Amt Neubukow-Salzhaff
Gemeinde Alt Bukow
Panzower Landweg 1
18233 Neubukow

Niederschrift
zur ordentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gem. Alt Bukow

Sitzungstermin:	Mittwoch, den 11.12.2024
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:15 Uhr
Ort, Raum:	**Gemeindebüro Alt Bukow**

Anwesend sind:

Herr Manfred Wodars
Herr Christian Woest
Herr Thomas Menski
Herr Kevin Dr. Bläsing
Herr Martin Friedrichs
Herr Christian Lorentz
Herr Christian Ohlhöft

Entschuldigt fehlen:
Herr Florian Podßun

Gäste:
Frau Koch, Fachbereich Finanzverwaltung Amt Neubukow-Salzhaff

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung
2 Bericht des Bürgermeisters
3 Bürgerfragestunde
4 Bestätigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung
5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung
6 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Alt Bukow ab dem 01.01.2025 (Hebesatzsatzung 2025)
Vorlage: BV/AB/912/24
7 Feststellung des Jahresabschlusses der Gemeinde Alt Bukow zum 31.12.2023
Vorlage: BV/AB/914/24
8 Entlastung des Bürgermeisters nach § 60 Abs. 5 Satz 2 KV M-V von der Jahresrechnung zum 31.12.2023
Vorlage: BV/AB/915/24

Nicht öffentlicher Teil

9 Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Windenergieanlagen - Neuanlage - gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 EEG 2023 - Windenergieanlagen (WEA) „1“ im Windpark Buschmühlen

Vorlage: BV/AB/909/24

10 Gemarkung Alt Bukow, Flur 1, Flurstück 20/6 & 64, Antrag auf Pacht für Acker- und Grünland ab dem 01.10.2023 bis 30.09.2028
Vorlage: BV/AB/911/24

Protokoll:

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und begrüßt die Gemeindevertreter und die Gäste. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt

zu 2 Bericht des Bürgermeisters

Herr Bürgermeister Wodars berichtet, dass der Spielplatz nun offiziell eröffnet wurde. Er wird von den Bürgern gut angenommen.

zu 3 Bürgerfragestunde

Herr Wüstholz stellt ausführlich sein Projekt vor, in dem er eine Lagerhalle aus Pappelholz errichten möchte, er schlägt dem Gemeinderat vor, dass die Pappeln auf dem Sportplatz für den Bau geeignet wären.
Der Gemeinderat möchte sich hierzu noch einmal beraten.

zu 4 Bestätigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Beschluss:
Die Bürgermeister fragt, ob es seitens der Gemeindevertreter Änderungen gibt.

Die Niederschrift wird ohne Änderungen in der vorliegenden Fassung bestätigt.

Abstimmungsergebnis:
Zustimmung: 7
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

zu 5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung

Es gibt keine Beschlüsse.

zu 6 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Alt Bukow ab dem 01.01.2025 (Hebesatzsatzung 2025)
Vorlage: BV/AB/912/24
Sachlage:

Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dies ist u. a auf unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ostdeutschland (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie, anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen, auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Für die Neuregelung hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Dieses gilt bundesweit, sofern

ein Land nicht von der Möglichkeit der ebenfalls mit dem Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Ab dem 01.01.2025 tritt das neue Grundsteuerrecht in Kraft.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat sich entschieden, dass sogenannte Bundesmodell anzuwenden. Unterschiedliche regionale Werteentwicklungen und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängigem Modell ausgeglichen und damit die tatsächliche Werteentwicklung abgebildet werden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Neben der Grundstücksfläche fließen weitere wertbildende Faktoren, wie z. B. der Bodenrichtwert, die Immobilienart, die Nettokaltmiete, die Gebäudefläche und das Gebäudealter in die Besteuerung ein. Die inzwischen aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten völlig neuen Bewertungen durch die Finanzämter und neu erstellten Messbescheide bilden für das Amt Neubukow-Salzhaff die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Wie bislang auch, berechnet sich die Grundsteuer nach neuem Recht aus der Multiplikation

- des vom Finanzamt ermittelten Grundstückswertes (früher: Einheitswert) - Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid),
- der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid) und
- durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz (Grundsteuerbescheid).

Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A - für land- und forstwirtschaftliches Vermögen - und der Grundsteuer B - für bebaute und unbebaute Grundstücke - unterschieden.

Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte in der Gemeinde. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an dem festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

Aufkommensneutralität

Für die Berechnung des Hebesatzes wird von einem gleichbleibenden Aufkommen ausgegangen, um die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten.

Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der in der Gemeinde erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinden die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nehmen, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher im Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Die Erhebung der jeweiligen Grundsteuer erfolgt ab dem 01.01.2025 auf Basis der Plan-

zahl für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität. Die Ermittlung des Hebesatzes errechnet sich aus der Berechnung des Quotienten

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 (lt. Haushaltsplan) und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für 2025.

Für die Ermittlung der nachstehenden Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 30.10.2024 verwendet. Demzufolge sind zwei Bestandteile der Rechnung (Gesamtaufkommen 2024 und Summe der Grundsteuermessbeträge) vorgegeben, so dass der Hebesatz durch einfache Rechenoperation jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B ermittelt wird.

Bedeutung der Grundsteuer für die Gemeinde Alt Bukow

Die Grundsteuer (A und B) ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 63.600,00 EUR neben der Gewerbesteuer (60.000,00 EUR) die wichtigste Steuerquelle der Gemeinde Alt Bukow und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde (Planansätze gemäß der Haushaltssatzung 2024).

Grundsteuer A

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) erfolgt bundeseinheitlich in allen Ländern nach den bundesgesetzlichen Regelungen (§ 232 ff. Bewertungsgesetz). Eigene Landesmodelle gibt es hier nicht. Die Bewertung erfolgt durch die Finanzämter durch ein typisierendes Ertragswertverfahren.

Für jede Nutzung/Nutzungsart/jeden Nutzungsteil (gesetzliche Klassifizierung) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegelt. Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.

In den neuen Bundesländern erfolgt die Änderung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung, d.h. verpachtete Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind nach neuem Recht beim Eigentümer zu versteuern.

Alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und Gebäudeteile sowie der dazugehörige Grund und Boden innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche sind dem Grundvermögen zuzuordnen und werden mit der Grundsteuer B besteuert.
Nach Auskunft des örtlich zuständigen Finanzamtes wurden etwa 95 - 97 v. H. aller zur Bewertung anstehender Neubewertungen vorgenommen und per elektronischem Datenaustausch an die betroffenen Kommunen bzw. Ämter übermittelt. Für die Gemeinde Alt Bukow liegen mithin 67 Messbescheide vor. Die genannten Messbescheide wurden von der Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff, Fachbereich Finanzverwaltung, vollständig verarbeitet. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich unter Annahme des „alten“ (bis zum 31.12.2024 geltenden) Hebesatzes in Höhe von 320 v. H. auf eine Gesamteinnahme in Höhe 11.600,00 EUR.

Der Haushaltsansatz für die Grundsteuer A hat für 2024 betragen: 16.100,00 EUR.

Auf Basis der o.g. Ausführungen lässt sich unter dem Fokus der Aufkommensneutralität - Haushaltsansatz für Grundsteuer A in 2025: 16.100,00 EUR) - **ein Hebesatz in einer Höhe von 444 v. H.** ermitteln.

Position	**Plan 2024 und Plan 2025**	**Messbetrags-volumen (neu) 444 v. H.**	**Messbetrags-volumen (alt) 320 v. H.**	**Abweichung**
Grundsteuer **A**	16.100,00 EUR	16.111,83 EUR	11.612,12 EUR	**- 4.499,71 EUR**

In Folge der negativen Abweichung des Messbetragsvolumens unter Annahme des „alten“ Hebesatzes ist unter dem Aspekt der Aufkommensneutralität eine Anpassung des Hebesatzes auf 444 v. H. zum 01.01.2025 zulässig.

