



# Markt Kleinwallstadt

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Finanzausschusses Kleinwallstadt,  
am Dienstag, den 05.11.2024 um 19.00 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	06/2024
Dauer:	19.00 Uhr bis 19:30 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19:40 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriefführer:	Fabian Hanke

Mitglieder des Finanzausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Dr. Jung	Jürgen	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Bürgermeister, vertreten v. MGR René Köhler ab 19:05 Uhr
Dr. Rohe	Uwe	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Morhard	Gerd	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Seuffert	Ludwig	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Bürgermeister
Pfeifer	Thomas	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kayser	Simone	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heyl	Melanie	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ohne Vertretung Vertreten von MGRin Hannelore Kreuzer
Ostheimer	Helga	SPD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landwehr-Büttner	Peter	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anwesende:	Kämmerer Peter Maidhof Steuersachbearbeiterin Jacqueline Seitz
--------------------	---

### Tagesordnung Öffentlich:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 08.10.2024
3. Vollzug des Grundsteuergesetzes:
  - 3.1 Festsetzung der Hebesätze 2025 für Grundsteuer A und B des Marktes Kleinwallstadt
  - 3.2 Erlass einer Satzung zur Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer A + B (Hebesatzsatzung)  
(jeweils Beratung und Beschlussfassung für den Marktgemeinderat)
4. Bekanntgabe und Feststellungsbeschluss der Jahresergebnisse 2023 für die Betriebe gewerblicher Art des Marktes Kleinwallstadt
5. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

## 1. Eröffnung und Begrüßung

Bürgermeister Köhler eröffnete um 19.00 Uhr die Sitzung des Finanzausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

## 2. Genehmigung der Niederschrift vom 08.10.2024

Gegen das vorstehende Protokoll gab es keine Einwendungen, es ist daher genehmigt.

## 3. Vollzug des Grundsteuergesetzes:

### 3.1 Festsetzung der Hebesätze 2025 für Grundsteuer A und B des Marktes Kleinwallstadt

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärte Bürgermeister Köhler, dass die neue Grundsteuerreform bekanntlich am 01.01.2025 in Kraft tritt. Mit der neuen Grundsteuerregelung kam und kommt auf die Kommunen sehr viel Arbeit zu. Bei der Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt hat sich Jaqueline Seitz in vorbildlicher Weise in diese Thematik eingearbeitet.

Insgesamt sind die genauen Auswirkungen der Reform noch in keiner Weise absehbar und können allenfalls erahnt werden. Trotzdem müssen sich die Kommunen aber mit dem Thema beschäftigen.

**MGR Uwe Rohe** erscheint zur Sitzung.

Nun übergab der Vorsitzende Kämmerer Maidhof das Wort, welcher ebenfalls die ausgezeichnete quantitative und qualitative Arbeit von Sachbearbeiterin Jacqueline Seitz lobte und dem Gremium einen kurzen Überblick über die bereits erledigten Aufgaben und den aktuellen Sachstand in Sachen Grundsteuerreform gab.

*(Die Unterlagen hierzu wurden den Mitgliedern bereits vorab im RIS zur Verfügung gestellt)*

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Die bisherigen Berechnungsgrundlagen, nämlich die Einheitswerte, wurden als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind bzw. nicht mehr fortgeführt wurden und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich bei Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch erhöht.

Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren mit Ablauf des 31. Dezember 2024 kraft Gesetzes ihre Gültigkeit, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen. Insgesamt müssen hier seitens des Marktes Kleinwallstadt rd. 3.330 neue Grundsteuerbescheide erlassen und zugestellt werden.

Da die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 greift und gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer und somit der bisherigen Hebesätze wegfällt, ist zum Stichtag eine

Hebesatzsatzung durch die Kommune zu erlassen. Die sonst übliche Verfahrensweise der Festsetzung der Hebesätze im Rahmen der Verabschiedung der Haushaltssatzung voraussichtlich im März/April 2025 wäre daher eindeutig zu spät. Der Erlass dieser Satzung ist auch im Falle einer Beibehaltung der bisherigen Hebesätze unumgänglich. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben. Darüber hinaus ist auch eine Änderung des Hebesatzes in der Zukunft losgelöst vom Haushaltsbeschluss möglich.

