

## **Gemeinderatsitzung am 11.11.2024 Pressebericht**

### **1. Grundsteuerreform – Beschlussfassung der Hebesätze für 2025**

Mit Datum vom 04. November 2020 verabschiedete der Landtag das neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), welches ab 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer bildet. Die Grundsteuerreform wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2025 aus. Bei der Grundsteuer B hat sich der Landesgesetzgeber für das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell entschieden. Demnach berechnet sich die künftige Grundsteuerlast aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße. Wie das jeweilige Grundstück bebaut ist, spielt bei der Berechnung der Grundsteuer künftig keine Rolle mehr. Bei der Grundsteuer A hat der Landesgesetzgeber in den §§ 26-36 LGrStG das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahren.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind alle Besteuerungsgrundlagen (Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge) auf bestimmte Zeitpunkte abzustellen und für bestimmte Zeiträume gültig. Die Grundsteuerwerte wurden zum Stichtag 1. Januar 2022 neu festgestellt und müssen anschließend alle 7 Jahre erneut werden. Der nächste folgende Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2029. Für die in dieser Zeit eintretenden Veränderungen (Eigentümerwechsel, Änderung Grundstücksart, neu entstandene Grundstücke, ...) muss eine Fortschreibung oder Nachfeststellung durchgeführt werden. Hier sind immer die Wertverhältnisse zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt anzusetzen. Allgemeine Änderungen der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss führen nicht zu einer Neuermittlung des Grundsteuerwerts.

### **Faktoren und Schritte zur Berechnung der Grundsteuer:**

#### Bodenrichtwert

Im ersten Schritt wurden durch die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte ermittelt und Bodenrichtwertzonen festgelegt. Demnach werden für alle Flurstücke verbindliche Bodenrichtwerte vorgegeben.

Diese reichen in Böbingen im Bereich der Grundsteuer B:

- von 20 €/ m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup> in den Sonderbauflächen
- über 70 €/ m<sup>2</sup> in den Gewerbe- und Industriegebieten
- bis hin zu 120 – 245 €/ m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

#### Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Im nächsten Schritt wurden alle Grundbesitzer in Baden-Württemberg aufgefordert eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Inhalt der Erklärung waren hauptsächlich die

Grundstücksgröße, der zugrundeliegende Bodenwert sowie die Nutzungsart des Grundstücks.

#### Berechnung Steuermessbetrag

Anhand dieser Angaben berechnet das Finanzamt einen Steuermessbetrag, der den Gemeinden als Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer dient.

Die Berechnung des Steuermessbetrags des Finanzamtes ist einfach nachzuvollziehen. Zuerst wird die Grundstücksfläche mit dem gültigen Bodenrichtwert multipliziert (=Grundsteuerwert). Gemäß Landesgrundsteuergesetz wird der Grundsteuerwert mit der Messzahl von 0,13 % multipliziert. Für Grundstücke die bebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden, wird die Messzahl gem. § 40 Abs. 3 LGrStG um 30 % auf 0,091 % gemindert.

Das Ergebnis dieser Berechnung ist der vom Finanzamt festgesetzte **Steuermessbetrag**.

#### Festlegung Grundsteuerhebesatz durch die Gemeinde

Jeder Grundstückseigentümer, der die Erklärung gegenüber dem Finanzamt abgegeben hat, sollte zwischenzeitlich auch eine entsprechende Mitteilung über den Grundsteuermessbetrag bekommen haben. Eine Zweitschrift erhält die jeweilige Gemeinde, um anhand des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben.

Aufgrund der Reform haben sich die vom Finanzamt ermittelten Messbeträge grundlegend geändert und in den meisten Fällen erhöht. Mit dem Bodenwertmodell legt das Land Baden-Württemberg bewusst den **Fokus** auf den **Flächenverbrauch**, während bisher die jeweilige Bebauung maßgebend war. Pauschal formuliert wird die Grundsteuerreform zu (deutlichen) Verschiebungen führen, aus der zahlreiche „Verlierer“, aber auch „Gewinner“ hervorgehen werden.

Der Gesetzgeber hat in seiner Argumentation zur Grundsteuerreform immer hervorgehoben, dass es das erklärte Ziel sein soll, dass sich die Umsetzung der Grundsteuerreform „**aufkommensneutral**“ auf die Haushalte der Gemeinden auswirke. Der Grundsteuerhebesatz ist die einzige Stellschraube, mit der die Gemeinde Böbingen die Grundsteuerhöhe beeinflussen kann.