Grundsteuer B

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Finanzamtes wurden etwa 95 - 97 v. H. aller zur Bewertung anstehender Neubewertungen vorgenommen und per elektronischem Datenaustausch an die betroffenen Kommunen bzw. Ämter übermittelt. Für die Gemeinde Alt Bukow liegen mithin 287 Messbescheide vor. Die genannten Messbescheide wurden von der Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff, Fachbereich Finanzverwaltung, vollständig verarbeitet. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich unter Annahme des „alten“ (bis zum 31.12.2024 geltenden) Hebesatzes in Höhe von 420 v. H. auf eine Gesamteinnahme in Höhe 59.100,00 EUR.

Der Haushaltsansatz für die Grundsteuer B hat für 2024 betragen: 47.500,00 EUR.
Auf Basis der o.g. Ausführungen lässt sich unter dem Fokus der Aufkommensneutralität - Haushaltsansatz für Grundsteuer B in 2025: 47.500,00 EUR) - **ein Hebesatz in einer Höhe von 338 v. H.** ermitteln.

Position	**Plan 2024 und Plan 2025**	**Messbetrags-volumen (neu) 338 v. H.**	**Messbetrags-volumen (alt) 420 v. H.**	**Abweichung**
Grundsteuer **B**	47.500,00 EUR	47.547,50 EUR	59.082,57 EUR	**11.535,07 EUR**

In Folge der positiven Abweichung des Messbetragsvolumens unter Annahme des „alten“ Hebesatzes ist unter dem Aspekt der Aufkommensneutralität eine Anpassung des Hebesatzes auf 338 v. H. zum 01.01.2025 erforderlich.

Bewertung

Anhand der vorliegenden und verarbeiteten Grundsteuermessbescheide ist es möglich, die jeweiligen Hebesätze zu ermitteln und mit dem Verwenden der Planzahlen 2024 für das Aufkommen 2025 auch die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten.

Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung der geltenden Hebesätze nicht mit bedacht werden, da die Bescheide des Finanzamtes bindend für die Gemeinde sind.

Um zum 01.01.2025 die Liquidität der Gemeinde weiter sicherstellen zu können, werden die Hebesätze mit ausreichendem Vorlauf in 2024 benötigt. Damit wird die Verwaltung in die Fähigkeit versetzt, rechtzeitig die Steuerbescheide ausfertigen und damit die Steuer veranlagen zu können.

Die Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff hat vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten ist und gleichzeitig auch keine negativen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2025 zu verzeichnen sind. Ein nachträglicher, ggf. von diesem Beschlussvorschlag abweichender Beschluss über den Hebesatz anhand sukzessiver neuer Daten vom Finanzamt, ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen (im Falle eines erhöhten Hebesatzes). Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet. Es können daher nachträgliche Änderungen der Bescheide, wie sie z.B. in den nächsten Monaten durch Einspruchsverfahren durch das Finanzamt zu erwarten sind, auch noch zu einem späteren Zeitpunkt nachbetrachtet werden.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 wie nachstehend festzusetzen. Der Hebesatz zur Gewerbesteuer bleibt gegenüber den Vorperioden unverändert.

Position	Hebesatz - aktuell – in v. H. (%)	Aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz - neu - in v. H. (%)	Abweichung 2024 / 2025 in %	
Grundsteuer A	320	16.100,00	444	+	122
Grundsteuer B	420	47.500,00	338	-	82
Gewerbesteuer	350	---	350		0

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow beschließt die in der Anlage 1 dargestellte „Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Alt Bukow ab dem 01.01.2025 (Hebesatzsatzung 2025)“.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltssatzungen 2025 ffg. der Gemeinde Alt Bukow

Anlagen:

Anlage 1 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Alt Bukow ab dem 01.01.2025 (Hebesatzsatzung 2025)

Abstimmungsergebnis:
Zustimmung: 7
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

zu 7 Feststellung des Jahresabschlusses der Gemeinde Alt Bukow zum 31.12.2023
Vorlage: BV/AB/914/24
Sachlage:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Alt Bukow hat den Jahresabschluss der Gemeinde Alt Bukow zum 31. Dezember 2023 (Anlagen 1 und 2) gemäß § 3 a KPG geprüft. Der Rechnungsprüfungsausschuss hat das Ergebnis in seinem Prüfbericht (Anlage 3) und seinem abschließenden Prüfungsvermerk (Anlage 4) zusammengefasst sowie einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (Anlage 5) erteilt. Die Vollständigkeitserklärung ist als Anlage 6 beigefügt. Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen Beanstandungen geführt, die so wesentlich sind, dass sie der Feststellung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow entgegenstehen könnten.

