



Aus der Arbeit des Gemeinderats vom Montag, 04.11.2024

Bürgerfragestunde

Die Bürgerfragestunde wurde nicht in Anspruch genommen.

Informationen zur Grundsteuerreform - Erlass einer Hebesatz-Satzung für die Grund- und Gewerbesteuer

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte die Vorsitzende Wilfried Knittel der die Gemeinde Buchheim ehrenamtlich im „Gutachterausschuss Südlicher Landkreis Tuttlingen“ vertritt. Er erläutert den Gemeinderäten die Arbeit im Gutachterausschuss und wie die Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte erfolgt. Er führt aus, dass für die Zukunft angestrebt sei die komplette Gemeinde zu einer Bodenrichtwertzone zusammenzufassen, um eine bessere Transparenz für die Bürger zu erreichen.

Zur weiteren Erläuterung der Umsetzung der Grundsteuerreform ist der Leiter der Finanzverwaltung des GVV Donau-Heuberg Herr Christoph Niesler anwesend.

Für das **Grundvermögen (Grundsteuer B)** hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht.

Bei der **Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen. Durch die geänderte Bemessungsgrundlage bei einem gleichbleibenden Hebesatz können die Einnahmen vom bisherigen Umfang deutlich abweichen. Da die aktuelle Bemessungsgrundlage für alle Grundstücke in den Kommunen jedoch noch nicht vorliegt ist eine ideale Einschätzung nur schwer möglich. Aus diesem Grund haben die kommunalen Spitzenverbände den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg die Empfehlung die sogenannte **Aufkommensneutralität** als Ziel für die neuen Hebesätze in einer Kommune zu beschließen und entsprechend nach außen zu kommunizieren.

Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Es ist somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „**Aufkommensneutralität**“ gegeben ist.

Das Grundsteueraufkommen in der Gemeinde Buchheim beträgt im Jahr 2024 aus der **Grundsteuer [B]** ohne Nachzahlungen für frühere Jahre 69.257 €. Die bisherigen Grundsteuerermesssträge, welche hier zu Grunde gelegt wurden, haben lagen bei 17.128 €. Die durch die Reform neuen Messbeträge ergeben in Summe für die Gemeinde Buchheim liegt bei 18.699 €.

Wenn also das gesamte Aufkommen der Grundsteuer in besagter Höhe bei der Kommune gleichbleiben soll, sollte der Hebesatz entsprechend gesenkt werden.

In Buchheim würde dies bedeuten, dass der Hebesatz von aktuell 320 % bei der Grundsteuer B auf 300 % abgesenkt werden kann.

Gebäude	Messbetrag (bis 2024)	Messbetrag (ab 2025)	Hebesatz (bisher)	Grundsteuer (2024)	Grundsteuer (2025 – mit bisherigem Hebesatz)	Neuer Hebesatz GrSt B	Grundsteuer (2025 – mit neuem Hebesatz)
Einfamilienhaus (820 m ²) Bodenrichtwertzone 81 €/m ²	73,11 €	32,12 €	320 v.H.	233,95 €	102,78 €	300 v.H.	96,36 €
Einfamilienhaus (1.250 m ²) Bodenrichtwertzone 69 €/m ²	62,61 €	78,81 €	320 v.H.	200,35 €	252,19 €	300 v.H.	236,43 €
Geschäftsgrundstück (2.600 m ²) Bodenrichtwertzone 23 €/m ²	215,28 €	77,74 €	320 v.H.	688,90 €	248,77 €	300 v.H.	233,22 €

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Der Hebesatz für die **Gewerbsteuer** wurde in der Gemeinde Buchheim **letztmals zum 01.01.2005** auf 340 % angehoben.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat eine Anpassung der Gewerbsteuer von 340 % auf 360 % vor. In den umliegenden Gemeinden liegen die Hebesätze der Gewerbsteuer aktuell (2024) bei 360, 350, 360, 340, 340, 380 %

Die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbsteuer wurden bisher über die Haushaltssatzung festgelegt und beschlossen.