**Aufkommensneutral heißt aber nicht, dass jede/r Eigentümer/in die gleiche Steuer zu tragen hat, wie bisher, sondern dass sich die insgesamten Grundsteuererträge (Grundsteuer A+B) der Gemeinde auf gleichem Niveau bewegen sollen.** Durch die Grundsteuerreform sollen sich nach Ansicht des Gesetzgebers die Kommunen nicht bereichern. Dies ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

Für die Gemeinde Böbingen gilt es daher den ab 2025 gültigen Hebesatz so zu wählen, dass die Grundsteuererträge sich im Vergleich zu den Vorjahren auf konstantem Niveau bewegen, wenn man dieser Argumentation bzw. dem Willen des Gesetzgebers folgen will.

#### **Hebesatz und Hebesatzsatzung**

Der Steuermessbetrag (bereits festgesetzt vom Finanzamt) multipliziert mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz ergibt die Steuerschuld, die der jeweilige Grundstückseigentümer zu entrichten hat. Für viele Städte und Gemeinden (nicht nur in Baden-Württemberg) ist es derzeit nur schwer hoch-

zurechnen, wie hoch der kommunale Hebesatz bei der Grundsteuer B festzusetzen ist, um eine möglichst aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform zu gewährleisten. Zum einen liegt dies an den weiterhin fehlenden Messbescheiden oder geschätzten Messbeträgen sowie auch offenen Fragestellungen seitens des Gesetzgebers. Aufgrund des mittlerweile vorliegenden Datenbestands kann jedoch von einer sachgerechten und begründeten Datenbasis gesprochen werden, die die unten angefügte Hebesatzprognose rechtfertigt.

Der Hebesatz der Grundsteuer B kann bei einer aufkommensneutralen Berechnung deutlich gesenkt werden.

Eine Hochrechnung der zur Verfügung stehenden Daten (Stand 22.10.2024 sind ca. 93 % der Grundsteuer B-Fälle und ca. 71 % der Grundsteuer A-Fälle erfasst) kommt unter der Maßgabe, dass die Grundsteuererträge insgesamt aufkommensneutral sein sollen, zu folgendem Ergebnis:

- ⇒ **Prognostizierter Hebesatz Grundsteuer A: 712%**
- ⇒ **Prognostizierter Hebesatz Grundsteuer B: 263%**

Die Verwaltung schlägt vor, diese Hebesätze in die neue Satzung ab 2025 aufzunehmen. GR Betz spricht sich für eine Erhöhung der Hebesätze aus, da die Gemeinde im kommenden Jahr wesentlich geringere Einnahmen aufgrund der aktuellen Finanzschätzung zu erwarten hat, außerdem steigt auf der Ausgabenseite die Kreisumlage sehr stark an, da der Landkreis sein Klinikdefizit decken muss. Er beantragt eine Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer B in Höhe von 285%. Dieser Antrag wird vom Gemeinderat bei 8 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt. **Der Gemeinderat spricht sich mehrheitlich für die von der Verwaltung vorgeschlagenen Hebesätze für Grundsteuer A: 712% und Grundsteuer B: 263% aus.**

Weiter diskutiert das Gremium über eine Erhöhung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer. Dieser beträgt aktuell 370%. **Einstimmig beschließt der Gemeinderat den Hebesatz für die Gewerbesteuer ab 2025 auf 380% anzuheben. Die neue Hebesatzsatzung mit den beschlossenen Steuerhebesätzen tritt am 01.01.2025 in Kraft.**

## 2. Einführung einer Konzessionsabgabe Wasserversorgung

Die Konzessionsabgabe wird von Gemeinden dafür erhoben, dass Energie- und Wasserversorgungsunternehmen die im Verkehrsraum der Gemeinde verlegten Leitungen nutzen dürfen. Die Konzessionsabgabe ist ein privatrechtliches Entgelt, das als Gegenleistung für eine Leistung der Gemeinde erhoben wird. Die Leistung besteht im Einräumen des Rechts zur unmittelbaren Versorgung mit Wasser von Letztverbrauchern im Gemeindegebiet mittels Benutzung öffentlicher Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen.

