

**An
die Stadtverordnetenvorsteherin der
Kreisstadt Dietzenbach**

16.07.2019

Änderungsantrag zum Verkauf des ehemaligen Forsthauses (DS 18/0753/60)

Die SVV möge in öffentlicher Sitzung wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Verkauf des ehemaligen Forsthauses, Offenthaler Straße 28 (Flur 3, Flurstück-Nr. 188/38) an den Bewerber 3, die „PROCON Projektgesellschaft mbH“, Beethovenallee 35 in 61130 Nidderau zum Kaufpreis von 980.000, -- € zu.

Bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages wird der Bewerber 7 als Nachrücker benannt: Werner-Wohnbau GmbH & Co.KG, Beroldinger Str. 17 in 78078 Niedereschbach. Das Kaufangebot beträgt 1.021.000, -- €.

Begründung:

- Der Bewerber 3 wird in den Sachargumenten äußerst positiv beurteilt. Es ist städtebaulich ein „Hingucker“, erfordert den geringsten Befreiungsbedarf und liefert einen guten Schallschutz.
- Das einzige vermeintliche Defizit im Vergleich zum Bewerber 7 ist der rd. 40.000 € geringere Angebotspreis, der allerdings unter Einbeziehung der einkommenssteuerlichen Effekte mehr als kompensiert wird. Selbst bei dem maximal möglichen Einkommenssteuereffekt für die Variante 7 wird sich jährlich eine Differenz von 2.000 – 10.000 € zu Gunsten des Angebotes 3 positiv auf die städtische Finanzlage auswirken. (vgl. Anlage)

Fraktion DL/FW-UDS

Jens Hinrichsen

Anlage: Vergleich der steuerlichen Wirkung

Anlage:

Vergleich der steuerlichen Wirkung von zwei Projekten für das Forsthaus-Grundstück:

	Bewerber 3 (moderates Einkommen)				Bewerber 7
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	TTL	Reihenhäuser
Einheiten	4	8	4	16	6
Anwohner/EH	1	1,5	2	24	3
Steuerzahler/EH	1	1,5	1,5		1
Einkommen/EH	30.000	45.000	45.000		70.000
EK-Steuer	5.348	6.539	6.539		-
davon 15% Kommunalanteil	802	981	981		-
EK-Steuer splitting	-	6.292	6.292		13.908
davon 15% Kommunalanteil	-	944	944		2.086
mit Splitting	3.209	7.550	3.775	14.534	12.517

	Bewerber 3 (überdurchschnittliches Einkommen)			
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	TTL
Einheiten	4	8	4	16
Anwohner/EH	1	1,5	2	24
Steuerzahler/EH	1	1,5	1,5	17
Einkommen/EH	40.000	60.000	60.000	
EK-Steuer	8.670	16.578	16.578	
davon 15% Kommunalanteil	1.301	2.487	2.487	
EK-Steuer splitting	-	10.696	10.696	
davon 15% Kommunalanteil	-	1.604	1.604	
mit Splitting	5.202	12.835	6.418	24.455

Fazit: Je nach unterstellter Einkommenssituation der Eigentümer/Mieter im Mehrfamilienhaus liegt der kommunale Einkommenssteueranteil jährlich um **2.000 - 10.000 Euro** über dem der Reihenhaus-Steuerzahler. Dabei wird bei den Reihenhäusern schon von dem höchstmöglich anzurechnenden Einkommen von **70.000 € p.a.** ausgegangen.

DL/FW-UDS/Hinrichsen, 17.05.2019