

Bekanntmachung

und

Tagesordnung zur Sitzung des Gemeinderates Haiming
am Donnerstag, dem 17. Oktober 2024, **um 18:00 Uhr**

im Sitzungssaal des Rathauses in Haiming

Tagesordnung

I. Öffentliche Sitzung:

TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung,

TOP 2: Berichte

TOP 2.1: Bericht des Bürgermeisters

TOP 2.2: Bericht aus dem KommU

TOP 2.3: Bericht aus dem AK Energie

TOP 3: Protokollnachlese und Genehmigung der Niederschrift vom 19.09.2024

TOP 4: Petra Haunreiter – Antrag aus der Bürgerversammlung bezüglich der PFOA-Thematik

Sachverhalt:

In der diesjährigen Bürgerversammlung wurde der Antrag von Petra Haunreiter beschlossen, dass sich der Gemeinderat mit der PFOA-Thematik befassen soll. Dazu wurde Herr Dr. med. Franz Schuhbeck vom Gesundheitsamt Altötting eingeladen.

Herr Dr. Schuhbeck wird ein Informationsreferat zu den geltenden Bestimmungen bezüglich PFOA bzw. PFAS-Stoffgruppen im Trinkwasser halten.

Herr Dr. Schuhbeck informiert zum Thema PFOA/PFAS.

Rechtliche Würdigung:

Die Trinkwasserversorgung ist eine kommunale Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde (Art. 57 GO). Zur Erfüllung dieser Aufgabe hat die Gemeinde Haiming den Wasserzweckverband Inn Salzach mitgegründet und ist dessen Träger. Sie erfüllt diese Aufgabe daher nicht unmittelbar, sondern dazu ist der Wasserzweckverband selbst zuständig. Der Gemeinderat kann daher keine eigenständigen Beschlüsse zum Thema Trinkwasser fassen. Gleichwohl ist das Trinkwasser ein Thema, das alle angeht und so ist die Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit sehr wichtig.

TOP 5: Salzachstraße – Errichtung einer Entwässerungsanlage für Oberflächenwasser und Übertragung an das KommU

Sachverhalt:

In der Salzachstraße ist die Oberflächenentwässerung insbesondere im Bereich vom Innspitzpavillion bis zur Grundstücksgrenze Geltinger ein Problem. Das Problem kann durch Einbau von zwei bis drei Sinkkästen und von Entwässerungsboxen auf einer Länge von rund 14 Metern beseitigt werden.

Rechtliche Würdigung:

Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde im Rahmen des Straßenunterhalts (Art. 57 GO). Diese Aufgaben werden im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde erfüllt und nach Dringlichkeit abgearbeitet. Die vorliegende Aufgabe ist dringlich. Der Bauausschuss hat das Projekt in der Projektliste für 2025 vorgesehen. Im Haushalt 2025 werden die erforderlichen Mittel bereitgestellt.

TOP 6: Unterer Wirt - Übertragung von Instandhaltungsarbeiten an das KommU

Sachverhalt:

Beim Unteren Wirt werden demnächst mehrere Instandhaltungsarbeiten fällig: Innen müssen zum Beispiel punktuell Schadstellen am Putz ausgebessert werden; außerdem wird gerade ein Angebot zum Abschleifen des Bodens im Saal eingeholt. Außen gibt es Feuchtigkeitsschäden am Putz sowie kleinere Schäden an der Fassade des Hauptgebäudes und der Nebengebäude. Angebote dazu liegen noch nicht vor und damit auch keine Kostenschätzung.

Nach Empfehlung des Bauausschusses soll hier wie bei der Alten Schule vorgegangen und die Maßnahmen auf das KommU übertragen werden.

Rechtliche Würdigung:

Das Bürgerhaus Unterer Wirt wird von der Gemeinde im Rahmen der Erfüllung von freiwilligen Aufgaben des eigenen Wirkungskreises betrieben (Art. 57 GO). Diese Aufgabenerfüllung erfolgt im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Diese ist derzeit angespannt, so wie bei vielen Kommunen. Grund für diese Anspannung ist die schlechte Wirtschaftslage, die auf die Steuereinnahmen durchschlägt und der enorme Zuwachs an Aufgaben, welche die Kommunen zu tragen haben. Wichtig ist aber auch, vorhandenes Vermögen substanziell zu erhalten. Hierzu zählt auch die Instandhaltung am Gebäude Unterer Wirt. Um größere Schäden zu vermeiden, sind die geplanten Maßnahmen angeraten. Die Haushaltsmittel können erst mit dem Haushalt 2025 bereitgestellt werden. Unter der Haushaltsstelle 0.7620.5000 werden rund 35.000 € eingeplant.

