

Anlage 1 zum GR- Protokoll vom 27.11.2024



# Hofstetten

## GLOBALBERECHNUNG

## WAS IST EINE GLOBALBERECHNUNG

Bei dem Beitragssatz, den man in der Globalberechnung ermittelt, handelt es sich um einen vom Grundstückseigentümer **einmalig** zu zahlenden Betrag und zwar für den **Anschluss seines Grundstücks** an die öffentliche Einrichtung und deren Nutzung.

Kalkulation der Beitragssatz**obergrenze** einer öffentlichen Einrichtung

### Anschlussbeiträge

Anschlussbeiträge sollen einmalig zur **teilweisen** Deckung der Investitionskosten der öfftl. Einrichtung und deren Ausbau dienen, **wobei Gebühren die laufenden Kosten decken – sog. Benutzungsgebühren.**

D.h. wurden Grundstücke in der Vergangenheit bereits veranlagt, kann keine neue Beitragsschuld entstehen. Alle **gegenwärtigen** Nutzer sollen gleichermaßen an den Kosten der Einrichtung beitragen.

# NUTZEN DER GLOBALBERECHNUNG

Schriftlicher Nachweis der Beitragssatzobergrenze (S. 24) der öffentlichen Einrichtung

Kontrollinstrument, dass der Ortsgesetzgeber das ihm bei der Beschlussfassung über den Beitragssatz eingeräumte Ermessen fehlerfrei ausüben kann

Für die Erhebung des Beitrags bedarf es einer gültigen Satzung. Dies ist u.a. auch nur dann der Fall, wenn der **Beitragssatz** durch eine sog. **Globalberechnung** nachgewiesen werden kann. Somit ist die GLO Voraussetzung für das Zustandekommen einer ordnungsgemäßen Satzung

# WAS IST ZU BEACHTEN BEI DER KALKULATION ?

Gleichheitsgrundsatz und Kostendeckungsprinzip

- Kosten und Flächen müssen **deckungsgleich** sein.

Nominalwertprinzip

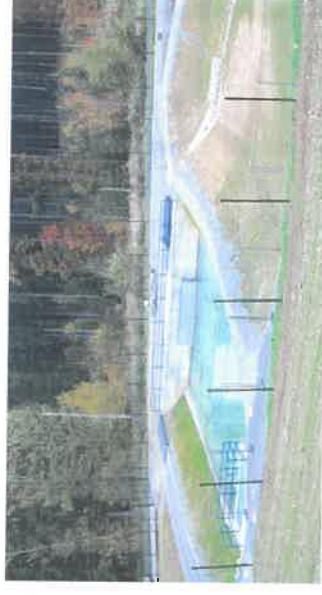
- alle entstandenen Kosten werden in tatsächlich angefallener Höhe bzw. bei Zukunftskosten in künftiger Höhe (inkl. Preissteigerung von 3 %) berücksichtigt.

