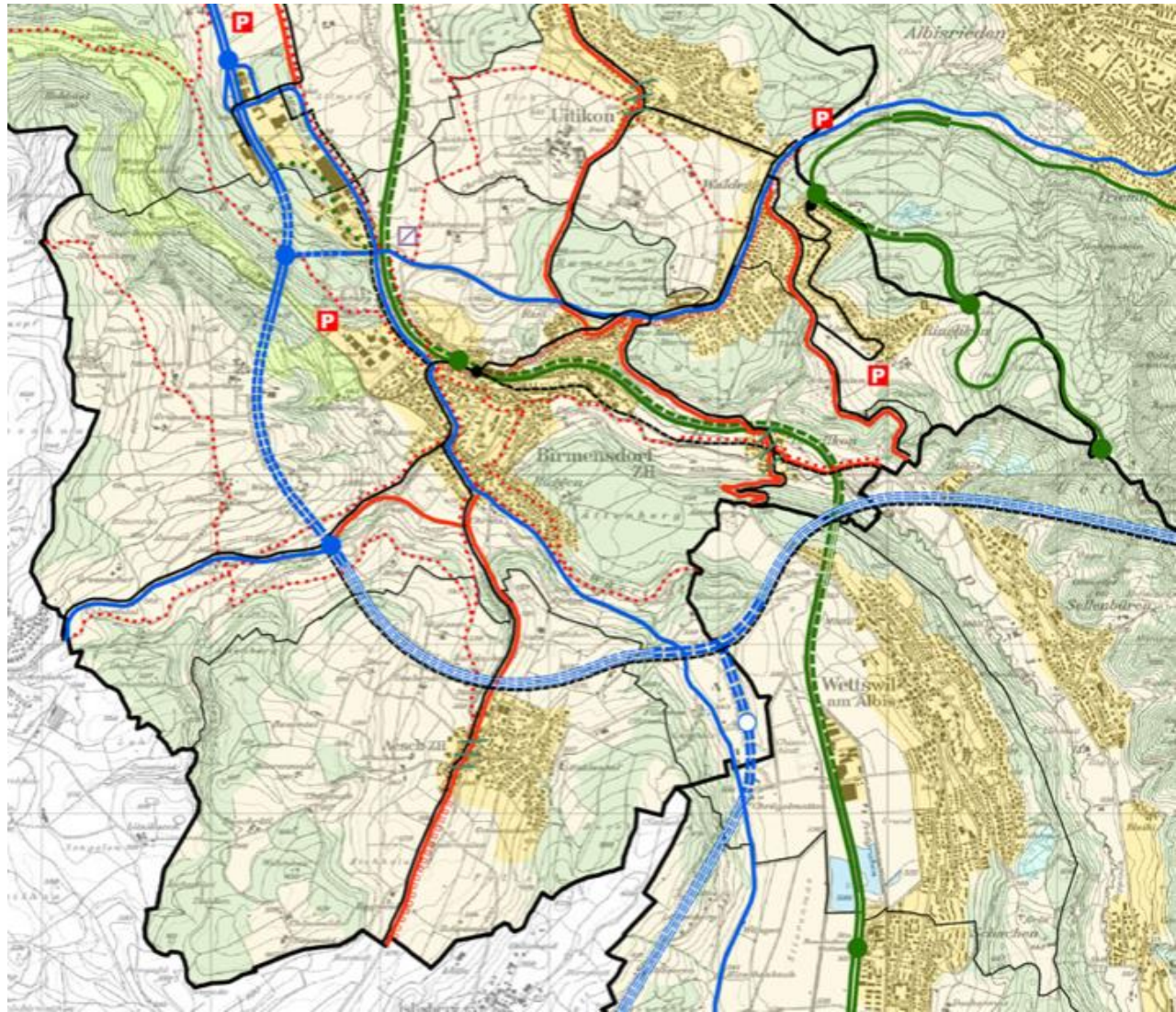
