

Teil II – rechtliche Informationen und Hintergründe

Inhalt

I. Grundsätzliches

- 1) Straßenausbaubeitrag - Was ist das?
- 2) Rechtsgrundlage?
- 3) Wer muss ihn zahlen?
- 4) Kann ich diese Kosten steuerlich geltend machen? Evtl. Umlegung auf Mieter?

II. Ausbaumaßnahme Leiblachstraße

- 1) Abrechnungsgebiet (welcher Aufwand?)
- 2) städtischer Anteil
- 3) Wann wird abgerechnet?

III. Möglichkeiten bei prekärer finanzieller Situation

- 1) Stundung
- 2) Erlass
- 3) Verrentung

Abschnitt I- Grundsätzliches- Punkt 1)

Straßenausbaubeitrag



besonders günstige
wirtschaftliche Lage



Erhebungsgebot



Punkt 2) Rechtsgrundlage

Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Bay KAG iVm Art. 62 Abs. 2 Nr. 1
BayGO

„... Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen und beschränkt-öffentlichen Wegen sollen solche Beiträge erhoben werden, soweit nicht Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu erheben sind.“

Art. 62 BayGO

- Grundsätze der Einnahmenbeschaffung -

- (1) Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Sie hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen
 1. soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen,
 2. im übrigen aus Steuern
zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.
- (3) Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.

Punkt 3) – wer ist betroffen, bzw. wer muss zahlen ?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig (§ 4 ABS).

Punkt 4) steuerliche Geltendmachung oder Umlagemöglichkeit dieser Kosten

Steuerliche Geltendmachung des privaten Grundstückseigentümers grds. (-),

- Aber: bei Vermietung meines Grundstücks ist die Geltendmachung als Werbungskosten möglich
- Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EStG können Vermieter die Straßenausbaubeiträge in ihrer Einkommensteuererklärung bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten geltend machen.
- Werbungskosten sind nämlich alle Aufwendungen, bei denen „objektiv ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung besteht und die subjektiv zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden“ (BFH, Urteil v. 08.12.1992 – IX R 68/89, BStBl II 1993, S. 434). Zu den Werbungskosten zählen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EStG auch öffentliche Abgaben, soweit sie sich auf Gebäude oder auf Gegenstände beziehen, die dem Steuerpflichtigen zur Einnahmeerzielung dienen (BFH, Urteil v. 16.7.1996 – IX R 55/94).

Noch Fragen, bitte?

Abschnitt II- Ausbaumaßnahme Leiblachstraße



Punkt 2) „städtischer Anteil



Punkt 2) städtischer weiterer Anteil

$$\begin{array}{r} \text{umlagefähiger Aufwand Eigentümer} \\ = \textit{beitragsfähiger Aufwand} \\ - \textit{Stadtanteil} \\ \hline \text{umlagefähiger Aufwand} \end{array}$$

d.h. Stadt muss immer noch einen Aufwand tragen von dem Teil, der auf die Bürger, bzw. Eigentümer umgelegt wird

Stadtanteil- was ist das?

Stadtanteil bemisst sich aus einer Kombination von

Straßentypus und Teileinrichtung



Anliegerstraße

- Anteil Stadt 30 Prozent
- Anteil Bürger 70 Prozent

Verkehrsberuhigter Bereich

- Anteil Stadt 20 Prozent
- Anteil Bürger 80 Prozent

Berechnungsbeispiel- § 8 ABS

- 1) Ermittlung des Aufwands und Abzug des städtischen Anteils
 - a) bsp. insgesamt 300.000 €
 - b) verkehrsberuhigter Bereich einer Anliegerstraße, dh. Stadt trägt hiervon 20 Prozent -> Aufwand insg. 240.000 €

- 2) zweigeschossiges Haus, Grundstücksfläche 300 m², kein Gewerbe, keine Mehrfacherschließung

Beitragsfläche x Beitragssatz = Ausbaubeitrag



300 m² Grund

Beitragsfläche x Beitragssatz = Ausbaubeitrag

300 m² x Nutzungsfaktor (hier 1,3) = Beitragsfläche
Beitragsfläche = 390 m²

Beitragssatz = alle umlagefähigen Kosten
Summe aller Beitragsflächen

Beitragssatz = 10,- €/ m² Beitragsfläche

Ausbaubeitrag = 3.900 €

Punkt 3) wann wird abgerechnet?

§ 3 ABS - Entstehen der Beitragsschuld

(1) Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme (einschließlich des notwendigen Grunderwerbs), in den Fällen der Kostenspaltung (§ 9) mit dem Abschluss der Teilmaßnahme.

Noch Fragen, bitte?

Abschnitt III – Möglichkeiten bei prekärer finanzieller Situation

1) Stundung

Fälligkeit verzögert, keine Zinsen bis zur Fälligkeit ,
allerdings Zinsen bis zur tatsächlichen Zahlung

Vorr:

- bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner und
- keine Anspruchsgefährdung durch Stundung

Punkt 2) Erlass

- Unbillige Härte für den Einzelnen
- Ermessensentscheidung

Punkt 3) Verrentung

- Art. 5 Abs. 10 Satz 1 und 4 KAG
- zur Vermeidung unbilliger Härten wird Rate in Form einer Rente gezahlt
- Möglichkeit, in maximal zehn Jahren den Beitrag abzutragen
- der jeweilige Restbetrag ist mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen

Noch Fragen, bitte?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!