**Nur** Kosten der Herstellung bzw. späteren notwendigen Vergrößerung /Ausdehnung (**keine San.**)



# VEREINFACHTE DARSTELLUNG EINER GLOBALBERECHNUNG

alle bisherigen und  
zukünftigen Investitionen



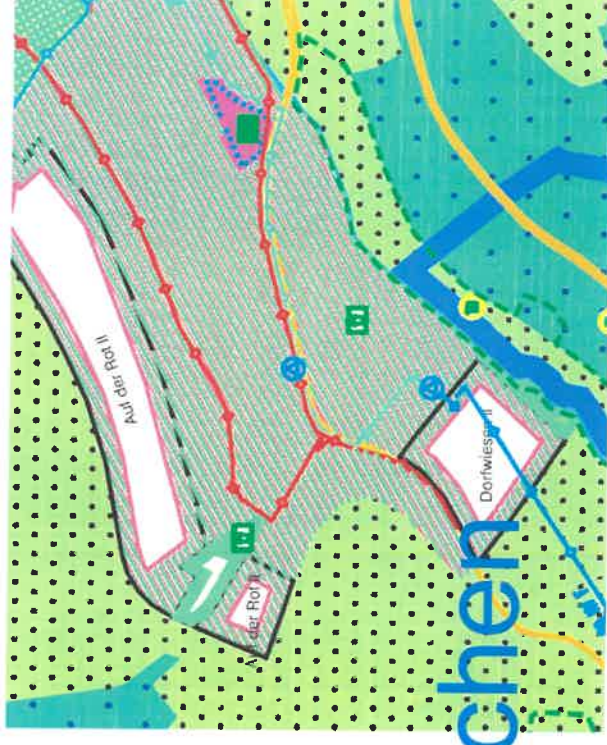
abzüglich

alle bisherigen und  
zukünftigen Zuweisungen  
und Zuschüsse

## umlagefähige Kosten

---

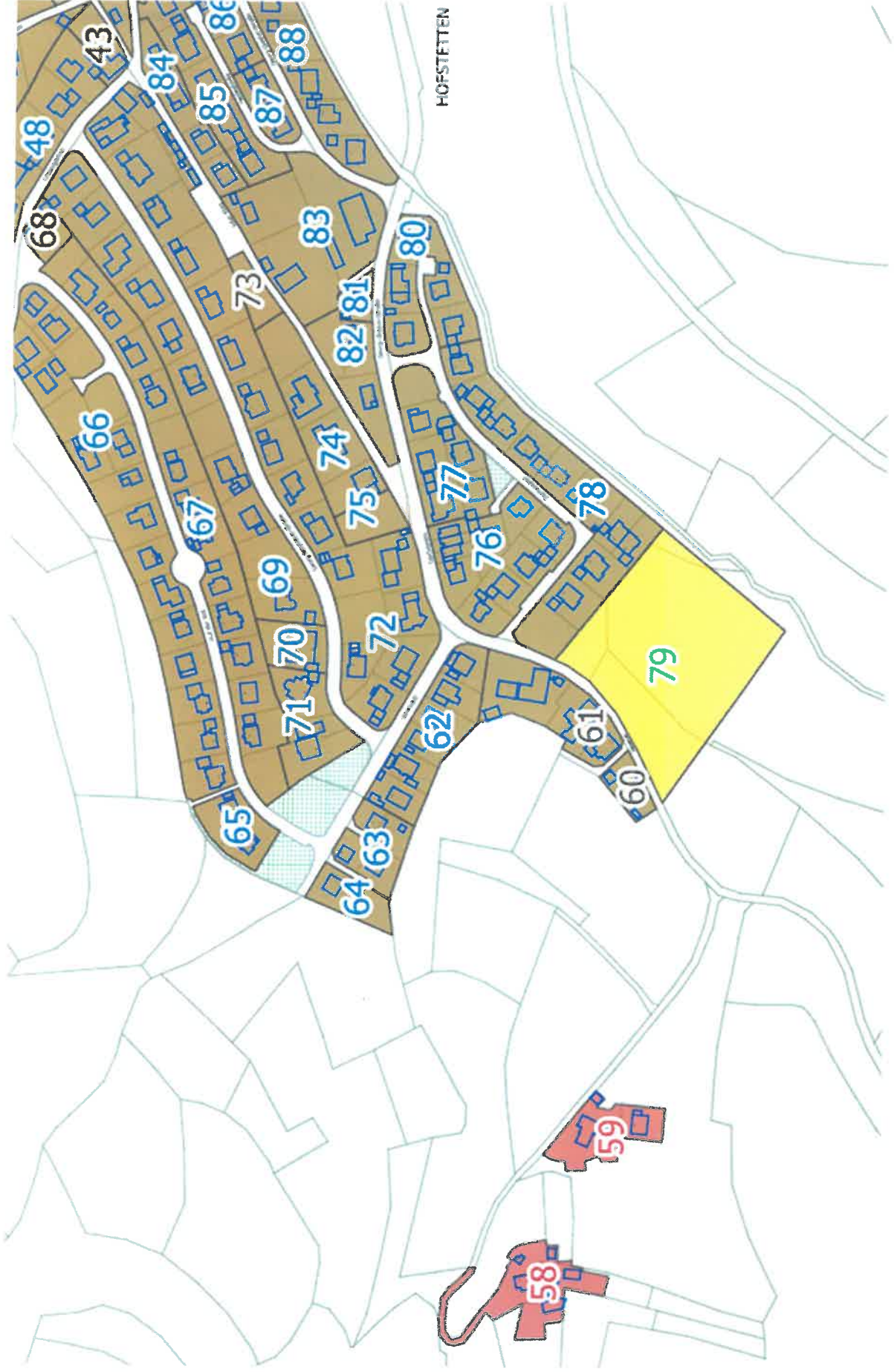
alle bisher und künftig  
angeschlossenen/  
anschließbaren Flächen



## beitragsfähige Flächen

# FLÄCHENERMITTLUNG

SCHMIDT HÄUSER





# FLÄCHENERMITTLUNG

1. KANALBEREICH	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungs- fläche in m <sup>2</sup>	zulässige Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Grundst.- u. zul. Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>
<u>Karte 1: Hofstetten</u>				
Bestand	571.120	556.390	473.910	1.045.030
Geplant	41.760	41.760	34.880	76.640
<b>Summen</b>	<b>612.880</b>	<b>598.150</b>	<b>508.790</b>	<b>1.121.670</b>

2. KLÄRBEREICH	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungs- fläche in m <sup>2</sup>	zulässige Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Grundst.- u. zul. Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>
<u>Karte 1: Hofstetten</u>				
Bestand	571.120	556.390	473.910	1.045.030
Geplant	41.760	41.760	34.880	76.640
<b>Summen</b>	<b>612.880</b>	<b>598.150</b>	<b>508.790</b>	<b>1.121.670</b>

3. WASSERVERSORGUNG	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungs- fläche in m <sup>2</sup>	zulässige Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Grundst.- u. zul. Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>
<u>Karte 1: Hofstetten</u>				
Bestand	429.070	411.680	340.740	769.810
Geplant	24.850	24.850	21.350	46.200
<b>Summen</b>	<b>453.920</b>	<b>436.530</b>	<b>362.090</b>	<b>816.010</b>

# AUSZUG AUS DER ANLAGENBUCHHALTUNG

Anschaffungs- und  
Herstellungskosten      Zuweisungen und  
Zuschüsse

<b>Schmutzwasserbereich (SW):</b>			
- SW-Anteil an den nicht direkt zuordenbaren Kosten	78,01%	1.901.833,83	
- SW-Kanalisation inkl. GA-Kosten direkt zuordenbar		17.648,74	
abzügl. nicht beitragsfähige Sanierungen		-17.648,74	
		<b>1.901.833,83</b>	<b>-28.438,63</b>
<b>Regenwasserbereich (RW):</b>			
- RW-Kanalisation inkl. GA-Kosten direkt zuordenbar		113.244,02	
abzügl. nicht beitragsfähige Sanierungen		-113.244,02	
- RW-Anteil an den nicht direkt zuordenbaren Kosten	21,99%	536.102,12	
- RW-Regenrückhaltebecken im GE "Mühlenmatten"		64.120,86	
		<b>600.222,98</b>	<b>-8.016,48</b>
<b>Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		<b>2.502.056,81</b>	<b>-36.455,11</b>



