

Gemeinderatssitzung vom 28.11.2024

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnete die Sitzung.

Öffentlich

1. Bürgerfragestunde

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger erkundigten sich nach Themen aus den Bereichen der Grund,- und Hundesteuer, den Wassergebühren, den Straßenlampen- und Feldwegen und nach der Geschwindigkeitsreduzierung der Ortsdurchfahrt Ruppertshofen.

2. Bestellung Mitglieder „Umlegungsausschuss“

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

3. Neukalkulation Schmutzwasser- / Niederschlagswassergebühren 2025 – 2027

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Gemeinde betreibt die Abwasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Die Abwasserbeseitigung stellt außerdem eine kostenrechnende Einrichtung dar.

Auf Grundlage der Gebührenkalkulation der Jahre 2021 bis 2023 wurden die Schmutzwassergebühren zum 01.01.2021 von 3,90 €/m³ auf 3,82 €/m³ gesenkt, die Niederschlagswassergebühren wurden von 0,39 €/m² auf 0,46 €/m² versiegelte Fläche erhöht. Die letzte Gebührenkalkulation 2023 – 2025 am 17.11.2022 ergab eine geringfügige Erhöhung der Obergrenze der Schmutzwassergebühren auf 3,84 €/m³ sowie der Niederschlagswassergebühren auf 0,48 €/m²; entsprechend Gemeinderatsbeschluss wurden die Gebührensätze (Schmutzwasser 3,82 €/m³; Niederschlagswasser 0,46 €/m²) allerdings so belassen.

Wie bereits im Zuge der Feststellung der Jahresrechnung 2023 angekündigt, hält es die Verwaltung für angebracht, die ursprünglich bis ins Jahr 2025 reichende Kalkulation vorzuziehen.

Entsprechend der beigefügten Gebührenkalkulation 2023 – 2025 erhöht sich die Gebührenobergrenze sowohl für das Schmutzwasser von 3,82 €/m³ auf 4,08 €/m³, als auch für das Niederschlagswasser von 0,46 €/m² auf 0,48 €/m².

Der gebührenfähige Aufwand ist nach wie vor hoch und ist wie folgt begründet:

- Höhere kalkulatorische Abschreibung
 - o durch (Teil-) Aktivierung der Maßnahmen im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt Birkenlohe (dabei werden die Abschreibungsbeträge der drei Regenklärbecken komplett der Niederschlagswassergebühr angerechnet)
 - o infolge Umsetzung der Maßnahme Kanalsanierung Birkenlohe Nord
 - o infolge Umsetzung der Maßnahme Kanalsanierung Ruppertshofen 1. Teil
 - o infolge Umsetzung der Maßnahme Kanalsanierung Tonolzbronn und Hönig
 - o infolge Umsetzung des Baugebietes Erlenäcker III (Zweikanalsystem; Belastung vor allem dem Niederschlagswasser, bspw. Retentionsbecken)
- hohe Kosten für die Klärschlamm Entsorgung bzw. -untersuchung
- höhere Energiekosten (mindestens 10% durch Erhöhung der Umlagen).

Zudem werden künftige Maßnahmen in den gebührenfähigen Aufwand eingerechnet:

- Nachrüstung mit Messeinrichtungen von drei Regenüberlaufbecken im Gemeindegebiet mit einem Eigenanteil in Höhe von 217.200 € und einer Aktivierung zum 01.12.2025
- Kanalsanierung Ruppertshofen 2. Teil mit einem Eigenanteil von 239.000 € und einer Aktivierung zum 01.12.2025 (Zuschussantrag zum 01.12.2024 gestellt)
- Kanalsanierung Bachstraße (Ruppertshofen 3. Teil) mit einem geschätzten Eigenanteil von 100.000 € und einer Aktivierung zum 01.12.2026. Sobald der Zuschussantrag Kanalsanierung 2. Teil bewilligt wird, ergeht ein neuerlicher Antrag bzgl. der Kanalsanierung Bachstraße zum nächstmöglichen Zeitpunkt
- Kläranlagenneubau mit einer Ansparsumme von 200.000 € ab 2027 (Einrechnung der Abschreibungen und Verzinsung)

Im Gegenzug sind insbesondere durch die zeitliche Verschiebung einiger Maßnahmen zum 31.12.2023 Überdeckungen in Höhe von 99.045,20 € entstanden, welche dem Gebührenzahler im Kalkulationszeitraum 2025 – 2027 gutgeschrieben werden (siehe Anlage 2). Die Gemeinde plant das Haushaltsjahr 2024 mit einer Unterdeckung von 23.485 €, zudem wurde für ein 2. Gutachten hinsichtlich der Fragestellung eines Anschlusses an die Kläranlage Horn ein Betrag von 10.000 € verausgabt, sodass der fiktive Stand der Rückstellungen zum 31.12.2024 auf 65.260,20 € sinkt und damit dieser geringere Betrag dem Kalkulationszeitraum angerechnet wird.

