

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 513/2023 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Fr. Dr. Laengner AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Herr Göbel		Mitzeichnungen			
		II	FBL 8		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Rat					20.11.2023

TOP	Schriftliche Anfragen gem. § 15 Abs. 1 i.V.m. § 25 der Geschäftsordnung des Rates des Stadtrates Alexander Milak vom 10.11.2023 zu Wohnungen in und Finanzen der Kreisstadt Bergheim
------------	---

Jedes Mitglied ist berechtigt, schriftliche Anfragen, die sich auf Angelegenheiten des Gremiums beziehen, an die/den Vorsitzende(n) zu richten. Anfragen sind mindestens 5 volle Arbeitstage der Verwaltung vor dem Sitzungstag der/dem Vorsitzenden zuzuleiten. Der/die Fragesteller/-in darf jeweils bis zu zwei Zusatzfragen stellen. Eine Aussprache findet nicht statt. Die Beantwortung hat schriftlich zu erfolgen, wenn der/die Fragesteller/-in es verlangt.

Die form- und fristgerechten Anfragen sind der Vorlage beigelegt

1./2. Hinsichtlich der geförderten Wohnungen wird auf die Antwort zu Frage 4 der Schriftlichen Anfrage in TOP 7.1.1. der Sitzung des AfSoFiLi (Ds 379/2023) vom 08.11.2023 verwiesen. Des Weiteren wird auf §15 Abs. 3 GeschO des Rates verwiesen, da die Beantwortung offenkundig mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.

3./4. Bei der Einkommensteuer handelt es sich bundesweit um die Steuerart mit dem größten Steueraufkommen insgesamt. Als Gemeinschaftssteuer wird das Aufkommen an der Einkommensteuer zu 42,5 % auf den Bund, zu 42,5 % auf die Länder und zu 15 % auf die Gemeinden aufgeteilt.

Die Kommunen erhalten zudem einen Anteil am Gesamtaufkommen der Umsatzsteuer. Die Aufteilung zwischen Bund, Länder und Kommunen richtet sich nach den Regelungen des Finanzausgleichsgesetzes. Danach erfolgt die Verteilung nach dem Maßstab: Bund rd.52,8%, Länder rd. 45,2% und Gemeinden rd. 2%. Die Länderanteile untereinander werden nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen unter Berücksichtigung der jeweiligen Finanzkraft ermittelt. Ebenso wie bei der Einkommensteuer werden dazu für die Kommunen spezifische Schlüssel gebildet.

Wie bereits in TOP 6.3 der Sitzung des AfSoFiLi am 08.11.2023 ausgeführt, ist Grundlage für die Höhe der insgesamt zu verteilenden Einkommensteuer das zu versteuernde Einkommen der Einwohner/innen. Insofern kann die Strategie im Sinne eines positiven Effektes auf die Höhe des Anteils an Einkommensteuer gemäß der o. g. Verteilungssystematik sein, die Gewinnung von Einwohnern/innen mit mittlerem bis hohem Einkommen im Stadtgebiet sein. Einkommensstarke Einwohner/innen wirken sich tendenziell durch eine höhere Kaufkraft zudem auch positiv auf die Entwicklung der Umsatzsteuer und damit auf die Höhe des Anteils an der Umsatzsteuer aus. Erschwerend kommt allerdings ab dem Jahr 2024 hinzu, dass das Land die sog. Kappungsgrenze auf 40.000 € (Ledige) und 80.000 € (Verheiratete) angehoben hat, wodurch der Verteileffekt zum Vorteil von Kommunen mit einkommensstärkeren Einwohnern/innen nochmals verstärkt wird.

5. Die Annahme, dass Einfamilienhäuser grundsätzlich eher Einwohner/innen aus dem mittleren bis gehobenen Einkommensstandard nach Bergheim bringen rührt daher, dass der Kaufpreis für eben diese Grundstücke sowie die Baukosten grds. höher sind als z. B. die Kosten für den Erwerb einer Wohnung. Um die Grundstücke sowie die Baukosten finanzieren zu können, bedarf es einer höheren Kaufkraft, die tendenziell eher von einkommensstarken Einwohner/innen zu erwarten ist. Diese An-

nahme impliziert nicht, dass einkommensstarke Einwohner/innen ausschließlich in bzw. einkommensschwächere Einwohner/innen nicht in Einfamilienhäusern leben.

6./7. Die Grundsteuer wird bei jedem Grundstück auf Basis der Bewertung des Finanzamtes ermittelt. Grundlage ist im Wesentlichen der Wert von Grundstück und Gebäude. Hierfür wird der vom Finanzamt per Messbescheid übermittelte Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz für die Grundsteuer B (760 %) der Kreisstadt Bergheim multipliziert. Derzeit liegen sehr wenige Bewertungen des Finanzamtes (Grundsteuermessbescheide) vor, so dass man bei den voraussichtlichen Steuereinnahmen lediglich einen Musteraushalt zu Grunde legen kann und diesen mit der Grundstückszahl multipliziert. Demnach ergeben sich bei 49 bebauten Wohnbaugrundstücken Einnahmen in Höhe von rd. 35.400 € im Bereich der Grundsteuer B pro Jahr. Ausgehend von einer vollständigen Veranlagung ab dem Jahr 2025 und einem unveränderten Hebesatz, ergäben sich somit bis zum Jahr 2070 Einnahmen i. H.v. 1,59 Mio. €.

Berechnung:

$95 \text{ € (Messbetrag Musterhaushalt)} \times 49 \text{ (Grundstücke „An der Kapelle 2“) } \times 760 \% \text{ Hebesatz} = 35.378 \text{ € (erwartete Grundsteuereinnahmen/Jahr)} \times 45 \text{ Jahre}$

Aufgrund der Vielzahl der aktuell und in Zukunft nicht bestimmbar Parameter (z. B. Einwohnerstruktur, wirtschaftliche Verhältnisse der Einwohner, Höhe des zu verteilenden Gesamtsteueraufkommens an Einkommen- und Umsatzsteuer, Entwicklung Schlüsselzahlen) können keine Aussagen im Hinblick auf das zu erwartende Aufkommen an den Anteilen an der Einkommen- und Umsatzsteuer gemacht werden. Auf § 15 Abs. 3 GeschO des Rates wird verwiesen.

Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, werden aus dem Baugebiet „An der Kapelle 2“ keine Gewerbesteuererinnahmen oder Vergnügungssteuern erwartet. Ebenso nicht kalkulierbar ist das Aufkommen aus der Hundesteuer.

Die voraussichtlichen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen des Baugebietes An der Kapelle 2 betragen 4.825.920,00 €.

8. Eine Darstellung liegt anbei. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei dieser Betrachtung hinsichtlich der Inflation zwischen realen und nominalen Einnahmen zu unterscheiden ist sowie Opportunitätskosten zu beachten sind. Zukünftige Einnahmen müssen auch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der reale bzw. inflationsbereinigte Wert i. d. R. geringer ist als der heutige. Somit können zukünftige reale Einnahmen von nominalen Einnahmen abweichen. Der Zugewinn durch die anzusetzende Inflationsanpassung ist durch den realen Verlust durch die Inflation zu reduzieren. Zudem ist zu beachten, dass Einnahmen, welche heute generiert werden, theoretisch gewinnbringend angelegt werden (Zinseffekte) oder alternativ Zinszahlungen (Zinslast) vermieden werden können.

Im Hinblick auf die erwarteten Steuereinnahmen wird auf die Beantwortung unter 6./7. verwiesen.