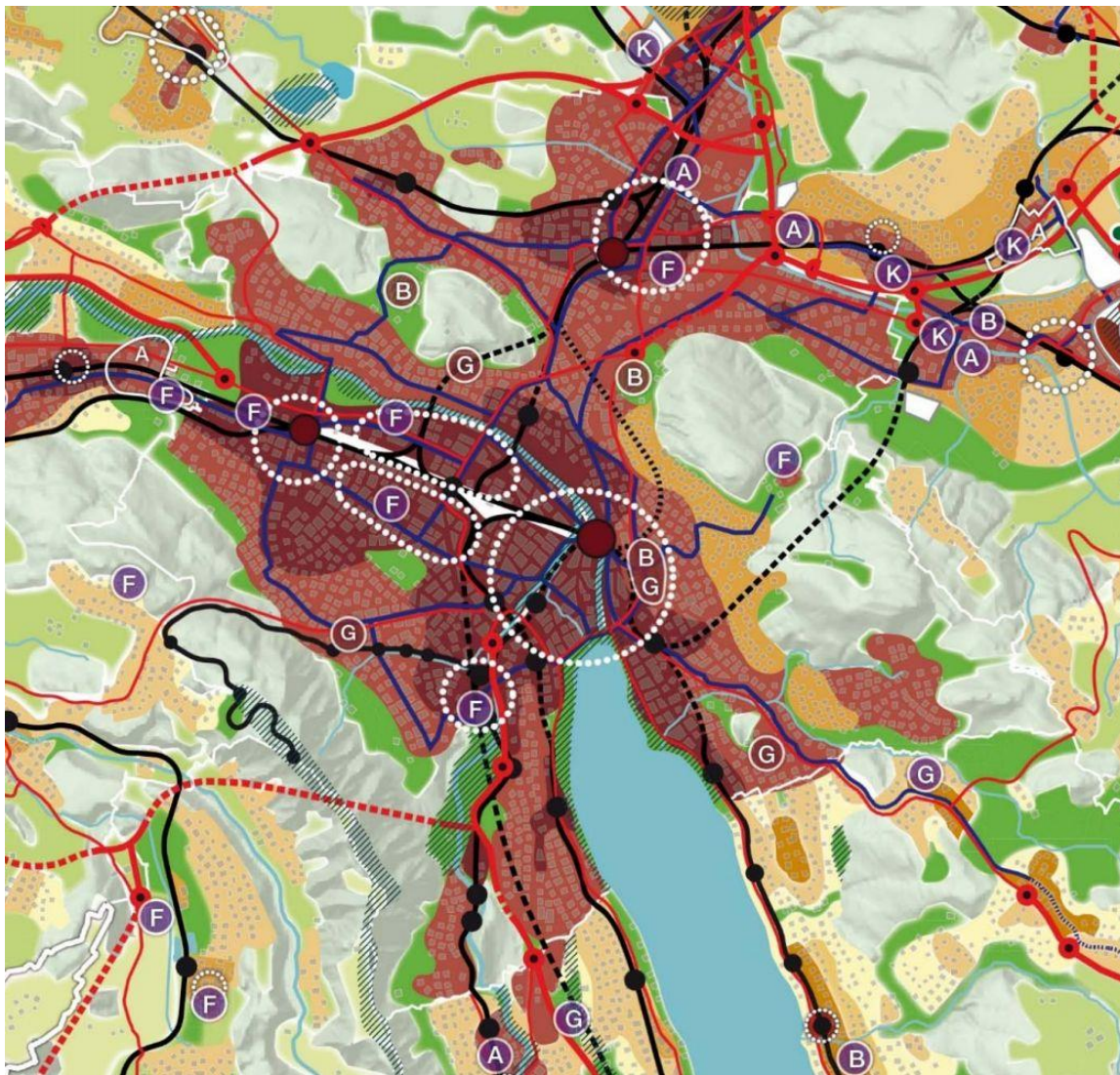
Kanton

