



## Erschließungskosten als Kostenfalle

Vorsicht vor Bagatellisierung: Erschließungskosten können sich erheblich auf den Grundstückswert auswirken und sollten im Kaufpreis angemessen berücksichtigt werden.

Bei der Beurkundung eines Grundstückskaufes regeln Standard-Notarverträge, dass die Lastentragungspflicht für einmalige öffentlich-rechtliche Bescheide mit dem Beurkundungstag auf den Erwerber übergeht. Das heißt alles was jetzt noch zu zahlen ist, muss der Käufer aufbringen. Die Lasten umfassen insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch aber auch nach dem Kommunalabgabengesetz.

Auf den ersten Blick ist klar, dass von neuen Erschließungsleistungen nur noch der neue Eigentümer profitiert. Es erscheint daher gerecht, dass dieser auch die Beiträge dazu leistet. Dieser Schein trägt jedoch. Allein das Vorhandensein einer Erschließungsanlage sagt noch nichts über die damit verbundene Beitragspflicht und den Erlass eines Beitragsbescheides aus. Mit dieser Regelung wird nur eine klare Zuständigkeit für die Zahlungspflicht auf einen Beitragsbescheid im Zeitraum um den Eigentumswechsel bestimmt.

Die Beitragspflicht entsteht erst mit erstmaliger vollständiger Herstellung der Erschließungsanlage. Die Erschließungsanlage muss in Qualität und Quantität vollständig hergestellt sein. Zum Beispiel gehört zu einer typischen Straße in einem Wohngebiet in qualitativer

Hinsicht entsprechend dem heutigen Standard neben der eigentlichen Straße der Bürgersteig, Regenrinne, Randsteine, ggf. Graben und dies evtl. auf beiden Seiten. Diese müssen vollständig vorhanden sein.

Im Weiteren muss die Straße auch im gesamten Umfang errichtet worden sein. Oftmals sind Straßen nur bis zum „letzten“ Haus vorhanden. Da aber in der städtebaulichen Planung die Bebauung noch weiter gehen soll und dazu auch eine Erschließung notwendig ist, ist diese Erschließungsanlage noch nicht erstmalig vollständig hergestellt. Eine Abrechnung musste daher bislang unterbleiben. Derartige Zustände können mit unter mehrere Jahrzehnte umfassen. Die Ursachen können in Umständen wie schwieriger Eigentümersituation, Bodenqualität oder fehlender Bauwilligkeit liegen.

Auch beim Kauf von der Kommune, welche für den Beitragsbescheid zuständig ist, ist besonders Augenmerk auf die Beitragssituation zu legen. Ein pauschaler Verzicht der Kommune ist unzulässig. Für eine erfolgreiche, das heißt gerichtsfeste Regelung, ist eine Anpassung auf den jeweiligen Fall notwendig.

Die Erschließung für die Medien Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist regelmäßig privaten Firmen, meist Töchter-Unternehmen der Kommune, übertragen. Aber auch hier gilt, dass ein Grundstück ohne diese Anschlüsse entsprechend der der Höhe der Anschlusskosten weniger Wert hat. Der Vorteil ist hier, dass diese jedes Grundstück unabhängig von der Erschließung der umliegenden zügig abrechnen. Damit kann grundsätzlich mit dem Vorhandensein einer



Seit Juni ist Markus Wilfurth, LL.M. Rechtsanwalt in der Kanzlei Wilfurth & Kollegen.

Erschließungsleistung auf die zugehörige Rechnungsstellung geschlossen werden. Auf den neuen Eigentümer kommen wegen dieser Erschließungsleistungen dann meist keine Kosten mehr zu.

Bei der Erschließung kommt es darauf an, ob das Grundstück objektiv erschlossen ist. Es reicht allein die Möglichkeit, um eine Beitragspflicht auszulösen. Dass bereits eine Erschließung auf einer anderen Seite des Grundstücks vorhanden ist, verhindert nicht die (weitere) Beitragspflicht.