# AUSZUG AUS DEN GEPLANTEN MASSNAHMEN

Maßnahmen	Flächen- nummer	Flächen- größe in ha	geschätzte Baukosten		
			Stand 2024 (inkl. Grdst.- anschlüsse) in €	geplantes Baujahr	inkl. Preis- steigerung von 3%/Jahr in €
<b><u>KÜNFTIGE BAUGEBIETERSCHLIEßUNGEN:</u></b>					
<b><u>Karte 1/1: Hofstetten</u></b>					
- Erschließung Baugebiet "Oberdorf II"	30	0,156	16.000 (*) 11.000 (*)	2030 2030	19.000 SW 13.000 RW
- Erschließung Baugebiet "Dorfwiesen III"	79	0,966	99.000 (*) 67.000 (*)	2034 2034	129.000 SW 87.000 RW
- Erschließung Baugebiet "Bannmatt"	107	0,504	52.000 (*) 35.000 (*)	2034 2034	68.000 SW 46.000 RW
- Erschließung B-Plan "Am Schneitbach Süd"	167-169	0,735	76.000 (*) 51.000 (*)	2025 2025	78.000 SW 53.000 RW
- Erschließung B-Plan "Oberdorf - Eugen-Klaussner-Straße"	170	0,124	14.980 (**) 14.980 (**)	2026 2026	16.000 SW 16.000 RW
Summe Karte 1/1		<u>2,485</u>			<u>525.000</u>

# ERMITTLUNG UMLAGEFÄHIGER AUFWAND

	MW- Bereich in €	SW- Bereich in €	RW- Bereich in €	Gesamt in €
1.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gemeinde Hofstetten laut Anlage 1.a darin Grundst.anschlusskosten ca. 10 %	0	1.901.834	600.223 52.809	2.502.057
2.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Zuweisungen und Zuschüsse Dritter der Gemeinde Hofstetten laut Anlage 1.a	0	-28.439	-8.016	-36.455
3.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anteilige Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gemeinde Hofstetten am AZV "Kinzig- und Harmersbachtal" u. VG "Haslach-Umland" laut Anlage 1.b	57.201	0	0	57.201
4.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anteilige Zuweisungen und Zuschüsse Dritter der Gemeinde Hofstetten am AZV "Kinzig- und Harmersbachtal" u. VG "Haslach-Umland" laut Anlage 1.b	0	0	0	0
5.) Geplante Investitionen und Zuweisungen für Maßnahmen der Gemeinde Hofstetten laut Anlage 1.c darin Grundst.anschlusskosten ca. 10 %	0	310.000	215.000 21.500	525.000
6.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anteilige Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gemeinde Hofstetten am AZV "Kinzig- und Harmersbachtal" u. VG "Haslach-Umland" laut Anlage 1.b	626.627	0	0	626.627
7.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anteilige Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gemeinde Hofstetten am AZV "Kinzig- und Harmersbachtal" u. VG "Haslach-Umland" laut Anlage 1.b	683.828	2.183.395	807.207	3.674.430
8.) <u>Anlagenachweis Stand 31.12.2023</u> Anteilige Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gemeinde Hofstetten am AZV "Kinzig- und Harmersbachtal" u. VG "Haslach-Umland" laut Anlage 1.b	-25% -170.957		-50% -366.449	-537.406
<b>beitragsfähiger Aufwand</b>				<b>3.137.024</b>
8.) Abzug des Öffentlichen Interesses aus beitragsfähigem Aufwand			-5%	-156.900
9.) Abzug des Gebührenertragsanteils aus beitragsfähigem Aufwand			-5%	-156.900
<b>umlagefähiger Aufwand</b>				<b>2.823.224</b>

Abzug  
Straßenentwässerungs-  
anteil

die Gemeinde darf die Einrichtung  
mitnutzen, auch sie hat ein  
allgemeines Interesse, das es eine  
funktionierende Einrichtung ist

damit  
bestimmt der  
Gesetzgeber,  
dass nur ein  
Teil der Kosten  
über Beiträge  
erhoben  
werden darf



# BESCHLUSSANTRAG ZU DEN PUNKTEN III und IV

Wir empfehlen über die Beitragssätze eine Abrundung vorzunehmen. Diesen sog.

„Freiwilligen Gebührenfinanzierungsanteil“ macht man aus Rechtsicherheitsgründen.

Dieser abgerundete Differenzbetrag wird automatisch über die jeweilige Gebühr finanziert, **je weiter Sie unter der Obergrenze bleiben, desto höher ist die entsprechende Gebühr.**

**III.** Der Abwasserbeitrag der Gemeinde Hofstetten wird in der Abwassersatzung wie folgt festgesetzt:

Teilbeiträge für den:

- öffentlichen Abwasserkanal **4,70 € /m<sup>2</sup> Nutzungsfläche**
- mechanischen und biologischen Teil der Kläranlagen **1,35 € /m<sup>2</sup> Nutzungsfläche**
- weitere Teilbeiträge bleiben vorbehalten

**IV.** Der Wasserversorgungsbeitrag der Gemeinde Hofstetten wird in der Wasserversorgungssatzung auf

**2,60 € /m<sup>2</sup> Nutzungsfläche**

festgesetzt.



