

MERKBLATT

Kappungsgrenze

1. Grundsatz

Mit der Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren im Jahre 2013 wurde eine neue Regelung zur Kappungsgrenze eingeführt. Die bisherige Kappungsgrenze sah vor, dass bei Grundstücken, deren Einheitswert den Mittelwert der im BID-Gebiet liegenden Grundstücke um mehr als das Dreifache übersteigt, nur der dreifache Mittelwert als Bemessungsgrundlage für die BID-Abgabe herangezogen wurde. Diese Regelung sollte verhindern, dass Eigentümer besonders großer oder dicht bebauter Grundstücke entsprechend ihren vergleichsweise hohen Einheitswerten überproportional hohe Abgaben leisten müssten.

2. Gutachterliche Untersuchung zur Kappungsgrenze des GSED

Das Hamburgische Obergericht hat im Rahmen des Verfahrens zum BID Wandsbek Markt darauf hingewiesen, dass eine Kappungsgrenze im GSED grundsätzlich möglich sei, ihre genaue Ausgestaltung jedoch einer nachvollziehbaren Begründung bedürfe. Aus Anlass dieses Hinweises hat die FHH ein Gutachten eingeholt, welches sich mit der Frage befasste, ob ab einem bestimmten Einheitswert der durch die Einrichtung eines Innovationsbereichs vermittelte Vorteil eines Grundstückseigentümers nicht mehr oder zumindest langsamer ansteigt oder ob der Einheitswert und Vorteil sich proportional zueinander entwickeln.

Das Gutachten gelangte zu folgenden Schlussfolgerungen:

Die Einrichtung eines Innovationsbereichs ist prinzipiell für jeden Grundeigentümer vorteilhaft. Die Höhe des Vorteils bezogen auf den Einheitswert eines Grundstücks, der nach wie vor die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die zu erhebende Abgabe bildet, steigt jedoch nicht proportional zum Einheitswert, sondern in desto geringerem Maß, je höher der Einheitswert bezogen auf den Mittelwert aller Einheits-

werte eines Innovationsbereichs ist. Eine Abgabeberechnung entspricht vor diesem Hintergrund nur dann dem Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit, wenn dem Verhältnis zwischen Höhe des Einheitswerts und erzielbarem Vorteil hinreichend Rechnung getragen wird. Dies gewährleistet die nun eingeführte Neufassung der Regelung zur Kappungsgrenze, die im Ergebnis zu einer größtmöglichen Entsprechung von Abgabenlast und Vorteil führt.

3. Kappungsgrenze § 7 Absatz 4 GSED

Die 2013 eingeführte Neuregelung der Kappungsgrenze wurde auf der Grundlage der gutachterlichen Äußerungen entwickelt und lautet wie folgt:

Der das Zweifache des Mittelwerts nach übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabeberechnung nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines

1. das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 vom Hundert;
2. das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 vom Hundert;
3. das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 vom Hundert.

Die Anwendung der neuen Regelung zur Kappungsgrenze führt dazu, dass ein den zweifachen Mittelwert aller Einheitswerte im Innovationsbereich übersteigender Einheitswert nicht in vollem Umfang in die Abgabeberechnung eingeht, sondern in desto geringerem Maß, je größer die Differenz zwischen Mittelwert und zu prüfendem Einheitswert ist.

4. Berechnungsbeispiel

Ein Grundstück hat einen Einheitswert von 10.000.000 EUR. Der Mittelwert aller Einheitswerte der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke beträgt 2.000.000 EUR. Der Einheitswert des Grundstücks übersteigt also das Vierfache dieses Mittelwerts. Danach ergibt sich bei Anwendung der neuen Regelung zur Kappungsgrenze folgende Berechnung:

- Bis zum Zweifachen des Mittelwerts, also in Höhe von 4.000.000 EUR, geht der Einheitswert in voller Höhe in die Abgabeberechnung ein.
- Der das Zweifache, aber nicht das Vierfache des Mittelwerts übersteigende Teil des Einheitswerts (ebenfalls 4.000.000 EUR) geht zu 60%, also in Höhe von 2.400.000 EUR, in die Berechnung ein.
- Der das Vierfache des Mittelwerts übersteigende Teil des Einheitswerts (2.000.000 EUR) geht zu 40%, also in Höhe von 800.000 EUR, in die Berechnung ein.
- Der bei der Abgabeberechnung nunmehr (d.h. nach Kappung) zugrunde zu legende Einheitswert hat demnach eine Höhe von

$$\begin{aligned} & 4.000.000 \text{ EUR} \\ & + 2.400.000 \text{ EUR} \\ & + \underline{800.000 \text{ EUR}} \\ & = \underline{7.200.000 \text{ EUR.}} \end{aligned}$$

Dieser errechnete Wert fließt nun auch in die Berechnung des Hebesatzes mit ein. Dabei wird die Summe aller Einheitswerte (bei gekappten Grundstücken der errechneten Werte) gebildet. Der Hebesatz wird durch Division des Gesamtbudgets durch die gebildete Summe der Einheitswerte errechnet.

Stand: Juni 2014