Kantonale Richtpläne

Region

Regionale Richtpläne

Územní plánování ve Švýcarsku



Územní plánování ve Švýcarsku

Společenství

Sachpläne

Kanton

Kantonale Richtpläne

Region

Regionale Richtpläne

Obec

Nutzungspläne

Územní plánování ve Švýcarsku

Společenství

Sachpläne

Kanton

Kantonale Richtpläne

Region

Regionale Richtpläne

Obec

Nutzungspläne

Zonenpläne

Bebauungspläne

Wohnanteilpläne

Územní plánování ve Švýcarsku

Zonenpläne

Bebauungspläne

Wohnanteilpläne



Územní plánování ve Švýcarsku

Zonenpläne

Bebauungspläne

Wohnanteilpläne

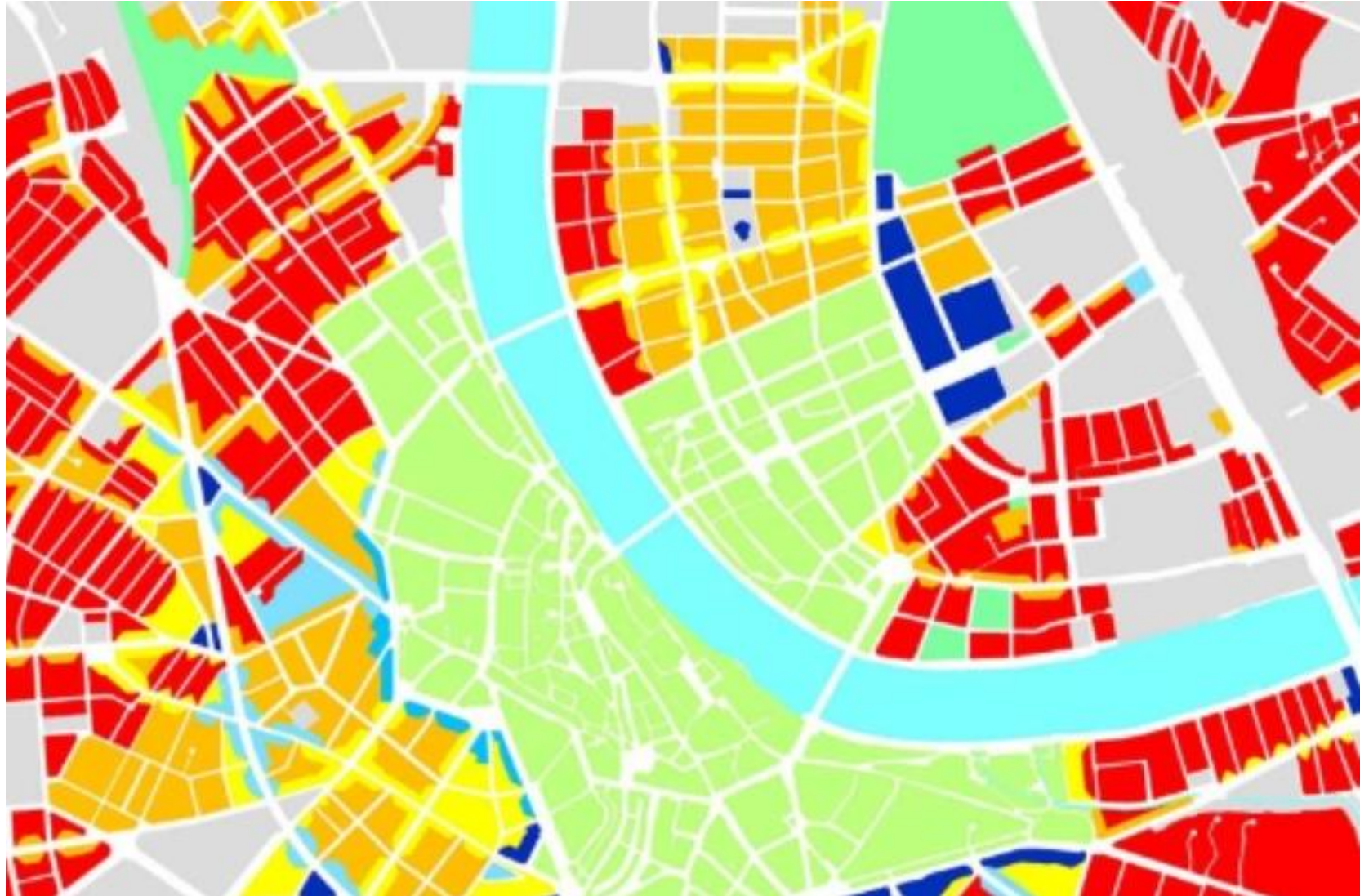


Územní plánování ve Švýcarsku

Zonenpläne

Bebauungspläne

Wohnanteilpläne



Co?

Co?

Mehrwertabgabe

Odevzdání přidané hodnoty

Co?

Mehrwertabgabe

Odevzdání **přidané hodnoty**

Mehrwertabschöpfung

Odebrání **přidané hodnoty**

Co?

Mehrwertabgabe

Odevzdání **přidané hodnoty**

Mehrwertabschöpfung

Odebrání **přidané hodnoty**

Mehrwertentschädigung

Náhrada z **přidané hodnoty**

Proč ?

Proč ?

Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)

Proč ?

**Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung
(Raumplanungsgesetz, RPG)**

**článek 5 Spolkového zákona o územním plánování
(zákon o územním plánování)**

novela zákona účinná od 1. 1. 2019

Proč ?

RPG / spolkový zákon o územním plánování

stanoví jednotný základní rámec (minimum) pro všechny kantony
(s účinností od 1. 5. 2014)