# BESCHLUSSANTRAG

Sie als Gemeinderat können den Beschlussantrag zur Globalberechnung des Abwasserbeitrags und des Wasserversorgungsbeitrags jeweils „im Ganzen“ beschließen.

Es sollte dann protokolliert werden, dass der Gemeinderat ausreichend beraten wurde.

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

# UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

**Schmidt und Häuser GmbH**

**Wirtschaftsberatung für kommunale Einrichtungen**

Schafhohle 1/1

74226 Nordheim

[info@schmidt-und-haeuser.de](mailto:info@schmidt-und-haeuser.de)

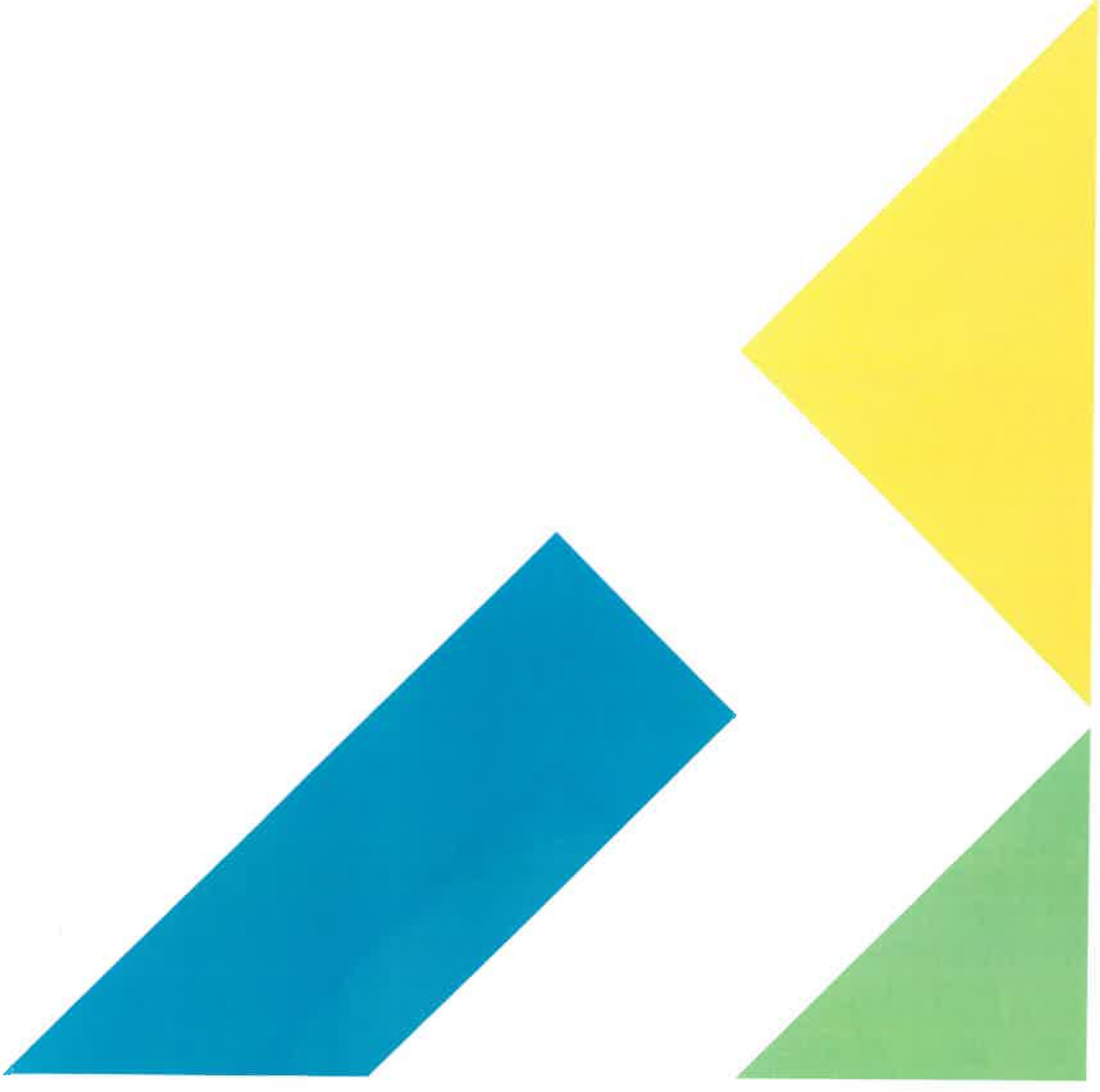
[www.schmidt-und-haeuser.de](http://www.schmidt-und-haeuser.de)

**Annett Bleiler**

Anlage 2 zum GR-Protokoll vom 27.11.2024

# Kalkulation Abwassergebühr

---



# Grundlegendes

---

- Berechnung für 2025/2026
- Rechtsgrundlage KAG
- Niederschlagswasser – Sonderfall
- Grundlage der Berechnung:
  - Teil-EHH 2024 mit Finanzplanung 2025/2026
  - Anlagenbuchhaltung (Stand 31.12.2023)
  - Investitionsplanung bis 2026