Bemessungsgrundlage für

- das Schmutzwasser im Kalkulationszeitraum ist die mit Faktoren hinterlegte gemittelte Menge der Jahre 2020 – 2023 in Höhe von 61.900 m³
- die versiegelte Fläche für die Berechnung des Niederschlagswassers ist der Stand 2023 mit 161.674 m² zuzüglich der noch zu erhebenden Flächen neuer Baugebiete (insbesondere Erlenäcker III, siehe Anlage 4)

Bei dem pflichtgemäßen Ermessen über die Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes liegt ein Berechnungsmodell zugrunde, welches das Kommunalamt schon seit vielen Jahren anerkannt hat. Insbesondere aufgrund des teils negativen Zinssatzes der tatsächlich aufgenommenen zinsverbilligten Darlehen der Jahre 2020 – 2021 errechnet sich so ein kalkulatorischer Zinssatz von 2,07 %. Von der Verwaltung wird sodann ein Zinssatz von weiterhin 2% vorgeschlagen.

Die Verwaltung empfiehlt sodann, die Gebühreobergrenzen entsprechend festzustellen und die Gebühren entsprechend dem Beschlussantrag zum 01.01.2025 neu festzusetzen:

- **4,08 €/m³ Schmutzwasser** (davon Klärggebühr 3,29 €/m³ sowie Kanalgebühr 0,79 €/m³)
- **0,48 €/m²** versiegelte angeschlossene Grundstücksfläche

Die neuen Gebührensätze werden mit der Beschlussfassung über die Abwassersatzung (Tagesordnungspunkt 5) festgesetzt.

Beschlussantrag:

- 1. Der Gebührenkalkulation Schmutzwasser / Niederschlagswasser der Jahre 2025 – 2027 lt. Anlage 1 wird zugestimmt.**
- 2. Die Gebühreobergrenze wird beim Schmutzwasser mit 4,08 €/m³ (Kanalgebühr 0,79 €/m³, Klärggebühr 3,29 €/m³) und beim Niederschlagswasser mit 0,48 €/m² festgestellt.**
- 3. Die Gebührenüberdeckungen (saldiert) der Jahre 2021 – 2024 von insgesamt 65.560,20 € (siehe Anlagen 1 und 2) werden im Rahmen der Neukalkulation gutgeschrieben.** (Schmutzwasseranteil 50.169,61 €, Niederschlagswasseranteil 15.390,59 €).
- 4. Der Gebührensatz für das Schmutzwasser (Verbrauchsgebühr) wird ab 01.01.2025 auf 4,08 €/m³ (Kanalgebühr 0,79 €/m³, Klärggebühr 3,29 €/m³) festgesetzt (bisher 3,82 €/m³, davon Kanalgebühr 0,64 €/m³, Klärggebühr 3,18 €/m³).**

5. Der **Gebührensatz für das Niederschlagswasser** wird ab **01.01.2025 auf 0,48 €/m² versiegelte angeschlossene Grundstücksfläche festgesetzt** (bisher 0,46 €/m²).

6. Bei der Berechnung der kalkulatorischen Verzinsung für die **Gebührenkalkulationen** wird jeweils ein kalkulatorischer Zinssatz von **2,0 % pro Jahr zugrunde gelegt**.

Das Gremium ist sich einig, den Beschlussantrag der Verwaltung mit den Punkten 1-6 im Einzelnen abzustimmen.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich, dem Beschlussantrag der Verwaltung zu folgen.

4. Neukalkulation Wassergebühren 2025 – 2027

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Wassergebühren wurden letztmalig zum 01.01.2023 von 2,30 €/m³ auf 2,50 €/m³ erhöht. Dabei hat der Gemeinderat zwar der Gebührenkalkulation mit einer empfohlenen Wassergebühr in Höhe von 2,75 €/m³ zugestimmt, die Gebührenerhöhung allerdings nur bis zu einem Betrag von 2,50 €/m³ mitgegangen.

Wie bereits in der Jahresrechnung 2023 angekündigt, hält es die Verwaltung für angebracht, die ursprünglich bis ins Jahr 2025 reichende Kalkulation vorzuziehen, um den gestiegenen Umlagen an die Rombachgruppe und vor allem der bestehenden Unterdeckung frühzeitig Sorge zu tragen.

Es ist der Gemeinde nicht gelungen, die Unterdeckung Stand 31.12.2020 in Höhe von 41.212,24 € in den Jahren 2021– 2023 auszugleichen. Die Gesamtunterdeckung erhöht sich zum 31.12.2023 sogar auf 101.649,75 €.

Übersicht:

- Gebührenunterdeckung bis 31.12.2020	41.212,24 €
- Gebührenunterdeckung 2021	20.143,62 €
- Gebührenunterdeckung 2022	16.952,15 €
- Gebührenunterdeckung 2023	<u>23.341,98 €</u>
Gesamtgebührenunterdeckung	101.649,75 €

Begründung des jährlichen Defizits:

- höhere kalkulatorische Verzinsung infolge der Berechnungshöhe entsprechend der Einlage bei der Rombachgruppe (interimsweise bis 2019 auf Grundlage des fiktiven Restwertes).
- hoher Aufwand Erwerb sowie Einbau Wasserzähler im Jahr 2021 (13.000 € bei Planansatz 3.500 €) und 2023 (8.728 €). Der gebührenfähige Aufwand wird im Kalkulationszeitraum sodann auf 7.400 € festgesetzt.
- hohe Abschreibungen Hausanschlüsse insbesondere durch Sanierung der Hausanschlüsse im Zuge der ODF Birkenlohe
- stetig steigender Wassereinkaufspreis an die Rombachgruppe

Entsprechend der Gebührenkalkulation erhöht sich die Obergrenze auf **3,20 €/m³**.

Anzumerken ist, dass jede Übergabe eines Anlagegutes an die Rombachgruppe sich auf die Umlage für die Abschreibungen auswirkt. Letzte Übergabe war das Anlagegut Wasserversorgung Erlenäcker III sowie Kребengärten, eingerechnet in die aktuelle Kalkulation ist auch die Übergabe des Baugebietes Gartenäcker III in Hönig mit einer entsprechenden Erhöhung der Umlage infolge der gestiegenen Abschreibungen.

Die Höhe der Wasser- und Abwassergebühren hat unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Förderung entsprechend der Förderrichtlinien Wasserwirtschaft (FrWw).

Angesichts der Überzeichnungen bzw. des überschaubaren Gesamtförderbetrages hat der Zuschussgeber reagiert und für Vorhaben nach Nr.8.3 (Härtefälle), über welche im

Wesentlichen die Kanalinnensanierungen als auch die Kanalsanierungsmaßnahmen in offener Bauweise gefördert wurden und werden, die Schwellenwerte drastisch angehoben.

Zukünftig ist bei einem maßgeblichen Wasser- und Abwasserentgelt von 9,50 €/m³ (bislang 6,90 €/m³) die Eingangsschwelle für eine 20%-ige Förderung erreicht. Der Maximalfördersatz von 80% kann erst bei 12,50 €/m³ (anstelle bislang 8,30 €/m³) erzielt werden. Erschwerend hinzu kommt, dass die Berechnung des maßgeblichen Wasser- und Abwasserentgelt auf Basis der letzten 4 Jahre (statt bisher 2 Jahre) errechnet werden, als die Gebühren bei der Gemeinde Ruppertshofen noch niedriger waren. Eine kurzfristige Erhöhung der Gebühren wirkt sich so erst verlangsamt auf den Fördersatz aus.

Des Weiteren wurden die Fördermittel für die Härtefälle von bislang 15% des Gesamtbudgets der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft auf zukünftig 10% reduziert.

Die Gemeinde Ruppertshofen ist mit ihren bisherigen Gebührensätzen (Frisch-, Schmutz- und Niederschlagswasser) mit einem maßgeblichen Abwasser- und Wasserentgelt von 9,55 €/m³ berechtigt, statt bisher 80% (nur) noch eine Förderung von 21,0% zu erhalten (siehe Anlage 4a). Die Gemeinde hat zum 01.10.2024 auf dieser Grundlage für die Maßnahme „Kanalsanierung Ruppertshofen 2.Teil“ einen Antrag auf Förderung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft gestellt.

Mit den neuen Gebührensätzen ab 01.01.2025 käme die Gemeinde Ruppertshofen bei einer Antragstellung zum 01.10.2025 bei einem gemittelten maßgeblichen Wasser- und Abwasserentgelt von 9,88 € auf eine Förderung von (ca.) 27,6 %, abhängig u.a. auch von den Verbrauchsmengen Abwasser bzw. Wasser (siehe Anlage 4b).

Bei gleichbleibenden Gebührensätzen erhöht sich bei Antragstellung im Jahr 2028 die Förderquote auf (ca.) 45,6 %.

Die Regelförderung (bspw. für den Kläranlagenneubau) verbleibt trotz gestiegener Schwellenwerte bei 80%.

Die Verwaltung schlägt sodann vor, die Gebührenobergrenze entsprechend festzustellen und die Gebühr zum **01.01.2025 auf 3,20 €/m³** neu festzusetzen.

Die neuen Gebührensätze werden mit der Beschlussfassung der Änderung der Wasserversorgungssatzung (Tagesordnungspunkt 6) festgesetzt.

Bei dem pflichtgemäßen Ermessen über die Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes liegt ein Berechnungsmodell zugrunde, welches das Kommunalamt schon seit vielen Jahren anerkannt hat. Insbesondere aufgrund des teils negativen Zinssatzes der tatsächlich aufgenommenen zinsverbilligten Darlehen der Jahre 2020 – 2021 errechnet sich so ein kalkulatorischer Zinssatz von 2,07 %. Von der Verwaltung wird sodann ein Zinssatz von weiterhin 2% vorgeschlagen.

Als Anlage 5 ist eine aktuelle Übersicht über die Wasser- und Abwassergebühren der Gemeinden im Ostalbkreis beigefügt. Die Gemeinde Ruppertshofen würde infolge der vorgeschlagenen Gebührenerhöhungen auf Grundlage eines Musterhaushaltes vom 13. auf den 6.Rang steigen.

Beschlussantrag:

1. Der Gebührenkalkulation Wasser lt. Anlage 1 wird zugestimmt. Die Gebührenobergrenze wird mit 3,20 € je m³ Wasser festgestellt. Von den Gebührenunterdeckungen (saldiert) der Jahre 2021 – 2023 wird der Betrag von 101.649,75 € im Rahmen der Neukalkulation nachgeholt.

2. Der Gebührensatz (Verbrauchsgebühr) wird ab 01.01.2025 auf 3,20 €/m³ festgesetzt. (bisher 2,50 €/m³).

3. Bei der Berechnung der kalkulatorischen Verzinsung wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 2,0 % pro Jahr zugrunde gelegt.

Das Gremium ist sich einig, den Beschlussantrag der Verwaltung mit den Punkten

1-3 einzeln abzustimmen.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich dem Beschlussantrag der Verwaltung zu folgen.

5. Änderung der Abwassersatzung ab 01.01.2025

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich, mit 7 Fürstimmen und 6 Gegenstimmen, die Abwassersatzung wie dargestellt, zu ändern.

6. Änderung der Wasserversorgungssatzung ab 01.01.2025

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich, mit 7 Jastimmen und 6 Gegenstimmen den Beschlussvorschlag wie in der Vorlage dargestellt, zu ändern.

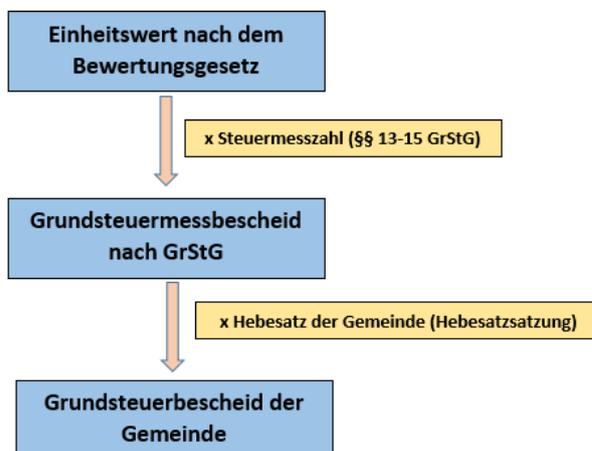
7. Grundsteuerreform 2025: Neufassung der Satzung zur Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzung)

Grundsätzliches / Status quo

Eine der wichtigen, selbst beeinflussbaren Steuerquellen der Gemeinde ist die Grundsteuer, die aufgrund des Grundsteuergesetzes (Bundesgesetz) zur eigenen Verwendung erhoben wird. Es gibt dabei Grundsteuerarten für zwei Steuergegenstände:

Steuerart	Steuergegenstand	Besteuerungsgrundlagen	Hebesatz	Jahresaufkommen 2024
Grundsteuer A	land- und forstwirtsch. Betriebe	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	370%	19.400 €
Grundsteuer B	alle sonstigen Grundstücke	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	400%	218.500 €

Die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen erledigen die Finanzämter. In einem zweistufigen Verfahren wird dort zunächst der Einheitswert des Steuergegenstands nach dem Bewertungsgesetz festgestellt (= Einheitswertbescheid). Dieser wird mit einer Steuermesszahl multipliziert, die je nach Grundstückseigenschaften unterschiedlich ausfällt (= Grundsteuermessbescheid). Auf den aus letzterem Bescheid vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrag wendet die Gemeinde ihren Hebesatz an und setzt die Steuer per Grundsteuerbescheid gegenüber dem Steuerpflichtigen fest. Die konkret zu zahlende Steuer ergibt sich also wie folgt:



Noch bis 2024 wird die Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke mithilfe des Einheitswerts ermittelt. Die Finanzämter legen ihn für jedes Grundstück fest und orientieren sich dabei an den **Wertverhältnissen**, die zum Zeitpunkt der letzten sogenannten **Hauptfeststellung** (alten“ Bundesländern und West-Berlin 1.1.1964; „neue“ Bundesländer 1.1.1935) vorlagen. Die Einheitswerte der bebauten Grundstücke werden im sogenannten Ertragswertverfahren von den Finanzämtern ermittelt. Hierbei wird die Jahresrohmiete, die zum 1.1.1964 anzusetzen wäre, mit einem vom Gesetzgeber nach Grundstücksarten, Gemeindegröße, Bauart und Alter gestaffelten Vervielfältiger multipliziert. In besonderen Fällen wurde der Einheitswert im Sachwertverfahren als Summe aus Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen ermittelt.

Der Einheitswert von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft setzt sich aus dem Wohnungswert und dem Wirtschaftswert zusammen.

Seit langem wurde die jetzt noch geltende Besteuerung vor allem bei der Grundsteuer B kritisiert und auch gerichtlich angegriffen.

Grundsteuerreform 2025

Einführung

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am

Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden

Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Durch die Referenzierung der Einheitswerte auf den 01.01.1964 wurden die seitdem gravierenden Änderungen z.B. bei Bauweise, Bauart und Ausstattungsmerkmalen nicht oder zu wenig berücksichtigt, so dass die Einheitswerte nicht mehr vergleichbar waren und ihrem Anspruch, zumindest näherungsweise die Verkehrswerte abzubilden, nicht mehr gerecht wurden. Für die Steuerzahler bedeutete dies je nach individueller Konstellation eine grob ungleiche Besteuerung.

Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

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. Das bedeutet, dass die bisher differenzierten Grundstücksnutzungsarten wie Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke,

Mietwohngrundstücke, Zweifamilienhaus usw. entfallen und hauptsächlich nur die Wohnnutzung noch berücksichtigt wird.

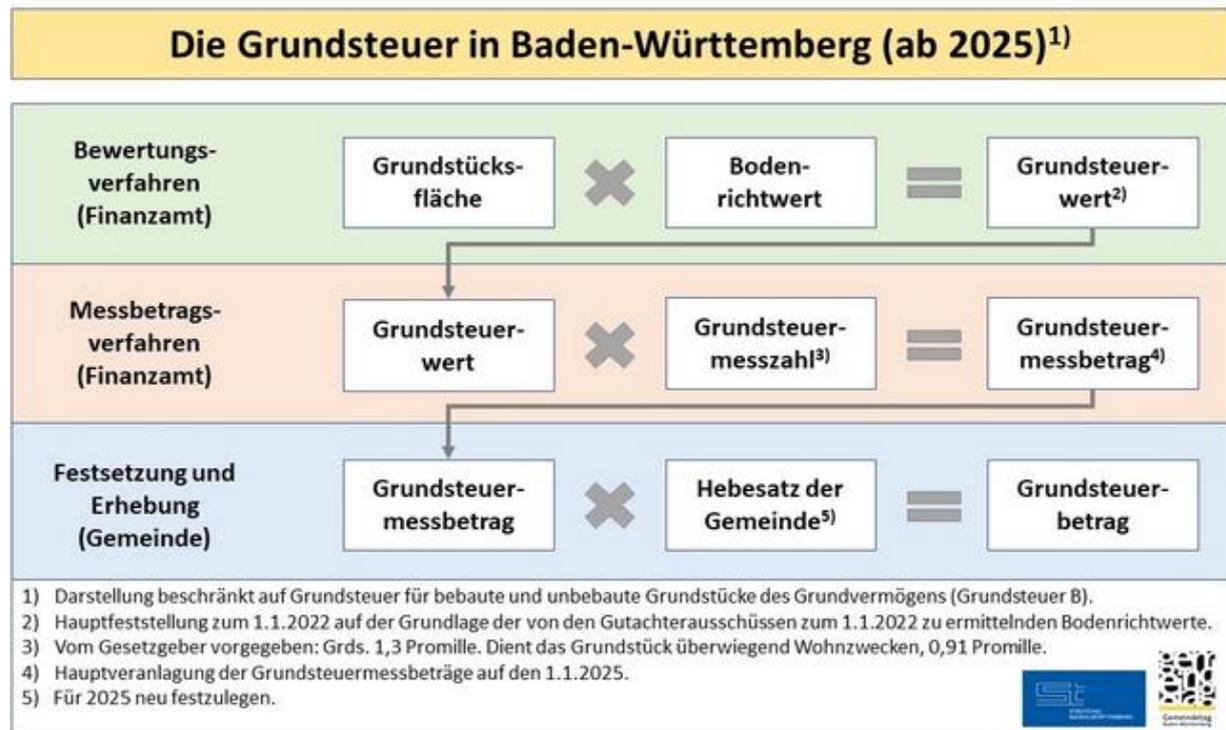
Bei der **Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** hat der Landesgesetzgeber in den §§ 26-36 LGrStG das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben 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.