Proč ?

RPG / spolkový zákon o územním plánování

stanoví jednotný základní rámec (minimum) pro všechny kantony
(s účinností od 1. 5. 2014)



každý kanton musel implementovat nejpozději do 30. 4. 2019 do svého

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)
Zákon o územním rozvoji a stavebnictví (stavební zákon)

Kolik ?

Kolik ?

minimálně 20 %

z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití ploch

Kolik ?

minimálně 20 %

z přidané hodnoty za zhodnocení pozemku plánem využití ploch

přidaná hodnota = typicky rozdíl tržní hodnoty pozemku
bez možnosti zastavění a s možností zastavění

Kolik ?

Kantony mohou výši podílu zvýšit

Kolik ?

Kantony mohou výši podílu zvýšit

30 %	Kanton Aargau
30 %	Kanton Schaffhausen
30 %	Kanton Graubünden (obce mohou odvod zvýšit na 50 %)
30/20 %	Kanton Tessin (30 % při vymezení nové zastavitelné plochy, 20 % při zlepšení podmínek)
50 %	Kanton Basel-Stadt

Kolik ?

Kantony mohou výši podílu zvýšit

30 %	Kanton Aargau
30 %	Kanton Schaffhausen
30 %	Kanton Graubünden (obce mohou odvod zvýšit na 50 %)
30/20 %	Kanton Tessin (30 % při vymezení nové zastavitelné plochy, 20 % při zlepšení podmínek)
50 %	Kanton Basel-Stadt

Většina kantonů: odvod ve výši menší než 20/30 000 Švýcarských franků se odpouští.

Z čeho ?

Z čeho ?

PLANUNGSVORTEIL

Z čeho ?

PLANUNGSVORTEIL = PLÁNOVACÍ VÝHODA
= ZVÝHODNĚNÍ NA ZÁKLADĚ PLÁNOVÁNÍ

Z čeho ?