# Sonderfall Niederschlagswasserbeseitigung

---

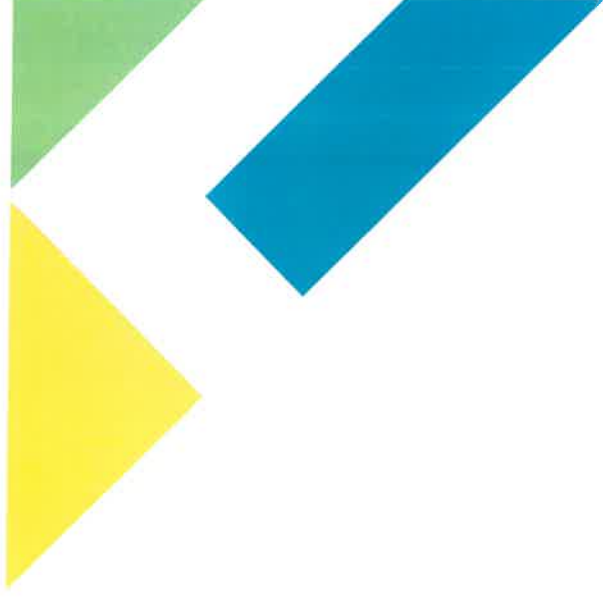
- Kostenanteil der NWB ungewöhnlich gering → < 12 %
  - Rechtsprechung ermöglicht Differenzierung
    - Trennung der Kosten Entsorgung Schmutzwasser – Niederschlagswasser nicht erforderlich
- Hofstetten darf einheitliche Abwassergebühr erheben



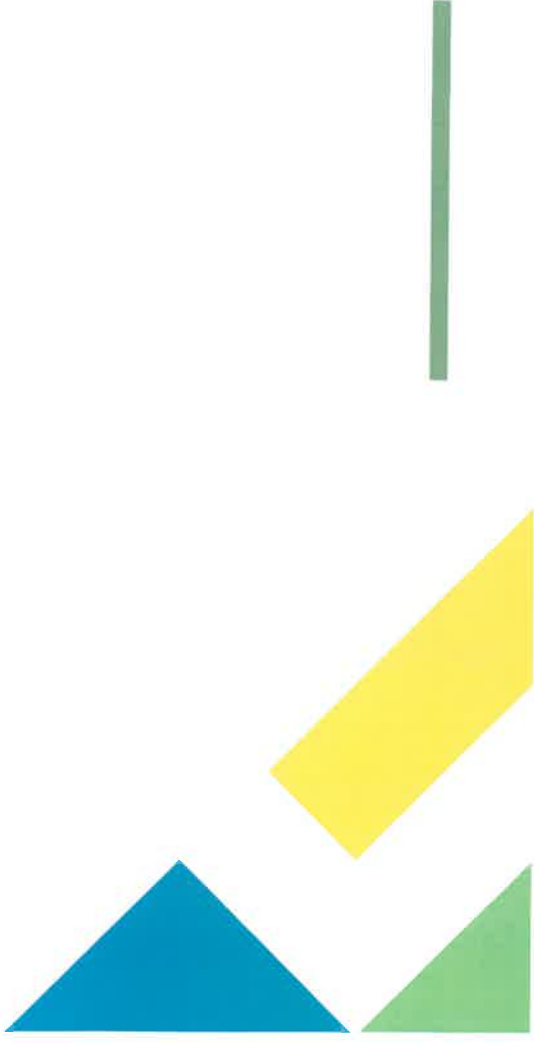
# Ermessensentscheidung

---

- Eingestellte gebührenfähige Kosten
- Höhe des Gebührensatzes → **Kalkulation**
- Festlegung Kalkulationszeitraum für Gebühr (max. 5 Jahre) → **2 Jahre**
- Erhebung einheitlicher Gebühr unterschiedlicher Einzugsbereiche → **nur einer vorhanden**
- Festlegung Abschreibungsmethode → **Restwertmethode**
- Höhe Abschreibungssätze → **aus Anlagenbuchhaltung übernommen**
- Ansatz kalkulatorischer oder tatsächlicher Zinsen → **kalkulatorischer Zinssatz üblich**



- Ermittlung des verzinsbaren Kapitals nach Restwert oder Durchschnittsmethode → Restwert
- Höhe Zinssatz bei kalkulatorischer Verzinsung des Anlagekapitals → 4 %
- Höhe Straßentwässerungsanteil → 27 % aufgr. repräsentativer Berechnung Gemeindetag
- Erhebung Starkverschmutzerzuschlag → nicht notwendig
- Überprüfung enthaltener Prognosen
- Ausgleich gebührenrechtlicher Vorjahresultate → nicht mehr möglich





- Abschreibung/Auflösung
- Anlagekapitalverzinsung
- Schätzungen und Prognosen
- Beteiligung an Verbänden

# Gebührenfähige Kosten

---



# Berechnete Gebühreobergrenze

Gebührenfähige Kosten im Kalkulationszeitraum
146.892 €
145.453 €
<b>292.345 €</b>

Geschätzte Abwassermengen im Kalkulations- zeitraum laut Anlage 5
2025 75.000 m <sup>3</sup>
2026 75.000 m <sup>3</sup>
<b>Summe gesamt 150.000 m<sup>3</sup></b>

## GEBÜHREBERECHNUNG - Abwassergebühr

Gebühreobergrenze	=	292.345 €	=	
-----		-----		
Abwassermengen		150.000 m <sup>3</sup>		

