



# **Bürgerversammlung**

**23.01.2025**

**Wüstems**



# Grundsteuerreform



# Grundsteuerreform

- **Grundsteuerreform basiert auf Urteil des Bundesverfassungsgerichts mit Frist 2025**
- **Umsetzung durch Bundesgesetz mit Öffnungsklausel zugunsten der Länder**
- **Hess. Grundsteuergesetz vom 15.12.2021**
  - **Hauptfaktoren zur Bewertung (Grundstücksfläche, Wohn- bzw. Nutzflächen, Bodenrichtwert im Vergleich zum Mittelwert der Gemeinde = 195€/m<sup>2</sup>)**



# Grundsteuerreform

- **Bodenrichtwerte Waldems je m<sup>2</sup>**
  - **Mittelwert der Gemeinde = 195€  
(Flächenmittel)**
  - **Bermbach : 220-290€**
  - **Esch : 220-270€ (Gew. 75€)**
  - **Niederems : 160-220€**
  - **Reichenbach : 160-170€**
  - **Steinfischbach : 190-200€ (Gew. 50€)**
  - **Wüstems : 150-170€**



# Grundsteuerreform

- **Flächenwert Grundstück:  $0,04\text{€}/\text{m}^2$**
- **Wohnflächen:  $0,50\text{€}/\text{m}^2 * 70\% = 0,35\text{€}/\text{m}^2$**
- **Nutzflächen (nicht Wohnen!) =  $0,50\text{€}/\text{m}^2$**
- **Faktor Bodenwert = Bodenrichtwert des Grundstücks in Verhältnis zum mittleren BRW der Gemeinde mit Potenz 0,3**



# Grundsteuerreform

- **Grundstück:  $0,04\text{€}/\text{m}^2$** 
  - **Beispiel  $650\text{m}^2 = 26\text{€}$**
- **Wohnflächen:  $0,50\text{€}/\text{m}^2 * 70\% = 0,35\text{€}/\text{m}^2$** 
  - **Beispiel  $150\text{m}^2 = 52,5\text{€}$**
- **Nutzflächen (nicht Wohnen!) =  $0,50\text{€}/\text{m}^2$** 
  - **Beispiel  $20\text{m}^2 = 10\text{€}$**
- **Summe:  $26 + 52,5 + 10 = 88,50\text{€}$**
- **Faktor Bodenwert in Waldems zwischen 0,92 und 1,12 (Wohngebäude)**



# Grundsteuerreform

- **Beispielgrundstück und Gebäude**
- **Summe:  $26 + 52,5 + 10 = 88,50\text{€}$**
- **multipliziert mit Faktor Bodenwert in Waldems zwischen 0,92 und 1,12**
- **Steuermessbetrag Beispielgebäude:**
  - **hoher BRW:  $88,50\text{€} * 1,12 = 99,12\text{€}$**
  - **niedriger BRW:  $88,50\text{€} * 0,92 = 81,42\text{€}$**



# Grundsteuerreform Ablauf

- **Befragung der Grundstückseigentümer**
- **Erlass Grundsteuermessbetragsbescheid durch das Finanzamt**
  - **Übermittlung an Eigentümer per Post**
  - **Übermittlung an Gemeinde per ELSTER**
- **Festsetzung der Hebesätze Grundsteuer A+B durch die Gemeinde**



# Grundsteuerreform Ablauf

- **Berechnung der Grundsteuer durch Gemeinde:**
- **Grundsteuermessbetrag \* Hebesatz  
Gemeinde / 100**
- **Beispielgebäude von vorhin:**
  - **$99,12\text{€} * 400 / 100 = 396,48\text{€}$  (BRW hoch)**
  - **$81,42\text{€} * 400 / 100 = 325,68\text{€}$  (BRW niedrig)**



# Grundsteuerreform Ablauf

- **Gemeinde setzt nur den Grundsteuerermessbescheid in Verbindung mit dem Hebesatz um**
- **Gemeinde hat keinen Ermessensspielraum**
- **Daher muss ggf. Widerspruch gegen den Grundsteuerermessbescheid des Finanzamtes eingelegt (FRIST) oder eine Änderung beim Finanzamt beantragt werden!**



# Grundsteuerreform Ablauf

- wenn der Grundsteuermessbescheid geändert würde, erlässt die Gemeinde automatisch einen neuen Steuerbescheid (auch rückwirkend)
- Gemeinde kann den Steuermessbetrag nicht ändern! Widerspruch gegen den Steuerbescheid der Gemeinde kann daher nicht zum Erfolg führen!
  - außer es läge z.B. ein Rechenfehler der Gemeinde vor



# **Grundsteuerreform „Aufkommensneutral“**

- **Aussage „Aufkommensneutral“**
  - **Idee war, dass es kein „automatisches“ Aufwachsen des Steuervolumens zugunsten der Gemeinden geben soll**
  - **kann aber nie „Aufwandsneutral“ für den einzelnen Bürger sein → sonst hätte es die Reform ja gar nicht geben müssen, um Ungerechtigkeiten zu beseitigen.**



# Grundsteuerreform „Aufkommensneutral“

- **Altes Recht:**
  - **Festsetzung Einheitswert 1964 → Tendenz „Vorteile“ für „ältere“ Gebäude vor 1960, Einheitswerte wurden nur angepasst bei großem Umbau (mit Baugenehmigung)**
- **Neues Recht:**
  - **Basis nur Fläche; Gebäudealter und -zustand ist irrelevant → Tendenz jüngere Gebäude werden günstiger, ältere teurer; große Wohnfläche ist Treiber**