Es kristallisiert sich - auch im Vergleich zur Beschlusslage anderer Kommunen im Landkreis Aschaffenburg und Miltenberg - immer deutlicher heraus, dass alleine aufgrund der aktuellen Situation der vom Finanzamt übertragenen Grundsteuermessbeträge eine künftige und belastbare Aussage über das Gesamtaufkommen aller Grundsteuermessbeträge und somit eine Aussage über einen möglichen neuen Hebesatz der Grundsteuern A und B derzeit schlicht und einfach noch nicht möglich ist.

Für den Markt Kleinwallstadt wurden bis dato 2.777 von 3.330 Datensätze durch die Finanzverwaltung übermittelt. D.h., dass ca. 16,6 % der Steuerpflichtigen entweder noch keine Steuererklärung abgegeben haben oder vorliegende Erklärungen noch nicht durch das Finanzamt bearbeitet wurden und diese daher durch das Finanzamt zu schätzen sind. Die Höhe der Steuerfälle, in denen ein Widerspruchsverfahren gegen die neuen Messbescheide anhängig ist, kann derzeit unsererseits nicht beziffert werden

Zudem stellt sich heraus, dass einige der übermittelten Steuermessbeträge nach Plausibilitätsprüfung durch die Verwaltung fehlerhaft sind. Bei offenkundig fehlerhaften Messbescheiden hat die Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt daher die betreffenden Grundstückseigentümer explizit angeschrieben und diesen nahegelegt, beim zuständigen Finanzamt eine Änderung des Messbetrages zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis wurde auch auf die Homepage des Marktes Kleinwallstadt gesetzt. Hierzu hat die Verwaltung auch mehrere positive Rückmeldungen erhalten.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass eine derzeit nicht bezifferbare Anzahl von Grundsteuererklärungen fehlerhaft ist und möglicherweise im Nachhinein durch das Finanzamt korrigiert werden muss. Der Markt Kleinwallstadt ist bei der Veranlagung der Grundsteuer aber strikt an die Grundlagenbescheide gebunden und Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden. **Eine vom Messbescheid abweichende Festsetzung der Grundsteuer ist nicht zulässig.**

Unabhängig davon zeigt sich auch, dass sich nach Überprüfung und Vergleich der bisher übermittelten Datensätze teilweise erhebliche Abweichungen der Messbeträge zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Divergenzen sind wie beschrieben zum einen falsch ausgefüllten Grundsteuererklärungen, zum anderen aber eben auch der geänderten Rechtslage geschuldet. Während nach altem Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungssystem nun eben in Bayern hin zu einem Flächenmodell entwickelt.

Stichprobenartige Beispiele aus Kleinwallstadt zeigen, dass insbesondere Grundstücke, die mit alten Gebäuden bebaut sind, aufgrund der neuen Berechnungsmethode deutlich mehr zahlen müssen als nach dem bisherigen Recht. Das Gleiche gilt auch für große Industriegrundstücke. Des Weiteren führten die Steuererklärungen auch dazu, dass Datensätze bereinigt wurden. D. h., Gebäude bei denen eine bauliche Veränderung (ohne erforderliche Baugenehmigung wie beispielsweise Dachgeschossausbauten) durchgeführt wurde, sind nunmehr richtig bewertet worden. Ein roter Faden, wie der Messbetrag in der Relation neu/alt aussieht, ist bei alledem aber nicht erkennbar.

Die intern vorgenommenen Berechnungsbeispiele bestätigen die bisherige Aussage der Kämmerei, dass die vom Gesetzgeber vorgeschlagene Aufkommensneutralität nur auf gesamt kommunaler Ebene und nicht aber in den Einzelfällen betrachtet werden kann.

Die vorliegenden und noch zu erwartenden Grundveranlagungen führen mit großer Wahrscheinlichkeit dazu, dass der Markt Kleinwallstadt summa summarum – zumindest zunächst - mit einem im Vergleich zum alten Recht gestiegenen Messbetragsvolumen rechnen kann.

Aus Sicht der Kämmerei ist weiterhin zu beachten, dass aufgrund der großen Anzahl der durch das Finanzamt noch zu überprüfenden Objekte zudem davon auszugehen ist, dass Änderungen und Aktualisierungen nicht rechtzeitig vor Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide umgesetzt werden. Weiterhin ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Korrekturen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes hinsichtlich Aufkommensneutralität derzeit nur schwer und ungenau möglich ist.