TOP 7: Einrichtung einer Projektgruppe „Information und Kommunikation“

Sachverhalt:

Im Jahr 2014 wurde die Projektgruppe „PG Information und Kommunikation“ eingerichtet. Sie hatte die Aufgabe, den medialen Außenauftritt der Gemeinde neu aufzustellen. Diese Aufgabe ist jetzt wieder zu erledigen.

Neben öffentlichen Bekanntmachungen informiert die Gemeinde die Bevölkerung über die Homepage www.haiming.de und die Publikation „Die Niedergerner“.

Die Homepage ist grafisch und vom inhaltlichen Aufbau seit 2015 unverändert. Die in den letzten Jahren dazugekommenen Informationen, vor allem auch die notwendigen Veröffentlichungen von Bauleitplänen, sind strukturell nicht gut eingebunden; manche Inhalte sind veraltet.

Die Homepage muss deswegen grafisch und von ihrer inhaltlichen Struktur her überarbeitet werden.

Die Dorfzeitung „Die Niedergerner“ gibt es seit mehr als 20 Jahren. Sie wird, mit Ausnahme des Drucks, ausschließlich ehrenamtlich erstellt. Inhaltlich wird die Dorfzeitung durch ein Redaktionsteam gestaltet. Mit Ende der Wahlperiode wird es sowohl in der Redaktion wie auch bei der Erstellung der Druckvorlage erhebliche personelle Veränderungen geben. Diese Zäsur verlangt eine grundlegende Diskussion der Zukunft der Dorfzeitung: Inhalte, Erscheinungszyklus, Redaktion, Layout, Erstellung Druckvorlage, Endfertigung.

In den sozialen Medien ist die Gemeinde Haiming offiziell nicht präsent. Hier ist zu klären, ob sich das ändern soll und wenn ja, in welcher Form.

Der Auftrag der Projektgruppe liegt in der Erstellung von Vorschlägen für die Neugestaltung der Homepage, der Dorfzeitung und die Klärung der Präsenz in sozialen Medien. Die Vorschläge und Konzepte werden dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Projektgruppe wird zunächst aus Mitgliedern des Gemeinderates und seitens der Verwaltung mit Josef Straubinger (Geschäftsleiter, Kämmerer) und Simon Straubinger (EDV, Datenschutz) besetzt. Sie kann dann weitere Personen aus der Verwaltung und von außen hinzuberufen.

Rechtliche Würdigung:

Die Einrichtung einer Projektgruppe ist nicht als Ausschuss zu werten. Er ist auch für außenstehende Personen offen, ein politischer Proporz ist nicht einzuhalten. Die Aufgabenstellung ist eng umschrieben. Die Projektgruppe darf über Ausgaben nicht selbst entscheiden.

TOP 8: Kindertagesstätte St. Stephanus – Zuschussantrag 2025 für Investitionen

Sachverhalt:

Die Kita St. Stephanus hat für 2025 einen Zuschussantrag für Anschaffungen eingereicht.

Investitionen Kita St. Stephanus (2025)					
<small>M:\Geschäftsleitung\4233 Kindergarten\Kindergarten\Investitionen.xlsx\2025</small>					
	Betrag	Art	Rechtsgrundlage	DiCV (30%)	Gemeinde (70%)
Teppiche Füchse	1.247,29 €	neu	§ 3 Abs. 5	374,19 €	873,10 €
Schrank Ersatzwäsche	1.413,72 €	neu	§ 3 Abs. 5	424,12 €	989,60 €
Schrank Legematerial	2.964,29 €	neu	§ 3 Abs. 5	889,29 €	2.075,00 €
Schrank Eigentum Elefanten	2.385,95 €	neu	§ 3 Abs. 5	715,79 €	1.670,17 €
Waschmaschine	1.099,00 €	Ersatz	§ 3 Abs. 5	329,70 €	769,30 €
Summe:	9.110,25 €			2.733,08 €	6.377,18 €

Die Kita hat jeweils zwei Angebote für die Beschaffungen eingeholt bzw. holt diese ein.

Rechtliche Würdigung:

Der Zuschuss wird aufgrund der Trägervereinbarung errechnet. Gemäß § 3 Abs. 5 der Trägervereinbarung sind Anschaffungen (Neu- bzw. Ersatzbeschaffungen) im Wert von über 800,00 € je Wirtschaftsgut gesondert bei der Gemeinde zu beantragen. Hierfür übernimmt die Kommune als Zuschuss mindestens 70% der anfallenden Kosten nach Abzug möglicher öffentlicher Fördermittel wie zum Beispiel vom Diözesan-Caritasverband. Die Anschaffungen dürfen erst nach Genehmigung des Antrages durch die Kommune getätigt werden.

Die Beschaffungen sind nachvollziehbar. Die Mittel werden über den Haushalt 2025 bereitgestellt.

TOP 9: Freiwillige Feuerwehr Haiming e.V. – Antrag auf Verwendung des Gemeindewappens

Sachverhalt:

Die Freiwillige Feuerwehr Haiming (e.V.) hat einen Antrag auf Verwendung des Gemeindewappens für die neue Fahne gestellt.

Rechtliche Würdigung:

Zur Verwendung des Gemeindewappens durch einen Dritten ist die Genehmigung der Gemeinde erforderlich (Art. 4 Abs. 3 GO). Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn keine missbräuchliche Verwendung des Wappens oder ein Verstoß gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb zu befürchten ist.

Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Verwendung gibt es nicht. Ebenso ist ein Verstoß gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb nicht zu befürchten, da kein gewerblicher Zweck hinter der Verwendung steht.

TOP 10: Grundsteuerhebesätze ab 2025

Sachverhalt:

Der Finanzausschuss und der Gemeinderat haben sich bereits grundsätzlich mit der neuen Grundsteuer 2025 befasst. Mittlerweile sind die vorliegenden Daten und Erkenntnisse soweit belastbar, dass die Hebesätze ab 2025 bestimmt werden können.

Der Weg zum Grundsteuerbescheid

Die Grundsteuer wird wie folgt verbeschrieben:

- a) Der Steuerpflichtige gibt seine Grundsteuererklärung beim Finanzamt ab.
- b) Das Finanzamt erlässt den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag gegenüber dem Steuerpflichtigen und stellt die Berechnungsgrundlagen der Gemeinde zu.
- c) Die Gemeinde erlässt den Grundsteuerbescheid. Die Grundsteuer errechnet sich nach folgender Formel:

Grundsteuermessbetrag	mal Hebesatz	= zu zahlende Grundsteuer
-----------------------	--------------	---------------------------

Maßgeblich für die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer ist der Grundsteuermessbetragsbescheid des Finanzamts. Die Gemeinde ist an diesen gebunden.

Berechnungsmethode des Grundsteuermessbetrags

Das Flächenmodell des Freistaats Bayern hat den Vor- und gleichzeitigen Nachteil, dass es nur flächenbezogen arbeitet. Entscheidend ist der Flächenwert in m² und nicht der Verkehrswert der Grundstücke und Gebäude. Hierzu hat der Freistaat Bayern Äquivalenzzahlen festgelegt. Grundsteuermessbeträge werden daher für ganz Bayern einheitlich gerechnet, egal ob Großstadt oder ländliche Gegend.

Politische Bewertung der Rechtsänderung

Das Grundsteuerrecht ab 2025 ist eine völlig neue Rechtsgrundlage und hat mit dem bisherigen Recht sehr wenig gemein. Deshalb tritt das Grundsteuerrecht 2024 auch mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens wurde von der Bundes- und auch der Landespolitik der Begriff der „Aufkommensneutralität“ in den Raum gestellt. Das soll heißen: Unabhängig wie sich die Steuer beim Einzelnen verändert – in der Summe soll bei der Kommune 2025 der gleiche Betrag wie 2024 ankommen. Diese Aussage wurde von der Bundes- und Landespolitik offensichtlich nicht gründlich durchdacht, insbesondere weil damit der Eindruck erweckt wurde, dass sich auch für den Steuerpflichtigen keine Änderung ergibt. Das ist allerdings keineswegs so.