**1,94 €/m<sup>3</sup>**

Bisher:

1,06 €/m<sup>3</sup> Schmutzwasser  
0,35 €/m<sup>2</sup>  
Niederschlagswasser

Anlage 3 zum GR-Protokoll vom 27.11.2024


# WASSERGEBÜHR 2025-2026





## **Kalkulation für 2025 bis 2026**

- Aufwendungen**
- Erträge**
- Geschätzte Wasserverkaufsmenge**
- Ermittlung Überschüsse/Fehlbeträge**
- Berechnung**



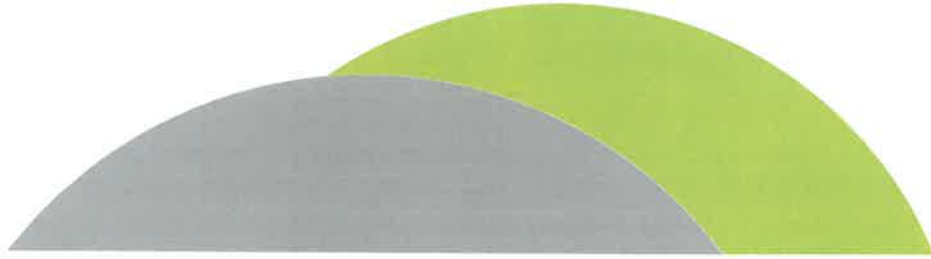
<b>Gebührenfähige Kosten</b>	<b>326.710,00 €</b>
<b>- Erträge</b>	<b>25.300,00 €</b>
<b>- Jahresergebnisse 21-22</b>	<b>8.917,43 €</b>
<b>=</b>	<b>292.492,57 €</b>

**Geteilt d. Wassermenge 136.800 cbm**

**= Wassergebühr 2,14 € / cbm**

Anlage 4 zum GR – Protokoll vom 27.11.2024

# Hebesatzsatzung

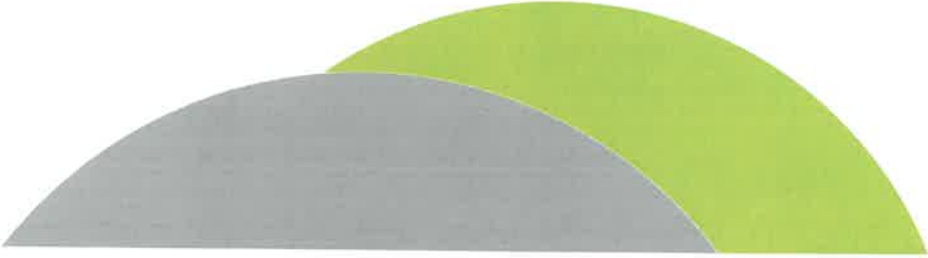


# Gewerbesteuer

Hebesatz derzeit

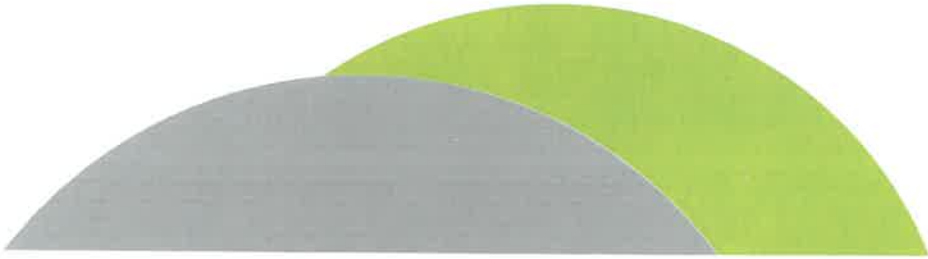
360 v.H.

Soll auch im Jahr 2025 so bleiben.





# Grundsteuerreform



## Rechtliche Grundlagen

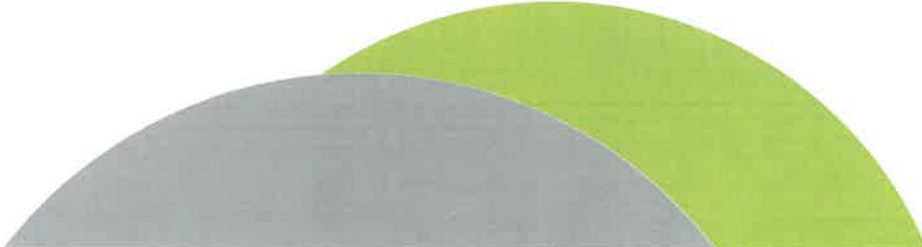
Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Die Verfassungswidrigkeit wurde im Wesentlichen darin gesehen, dass das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt.



## Länderöffnungsklausel

Land beschloss das  
Landesgrundsteuergesetz am  
04.11.2020

Übergangszeit bis zum 31.12.2024



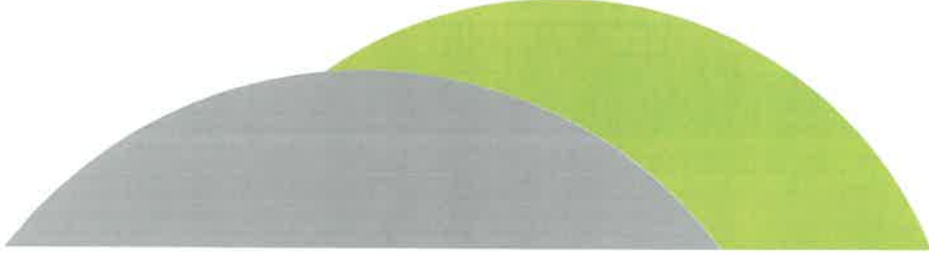
Die Neuregelung sieht für Baden-Württemberg folgende Änderungen vor:

- Umsetzung des **Bundesmodells** bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)  
Die wichtigste Änderung sieht vor, dass Gebäude und Gebäudeteile des landwirtschaftlichen Betriebs, die zu Wohnzwecken dienen, separat als Grundvermögen bewertet werden.