Aus diesem Grunde wäre nach Ansicht der Kämmerei eine Änderung des bisherigen Hebesatzes reine Spekulation und würde mit Sicherheit in den Folgejahren weitere Änderungen der Hebesätze zur Folge haben. Dies würde nicht nur zum Unmut in der Bevölkerung führen, sondern auch durch den dann jährlichen Erlass von annähernd 3.400 neuer Grundsteuerbescheide zusätzliche Kosten nach sich ziehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Marktgemeinderat, die Hebesätze vorerst unverändert zu belassen. Sobald aufgrund der bereinigten Steuerfälle ein belastbar aussagekräftiger und verwertbarer Steuermessbetrag im Gesamtaufkommen hochrechenbar ist, kann in den Folgejahren eine entsprechende Anpassung des Hebesatzes erfolgen, um so grundsätzlich eine im Gesamtaufkommen gesehene Aufkommensneutralität zu erreichen.

**2. Bürgermeister Seuffert** stellte fest, dass viele Grundstücke bisher zu niedrig bewertet waren und durch die Grundsteuerreform jetzt genauer und korrekter eingeschätzt werden. Hierdurch entsteht automatisch insgesamt ein höheres Steueraufkommen. Dies bestätigte der Kämmerer und ergänzte, die Grundstücke in Bayern würden nun überall gleich bewertet, egal ob sie in Kleinwallstadt oder in München liegen. Zusammenfassend ist demnach keine einhundertprozentige aufsummierte Aufkommensneutralität möglich. Zusätzlich ist auch eine Berechnung des künftigen Steueraufkommens zum aktuellen Zeitpunkt unmöglich.

Später sollten nach Bereinigung der Daten in 2026 bzw. 2027 die Hebesätze auf den Prüfstand gestellt werden. Die Hebesätze des Marktes Kleinwallstadt liegen aktuell im Landkreis-Vergleich am unteren Ende, wobei voraussichtlich fast alle Kommunen in 2025 ihre Hebesätze bei den alten Werten belassen werden. Ggf. kann in Kleinwallstadt durch entstehende Mehreinnahmen eine Entlastung des Haushaltes herbeigeführt werden, was aber natürlich nicht die ursprüngliche Intention der Kämmerei war.

Nachdem sich aus den Reihen der Anwesenden keine weiteren Rückfragen ergeben haben, fasste das Gremium den einmütigen

**Empfehlungsbeschluss** für den Marktgemeinderat:

Die Grundsteuerhebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B verbleiben im Markt Kleinwallstadt bei den bisherigen Werten, in Höhe von jeweils 270 v. H.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **3.2 Erlass einer Satzung zur Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer A + B (Hebesatzsatzung)**

Kämmerer Maidhof erklärte, dass die Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 in einer eigenen Satzung festgelegt werden müssen, da eine Festlegung in der Haushaltssatzung zu spät erfolgen würde. Generell ist der Erlass einer Hebesatzsatzung bereits seit vielen Jahren möglich. Sofern praktikabel, soll aber in 2026 wieder auf das bewährte Modell umgestellt werden und die Hebesätze in der Haushaltssatzung festgesetzt werden.

Er stellte die nachfolgende Satzung dem Gremium vor:

#### **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B (Hebesatzsatzung) des Marktes Kleinwallstadt (Landkreis Miltenberg)**

Aufgrund § 25 Abs. 1 und 2 Grundsteuergesetz (GrStG) i. V. m. Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 18 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt der Markt Kleinwallstadt folgende

#### **Hebesatzsatzung:**

##### **§ 1**

##### **Hebesätze**

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

##### **Grundsteuer**

1. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (A) 270 v. H.
2. für die Grundstücke (B) 270 v. H.

##### **§ 2**

##### **Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn die Hebesätze in einer Haushaltssatzung - frühestens jedoch in der Haushaltssatzung 2026 - festgesetzt werden.

Kleinwallstadt, XX.XX.XXXX

##### **Markt Kleinwallstadt**

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister

##### **Empfehlungsbeschluss** für den Gemeinderat:

Der Finanzausschuss stimmt der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B (Hebesatzsatzung) des Marktes Kleinwallstadt (Landkreis Miltenberg) zu.