Es ist daher umfassend zu prüfen, ob und welche Beiträge und Anschlusskosten bisher abgerechnet und bezahlt sind und welche zukünftigen - ohne echten zusätzlichen Nutzen für den Eigentümer - zu erwarten sind.

Es bietet sich an für den Käufer günstige Regelung bezüglich der Erschließungskosten zu treffen. Lassen Sie sich daher vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrages von einem in dieser Materie erfahrenen Rechtsanwalt beraten.

(Quelle: Rechtsanwalt Markus Wilfurth, LL.M. / Kanzlei Wilfurth & Kollegen)

## Instrument zur Kreditsicherung

Steuerberater Stefan Penka empfiehlt: die Vermögensbilanz

Bei einer Kreditgewährung von über 250000 Euro müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers – in der sogenannten Vermögensbilanz – laufend offengelegt werden. Dies wird durch Paragraph 18 des KWG (Kreditwesengesetz) festgelegt und von den Banken, gerade in Zeiten der Wirtschaftskrise, auch immer konsequenter eingefordert. Sie begründen dieses Verfahren mit der besseren Kalkulierbarkeit und Kontrolle der jeweiligen Kreditrisiken.

Was zunächst, wie eine weitere bürokratische Hürde klingt, erweist sich jedoch bei genauerer Betrachtung als hervorragende Möglichkeit für die Unternehmer ihre Bonität zu steigern. Eine Chance die sie nutzen sollten.

Gerade für kleine und mittelständische Unternehmen ist es heutzutage äußerst schwierig neue Kredite zu erhalten oder Laufende aufzustocken. Gelingt dies doch, ist die Verzinsung meist indiskutabel. Ein Grund hierfür sind häufig die Zahlen aus der vorliegenden „Steuerbilanz“, die das tatsächlich vorhandene Vermögen des Unternehmers nur bedingt widerspiegelt und sich dadurch negativ auf die Kreditwürdigkeit seines Unternehmens auswirken kann.

Durch die transparente und nachvollziehbare Offenlegung aller Vermögenszahlen, inklusive des Brutto- und Nettovermögens des geschäftsführenden Gesellschafters, können die betroffenen Unternehmen ihre Kreditwürdigkeit bei Banken nun nachhaltig erhöhen. Dies gilt sowohl für die Vergabe von Krediten und deren Verzinsung, als auch für die erfolgreiche Aufstockung bereits laufender Kredite. Denn die Vermö-



Steuerberater Stefan Penka

gensbilanz beinhaltet alle tatsächlich vorhandenen Vermögenswerte, bestehend aus Bargeld (Girokonten, Sparbücher, Festgeld), Anleihen (Sparpläne, Wertpapiere, etc.), Immobilien und Aktien des Unternehmers und weist deren realen Wert auf der Aktivseite aus. Auf der Passivseite finden sich die Ausgaben und Verbindlichkeiten für Kredite, Konsum und Vorsorge, sowie das vorhandene Eigenkapital wieder.

Das Ergebnis dieser Vermögensbilanz macht dadurch eindeutig deutlich, wie Unternehmer und Unternehmen tatsächlich dastehen. Ein klarer Vorteil für ihn, da auch seine privaten Vermögenswerte realistisch eingeschätzt und bei der Bonitätsbewertung entsprechend positiv wahrgenommen werden.

Ein weiterer, nicht minder erheblicher Aspekt der Vermögensbilanz ist die Tatsache, dass durch die Erstellung einer solchen der potenzielle Kreditnehmer einen optimalen Überblick über seine tatsächlichen Vermögensverhältnisse bekommt. Die Erfahrung zeigt, dass Mandanten häufig erst anhand

einer sorgfältig und fachmännisch erstellten Vermögensbilanz erkennen, woran es liegt, dass das Verhältnis zwischen Umsatz und Gewinn nicht den gewünschten Zielvorgaben entspricht und an welcher Stelle private Versorgungslücken entstehen können.

Übrigens: Die gesetzliche Regelung ermöglicht den Banken bei einer Weigerung von Kunden zur Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse im Einzelfall sogar die Kreditkündigung.

„Wir empfehlen unseren Mandanten deshalb, das Heft des Handelns selbst in die Hand zu nehmen und freiwillig eine Vermögensbilanz erstellen zu lassen,“ rät Steuerberater Stefan Penka. „Wenn auch Sie eine umfangreiche Beratung zur Vermögensbilanz wünschen oder Fragen zu diesem Thema haben, rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Email.“

(Quelle: Steuerberatungskanzlei Stefan Penka, Telefon: 0941 595400, Email: info@penka-stb.de – Weitere Informationen zum Thema Vermögensbilanz auf [www.penka-stb.com](http://www.penka-stb.com))

**RECHTSANWALT**  
**JÜRGEN KASTROPP**  
**FACHANWALT FÜR ERBRECHT**

VORSORGEVOLLMÄCHTEN  
PATIENTENVERFÜGUNGEN  
TESTAMENTE  
PFLICHTTEILSRECHT  
NACHLASS-AUSEINANDERSETZUNGEN  
TESTAMENTSVOLLSTRECKUNGEN

MITGLIED DER DEUTSCHEN VEREINIGUNG FÜR ERBRECHT UND VERMÖGENSNACHFOLGE  
MITGLIED DER ARBEITSGEMEINSCHAFT ERBRECHT DES DEUTSCHEN ANWALTVEREINS  
MITGLIED IM FORUM ERBRECHT REGENSBURG

THURMAYERSTRASSE 7  
93049 REGENSBURG  
TEL.: 0941/24280 – FAX: 0941/270147

**ZUR PERSON**

Markus Wilfurth, LL.M. ist Rechtsanwalt, Master of Laws (LL.M.) in Real Estate Law und Diplom-Betriebswirt (Berufsakademie) mit dem Studienschwerpunkt Immobilienwirtschaft. Er war zweieinhalb Jahre als Rechtsrat beim städtischen Liegenschaftsamt und dort auf der Stabstelle für Sonderprojekte der Stadt zuständig. Nach Abschluss einiger wichtiger Projekte bot sich die berufliche Veränderung an.

Steuerberatung | Unternehmens- und Wirtschaftsberatung | Rechnungswesen | Fachberatung für internationales Steuerrecht

**Grenzenlos gut beraten!**

**Stefan Penka**  
Steuerberater  
Fachberater internationales Steuerrecht

Steuerberatungskanzlei Stefan Penka  
Cranachweg 3 | 93051 Regensburg | Tel: 0941 595 400 | info@penka-stb.de | www.penka-stb.com

**SH+C** [www.shc.de](http://www.shc.de)

Claudia Breitschaft, Richard Hempe, Gerhard Wagner, Kerstin Winkler, Matthias Winkler

**Steuerberater für den Mittelstand**

SH+C Wagner Winkler & Kollegen GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft  
Im Gewerbepark D75  
D-93059 Regensburg  
Telefon 0941/58613-0  
regensburg@shc.de

**Rechtsanwalt Michael Opitz**  
Fachanwalt für Erbrecht

Testamentserstellung  
Anfechtung  
Pflichtteil  
Erbchaftsteuer  
Beistand im Erbfall

Vorsorgevollmacht  
Patientenverfügung  
Stiftung  
Vermögensübergabe  
Unternehmensnachfolge

**HANNES BAIER**

- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Arbeitsrecht
- Abogado
- (RA-Zulassung in Spanien)

93047 Regensburg • Luitpoldstr. 15 B  
Tel.: 0941/59555-0  
ra@hannesbaier.com  
www.hannesbaier.com

Kanzlei Michael Opitz, Engelberggasse 1, 93047 Regensburg  
Tel. 0941 / 59 57 29 - 0, opitz@kanzleiopitz.de, www.kanzleiopitz.de