- Nutzung der **Länderöffnungsklausel** und Einführung einer vom Bundesmodell abweichenden **Bodenwertsteuer** für das Grundvermögen (Grundsteuer B).

Dies bedeutet, dass die Messbeträge für das Grundvermögen und damit auch deren Veränderung künftig vollständig von den Bodenrichtwerten beeinflusst werden. Anders als bisher wird die vorhandene Grundstücksbebauung in der Bemessungsgrundlage nicht mehr berücksichtigt. Es zählt allein

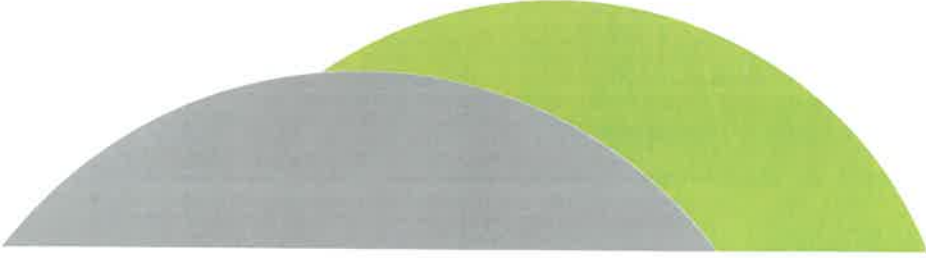
1. Bodenrichtwert der Richtwertzone, in der das Grundstück liegt
2. Größe des Grundstücks
3. Steuermesszahl (grundsätzlich  $1,3 \text{ v.T.} / 0,91 \text{ v.T.}$  für überwiegend zu Wohnzwecken genutzt)



## Einführung Grundsteuer C

Für unbebaute, aber bebaubare/baureife Grundstücke des Grundvermögens

- Gemeindetag rät von der Einführung ab, weil
  - a) es vieler Voraussetzungen bedarf
  - b) diese Grundstücke sowieso schon im Vergleich zum bisherigen sehr hoch besteuert werden

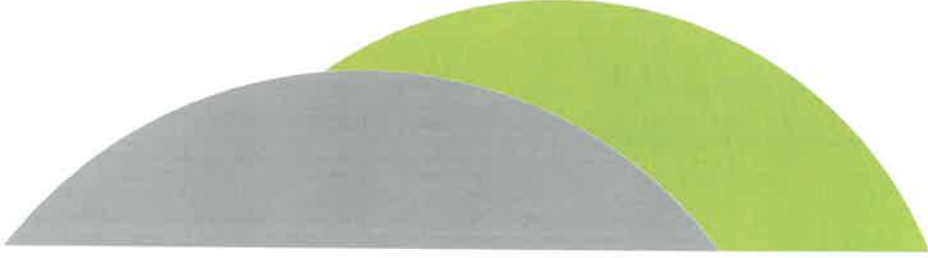




## Hebesatzsatzung

Bisher: Festlegung der Hebesätze in  
der Haushaltssatzung =  
meist im Januar

Da die „alte Grundsteuer“ zum  
31.12.2024 die Rechtsgültigkeit  
verliert, muss zum 01.01.2025 das  
neue Recht umgesetzt sein





## Aufkommensneutralität

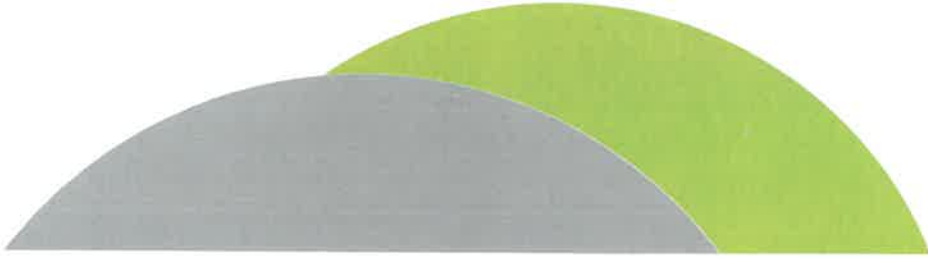
Appell der Landesregierung, man solle keine Mehreinnahmen aufgrund des neuen Rechts anstreben.

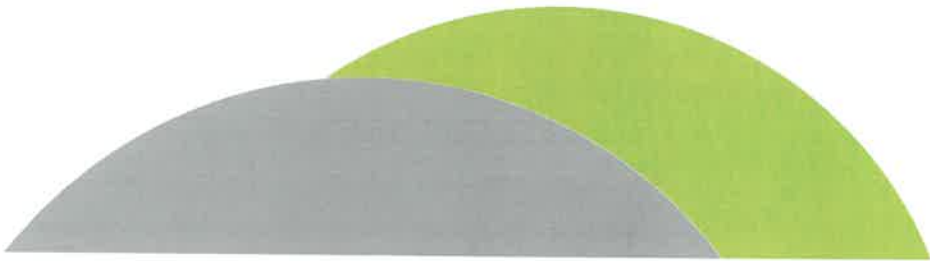
Keine rechtliche Verpflichtung !!!