##### **Abstimmungsergebnis 9:0**

#### **4. Bekanntgabe und Feststellungsbeschluss der Jahresergebnisse 2023 für die Betriebe gewerblicher Art des Marktes Kleinwallstadt**

Kämmerer Maidhof stellte dem Gremium die kaufmännischen Abschlüsse 2023 der gemeindlichen Betriebe gewerblicher Art, die nach dem Ausscheiden des bisherigen Beraters Herrn Martin Ertl sowie dessen Nachfolgerinnen, Frau Kristina Stanek und Frau Maria Striegel heuer erstmals durch Martin Kronawitter vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband erstellt wurden, vor:

##### **Ergebnis Wasserwerk 2023**

Der Jahresabschluss 2023 der Wasserversorgung Kleinwallstadt wird mit einer

Bilanzsumme von	<b>1.863.997,30 €</b>
(Bilanzsumme Vorjahr:	1.621.304,88 €

und einem Jahresverlust von	<b>90.741,53 €</b>
(Vorjahresverlust lt. Bescheid FA v. 22.11.2023:	124.303,15 €)

hiermit festgestellt.

Zum 31.12.2023 verbleibt ein Verlustvortrag von	300.409 €
---	-----------

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Markt Kleinwallstadt sind weiterhin banküblich zu verzinsen (2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).

Die Konzessionsabgabe wird weiterhin in der steuerlich zulässigen Höhe an die Gemeinde abgeführt. Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

**(Abstimmungsergebnis: 9 : 0)**

##### **Ergebnis Wallstadthalle 2023**

Der Jahresabschluss 2023 der Wallstadthalle Kleinwallstadt wird mit einer

Bilanzsumme von	<b>1.814.900,19 €</b>
(Bilanzsumme Vorjahr:	1.625.811,93 €

und einem Jahresverlust von	<b>247.009,11 €</b>
(Vorjahresverlust:	192.041,92 €)

hiermit festgestellt.

Zum 31.12.2023 verbleibt ein Verlustvortrag von	4.742.150 €
---	-------------

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Markt Kleinwallstadt sind weiterhin banküblich zu verzinsen (2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).

Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

**(Abstimmungsergebnis: 9 : 0)**

### Ergebnis PlattenbergBad 2023

Der Jahresabschluss 2023 des Betriebs PlattenbergBad wird mit einer

Bilanzsumme von	<b>1.494.901,28 €</b>
(Bilanzsumme Vorjahr:	1.536.805,80 €

und einem Jahresverlust von	<b>425.672,92 €</b>
(Vorjahresverlust:	360.138,03 €)

hiermit festgestellt.

Zum 31.12.2023 verbleibt ein Verlustvortrag von	5.939.280 €
---	-------------

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Markt Kleinwallstadt sind weiterhin banküblich zu verzinsen (2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).

Der Jahresverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

**(Abstimmungsergebnis: 9 : 0)**

### Ergebnis Photovoltaik-Anlagen „Jahnweg“ und „Pfarrer-Sölller-Platz“ 2023

Der Jahresabschluss 2023 der zusammengefassten Betriebe Photovoltaik-Anlage „Jahnweg“ und „Pfarrer-Sölller-Platz“ wird mit einem

Jahresgewinn von	<b>3.027,18 €</b>
(Vorjahresgewinn	877,30 €

hiermit festgestellt.

Einspeisevergütung (netto):	12.538 €
(Einspeisevergütung Vorjahr (netto)	12.180 €)

Es wird beschlossen, dass Gewinne des BgA PV-Anlagen bis auf weiteres stets der Rücklage zugeführt werden.

**(Abstimmungsergebnis: 9 : 0)**

Abschließend zu diesem Tagespunkt erkundigte sich **MGR Uwe Rohe** nach dem Grund für den gestiegenen Jahresgewinn bei den Photovoltaik-Anlagen. Laut Kämmerer Maidhof führten verschiedene Gründe, wie eine Umsatzsteuererstattung, eine Vorsteuererstattung und geringere Unterhaltskosten zu dem erhöhten Gewinn.

### **5. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen**

Bürgermeister Köhler gab bekannt, dass Fans und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Fußballvereins SV Darmstadt 98 e.V. am Samstag, den 16.11.2024 zu einer Baumpflanzaktion in den Gemeindegewald nach Hofstetten kommen werden, um dort einige tausend Setzling zu pflanzen.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich nicht.

Ende der öffentlichen Sitzung.

*Es folgte noch eine nichtöffentliche Sitzung.*

Kleinwallstadt, 02.12.2024

---

Fabian Hanke  
Protokollführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister