

Bei der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung mit Bürgerfragestunde am Montag,

23. September 2024, war ich anwesend. Neben den Gemeinderatsmitgliedern waren schätzungsweise 20 bis 25 Einwohner vor Ort. Auf meine Frage nach dem neuen Hebesatz für die Grundsteuer B ab 2025, erhielt ich von Herrn Münder die Antwort, dass die Berechnungen noch nicht feststünden, weil noch nicht alle Daten vorlägen. Die Entscheidung könne sich bis Dezember oder sogar bis Anfang kommenden Jahres hinziehen.

Von einer zeitnah geplanten Bürgerversammlung zu dem brisanten Thema neue Grundsteuer war leider nicht die Rede.

Noch leben wir, Gott sei Dank, in einer Demokratie in der jeder Bürger seine Meinung offen äußern kann, ohne mit schwerwiegenden Konsequenzen rechnen zu müssen. Deshalb sollte zeitnah, d.h. spätestens Ende Oktober Anfang November eine Bürgerversammlung stattfinden, damit über die Höhe des Hebesatzes mit den Entscheidungsträgern diskutiert werden kann.

Wenn sich jetzt niemand für eine drastische Senkung des Hebesatzes in LA einsetzt, ist das Kind schlussendlich in den Brunnen gefallen. Dann besteht die Gefahr, dass sich die bis zur Halskrause verschuldete Gemeinde Langenargen auf Kosten der Einwohner (Eigentümer UND Mieter) saniert. Ohne recht- und frühzeitige Bürgerversammlung wäre die Chance eines Mitspracherechtes vertan.

Viele Langenargener sind sich leider immer noch nicht bewusst, wie hoch die neue

Grundsteuer B ihren Geldbeutel belasten wird. Ich rate jedem Eigentümer, einen Blick auf den „alten“, bis 31.12.2024 gültigen Grundsteuermessbetrag in seinem/ihrer Grundsteuerbescheid zu werfen.

Zur Veranschaulichung ein kleines Rechenbeispiel mit dem **neuen** Grundsteuermessbetrag:

500m² Grundstücksgröße x 950€ Bodenrichtwert = 475.000€ Grundsteuerwert.

Wenn zu Wohnzwecken genutzt: 475.000€ x 0,91 v.T. = 432,25€ Grundsteuermessbetrag, neu.

Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde Langenargen multipliziert,

$$432,25\text{€} \times 360\% = \mathbf{1.556,10\text{€ Grundsteuer !}}$$

Ich möchte hier das Bayern-Modell als gutes und gerechtes Berechnungsmodell vorstellen.

Im Gegensatz zum Bundesmodell und zum Modell Baden-Württemberg wird in Bayern verhindert, dass die Grundsteuer **allein aufgrund steigender Immobilienpreise** automatisch steigt.

Die Formel lautet:

$(\text{Grundstücksfläche} \times 0,04 \text{ Euro}) \times 1 + (\text{Wohnfläche} \times 0,50 \text{ Euro}) \times 0,7 = \text{Grundsteuermessbetrag}$. Grundsteuermessbetrag \times Hebesatz der Gemeinde = **Grundsteuer**.

Auf das Beispiel-Grundstück von oben im bayr. Nachbarort **Nonnenhorn**, würde die Grundsteuer betragen:

$$(500\text{m}^2 \text{ Grundstück} \times 0,04\text{€}) \times 1 + (200\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50\text{€}) \times 0,7 =$$

$$20\text{€} \quad + \quad 70\text{€} \quad = \quad 90\text{€ Grundsteuermessbetrag}$$

$$90\text{€} \times 360\% \text{ derzeitiger Hebesatz Langenargen} = \mathbf{324\text{€ Grundsteuer !}}$$

Anhand dieser beiden Beispiele lässt sich mit Leichtigkeit erkennen, dass in der Größe vergleichbare Grundstücke in Baden-Württemberg und Bayern einen gravierenden Unterschied in der Höhe der Grundsteuer aufweisen. Falls ein Grundstückseigentümer hier in LA ab 2025 eine geringere Grundsteuer zu erwarten hat, würde mich dies außerordentlich überraschen, ich würde mich aber wirklich sehr mit ihm/ihr freuen.

Nachtrag:

Das Finanzministerium BW veröffentlicht auf seiner Website ein **Transparenzregister** zu den Hebesätzen für die neue Grundsteuer 2025. Das Register zeigt, wie hoch der Hebesatz von einer bestimmten Kommune festgesetzt werden **müsste**, um aufkommensneutral zu sein (Stand 2. September 2024).

Nach Bestätigung einer Erklärung, dass es sich bei den eingeblendeten aufkommensneutralen Hebesätzen um unverbindliche Angaben handelt, können diese abgerufen werden.

Ich zeige hier die vom Finanzministerium BW berechneten (unverbindlichen) aufkommensneutralen Hebesätze für die Gemeinden

Langenargen: 83-91%,
Kressbronn 157-173% und
Eriskirch 186-206% !!!

Die Unterschiede bei den einzelnen Hebesätzen lassen erkennen, wie unverhältnismäßig hoch die **Bodenrichtwerte** in Langenargen sind (ca-Durchschnitt 950€ pro m2) . Der Durchschnittsbodenrichtwert in Eriskirch liegt bei 400€, in Kressbronn bei 600€, wenn es sich nicht gerade um Seegrundstücke handelt.

Deshalb nochmals dringender Aufruf, eine Bürgerversammlung zu starten !

Mittlerweile habe ich viele private Nachrichten erhalten, die darlegen, dass die Einwohner stark verunsichert sind, weil sie von der Gemeinde keinerlei Information über die zu erwartende Grundsteuer erhalten. Transparenz ist hier das Zauberwort. Dann könnte in einer zeitnahen Bürgerversammlung eine sinnvolle Diskussion zu dem brisanten Thema stattfinden. Nur gemeinsames Miteinander löst Problemchen, bevor sich daraus große Probleme entwickeln.