# Ermittlung der neuen Hebesätze

Bei Aufkommensneutralität:

Grundsteueraufkommen 2024  
----- = Hebesatz neu  
Summe neuer Messbeträge



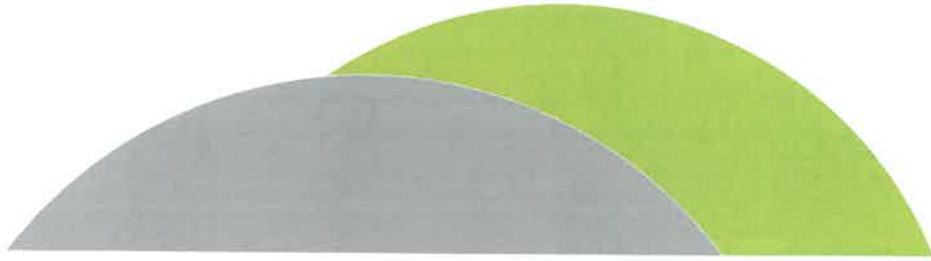


<b>Abgabengruppe</b>	<b>Steuerbetrag alt</b>	<b>Messbetrag neu</b>	<b>Kalkulierter Hebesatz</b>
<b>Grundsteuer B</b>	<b>168.888,09 €</b>	<b>44.255,44 €</b>	<b>381,62</b>
<b>Grundsteuer A</b>	<b>24.055,07 €</b>	<b>3.803,50 €</b>	<b>632,45</b>

# Aktuell errechnete Hebesätze

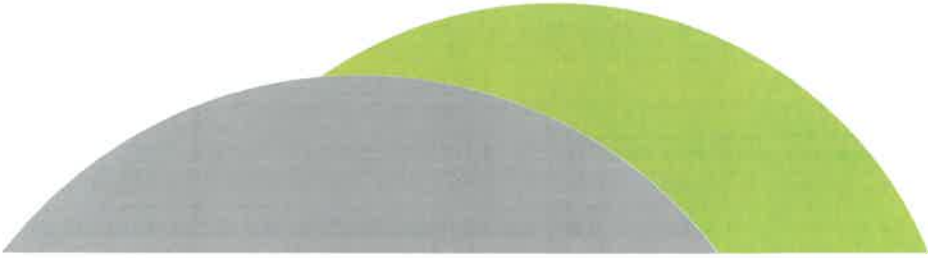
Grundsteuer A    630

Grundsteuer B    380



# Bestehende Unsicherheiten

- Noch fehlende Steuerfestsetzungen
- Offensichtlich falsche Mitteilungen
- zu erwartende Widersprüche







## Fallbeispiele

Unbebautes Grundstück (Bauplatz)

Bsp 1: Georg Neumaier Straße (996)

Bisher: 58,44 €

Neu: 738,04 €

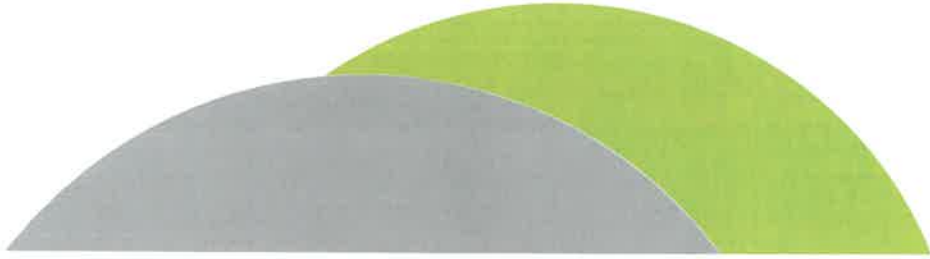
# Fallbeispiele

Unbebautes Grundstück (Bauplatz)

Bsp 2: Am Schneitbach (551 m<sup>2</sup>)

Bisher: 30,10 €

Neu: 434,72 €



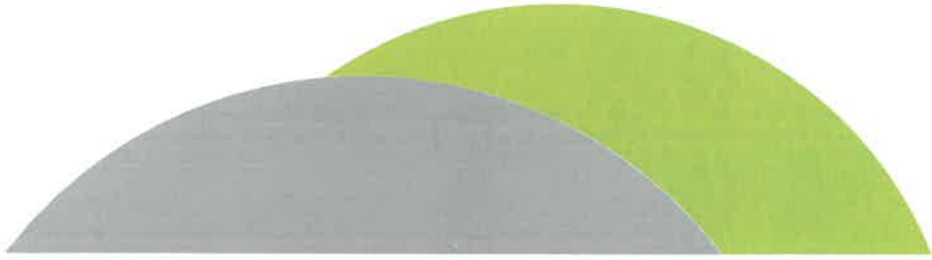
# Fallbeispiele

Bebautes Grundstück

Bsp 1: Schluchstraße (1.050 m<sup>2</sup>)

Bisher: 448,24 €

Neu: 472,04 €



# Fallbeispiele

Bebautes Grundstück

Bsp 1: Senkmatt (404 m<sup>2</sup>)

Bisher: 200,90 €

Neu: 237,23 €