Verfahren

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt (§§ 37+38 LGrStG):

1. Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
2. Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
3. Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.



Geltungsdauer des Hauptveranlagungszeitraums (§§ 15 und 41 LGrStG)

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind alle Besteuerungsgrundlagen (Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge) auf bestimmte Zeitpunkte abzustellen und für bestimmte Zeiträume gültig:

1. Der Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15 Abs. 3 LGrStG) im Bewertungsverfahren (= allgemeine Feststellung und Zurechnung von Grundsteuerwerten, siehe oben

Verfahrensstufe 1) erfolgt in Zeitabständen von 7 Jahren. Zuständig ist das Lage-Finanzamt, die Festsetzung erfolgt auf folgenden Grundlagen:

- elektronische Grundsteuerwerterklärungen und Anzeigepflichten der Steuerpflichtigen
- vom Gutachterausschuss übermittelte und im Landessystem BORIS eingetragenen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022.

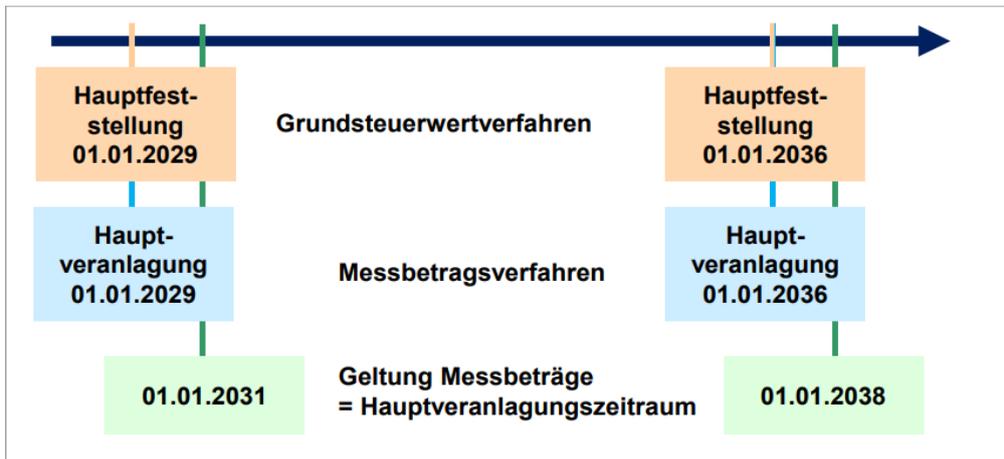
Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022 (§ 15 Abs. 3 LGrStG), der darauffolgende ist der 01.01.2029. Für in der Zwischenzeit eintretende Änderungen (Eigentümerwechsel, neu entstandenes Grundstück, Änderung der Grundstücksart, etc.) ist eine Fortschreibung oder Nachfeststellung durchzuführen, wobei immer die Wertverhältnisse zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt anzusetzen sind. Somit führen allgemeine Änderungen der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss bis 01.01.2029 nicht zu einer Neuermittlung des Grundsteuerwerts (§ 21 LGrStG).

2. Grundsätzlich ist nach § 41 Abs. 1 LGrStG der Hauptfeststellungszeitpunkt identisch mit dem Hauptveranlagungszeitpunkt. Bei der Hauptveranlagung erfolgt die Ermittlung und ggf. Fortschreibung der Steuermessbeträge (siehe oben Verfahrensstufe 2). Zuständig ist auch hier das Lage-Finanzamt. Elektronische Übermittlung des Inhalts der Messbescheide und Zerlegungsbescheide durch das Finanzamt an die Gemeinden. Der Hauptveranlagungszeitraum beginnt 2 Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt (§ 41 Abs. 2 LGrStG). Abweichend davon ist nach § 59 Abs. 1 und 2 LGrStG erster Hauptveranlagungszeitpunkt und gleichzeitig auch Beginn des ersten Hauptveranlagungszeitraums der **01.01.2025**.

Der erste Hauptveranlagungszeitraum erstreckt sich also vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2030



Der sich daran anschließende Hauptveranlagungszeitraum beginnt dann am 1. Januar 2031 und endet am 31. Dezember 2037.



- Die vom Finanzamt festgestellten Grundlagenbescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) aus der Hauptfeststellung zum 01.01.2025 werden den Steuerpflichtigen und der Gemeinde bekanntgegeben. Von der Gemeinde sind diese, bei den zu erlassenden Steuerbescheiden (Grundsteuerbescheide) zugrunde zu legen.

Sachstand der Umstellung bei der Gemeinde Ruppertshofen

Die Steuerpflichtigen wurden im Laufe des Jahres 2022 vom zuständigen Finanzamt aufgefordert, für ihren Steuergegenstand eine Grundsteuererklärung abzugeben. Die entsprechenden Grundlagenbescheide (Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid) wurden den Steuerpflichtigen und auch der Gemeinde bekannt gegeben. Inzwischen liegen diese weitgehend vor und sind bearbeitet (Stand 05.11. 2024: 87,23 % bei der Grundsteuer B, 64,98 % bei der Grundsteuer A). Das Steueramt beim Gemeindeverwaltungsverband muss zunächst alle Grundsteuermessbeträge in das IT-gestützte Veranlagungsverfahren übernommen und geprüft haben. Dann werden voraussichtlich zu Jahresbeginn 2025 die neuen Grundsteuerbescheide erstellt und versandt. In diesen wird der Grundsteuermessbetrag mit dem festzulegenden Hebesatz für die verschiedenen Grundsteuerarten multipliziert und gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt. Wie bisher ist die Grundsteuer dann in der Regel in vier Jahresraten jeweils zur Quartalsmitte fällig.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Messbeträge „alt“ (nach geltendem Grundsteuerrecht bis 31.12.2024) nach § 59 Abs. 6 LGrStG kraft Gesetz zum 31.Dezember 2024 aufgehoben werden. Dadurch dürfen die Messbeträge „alt“ nicht für die Jahresbescheide 2025 verwendet werden. Ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresbescheide 2025 für ein Objekt noch kein neuer Messbetrag eingegangen, darf für dieses Objekt noch kein Jahresbescheid 2025 erzeugt werden. Der Jahresbescheid 2025 ist in diesem Fall nachzuholen, sobald der Messbetrag vorliegt.

Grundsteuer 2025

Kalkulation der Hebesätze – jeweils für Grundsteuer A und B

Das Grundsteueraufkommen 2024 der Gemeinde Ruppertshofen beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell

Grundsteuerjahresaufkommen 2024	in EUR
Grundsteuer A	19.355,94
Grundsteuer B	218.486,92
Insgesamt	237.842,86

Jeweils Veranlagungssoll Gesamtjahr, Stand 19.11.2024

Der aufkommensneutrale Hebesatz für Ruppertshofen wird ermittelt, indem man das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B für 2024 durch die Gesamtsumme der

Messbeträge für beide Steuerarten getrennt nach dem neuen Grundsteuerrecht dividiert:

$$\frac{\text{Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = (\text{Hebesatz 2025}) \text{ v. H.}$$

Summe der Messbeträge 2025

1. Grundsteuer B:

Nach der aktuellen Lage sind die Messbeträge 2025 bei der Grundsteuer B zu 87 % bekannt und damit hinreichend belastbar, um einen aufkommensneutralen Hebesatz kalkulieren zu können. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge bei der Grundsteuer B in Höhe von insgesamt 55.601 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von 63.500 EUR (inklusive der bisher noch nicht in Grundsteuer B veranlagten Wohnteil der landwirtschaftlichen Betriebe). Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Außerdem ist das Finanzamt bei der Festsetzung der Messbeträge nach altem Recht noch im Rückstand. In Erwartung der Aktualisierung aller Daten nach altem Recht bis zum 31.12.2024 und unter Berücksichtigung der Verschiebung des Wohnteils der Landwirtschaftlichen Betriebe in die Grundsteuer B, wird für die Kalkulation von einem Grundsteuerjahresaufkommen 2024 von 225.000 EUR ausgegangen.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

Angepasstes

$$\frac{\text{Grundsteuerjahresaufkommen 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \frac{225.000,00}{63.500,00} = 354,33 \text{ v.H.}$$

Die Verwaltung schlägt einen Hebesatz von 355 v.H. bei der Grundsteuer B vor. Am 9. September 2024 sowie mit Fortschreibung am 17. Oktober 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>).

Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Ruppertshofen wird darin ein Hebesatzkorridor von 324 v.H. bis 358 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors.

2. Grundsteuer A

Nach aktuellem Stand sind die Messbeträge 2025 bei der Grundsteuer A lediglich zu 65% bekannt. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge bei der Grundsteuer A in Höhe von insgesamt 2.634,36 EUR festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der Änderung der Besteuerungsgrundlage für die Wohnteile (jetzt Grundsteuer B, siehe oben) wird von einem Steuervolumen von 15.900 EUR ausgegangen.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

Angepasstes

$$\frac{\text{Grundsteuerjahresaufkommen 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \frac{15.900,00}{3.700,00} = 429,73 \text{ v.H.}$$

Die Verwaltung schlägt einen Hebesatz von 430 v.H. bei der Grundsteuer A vor.