PLANUNGSVORTEIL = PLÁNOVACÍ VÝHODA
= ZVÝHODNĚNÍ NA ZÁKLADĚ PLÁNOVÁNÍ

(Neu)Einzonung = zcela nová zastavitelná plocha (dříve „nestavební“ plocha)

Z čeho ?

PLANUNGSVORTEIL = PLÁNOVACÍ VÝHODA
= ZVÝHODNĚNÍ NA ZÁKLADĚ PLÁNOVÁNÍ

(Neu)Einzonung = zcela nová zastavitelná plocha (dříve „nestavební“ plocha)

Aufzonung = zlepšení/zvýšení využitelnosti pozemku
navýšení zástavby / zvětšení zastavitelnosti

Z čeho ?

PLANUNGSVORTEIL = PLÁNOVACÍ VÝHODA
= ZVÝHODNĚNÍ NA ZÁKLADĚ PLÁNOVÁNÍ

(Neu)Einzonung = zcela nová zastavitelná plocha (dříve „nestavební“ plocha)

Aufzonung = zlepšení/zvýšení využitelnosti pozemku
navýšení zástavby / zvětšení zastavitelnosti

Umzonung = zlepšení využití pozemku změnou jeho využití k lepšímu
(např. změna z využití pro výrobu na využití pro bydlení)

Z čeho ne? (výjimky z odvodu)

Z čeho ne? (výjimky z odvodu)

Náhradní výstavba pro potřeby vlastního zemědělského hospodaření

Z čeho ne? (výjimky z odvodu)

Náhradní výstavba pro potřeby vlastního zemědělského hospodaření

Kantonální právo může od odvodu/poplatku odhlédnout, pokud se jedná o:

a) obecní (veřejný) zájem

b) situaci, kdy náklady na zhodnocení pozemku převyšují výši odvodu

c) situaci, kdy se podmínky využití pozemku zhoršují

Jak se určí výše odvodu?

Jak se určí výše odvodu?

Metodu stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemků plánovacím opatřením stanoví ve svém zákoně každý kanton.

Jak se určí výše odvodu?

Metodu stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemků plánovacím opatřením stanoví ve svém zákoně každý kanton.

Dle RPG se použije některá z uznávaných metod:

statistická metoda

metoda hedonické ceny

metoda odhadu tržní ceny

atp.

Jak se určí výše odvodu?

Metodu stanovení výše přidané hodnoty za zhodnocení pozemků plánovacím opatřením stanoví ve svém zákoně každý kanton.

Kanton Appenzell Ausserrhoden:

Výši odvodu stanoví *úřad pro oceňování* některou z uznávaných metod.

Kanton Appenzell Innerrhoden:

Výši odvodu stanoví *úřední odhadní komise* některou z uznávaných metod.

Kanton Graubünden:

Výši odvodu stanoví *úřad pro oceňování nemovitostí* na žádost *finančního úřadu* některou z uznávaných metod.

Kdy ?

Kdy ?

Při zastavění pozemku

Kdy ?

Při zastavění pozemku

nebo

Při postoupení (prodeji / směně / dědictví / darování / odnětí / vyvlastnění) **pozemku**
(povinnost odvedení podílu z přidané hodnoty přechází na nového nabyvatele pozemku)

Kdy ?

Je nutné rozlišit:

1. Vznik povinnosti odvodu

Přijetím „**Nutzungsplanu**“ >> povinnost odvodu z příslušných pozemků zanesena do katastru nemovitostí.

Kdy ?

Je nutné rozlišit:

1. Vznik povinnosti odvodu

Přijetím „**Nutzungsplanu**“ >> povinnost odvodu z příslušných pozemků zanesena do katastru nemovitostí.

2. Povinnost úhrady odvodu

Např. do 6 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení na první stavbu na pozemku.

Např. do 6 měsíců od nabytí pozemku novým nabyvatelem.

V případě etapizace vždy při uvolnění výstavby v dané etapě (ne však déle než za 10 let).