Die Grundsteuerreform hatte ja auch die Beseitigung einer ungerechten Besteuerung der Grundstückseigentümer zum Ziel. Schon deshalb ist eine „versprochene“ Aufkommensneutralität auf der Seite der Steuerpflichtigen ohne Auswirkung.

Eine Aufkommensneutralität auf Seiten der Gemeinde kann sowohl brutto als auch netto betrachtet werden und das Aufkommen muss auch vor dem Hintergrund der Inflation geprüft werden.

Gegenüberstellung der Jahre 2024 und 2025

Gegenüberstellung Grundsteuer A und B und Gesamtaufkommen (2024/2025)

Jahr	Grundsteuer A	Hebesatz	Aufkommen A	Grundsteuer B	Hebesatz	Aufkommen B	Gesamt
2024	12.733,42 €	310%	39.473,61 €	92.858,85 €	310%	287.862,45 €	327.336,06 €
2025	8.587,00 €	310%	26.619,70 €	148.780,00 €	240%	357.072,00 €	383.691,70 €
Differenz €	-4.146,42 €	310%	-12.853,91 €	55.921,15 €	240%	69.209,55 €	56.355,64 €
Differenz %			-32,56%			24,04%	17,22%

Die Werte für 2024 stehen fest und die Hebesätze liegen bei beiden Grundsteuerarten bei 310 %.

Für das Jahr 2025 vermindern sich die Messbeträge bei der Grundsteuer A um 4.146,42 €. Bei einem gleichbleibenden Hebesatz von 310 % vermindert sich das Aufkommen aus der Grundsteuer A um 12.853,91 € oder 32,56 %. Aufkommensneutralität ist für diesen Teilbereich nicht gegeben.

Für das Jahr 2025 erhöhen sich die Messbeträge bei der Grundsteuer B um 55.921,15 €. Bei einem auf 240 % abgesenkten Hebesatz erhöht sich das Aufkommen aus der Grundsteuer B um 69.209,55 € oder 24,04 %. Aufkommensneutralität ist für diesen Teilbereich nicht gegeben.

In der Summe erhöht sich das Grundsteueraufkommen A und B um 56.355,64 € oder 17,22 %.

Diese Darstellung ist das angestrebte Ziel der Hebesatzentscheidung. Sie wird nachfolgend begründet.

Berechnung eines Inflationsausgleichs

Im Jahr 2017 wurden die Grundsteuerhebesätze letztmals angepasst und auf jeweils 310 % festgelegt. Hintergrund war die Festsetzung des sogenannten Nivellierungshebesatzes zur Steuerkraftzahl auf 310 %. Das bedeutet, dass die Kreisumlage aus einem Grundsteueraufkommen mit 310 % Hebesatz berechnet wird, egal ob die Gemeinde einen höheren oder niedrigeren Hebesatz hat. Der Gemeinderat hat deshalb 2017 die Hebesätze auf den Nivellierungshebesatz festgelegt. Seither ist keine Änderung mehr eingetreten.

Da die Grundsteuer, einmal festgelegt, immer in gleicher Höhe gezahlt wird (es sei denn, es tritt eine erhebliche Änderung ein), unterliegt sie dem Wertverzehr aus der Inflation. Von 01/2017 bis 07/2024 hat sich der Verbraucherpreisindex um 25,3 % erhöht. Somit entspräche die Grundsteuer A des Jahres 2017 mit damals 40.116 € jetzt einem Wert von 50.265,40 €. Die Grundsteuer B des Jahres 2017 mit damals 209.353 € entspräche jetzt einem Wert von 262.318,87 €.

Mit den ab 2025 geltenden Messbeträgen reduziert sich die Grundsteuer A jedoch auf 26.619,70 € (minus 47,04 % gegenüber indiziertem Wert). Die Grundsteuer B erhöht sich um 36,12 % auf 357.072,00 € (plus 36,12 %).

