

Finanzierung der Neustrukturierung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage des Marktes Eschau

Markt Eschau

6. April 2017

Schneider & Zajontz

Gesellschaft für kommunale Entwicklung mbH

Jakob-Engel-Straße 2

91171 Greding

Tel.: 08463 / 60294-29

Fax: 08463 / 60294-28

E-Mail: info@schneider-zajontz.de

<http://www.schneider-zajontz.de>

Referent:

Klaus Spahn

Geschäftsführer / Rechtsanwalt

AGENDA

1. **Schneider & Zajontz**
2. **Finanzierung kommunaler Wasserversorgungseinrichtungen**
3. **Ausgangspunkt: Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates**
4. **Aussagen zum Verbesserungsbeitrag und zur künftigen Gebührenentwicklung**
Markt Eschau
 - 4.1 Prämissen für die Prognoseaussagen zur künftigen Beitragsentwicklung (Verbesserungsbeiträge „VBM 2018“)
 - 4.2 Prognose künftiger Gebührensätze: Abhängig vom Umfang der Verbesserungsbeitragsfinanzierung „2018“
 - 4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen
 - 4.4 Folgerungen aus Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates

1. Wer sind wir

Schneider & Zajontz

Personal

Organisations- /
Personalberatung

Stadtmarketing /
Bürgerservice

Verwaltungsreform /
Geschäftsprozess-
optimierung

Beratung

Abgaben

Beitragskalkulation
Gebührenkalkulation

Einzelveranlagung
Grundstücke

Betriebsabrechnung

Versiegelungskataster

Anlagenachweise Abschlüsse

Steuerliche Beratung

Anlagen- und Ver-
mögensbewertung

Jahresabschluss und
Steuererklärung

Wirtschaftlichkeits-
berechnung

Recht

Rechtliche Beratung

Abgaben- und
Streitverfahren

Privatisierung und
Outsourcing

Betriebsform

2. Finanzierung kommunaler Wasserversorgungseinrichtungen

Die Gemeinden haben nach Art. 62 GO (Grundsätze der Einnahmenbeschaffung) die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen vorrangig

„aus besonderen Entgelten für die von ihnen erbrachten Leistungen zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.“

Nach Art. 21 GO stehen den Gemeinden die „Finanzierungsinstrumente“ **Beiträge** (Art. 5 KAG) bzw. **Gebühren** (Art. 8 KAG) als gleichberechtigte Wege zur Finanzierung der Anschlussmöglichkeit bzw. der Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung durch die Abgabepflichtigen zur Verfügung.

2. Finanzierung kommunaler Wasserversorgungseinrichtungen

Verbesserungsbeitragsfähiger Aufwand i.S.v. Art. 5 KAG: Alles, was zur Hebung der Qualität und Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Erhöhung der Wirkungskraft einer schon vorhandenen Einrichtung beiträgt und über den bloßen Unterhalt oder die bloßen Reparatur hinausgeht.

S. nur BayVGH, Urteil vom 27.02.2003 (ständige Rechtsprechung).

Der Einrichtungsträger hat bei der Frage der Zweckmäßigkeit von Verbesserungsmaßnahmen einen weiten Beurteilungsspielraum.

S. nur BayVGH, Urteil vom 24.02.2005 (ständige Rechtsprechung).

3. Ausgangspunkt: Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates

Der Gemeinderat des Marktes Eschau hat sich am 20.02.2017 für eine Finanzierung des durch die Neustrukturierung der Wasserversorgungseinrichtung anfallenden Aufwandes / entstehenden Kosten („VBM 2018“) im Verhältnis 80 % (Beitragsfinanzierung) und 20 % (Gebührenfinanzierung) entschieden.

Die Folgen dieser Finanzierungsentscheidung (und die der Entscheidungsfindung zugrunde liegenden Alternativen) für die Abgabepflichtigen des Marktes Eschau werden nachfolgend dargestellt.

3. Ausgangspunkt: Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates

Nachfolgend werden (näherungsweise) die konkreten Folgen für die Abgabepflichtigen des Marktes Eschau prognostiziert.

Für die Prognose der künftigen Abgabensätze ist von einem verbesserungsbeitragsfähigen Investitionsaufwand der „VBM 2018“ von **5.229.000 €** auszugehen. Staatliche Zuschüsse werden nicht gewährt.

Die Entwicklung der Abgabensätze wird auf der Basis der vom Marktgemeinderat getroffenen Entscheidungen (80 % Beiträge und 20 % Gebühren) dargestellt; wie auch die Alternativen, wenn diese Finanzierungsentscheidung „anders“ getroffen worden wäre (100 % bzw. 50 % bzw. 0 % Beitragsfinanzierung).

4. Aussagen zum Verbesserungsbeitrag und zur künftigen Gebührenentwicklung Markt Eschau

4.1 Prämissen für die Prognoseaussagen zur künftigen Beitragsentwicklung (Verbesserungsbeiträge „VBM 2018“)

Bei der gewählten Beitragsfinanzierungsquote von 80 % ergibt sich ein umlagefähiger Aufwand von 4.183.200 € (= 80 % von 5.229.000 €). Auf den Grundstücksflächenbeitrag entfallen **1.673.280 €** und auf die Ermittlung des Geschossflächenbeitrags **2.509.920 €**; das entspricht einer Aufwandsverteilung von 40 % für die Grundstücks- und 60 % für die Geschossflächen (Festlegung durch frühere Globalberechnung).