Feststellung folgender Ergebnisse:

1. Die saldierten Vorträge aus allen Jahresabschlüssen der Haushaltsvorjahre betragen

im Ergebnishaushalt zum 01.01.2023:	- 2.097,20 EUR
im Finanzhaushalt zum 01.01.2023:	757.339,95 EUR

2. Für die **Jahresrechnung 2023** wurden folgende Werte geprüft und festgestellt:

die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt:	3.863.843,22 EUR
das Jahresergebnis in der Ergebnisrechnung beträgt:	71.950,88 EUR

das Jahresergebnis in der Finanzrechnung beträgt:	114.757,30 EUR

3. Der saldierte Ergebnisvortrag in das Folgejahr 2024 beträgt:

für den Ergebnishaushalt:	69.853,68 EUR
für den Finanzhaushalt:	872.097,25 EUR

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2024 einstimmig beschlossen, der Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow die Feststellung des Jahresabschlusses der Gemeinde Alt Bukow zum 31. Dezember 2023 zu empfehlen und damit die nachstehenden Beschlüsse zum Umgang mit den Ergebnissen aus der Ergebnis- und Finanzrechnung 2023 gemäß der § 44 Abs. 4 und § 45 Abs. 4 GemHVO-Doppik zu fassen.

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow bestätigt den vom Rechnungsprüfungsausschuss geprüften und festgestellten Jahresabschluss der Gemeinde Alt Bukow zum 31. Dezember 2023.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow ermächtigt die Amtsverwaltung, gemäß § 44 Abs. 4 GemHVO-Doppik den in der Ergebnisrechnung ausgewiesenen und festgestellten Jahresüberschuss in Höhe von 71.950,88 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow ermächtigt die Amtsverwaltung, gemäß § 45 Abs. 4 GemHVO-Doppik den in der Finanzrechnung ausgewiesenen und festgestellten Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen zum 31. Dezember des Haushaltsjahres in Höhe von 114.757,30 EUR und damit den saldierten Ergebnisvortrag gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 39 GemHVO-Doppik in Höhe von 872.097,25 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Anlagen:

Anlage 1	Jahresabschluss der Gemeinde Alt Bukow zum 31.12.2023
Anlage 2	Anhang mit Anlagen zum Jahresabschluss der Gemeinde Alt Bukow zum 31.12.2023
Anlage 3	Prüfbericht vom 19.11.2024 zum Jahresabschluss 2023 der Gemeinde Alt Bukow
Anlage 4	Abschließender Prüfungsvermerk vom 19.11.2024 zum Jahresabschluss 2023 der Gemeinde Alt Bukow
Anlage 5	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 19.11.2024 zum Jahresabschluss 2023 der Gemeinde Alt Bukow
Anlage 6	Vollständigkeitserklärung vom 19.11.2024 zum Jahresabschluss 2023 der Gemeinde Alt Bukow

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

zu 8 **Entlastung des Bürgermeisters nach § 60 Abs. 5 Satz 2 KV M-V von der Jahresrechnung zum 31.12.2023**
Vorlage: BV/AB/915/24
Sachlage:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Alt Bukow hat den Jahresabschluss der Gemeinde Alt Bukow zum 31. Dezember 2023 gemäß § 3 a KPG geprüft.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat das Ergebnis in seinem Prüfbericht und seinem abschließendem Prüfvermerk zusammengefasst und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen Beanstandungen geführt, die so wesentlich wären, dass sie der Entlastung des Bürgermeisters durch die Gemeindevertretung entgegenstehen könnten.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2024 einstimmig beschlossen, der Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow die Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2023 zu empfehlen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Bukow entlastet den Bürgermeister von der Jahresrechnung zum 31.12.2023.

Finanzielle Auswirkungen:
entfällt

Anlage:
entfällt

Abstimmungsergebnis:
Zustimmung: 6
Ablehnung: 0
Enthaltung: 1

Für die Richtigkeit:

Datum: 17.02.25

Manfred Wodars
Bürgermeister

Jens Lessentin
Protokollant