Die Höhe der Konzessionsabgabe richtet sich nach dem Konzessionsvertrag, der zwischen Gemeinde und Energie-/Wasserversorgungsunternehmen geschlossen wird und ist an gesetzliche Vorgaben gebunden. Bei Gemeinden unter 25.000 Einwohnern beträgt der Höchstbetrag bei maximal 10% der Umsatzerlöse/Entgelte, die an Letztverbraucher abgegeben werden. Für die Wasserversorgung Böbingen würde dies einem Betrag i.H.v. ca. 50.000 Euro entsprechen (das Jahr 2023 zugrunde gelegt). Die Konzessionsabgabe kann vom Wasserversorgungsunternehmen als gebührenfähiger Aufwand in die Wasserverbrauchsgebühren einkalkuliert werden. Umgerechnet auf den Be-

trag pro m<sup>3</sup> Wasser entspricht dies ca. 0,25 Euro Erhöhung. Der Gemeinderat stimmt der Einführung der Konzessionsabgabe ab 01.01.2025 einstimmig zu.

### 3. **Bebauungsplan „Bietwang II, 3. Änderung“**

Der Gemeinderat fasste am 14.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bietwang II, 3. Änderung“. Das Ing. Büro LKP+ hat den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ausgearbeitet. Der Textteil beinhaltet die Festsetzungen des Bebauungsplans, die nur in einzelnen Passagen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geändert wurden. Die Baugrenze wurde angepasst, Die Bestimmungen zu Nebenanlagen, überbaubarer Grundstücksfläche und Flächen für Garagen und Stellplätze wurden geändert. Ansonsten gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im nächsten Schritt erfolgt nun die öffentliche Auslegung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB. Der Gemeinderat stimmt den Festsetzungen des Bebauungsplans zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung im Vereinfachten Verfahren.

### 4. **Vorberatung der Verbandsversammlung des AZV Lauter-Rems**

Kämmerer Joachim Mayer erläutert dem Gemeinderat die anstehenden Beschlüsse in der Verbandsversammlung des AZV Lauter-Rems am 05.12.2024. Jahresabschluss 2023:

Das Rechnungsjahr 2023 wurde im Februar 2024 abgeschlossen. Im Gesamtergebnis weist der Abschluss geringere Aufwendungen und Erträge in Höhe von 225.960,99 Euro gegenüber dem Planansatz aus. Die endgültige Höhe der Umlagen für 2023 konnte aufgrund des Jahresabschlusses festgesetzt werden. Die Gemeinde Böbingen erhält insgesamt eine Rückerstattung in Höhe von 72.633,53 Euro.

Der Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 weist im Ergebnishaushalt ordentliche Erträge und Aufwendungen in Höhe von jeweils 2.020.818 Euro aus. Der Finanzhaushalt weist Einnahmen aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von 1.770.018 Euro und Ausgabe in Höhe von 1.610.808 Euro aus. Dies ergibt einen Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von 159.210 Euro. Kreditermächtigungen und Verpflichtungsermächtigungen sind nicht vorgesehen. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird mit 200.000 Euro veranschlagt. Die Betriebskostenumlage 2025 steigt auf 1.483.040 Euro an. Neben der Betriebskostenumlage fallen noch Zinsumlage, Afa-Umlage, Tilgungsumlage und Investitionsumlage an. Für die Gemeinde Böbingen bedeutet dies insgesamt 340.074 Euro, die als Umlagen an den AZV Lauter-Rems bezahlt werden müssen. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis und beauftragt die Vertreter der Verbandsversammlung den anstehenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung zuzustimmen.

### 5. **Bekanntgaben/Verschiedenes**

Bürgermeister Stempfle gibt zum Abschluss der öffentlichen Sitzung folgende Sachverhalte bekannt:

Die Gemeinde erhielt die Bewilligung der Fördergelder für das Lückenschlussprogramm Breitbandversorgung:

bewilligte Zuwendung vom Bund (50%): 249.800, diese sind bewilligt bis 26.11.2025. Noch ausstehend: Bewilligung vom Land (40%). Somit beträgt der Eigenanteil der Gemeinde: 10 % (50.000 €) zuzüglich Planung. Die Umsetzung der Maßnahme wird über das LRA Ostalbkreis koordiniert.