Bei dieser Betrachtung ist aber wichtig, dass es bestimmte Einflüsse gibt, welche das Ergebnis verzerren. Diese Einflüsse sind insbesondere der Grundsteuer B zuzuordnen. Bei dieser Grundsteuerart kommen jährliche Zuwächse von in der Regel 1,5 % hinzu, weil es neue Häuser gibt. Seit 2017 macht dies ungefähr 22.000 € Zuwachs aus. Außerdem hat es im Industriegebiet einmalige Sondereinflüsse gegeben, welche sich auf 56.500 € belaufen. Und schließlich wandern mit dem neuen Grundsteuerrecht Beträge aus der Grundsteuer A nach B in Höhe von geschätzt 12.500 €. Das sind die landwirtschaftlichen Wohngebäude.

Bereinigt man nun diesen Wert, dann beläuft sich das indizierte Aufkommen aus der Grundsteuer B auf 353.318,87 € (siehe unten - gelbe Markierung). Wendet man nun auf die Steuermessbeträge des Jahres 2025 den Hebesatz von 240 % an, dann entspricht das Grundsteueraufkommen ziemlich exakt dem soeben berechneten bereinigten Wert. Addiert man die Grundsteuer A und B so bleibt das Gesamtaufkommen um ca. 4,93 % unter dem bereinigten Gesamtbetrag. Das wiederum bedeutet, dass

die Inflation von 25,3 Prozent in der Gesamtsumme nicht ausgeglichen wird. Das würde ab einem Hebesatz von 250 % für die Grundsteuer B beginnen.

Die Rechenschritte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Veränderung des Verbraucherpreisindex von 01/2017 bis 07/2024:		25,3		Prozent			
Jahr	Grundsteuer A	Hebesatz	Aufkommen A	Grundsteuer B	Hebesatz	Aufkommen B	Gesamt
2017	12.941 €	310%	40.116 €	67.533 €	310%	209.353 €	249.469 €
2025 indiziert			50.265,40 €			262.318,87 €	312.584,27 €
2025 real	8.587,00 €	310%	26.619,70 €	148.780,00 €	240%	357.072,00 €	383.691,70 €
Differenz €			-23.645,70 €			94.753,13 €	71.107,43 €
Differenz %			-47,04%			36,12%	22,75%
Durchschnittliche Zuwächse						22.000,00 €	
Einmalige Zuwächse						56.500,00 €	
Umschichtung Grundsteuer A nach B						12.500,00 €	
Summe						91.000,00 €	
Das Aufkommen B wird nach Indizierung um die vorgenannten Einflüsse erhöht.							
Jahr	Grundsteuer A	Hebesatz	Aufkommen A	Grundsteuer B	Hebesatz	Aufkommen B	Gesamt
2017	12.941 €	310%	40.116 €	67.533 €	310%	209.353 €	249.469 €
2025 indiziert			50.265,40 €			353.318,87 €	403.584,27 €
2025 real	8.587,00 €	310%	26.619,70 €	148.780,00 €	240%	357.072,00 €	383.691,70 €
Differenz €			-23.645,70 €			3.753,13 €	-19.892,57 €
Differenz %			-47,04%			1,06%	-4,93%
Hinweise und Fazit:							
Gelb=	Beträge, die von der Indizierung betroffen sind, erhöht um Einmaleffekte und Sondereinflüsse.						
<p>Die Grundsteuer B des Jahres 2017 wurde mit dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet (= 262.318,87 €). Anschließend wurden die durchschnittlichen Zuwächse von 2017 bis 2024 hinzugerechnet (= 22.000,00 €). Anschließend wurden die einmaligen Zuwächse von 2017 bis 2024 hinzugerechnet (= 56.500 €). Danach wurden noch die geschätzten Umschichtungen von Grundsteuer A nach B addiert (= 12.500,00 €). In der Summe machen diese Hinzurechnungen 91.000,00 € aus. Zusammen mit dem indizierten Aufkommen des Jahres 2017 ergeben sich 353.318,87 €.</p> <p>Dieses indizierte und bereinigte Ergebnis bedeutet bei einem Hebesatz von 240 % eine Steigerung um 1,06 %.</p> <p>Weil sich die Grundsteuer A reduziert, bleibt das Gesamtaufkommen hinter dem Inflationsausgleich zurück.</p>							