Hinweis: Um das Jahressteueraufkommen 2024 in Höhe von 19.400 € zu erreichen, müsste der Hebesatz der Grundsteuer A auf 550 % angepasst werden.

Aufkommensneutralität

Insgesamt liegt das Grundsteueraufkommen 2025 damit etwas höher als das Grundsteuerjahresaufkommen 2024 (ohne Nachveranlagungen), was insbesondere daran liegt, dass die Wohnteile der landwirtschaftlichen Betriebe durch den Wechsel von Grundsteuer A in Grundsteuer B grundsteuermäßig etwas höher belastet werden. Nach Auffassung der Verwaltung ist trotzdem die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben.

Grundsteuerjahresaufkommen	2024	2025
Grundsteuer A	19.400,00	15.900,00
Grundsteuer B	218.500,00	225.000,00
Insgesamt	237.900,00	240.900,00

Belastungsverschiebungen

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtige. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

Eigentümer von unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken (sogen. „Baulücken“) werden stark belastet, genauso Eigentümer von großen Wohngrundstücken und Grundstücke mit älteren Gebäuden. Auch für die Landwirte ergibt sich eine erhebliche Mehrbelastung, weil sie mit der Wohneinheit ihres Hofgrundstücks erstmals zur

Grundsteuer B herangezogen werden.

Entlastungen ergeben sich dagegen für Eigentümer kleinerer Wohngrundstücke, Wohnungseigentümer und vor allem auch Eigentümer von Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.

Für Steuerpflichtige der Grundsteuer A ändern sich die Bemessungsgrundlagen dahingehend, dass der Teil des Wohnteils der Hofstelle bei der Grundsteuer A entfällt. Diese Entlastung bei der Grundsteuer A kompensiert aber nicht die Heranziehung zur Grundsteuer B für den Wohnteil.

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.

Vergleich mit Hebesätzen benachbarter Gemeinden

In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinden mit aufgeführt. Die Veränderung zwischen bisherigem Hebesatz und dem für das Jahr 2025 aufkommensneutralen Hebesatz ist – je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte – selbst zwischen benachbarten Gemeinden unterschiedlich, so dass ein Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist.

Grundsteuer C

Zusätzlich besteht im Land noch die Möglichkeit, für rechtlich sofort bebaubare Grundstücke (baureife Grundstücke) einen gesonderten Hebesatz festzulegen (§ 50a LGrStG). Diese unter dem Begriff „Grundsteuer C“ bekannt gewordene Möglichkeit bedarf einer belastbaren städtebaulichen Begründung (z.B. erhöhter Bedarf an Wohn- oder Arbeitsstätten, Stärkung der Innenentwicklung, etc.). Das davon betroffene Gemeindegebiet muss per Allgemeinverfügung grundstücksscharf bekannt gemacht werden; diese muss auch eine Begründung erhalten, warum in diesem Bereich besondere städtebauliche Anforderungen gegeben sind, die eine erhöhte Steuerbelastung unbebauter Grundstücke rechtfertigen.

Hier sind zahlreiche Rechtsfragen völlig ungeklärt. Eine gerichtsfeste Abgrenzung eines solchen Teilgebiets in der Gemeinde mit höheren Hebesätzen ist nach dem jetzigen Erfahrungsstand kaum möglich. Zudem beinhaltet das hierzulande geltende Bodenwertmodell bereits eine deutliche steuerliche Mehrbelastung für die betroffenen Grundstücke. Es ist somit fraglich, ob eine Grundsteuer C unter Beachtung des im Steuerrecht sogenannte „Erdrosselungsverbots“ überhaupt rechtssicher erhoben werden kann. Von der dargestellten Option jeder Erhebung einer Grundsteuer C durch Festlegung eines erhöhten Hebesatzes für bestimmte baureife, aber unbebaute Grundstücke aus städtebaulichen Gründen rät die Verwaltung dringend ab.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Neufassung der Satzung zur Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) wird wie im Entwurf vorliegend (Anlage) beschlossen.**

Grundsteuer A	430 v.H. (vorher 370 v.H.)
Grundsteuer B	355 v.H. (vorher 400 v.H.)
Gewerbesteuer	355 v.H. (unverändert)

2. Auf die Möglichkeit gem. § 50a des Landesgrundsteuergesetzes, für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzulegen (sog. „Grundsteuer C“), wird bis auf Weiteres verzichtet.

Das Gremium ist sich einig, den Beschlussantrag der Verwaltung mit den Punkten Hebesatz Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer einzeln abzustimmen.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich den Beschlussvorschlag wie in der Vorlage dargestellt, festzusetzen.

8. Bekanntgaben und Verschiedenes

- a) Termine Gemeinderatssitzungen
- b) Landesgartenschau 2026 in Ellwangen an der Jagst
- c) Eingang über den Zuschuss Hochwasser