Kdo ? (povinný subjekt)

Kdo ? (povinný subjekt)

Vlastník pozemku dotčeného plánovacím opatřením

Kdo ? (povinný subjekt)

Vlastník pozemku dotčeného plánovacím opatřením

Spoluvlastníci se na odvodech podílejí solidárně.

Kdo ne? (osvobozené subjekty)

Kdo ne? (osvobozené subjekty)

Stát

Kantony

Obce

Svazky obcí

Občanských spolky

Církevních společnosti

Nadace

.... v případě záměrů pro veřejný účel

Komu ?

Komu ?

XX % kantonu

XX % obci

Komu ?

XX % kantonu

XX % obci

Vždy je zřízen účelový **Mehrwertabgabefond**

Komu ?

Kanton Basel-Landschaft

75 % kantonu

25 % obci

Kanton Bern

10 % kantonu

90 % obci

Kanton Schwyz, Kanton Tessin

1/3 kantonu

2/3 obci

Na co ? (účel odvodu)

Na co ? (účel odvodu)

Kompenzace náhrad za odnětí pozemků pro veřejné účely,
včetně ochrany kulturní krajiny, zemědělských ploch, sadů apod.

Na co ? (účel odvodu)

Kompensace náhrad za odnětí pozemků pro veřejné účely,
včetně ochrany kulturní krajiny, zemědělských ploch, sadů apod.

Kompensace/odškodnění za odnětí zastavitelnosti pozemku
(Planungsnachteil / Auszonung)

Na co ? (účel odvodu)

Kompenzace náhrad za odnětí pozemků pro veřejné účely,
včetně ochrany kulturní krajiny, zemědělských ploch, sadů apod.

Kompenzace/odškodnění za odnětí zastavitelnosti pozemku
(Planungsnachteil / Auszonung)

Revitalizace brownfields a zastavění nevyužitých ploch v zastavěném území,
za účelem zahuštění zástavby v zastavěném území

Na co ? (účel odvodu)

Kantony mají právo účel použití příjmů z odvodů upřesnit
(za podmínky zachování účelovosti)

Na co ? (účel odvodu)

Kantony mají právo účel použití příjmů z odvodů upřesnit
(za podmínky zachování účelovosti)

Obecní bytová výstavba

Veřejná zeleň (parky, městské lesy, aleje, promenády)

Náměstí

Ulice

Rekreační vybavení

Zařízení sociálních služeb

Zařízení zdravotních služeb

Zařízení výchovy a vzdělávání

Na co ? (účel odvodu)

Kantony mají právo účel použití příjmů z odvodů upřesnit
(za podmínky zachování účelovosti)

Podpora veřejné dopravy

Zajištění obslužnosti veřejnou dopravou

Dostupnost zastávek veřejné hromadné dopravy

Dopravní projekty

Protihluková ochrana

Odvodnění území / kanalizace

Energetická zařízení

Na co ? (účel odvodu)

Kantony mají právo účel použití příjmů z odvodů upřesnit
(za podmínky zachování účelovosti)

Regionální/obecní studie

Programy rozvoje aglomerací

Regionale Richtpläne

Opatření k ochraně přírody a krajiny

Na co ? (účel odvodu)

Kantony mají právo účel použití příjmů z odvodů upřesnit
(za podmínky zachování účelovosti)

Regionální/obecní studie

Programy rozvoje aglomerací

Regionale Richtpläne

Opatření k ochraně přírody a krajiny

Některé kantony umožňují peněžní odvod nahradit plánovací smlouvou na výstavbu veřejné infrastruktury povinným subjektem.

Děkuji za pozornost

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

**Šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Fakulta architektury ČVUT v Praze

Fakulta životního prostředí ČZU v Praze

E-mail: veronika.sindlerova@planovani.eu

Poděkování: Tato prezentace vychází z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.

Ekonomické nástroje územního plánování | 17. června 2019 | Praha