

MERKBLATT

KAPPUNGSGRENZE

Am 1. Dezember 2007 ist die Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) in Kraft getreten. Eine wesentliche Neuerung ist die Einführung der Kappungsgrenze in § 7 Absatz 2 GSED. Durch die Anwendung der Kappungsgrenze wird die finanzielle Belastung für überproportional große und dicht bebaute Grundstücke, beispielsweise großflächige Einzelhandelszentren oder Hochhäuser mit hohen Einheitswerten, begrenzt.

Gegenwärtig steigt das Abgabenaufkommen linear mit dem Einheitswert eines Grundstücks, was sich in Quartieren mit einer heterogenen Bebauung und stark von einander abweichenden Einheitswerten als Problem erwiesen hat. Herausragende Grundstücksgrößen oder Bebauungsdichten führen dazu, dass die Grundstücke entsprechend der hohen Einheitswerte, stark belastet werden. Demnach steht der Anteil am gesamten Finanzierungsvolumen eines überproportional großen oder dicht bebauten Grundstücks, nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem Nutzen, den das Grundstück im Vergleich zu den anderen im Gebiet belegenen Grundstücken durch die Einrichtung eines Innovationsbereichs erfährt.

Kappungsgrenze § 7 Absatz 2 GSED

Nach § 7 Absatz 2 GSED errechnet sich der Einheitswert für ein Grundstück unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze wie folgt: „Übersteigt der Einheitswert eines Grundstücks den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache, ist bei der Berechnung der Abgabenhöhe (...) anstelle des tatsächlichen Einheitswertes eines Grundstücks der dreifache Mittelwert anzusetzen. Der Mittelwert errechnet sich aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich zu veranlagenden Grundstücke.“

Das bedeutet, dass für Grundstücke mit besonders hohen Einheitswerten nicht der tatsächliche Einheitswert, sondern maximal der dreifache Mittelwert aller Einheitswerte der Grundstücke im BID-Gebiet als Grundlage für die Berechnung der BID-Abgabe dient. Durch

die Anwendung der Kappungsgrenze reduziert sich die Gesamtsumme der Einheitswerte um die gekappte Summe. Für die betroffenen Grundeigentümer ergibt sich eine entsprechende Veränderung des prozentualen Anteils der Abgabenleistung. Die folgenden Rechenbeispiele verdeutlichen diesen Unterschied.

Rechenbeispiel ohne Anwendung der Kappungsgrenze

Für das BID sind Maßnahmen im Wert von 100.000 Euro (Budget) vorgesehen. Der Hebesatz errechnet sich aus der Division der Summe des Budgets durch die Summe aller im Innovationsbereich vorhandenen Einheitswerte der Grundstücke. Durch die Multiplikation des Hebesatzes mit dem Einheitswert des jeweiligen Grundstücks ergibt sich die Abgabe für den Grundeigentümer.

$$\frac{\text{Summe Budget } 100.000 \text{ Euro}}{\text{Summe Einheitswerte } 2.000.000 \text{ Euro}} = \text{Hebesatz } 0,05 / 5 \%$$

Grundstück	Einheitswert ohne Kappung	Hebesatz	Abgabe
1	300.000	0,05	15.000
2	40.000	0,05	2.000
3	20.000	0,05	1.000
4	50.000	0,05	2.500
5	10.000	0,05	500
...
...
50	60.000	0,05	3.000
	2.000.000		100.000

Ohne Anwendung der Kappungsgrenze steigt die Abgabe für das BID, je höher der Einheitswert eines Grundstücks ist. Auf das Grundstück 1 entfällt eine Abgabe von 15.000 Euro, das sind 15% des Gesamtbudgets und somit ein Vielfaches dessen, was auf die übrigen Grundstücke entfallen würde.

Rechenbeispiel mit Anwendung der Kappungsgrenze

Durch die Anwendung der Kappungsgrenze ergibt sich folgende Situation:

$$\frac{\text{Summe Einheitswerte } 2.000.000 \text{ Euro}}{\text{Anzahl Grundstücke } 50} = \text{Mittelwert } 40.000 \text{ Euro}$$

$$\text{Mittelwert } 40.000 \text{ Euro} \times 3 = 120.000 \text{ Euro}$$

$$\frac{\text{Summe Budget } 100.000 \text{ Euro}}{\text{gekappte Summe Einheitswerte } 1.820.000 \text{ Euro}} = \text{Hebesatz } 0,055 / 5,5 \%$$

Grundstück	Einheitswert mit Kappung	Hebesatz	Abgabe
1	120.000	0,055	6.600
2	40.000	0,055	2.200
3	20.000	0,055	1.110
4	50.000	0,055	2.750
5	10.000	0,055	550
...
...
50	60.000	0,055	3.300
	1.820.000		100.000

Der Einheitswert des Grundstücks 1 übersteigt den Mittelwert der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte um mehr als das Dreifache. Daher wird für das Grundstück 1 anstelle des tatsächlichen Einheitswertes von 300.000 Euro der dreifache Mittelwert von 120.000 Euro für die Berechnung der Abgabenhöhe angesetzt. Der Mittelwert errechnet sich aus der Division der Summe aller im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte durch die Anzahl der im Innovationsbereich zu veranlagenden Grundstücke.

Durch die Anwendung der Kappungsgrenze sinkt die Summe der Einheitswerte um 180.000 Euro auf 1.820.000 Euro und die Abgabe für das Grundstück 1 reduziert sich um 8.400 Euro auf 6.600 Euro. Gleichzeitig erhöht sich bei unverändertem Budget der Hebesatz rechnerisch von 0,05 auf 0,055.