Dieses Vorgehen kann jedoch von den wenigsten Kommunen bis zum 31.12. eines Jahres erreicht werden. Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeindetag bereits seit einigen Jahren die Erstellung einer Hebesatzsatzung, mit welcher im Herbst (Oktober/November) die Hebesätze für das folgende Haushaltsjahr rechtssicher beschlossen werden können.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird die Anpassung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer kritisch hinterfragt. Wollte man neues Gewerbe in der Gemeinde ansiedeln, sollte man den Hebesatz beim bisherigen Stand belassen.

Der Gemeinderat beschließt dem Erlass der Hebesatz-Satzung mit folgenden Hebesätzen zu: Hebesatz für die Grundsteuer A (landwirtschaftliche Flächen) bei 340% belassen, Hebesatz der Grundsteuer B von 320 % auf 300 % senken und die Gewerbesteuer beim Hebesatz von 340 % belassen.

Gebühreanpassung Wasser und Abwasser

Die Beschlussfassung zu beiden Tagesordnungspunkten wird zurückgestellt, da Fragen zu den in der durch die Finanzverwaltung des GVV Donau-Heuberg durchgeführten Gebührenkalkulation verwendeten Zahlen nicht direkt geklärt werden konnten.

Neuaufgabe kommunale Homepage

Nachdem zur Klärung einiger offener Punkte nochmals Kontakt mit einem der Anbieter aufgenommen wurde, vergibt der Gemeinderat die Erstellung der neuen – barrierefreien – Homepage der Gemeinde an das Büro Hirsch & Wölfl mit Blick auf den in der Sitzungsvorlage ausgeführten Gesamtkostenvergleich auf 5 Jahre. Die erforderlichen Finanzmittel sollen im Haushalt 2025 vorgesehen werden.

PV Anlage Bürgerhaus / Kindergarten

Es wurden 3 Angebote angefragt. Da aber das 3. Angebot noch nicht vorliegt wird die Vergabeentscheidung bis zur nächsten Sitzung verschoben.

Anhörung als Träger öffentlicher Belange – Bebauungsplan Hauptbühl – Stadt Meßkirch

Die Gemeinde ist von der Planung nicht betroffen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mitzuteilen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

Verschiedenes, Wünsche und Anträge

- Sanierung Regenwasserbecken – ehem. Kläranlage

Der Gemeinderat hatte die Sanierung des Regenwasserbeckens auf der ehemaligen Kläranlage bereits an die Fa. Wohlhüter aus Thalheim vergeben. Es handelte sich um die Sanierung der Hohlkehle und des Zulaufs. Diese Arbeiten können nun aus witterungstechnischen Gründen nicht mehr in diesem Jahr erfolgen und werden fürs Frühjahr des kommenden Jahres eingeplant.

Nun wurde bei der erforderlichen Reinigung des Beckens festgestellt, dass ebenfalls dringend eine Betonsanierung der Wände erforderlich wäre – bestätigt durch die Mitarbeiter der Kläranlage Meßkirch. Die Firma Wohlhüter hat das vorliegende, bereits beauftragte Angebot entsprechend ergänzt.

Der Gemeinderat stimmt der Aufstockung des bestehenden Angebots und der Durchführung der Arbeiten im Frühjahr 2025 zu, sofern die Preise aus dem vorliegenden Angebot gehalten werden.

- Pool Befüllungen

Bisher wurde beim Füllen von Privat-Pools lediglich der Wasserpreis in Rechnung gestellt.

Künftig soll sowohl Wasser, als auch Abwasser in Rechnung gestellt werden, da nach den gesetzlichen Vorgaben das Wasser aus Pools in die Kanalisation entsorgt werden muss und nicht als „Garten-Wasser“ verwendet werden darf.

- Reinigen und Ausräumen der Becken in der Donautalstraße, Riffen, Brunnengasse

Die Freiwillige Feuerwehr ist bereit sich der Kontrolle und Reinigung der Becken anzunehmen und wird dafür eine Entschädigung in Höhe von 25,00 € je Becken erhalten.