Die (nach der aktuellen Entwicklung gegenüber den Ansätzen der Globalberechnung) etwas geänderten Flächenzahlen weisen für die Grundstücksflächen ca. 1.371.800 m² und für die Geschossflächen ca. 568.000 m² aus. Beitragssätze der „VBM 2018“ sind dann:

- Grundstücksfläche: $(1.673.280 \text{ €} : 1.371.800 \text{ m}^2 = 1,2197696 \text{ €})$ **1,22 € / m²**
- Geschossfläche: $(2.509.920 \text{ €} : 568.000 \text{ m}^2 = 4,4188732 \text{ €})$ **4,42 € / m²**

4. Aussagen zum Verbesserungsbeitrag und zur künftigen Gebührenentwicklung Markt Eschau

4.2 Prognose künftiger Gebührensätze: Abhängig vom Umfang der Verbesserungsbeitragsfinanzierung „2018“

Die Gebührensatzerhöhung durch die „VBM 2018“ resultiert – je nach Quote der Verbesserungsbeitragsfinanzierung – aus den Positionen Abschreibung / kalkulatorische Verzinsung des Anlagevermögens (jeweils kaufmännisch gerundet):

	Verbesserungsbeitragsfinanzierungsquote			
	100%	80%	50%	0%
Ausgangspunkt: Gebührensatz 2020-2023				
Wasserbezug netto je m³	2,83 €	2,83 €	2,83 €	2,83 €
Abschreibung – als Saldo aus Abschreibungen und Auflösungen der Einnahmen (Art. 8 Abs. 3 Satz 2 KAG)	0,00 €	0,24 €	0,59 €	1,18 €
kalkulatorische Verzinsung AN - nach Halbwertverfahren (s. Art. 8 Abs. 3 Satz 3 KAG)	0,00 €	0,14 €	0,35 €	0,70 €
Erhöhungsbetrag	0,00 €	0,38 €	0,94 €	1,88 €
Erhöhter Gebührensatz 2020-2023	2,83 €	3,21 €	3,77 €	4,71 €

4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen

Unter den vorstehend mitgeteilten Prämissen ergibt sich demzufolge für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen folgende Belastungssituation, die jeweils vom Umfang der Verbesserungsbeitragsfinanzierung „2018“ abhängig ist.

Beispiel 1:

Einfamilienhausgrundstück, 1 Person mit 400 m² Grundstücks- und 160 m² Geschossfläche und 40 m³ Wasserbezug /Jahr				
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 1,52 €/m ²	80% = 1,22 €/m ²	50% = 0,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Grundstücksfläche von 400 m²	= 608,00 €	= 488,00 €	= 304,00 €	= 0,00 €
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 5,52 €/m ²	80% = 4,42 €/m ²	50% = 2,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Geschossfläche von 160 m²	= 883,20 €	= 707,20 €	= 441,60 €	= 0,00 €
Quote				
Gebührensatz bei Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 2,83 €/m ²	80% = 3,21 €/m ²	50% = 3,77 €/m ²	0% = 4,71 €/m ²
Jahresgebührenbelastung bei 40 m³ Wasserbezug	= 113,20 €	= 128,40 €	= 150,80 €	= 188,40 €

4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen

Beispiel 2:

Einfamilienhausgrundstück, 2 Personen mit 400 m² Grundstücks- und 160 m² Geschossfläche und 80 m³ Wasserbezug /Jahr				
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 1,52 €/m ²	80% = 1,22 €/m ²	50% = 0,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Grundstücksfläche von 400 m²	= 608,00 €	= 488,00 €	= 304,00 €	= 0,00 €
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 5,52 €/m ²	80% = 4,42 €/m ²	50% = 2,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Geschossfläche von 160 m²	= 883,20 €	= 707,20 €	= 441,60 €	= 0,00 €
Quote				
Gebührensatz bei Verbesserungsbeitrags- belastung	100% = 2,83 €/m ²	80% = 3,21 €/m ²	50% = 3,77 €/m ²	0% = 4,71 €/m ²
Jahresgebührenbelastung bei 80 m³ Wasserbezug	= 226,40 €	= 256,80 €	= 301,60 €	= 376,80 €

4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen

Beispiel 3:

Zweifamilienhausgrundstück, 4 Personen mit 600 m² Grundstücks- und 360 m² Geschossfläche und 160 m³ Wasserbezug /Jahr				
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 1,52 €/m ²	80% = 1,22 €/m ²	50% = 0,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Grundstücksfläche von 600 m²	= 912,00 €	= 732,00 €	= 456,00 €	= 0,00 €
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 5,52 €/m ²	80% = 4,42 €/m ²	50% = 2,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Geschossfläche von 360 m²	= 1.987,20 €	= 1.591,20 €	= 993,60 €	= 0,00 €
Quote				
Gebührensatz bei Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 2,83 €/m ²	80% = 3,21 €/m ²	50% = 3,77 €/m ²	0% = 4,71 €/m ²
Jahresgebührenbelastung bei 160 m³ Wasserbezug	= 452,80 €	= 513,60 €	= 603,20 €	= 753,60 €