Auswirkungen auf die Gemeinde netto

Die Grundsteuern unterliegen der Kreisumlage. Die Messbeträge werden mit dem Nivellierungshebesatz multipliziert und die Steuerkraftzahl ermittelt. Aus dieser wird die Kreisumlage berechnet. Der Rest verbleibt bei der Gemeinde. Das sind die Zahlen für 2024:

Rechtslage bisher (Buchhaltungszahlen 2024; Stand 05.09.2024):										
Hebesatz	Messbetrag	Aufkommen	Nivellierungs-HS	Zwischensumme		Steuerkraftzahl	HS Kreisumlage	Kreisumlage	verbleiben bei der Gemeinde	
310	12.733 €	39.472 €	310	39.472 €		39.472 €	54	21.315 €	18.157 €	
310	91.697 €	284.261 €	310	284.261 €		284.261 €	54	153.501 €	130.760 €	
	104.430 €	323.733 €		323.733 €		323.733 €	54	174.816 €	148.917 €	

Für das Jahr 2024 liegt also die Steuerkraftzahl bei 323.733 €, die Kreisumlage daraus bei 174.816 €, so dass der Gemeinde netto 148.917 € verbleiben.

Für das Jahr 2025 wirkt sich die Übergangsregelung wie folgt aus:

Übergangsregelung										
Hebesatz	Messbetrag	Aufkommen		Steuerkraftzahl 2024		Steuerkraftzahl 2024 bis 2027	HS Kreisumlage	Kreisumlage	verbleiben bei der Gemeinde	
310	8.587 €	26.620 €		38.750 €		38.750 €	54	20.925 €	5.695 €	
240	148.780 €	357.072 €		284.262 €		284.262 €	54	153.501 €	203.571 €	
	157.367 €	383.692 €		323.012 €		323.012 €	54	174.426 €	209.265 €	

Obwohl brutto der Inflationsausgleich nicht komplett dargestellt wird, verbessert sich das Nettoergebnis aufgrund der gesetzlichen Änderung für die Steuerkraftzahl, denn diese wird auf dem Niveau von 2024 eingefroren.

Beispiele für die Auswirkung der neuen Grundsteuer bei einzelnen Objekten:

	neues Recht	altes Recht	Differenz	Veränderung		altes Recht	neues Recht
Haus vor 1960	Messbetrag	Messbetrag	Euro	Prozent	Grundstücksgröße	310%	240%
	76,54	28,58	47,96	167,81	1132 m ²	88,60 €	183,70 €
	60,76	24,86	35,90	144,41	539 m ²	77,07 €	145,82 €
Haus vor 1970							
	100,62	55,79	44,83	80,35	913 m ²	172,95 €	241,49 €
	61,20	24,41	36,79	150,72	585 m ²	75,67 €	146,88 €
Haus vor 1980							
	131,57	63,54	68,03	107,07	1423 m ²	196,97 €	315,77 €
	123,05	61,34	61,71	100,60	1160 m ²	190,15 €	295,32 €
Haus vor 1990							
	98,93	57,56	41,37	71,87	662 m ²	178,44 €	237,43 €
	84,26	50,91	33,35	65,51	794 m ²	157,82 €	202,22 €
Haus vor 2000							
	152,28	65,94	86,34	130,94	652 m ²	204,41 €	365,47 €
	117,21	103,45	13,76	13,30	839 m ²	320,70 €	281,30 €
Haus vor 2010							
	65,30	36,42	28,88	79,30	600 m ²	112,90 €	156,72 €
	64,52	48,52	16,00	32,98	563 m ²	150,41 €	154,85 €
Haus vor 2020							
	83,42	50,64	32,78	64,73	738 m ²	156,98 €	200,21 €
	69,18	36,55	32,63	89,27	347 m ² (Doppelhaushälfte)	113,31 €	166,03 €
Haus nach 2020							
	112,37	41,48	70,89	170,90	1631 m ²	128,59 €	269,69 €
	64,35	49,31	15,04	30,50	480 m ²	152,86 €	154,44 €
Unbebaute Grundstücke							
	35,28	7,87	27,41	348,28	882 m ²	24,40 €	84,67 €
	39,88	8,76	31,12	355,25	997 m ²	27,16 €	95,71 €
Stichproben	Messbetrag	OK.Fis	Euro	Prozent			
	165,07	98,90	66,17	66,91	1008 m ²	306,59 €	396,17 €
	54,10	50,82	3,28	6,45	725 m ²	157,54 €	129,84 €
	61,13	50,28	10,85	21,58	382 m ²	155,87 €	146,71 €
	95,58	55,97	39,61	70,77	1077 m ²	173,51 €	229,39 €
	103,36	60,48	42,88	70,90	904 m ²	187,49 €	248,06 €
	136,82	61,94	74,88	120,89	1723 m ²	192,01 €	328,37 €
	107,27	54,64	52,63	96,32	963 m ²	169,38 €	257,45 €
	145,52	67,80	77,72	114,63	1518 m ²	210,18 €	349,25 €
	88,07	88,93	-0,86	-0,97	443 m ²	275,68 €	211,37 €