# Grundsteuerreform

## Beispiele

- **Gebäude 1**
  - **Messbetrag alt: 65,80€**
  - **Messbetrag neu: 636,00€**
  
- **Gebäude 2**
  - **Messbetrag alt: 38,68€**
  - **Messbetrag neu: 471,00€**
  
- **Gebäude 3**
  - **Messbetrag alt: 462,50€**
  - **Messbetrag neu: 302,10€**



# **Grundsteuerreform „Aufkommensneutral“**

**allgemeine Probleme für Gemeinden:**

- **Bund/Land betonen Aufkommensneutralität**
- **Regeln für die Gemeinden fordern aber ausgeglichene Haushalte → ggf. Erhöhung Grundsteuer B**



# **Grundsteuerreform „Aufkommensneutral“**

## **Problem für Gemeinden:**

- **teilweise nicht korrekte Berechnung der Hebesatzempfehlungen**
- **Waldems (auf Basis der vorliegenden Daten):**
  - **Grundsteuer B ca. 10 Punkte zu niedrig empfohlen (viele neue Gebäude 2022)**
  - **Grundsteuer A ca. 180 Punkte zu niedrig empfohlen**



# Grundsteuerreform - Finanzlage Probleme und Folgen

## Waldems

- **Haushaltsloch 2024 → ca. 1,5 Mio. €**
- **Haushaltsloch 2025 → ca. 1,25 Mio. €**
- **zusätzlich Gewerbesteuerereinbruch 2024 wg. Rückzahlung → 1,5 Mio. €**
- **kann mit Rücklagen aus Vorjahren gedeckt werden, aber das Sparbuch schmilzt rasant**



# Grundsteuerreform - Finanzlage Probleme und Folgen

## Waldems

- kann daher den niedrigen Hebesatz (seit 2017 unverändert) bzw. die Hebesatzempfehlung nicht halten (auch ohne Reform!):

## NEU

- Grundsteuer A 380 Punkte (kein Mehrertrag)
- Grundsteuer B 400 Punkte (+ 130.000€)



# Grundsteuerreform - Finanzlage

## Probleme und Folgen

### Waldems im Vergleich

|                             | Grundsteuer A | Grundsteuer B |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Hünstetten                  | 381,93        | 437,28        |
| Idstein                     | 485           | 485           |
| Niedernhausen               | 310           | 610           |
| Hohenstein                  | 275           | 526           |
| Aarbergen                   | 715           | 715           |
| Taunusstein                 | 600           | 670           |
| Weilrod                     | 200           | 380           |
| Glashütten                  | 465           | 823           |
| Hessen_IST2024_durchschn    | 461,66        | 539,93        |
| Hessen_Empfehlung_durchschn | 361,32        | 428,44        |
| RP-DA_IST2024_durchschn     | 462,32        | 605,26        |
| RP-DA_Empfehlung_durchschn  | 421,19        | 589,14        |



# Finanzlage

- **Haushaltsloch 2024 → ca. 1,5 Mio. €**
- **Haushaltsloch 2025 → ca. 1,25 Mio. €**
- **vorhandene (Bilanz-)Rücklagen (2023):**
  - **Ordentliches Ergebnis: rd. 4,82 Mio.€**
  - **Außerordentl. Ergebnis: rd. 2,46 Mio.€**



# Finanzlage

- **Liquidität (2023): rd. 5 Mio.€**
- **schrumpfte 2024 um ca. 2 Mio. €**
- **wird 2025 um ca. 1,5 Mio. € schrumpfen**



# Finanzlage warum?

- **steigende Ausgaben, Einnahmen gehen zurück (Gewerbsteuer) bzw. wachsen kaum noch**



# Finanzlage warum?

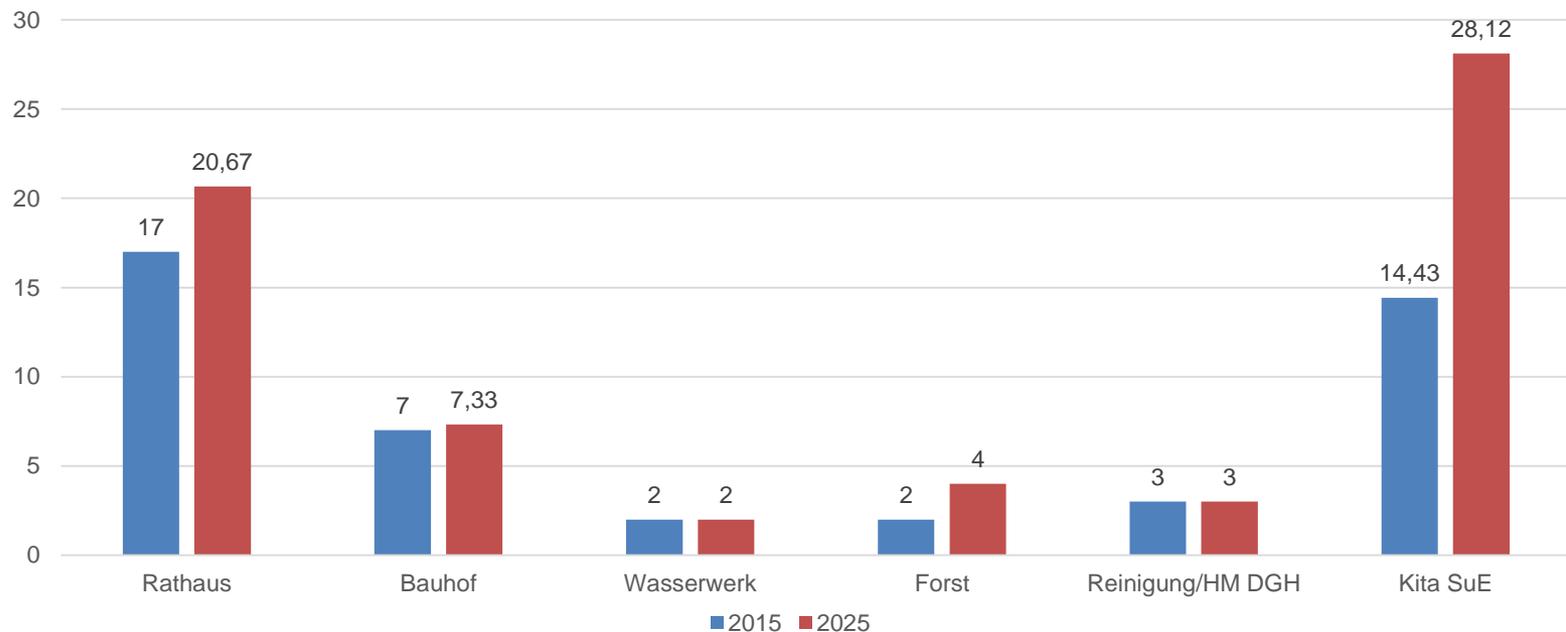
- **steigende Ausgaben**
  - **Energiekosten, Geräte, Material etc.**
  - **Personalkosten**
  - **steigende Zahlungen an den Kreis**



# Finanzlage warum?

## Personalkosten: Tarifierfassung + Mehrpersonal

Stellenentwicklung Waldems

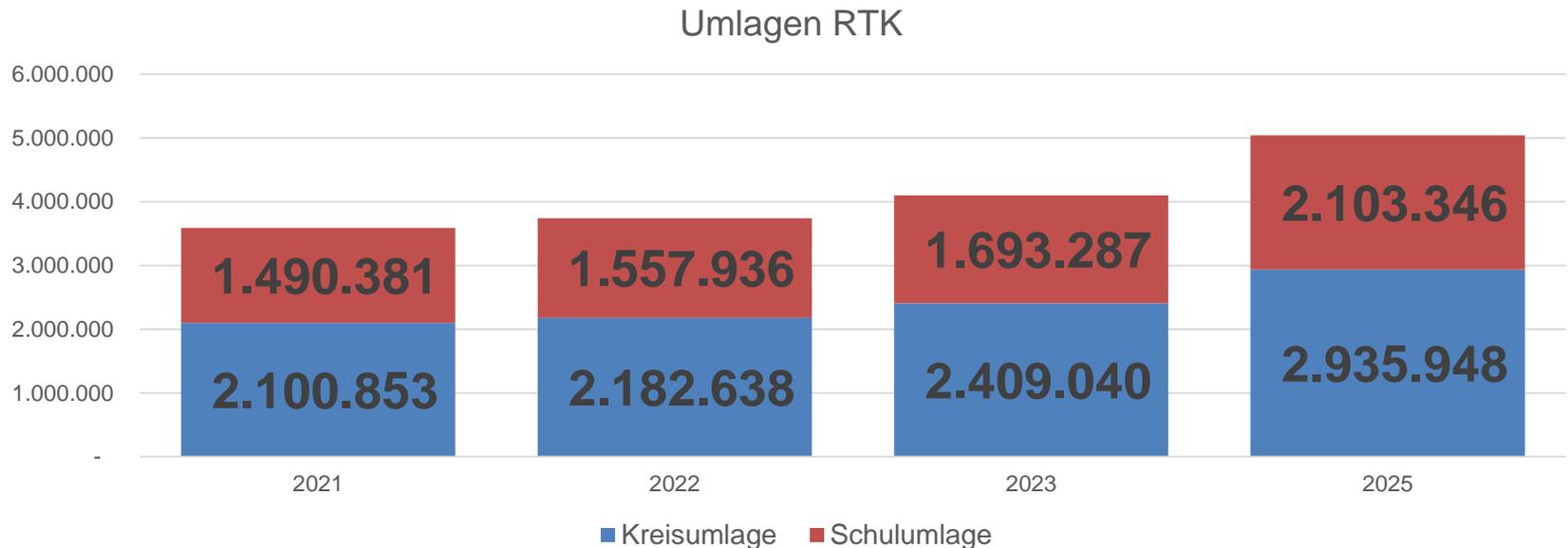


**Rathaus: 1 Stelle fällt zukünftig weg (Verrentung, Elternzeit),  
0,5 Forst, 1 Hausmeister, 1 Stelle für Zusatzaufgabe  
Forst: Eigenbeförderung ab 01/25**



# Finanzlage warum?

## steigende Zahlungen an den Kreis

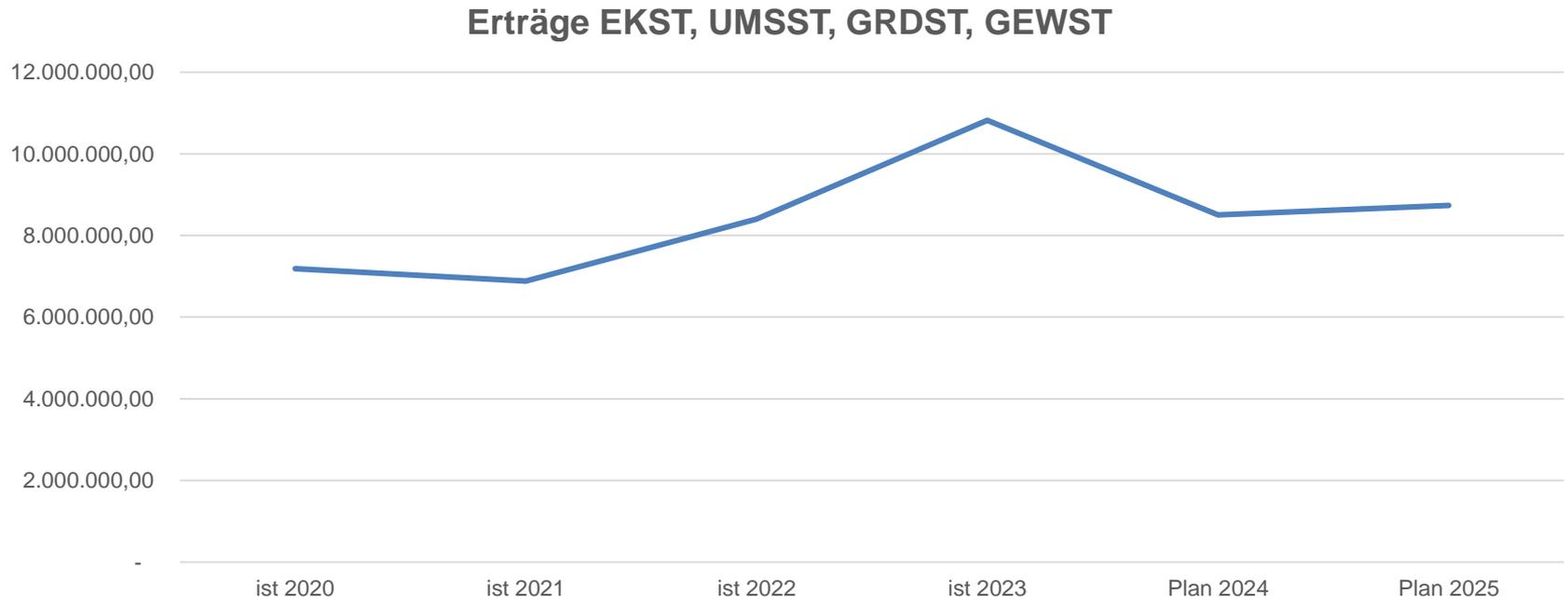


- zum Ergebnis 2023 **+950.000€**
- zum Ergebnis 2022 **+1,35 Mio. €**



# Finanzlage warum?

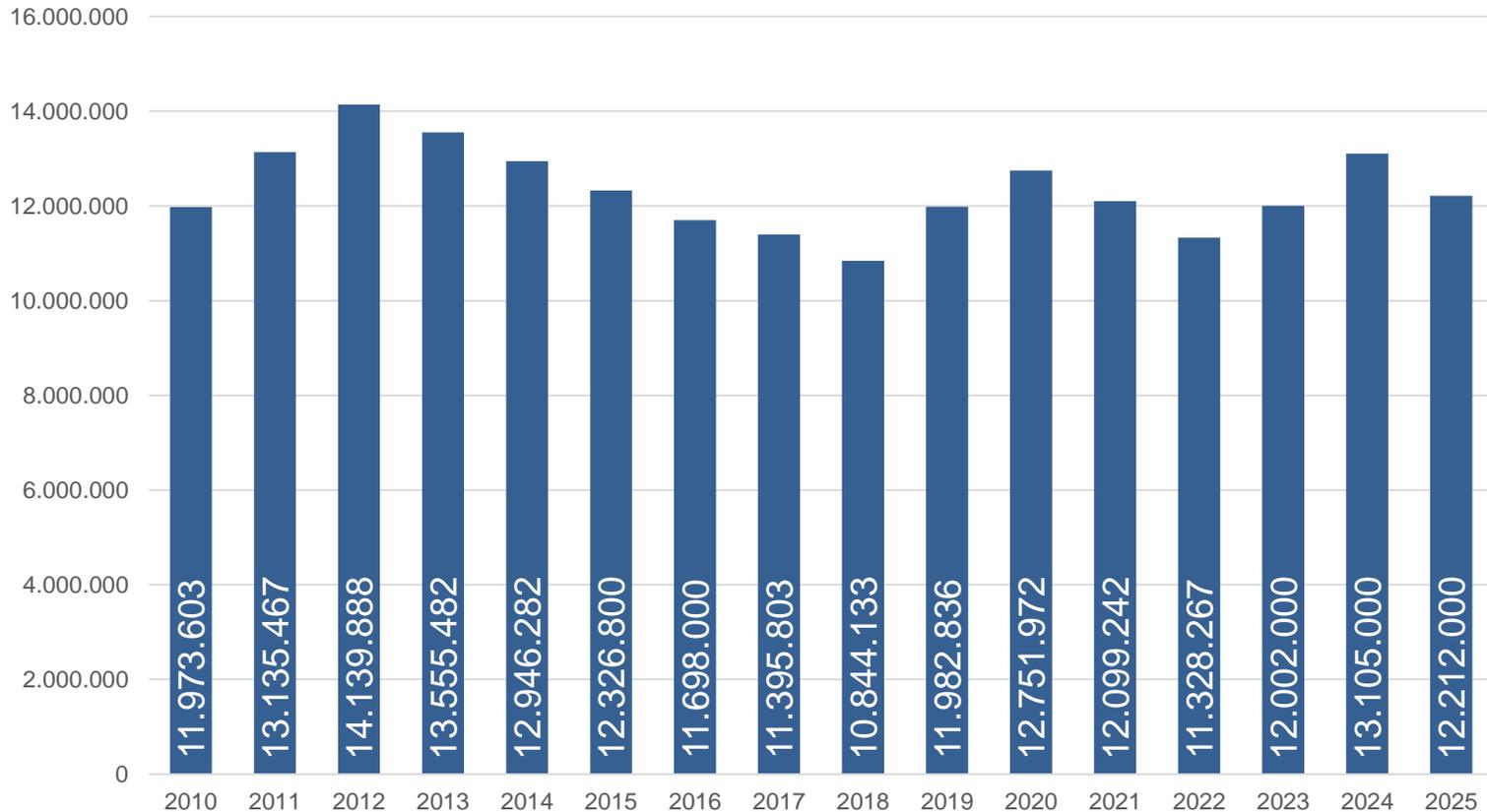
**Einnahmen stagnieren**  
**Entwicklung Steuern (Einkommens-, Umsatz-,  
Grund-, Gewerbe- und Hundesteuer)**





# Finanzlage Schulden

Darlehensbestand jeweils zu Jahresbeginn (inkl. Hessenkasse)



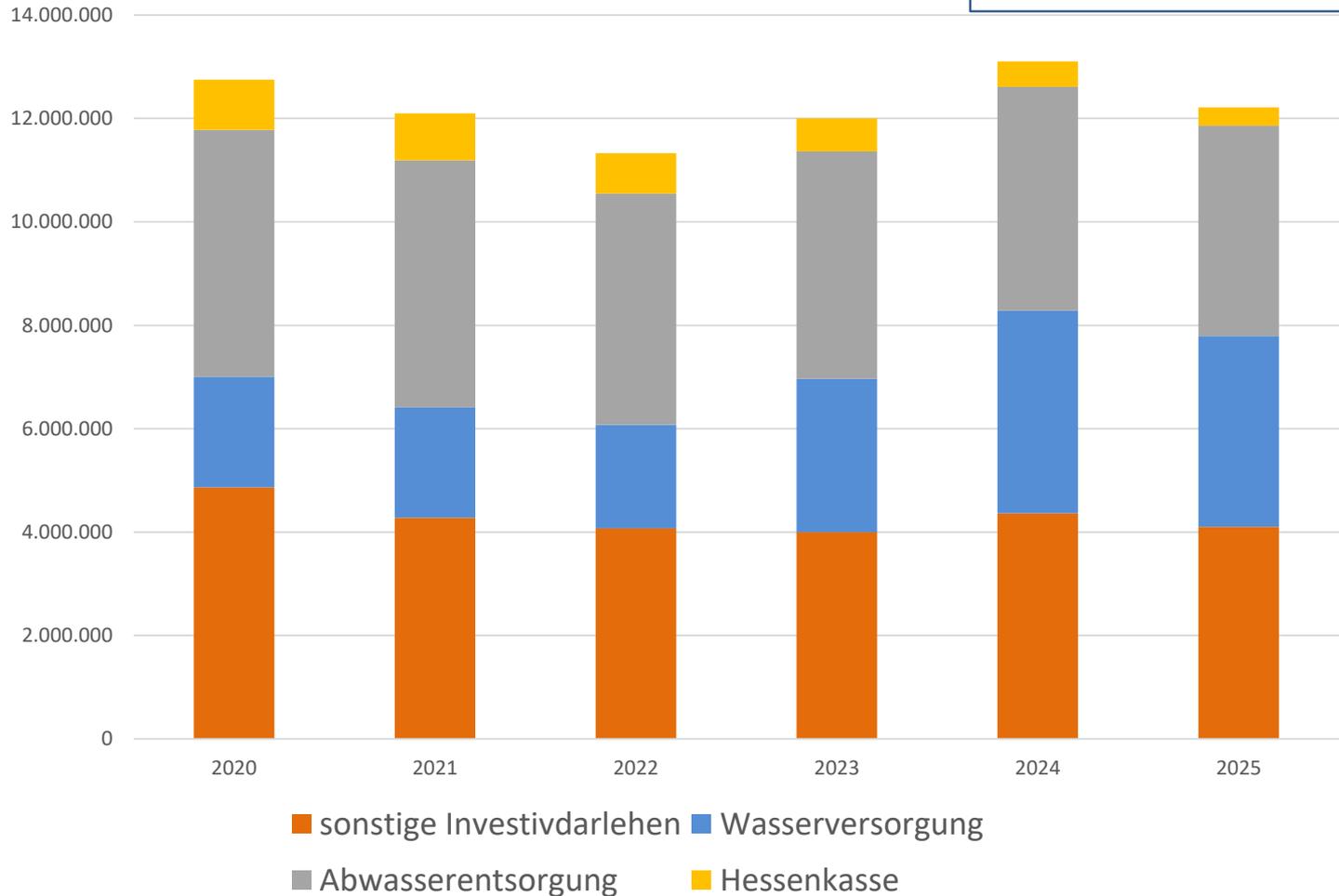
2018: Hessenkasse 1,1Mio. €, letzte Rate (50%) in 2027



# Finanzlage Schulden

„Gemeindewerke“

Schuldenanteil  
rund 7,8 Mio. €





# Finanzlage Ausblick

- **Finanzplanung ist vorsichtig angelegt:**
  - **und auf Kante genäht**
  - **steigende Umlageverpflichtungen Kreis auch für Folgejahre zu befürchten**
  - **Bund und Land müssen die Pflichtaufgaben der Kommunen auskömmlich finanzieren!**



# Finanzlage

## Bsp. Zusatzaufgabe ohne Finanzierung

- **Betreuungsanspruch Grundschule ab 2026:**
  - für die Kommunen kaum leistbar!
  - keine Finanzmittel (Mehraufwand min. 250.000€ p.a, u.a. höhere Schulumlage)
  - **Fachkräftemangel!**
  - **Gefahr: Jugendarbeit der Vereine vor Ort wird erschwert, wenn nicht zerstört!**



# Finanzlage Fazit

- **Das Defizit im Haushalt 2025 stellt das aktuelle strukturelle Defizit dar, keinen Einmaleffekt!**
- **keine Haushaltsspielräume vorhanden**



# Finanzlage

## Fazit

- das Defizit im ordentlichen Ergebnis kann durch (Bilanz-)Rücklagen gedeckt werden,
- das Defizit im Finanzhaushalt kann möglicherweise in 2025 letztmals durch vorh. ungebundene Liquidität gedeckt werden
- Rücklagen und Liquidität schmelzen in hohem Tempo, das kann nicht beliebig wiederholt werden!



# Aktuelles



# Rückblick - 2024

**HB Bermbach – fertig und in Betrieb ab Mitte 24 ->  
Anbindung Ortsnetz Esch 01/2025 erfolgt**

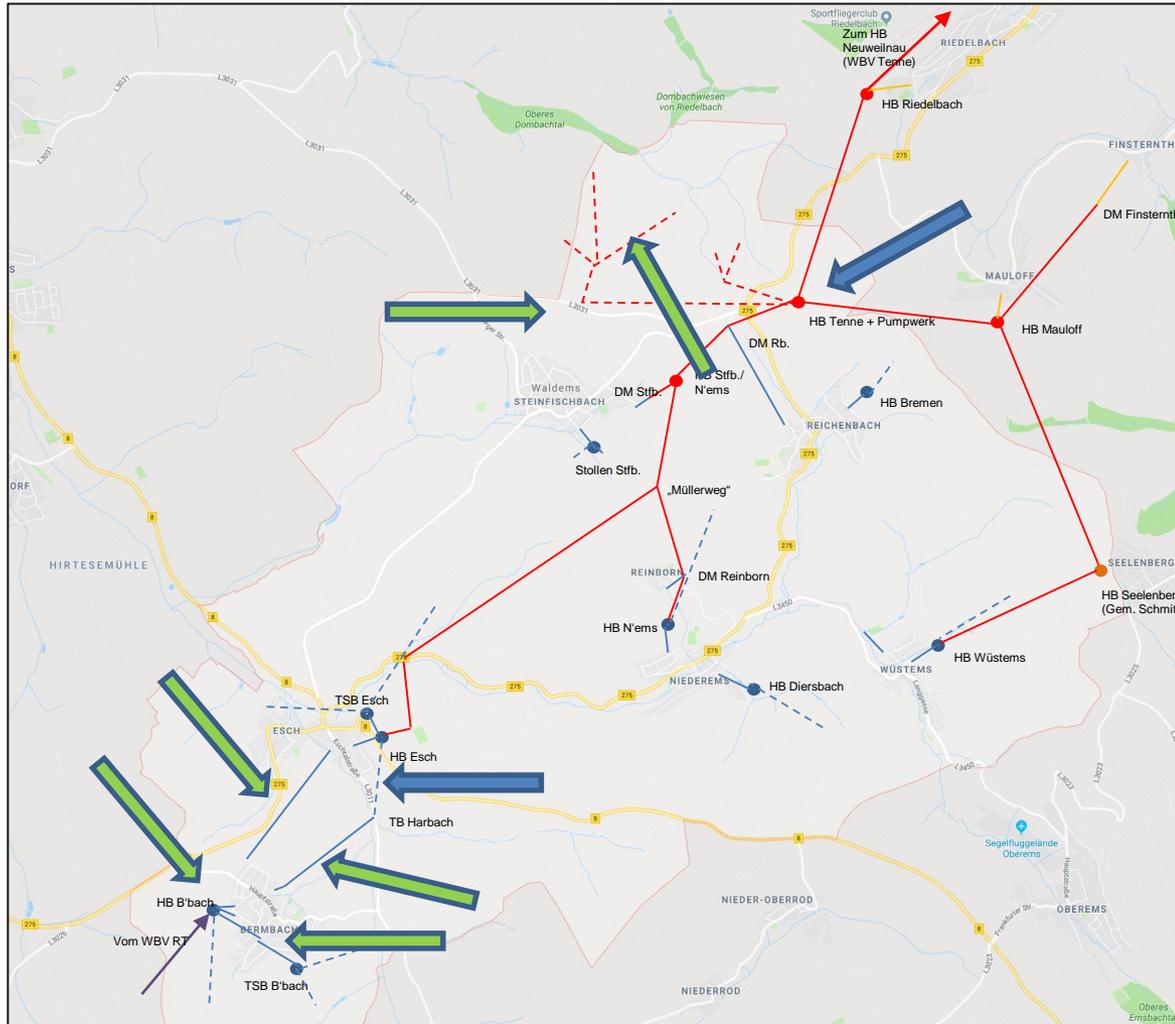


**Erneuerung  
Aufbereitung  
Heppenborn bis 12/24**





# Status Wasserversorgung



## Schema Wasserversorgung Waldems

Anlageneigentümer:

Waldems

WBV Tenne

Weilrod

Schmitten

WBV Rheingau-Taunus

Verbindungs-/Falleitung

Pumpendruck-/  
Schürfungstg.

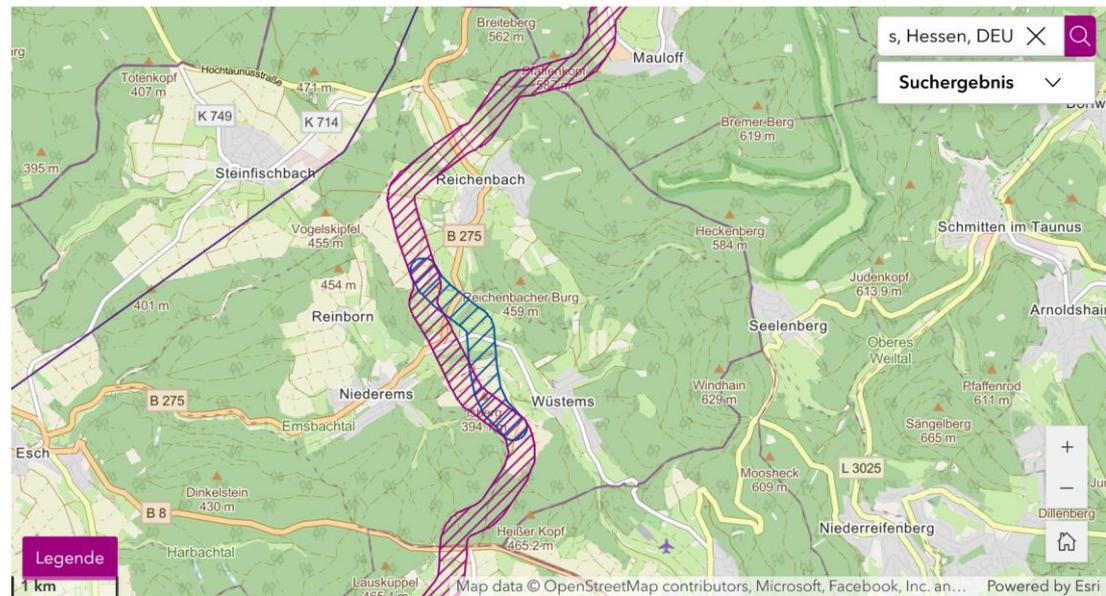


# Rückblick 2024

- **Beginn Glasfaser-ausbau – Errichtung PoP**



- **Rhein-Main-Link (Beginn Planfeststellungsverfahren)**



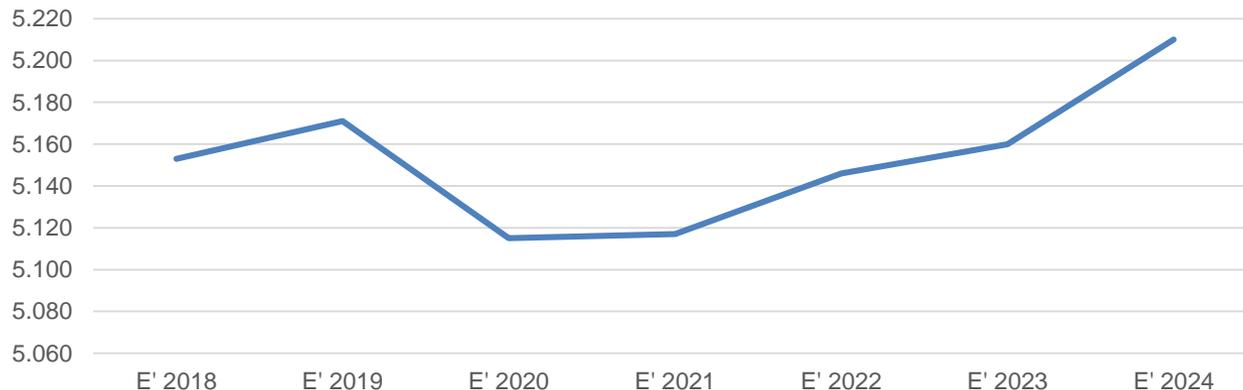


# Rückblick - 2024

- **weiter leicht steigende Einwohnerzahl**

|   | E' 2018 | E' 2019 | E' 2020 | E' 2021 | E' 2022 | E' 2023 | E' 2024 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einwohner gesamt                                | 5.153   | 5.171   | 5.115   | 5.117   | 5.146   | 5.160   | 5.210   |
| Kinder im Vorschulalter (0-5 Jahre)             | 244     | 248     | 231     | 233     | 242     | 253     | 245     |
| - davon Kinder im Krippenalter (0-2 Jahre)      | 132     | 123     | 95      | 99      | 97      | 118     | 121     |
| - davon Kinder im Kindergartenalter (3-5 Jahre) | 112     | 125     | 136     | 134     | 145     | 135     | 124     |
| Kinder im Schulalter (6-17 Jahre)               | 505     | 495     | 494     | 486     | 476     | 529     | 533     |
| Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18-65Jahre)  | 3.334   | 3.317   | 3.242   | 3.173   | 3.190   | 3.093   | 3.105   |
| Senioren (über 65 Jahre)                        | 1.070   | 1.111   | 1.148   | 1.225   | 1.238   | 1.285   | 1.327   |