4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen

Beispiel 4:

Mehrfamilienhausgrundstück, 6 Personen				
mit 1.500 m² Grundstücks- und 600 m² Geschossfläche und 240 m³ Wasserbezug /Jahr				
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 1,52 €/m ²	80% = 1,22 €/m ²	50% = 0,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Grundstücksfläche von 1.500 m²	= 2.280,00 €	= 1.830,00 €	= 1.140,00 €	= 0,00 €
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 5,52 €/m ²	80% = 4,42 €/m ²	50% = 2,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Geschossfläche von 600 m²	= 3.312,00 €	= 2.652,00 €	= 1.656,00 €	= 0,00 €
Quote				
Gebührensatz bei Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 2,83 €/m ²	80% = 3,21 €/m ²	50% = 3,77 €/m ²	0% = 4,71 €/m ²
Jahresgebührenbelastung bei 240 m³ Wasserbezug	= 679,20 €	= 770,40 €	= 904,80 €	= 1.130,40 €

4.3 Belastungsberechnung für 5 ausgewählte Grundstückskonstellationen mit den unterschiedlichen Finanzierungsalternativen

Beispiel 5:

Gewerbegrundstück, 1 Person				
mit 3.000 m² Grundstücks- und 1.000 m² Geschossfläche und 40 m³ Wasserbezug /Jahr				
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 1,52 €/m ²	80% = 1,22 €/m ²	50% = 0,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Grundstücksfläche von 3.000 m²	= 4.560,00 €	= 3.660,00 €	= 2.280,00 €	= 0,00 €
Quote				
Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 5,52 €/m ²	80% = 4,42 €/m ²	50% = 2,76 €/m ²	0% = 0,00 €/m ²
für eine Geschossfläche von 1.000 m²	= 5.520,00 €	= 4.420,00 €	= 2.760,00 €	= 0,00 €
Quote				
Gebührensatz bei Verbesserungsbeitragsbelastung	100% = 2,83 €/m ²	80% = 3,21 €/m ²	50% = 3,77 €/m ²	0% = 4,71 €/m ²
Jahresgebührenbelastung bei 40 m³ Wasserbezug	= 113,20 €	= 128,40 €	= 150,80 €	= 188,40 €

4. Aussagen zum Verbesserungsbeitrag und zur künftigen Gebührenentwicklung Markt Eschau

4.4 Folgerungen aus Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates

Vorgesehen sind Vorauszahlungen auf den Verbesserungsbeitrag seitens der Eigentümer / Erbbauberechtigten (Altanschließer) in den Jahren 2018-2020 in 3 (fast gleichhohen) Raten. Die Endabrechnung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Für **Eigentümer kleiner Grundstücke** (Beispiel 1 und 2) ergeben sich Beitragsbelastungen von ca. 1.200 € (zzgl. 7 % USt. = 84 €) mithin ca. 1.300 €. Der Belastungsbereich dürfte ca. 1.000 € bis 1.500 € umfassen; und die Ratenbelastung für 3 Jahre beträgt je Jahr also ca. 350-500 €. Die jährliche Gebührenentlastung (zur Beitragsquote: 0) beträgt (mit 7 % USt.) pro Person 64 € / Jahr; und bei 2 Personen 128 € / Jahr und bei 4 Personen bereits 256 € / Jahr.

4. Aussagen zum Verbesserungsbeitrag und zur künftigen Gebührenentwicklung Markt Eschau

4.4 Folgerungen aus Finanzierungsentscheidung des Marktgemeinderates

Für **Eigentümer mittlerer Grundstücke** (Beispiel 3) ergibt sich eine Beitragsbelastung von ca. 2.330 € (+ 7 % USt. = ca. 163 €), zusammen ca. 2.500 €. Der Belastungsbereich dürfte ca. 2.000 € bis 3.000 € umfassen. Die 3-malige Ratenbelastung beläuft sich auf je ca. 700 € bis 1.000 € / Jahr. Und die Gebührenentlastung beträgt 64 € / Jahr und Person, bei 4 Personen 256 € / Jahr

Für **Eigentümer großer Grundstücke** (Beispiele 4 und 5) gilt Folgendes:

Im Beispiel 4 beträgt die Beitragsbelastung 4.800 € (4.483 € + 7 % USt. = ca. 314 €). Der Belastungsbereich für solche Grundstücke dürfte ca. 3.600 € bis 6.000 € / Jahr umfassen; die 3-malige Ratenbelastung beträgt dann je ca. 1.200 € bis ca. 2.000 € / Jahr. Gegenüber dieser Belastung spielt die Gebührenentlastung mit je 64 € / Jahr und Person nur noch eine untergeordnete Rolle.

Dieser Effekt wird für große gewerblich genutzte Grundstücke nochmals gesteigert (Beispiel 5).

Ihre Fragen



**Für weitere und ergänzende Fragen
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.