Anhand dieser Beispiele erkennt man, dass alte Häuser, an denen sich zwischenzeitlich nichts geändert hat, erheblich ansteigen. Je neuer die Häuser sind, umso weniger stark ist der Anstieg. Große Grundstücke werden deutlich höher bewertet.

In der Regel handelt es sich bei den Beispielen um Einfamilienhäuser.

Unbebaute Grundstücke werden deutlich höher bewertet. Bei den Stichproben wurden beinahe willkürlich Einzelfälle herausgezogen. Der letzte Fall ist exemplarisch dafür, dass kleine Grundstücke mit einem Einfamilienhaus sogar deutlich weniger bezahlen werden.

Auswirkungen auf den Steuerzahler

Die Veränderung der Steuermessbeträge im Einzelfall bewegt sich in einer enormen Bandbreite. Nach den derzeitigen Daten liegt die Bandbreite bei minus 100 % bis plus 4.937 % (Grundsteuer B). Die Betrachtung einer prozentualen Veränderungsrate führt also nicht weiter. Wichtiger für den Steuerpflichtigen ist sicher, wieviel die Änderungen in Euro betragen. Der Datenbestand wurde daher gestaffelt analysiert. Als Schnittpunkt wurde eine Monatsbelastung von bis zu 10 € monatlich mehr gewählt (120 €/Jahr).

Von 1.040 Steuerpflichtigen zahlen 168 (= 16,15 %) weniger oder genauso viel Grundsteuer B wie bisher.

664 Steuerpflichtige zahlen monatlich bis zu 10 € mehr an Grundsteuer B (= 63,85 %).

208 Steuerpflichtige zahlen monatlich über 10 € mehr an Grundsteuer B (= 20,00 %). Diese sind überwiegend erstmals in der Grundsteuer B zu finden, weil sie aus der Grundsteuer A umgeschichtet wurden oder erstmals einem Steuertatbestand unterliegen. Es handelt sich hier oftmals nicht um eine Mehrbelastung, sondern um eine erstmalige Heranziehung zur Grundsteuer B. Bei einem Wechsel aus der Grundsteuer A erfolgt dort eine Minderung, welche der Belastung mit Grundsteuer B gegenüberzustellen ist.

Gesamtzahl der Steuerpflichtigen in Grundsteuer B (23.09.2024)		1040
Anzahl	Belastung (Entlastung)	Prozent
168	<0 € (=weniger)	16,15%
384	<60 € (monatlich 5 €)	36,92%
280	<120 € (monatlich 10 €)	26,92%
832	Zwischensumme <120 € Belastung absolut	80,00%
81	<180 €	7,79%
42	<240 €	4,04%
22	<300 €	2,12%
33	<420 €	3,17%
30	>420 €	2,88%
208	Zwischensumme >120 € Belastung absolut	20,00%

Aus dem Finanzausschuss:

Beschluss:

Der Finanzausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 310 % und für die Grundsteuer B auf 240 % festzusetzen. Der Beschluss wird anhand des zukünftigen Nivellierungshebesatzes überprüft. Hebesätze können bis zum 30.06. eines Haushaltsjahres erhöht und während des gesamten Haushaltsjahres abgesenkt werden.

Mit 4:0 Stimmen.

TOP 11: Anfragen

II. Nichtöffentliche Sitzung



Wolfgang Beier
(1. Bürgermeister)

An die Amtstafel geheftet am: 09.10.2024
Abgenommen am: 18.10.2024