Einwohner gesamt, Basis Zensus 2011



- **Zensus 2022: 5.285EW am 31.03.24**



# Kindergartensituation

| Geburtsjahr | Kinder in Waldems |
|-------------|-------------------|
| 2019        | 40                |
| 2020        | 42                |
| 2021        | 50                |
| 2022        | 35                |
| 2023        | 40                |
| 2024        | 35                |

**Stand: Ende 24**

## Allgemein:

- **hohe Auslastung**
- **Mehrbedarf an Integrationsplätzen**



# Kindergartensituation Weiterentwicklung

## Aktuell

- **Bermbach max. 57 Plätze (wegen Integration max. 54 Kinder)**
- **Esch max. 62 Plätze (wegen Integration max 57 Kinder)**
- **Niederems max. 44 Plätze**
- **Steinfischbach max. 40 Plätze**
- **Naturkita Stfb. max. 20 Plätze**

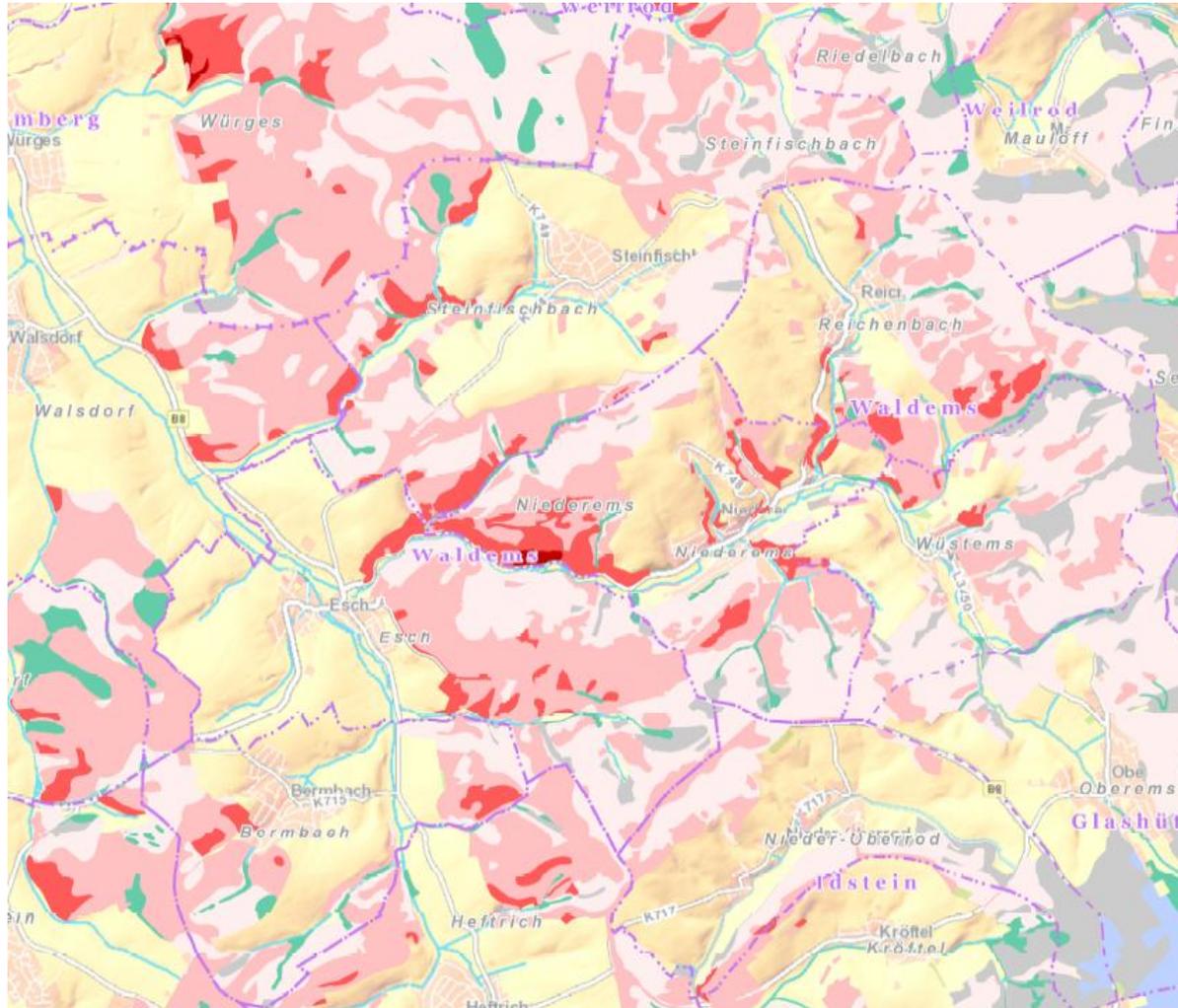


# Waldsituation

- **Fichtenbestände nahezu alle weg → Trockenheit und Borkenkäfer**
- **erhebliche Schäden in der Eiche und Buche, insbesondere in alten Beständen → Buche ist der Fichte im Wasserbedarf usw. sehr ähnlich**
- **Reduzierung des Einschlags auf 50%**
- **Eigenbeförsterung seit 01/25**



# Waldsituation Standortwasserbilanz





# Waldsituation - Zukunft

- **Ziel: natürliche Verjüngung angestrebt**
  - **keiner weiß genau welche Baumarten richtig sind für die Zukunft**
  - **Kosten, keine Überschüsse mehr aus dem Wald auf lange Zeit!**
  - **Neupflanzungen nur landschaftsprägend oder auf großen Schadflächen als Ankerpflanzung geplant**
- ***Geduld ist gefragt!***



**Vielen Dank für ihre  
Aufmerksamkeit!**