

# Gemeinde Büchen

## Niederschrift

über die Sitzung des Finanz- und Rechnungsprüfungsausschusses der Gemeinde Büchen am Donnerstag, den 13.03.2025; Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1 in 21514 Büchen

---

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:01 Uhr

### Anwesend waren:

#### Vorsitzender

Klaas, Horst-Peter

#### Gemeindevertreter

Broßmann, Marc  
Gladbach, Thomas  
Winkler, Patrick

#### wählbare Bürgerin

Gafarovas, Olga

#### wählbarer Bürger

Bergmeier, Jörn  
Kalski, Arne  
Mirow, Thomas

#### Pool-Vertretung

Slopianka, Marcus

#### Bürgermeister

Gabriel, Dennis

#### Schriftführerin

Kreker, Julia

### Abwesend waren:

#### stellv. Ausschussvorsitzender

Johannsen, Matthias

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 3) Niederschrift der letzten Sitzung
- 4) Einwohnerfragestunde
- 5) Bericht aus der Verwaltung
- 6) Aktuelle Entwicklung Grundsteuer C
- 7) Eröffnungsbilanz zum 01.01.2024
- 8) Jahresabschluss 31.12.2024
- 9) Verschiedenes

## Tagesordnungspunkte

### Öffentlicher Teil

#### 1) **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende, Herr Klaas, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Ebenfalls stellt der Vorsitzende fest, dass sich ein Mitglied des Ausschusses abgemeldet hat und dafür eine Vertretung entsandt wurde. Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses ist damit gegeben.

#### 2) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

In der letzten Sitzung fanden keine nichtöffentlichen Sitzungsteile statt.

#### 3) **Niederschrift der letzten Sitzung**

Es wurde festgestellt, dass die letzte Niederschrift nicht veröffentlicht wurde. Dies wurde nachgeholt und der Tagesordnungspunkt wird in die nächste Sitzung am 03.04.2025 verlegt.

#### 4) **Einwohnerfragestunde**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

#### 5) **Bericht aus der Verwaltung**

Frau Kreker berichtet folgendes:

- Aktuelle Steuerertragszahlen.
  - **Gewerbsteuer:** Der Planansatz beträgt 4,67 Mio. EUR, während das aktuelle Ist-Ergebnis bei 3,99 Mio. EUR liegt. Somit fehlen der Gemeinde derzeit 0,68 Mio. EUR, um den Planansatz zu erreichen. Herr Kalski fragt, ob der Gemeinde bei dieser Entwicklung erneut eine Haushaltssperre drohen könnte. Herr Gabriel erklärt, dass für den Sommer ein Nachtragshaushalt geplant ist und die Entwicklung der Gewerbesteuer bis dahin weiterhin beobachtet wird.
  - **Grundsteuer A:** Der Planansatz beträgt 14.300 EUR, während der aktuelle Ist-Betrag bei 13.500 EUR liegt. Daraus ergibt sich ein Defizit von 800 EUR.
  - **Grundsteuer B:** Der Planansatz beläuft sich auf 1,130 Mio. EUR, während der aktuelle Ist-Betrag 1,139 Mio. EUR beträgt. Dies führt zu einem Überschuss von 9.200 EUR.
  - **Grundsteuerreform:**

Der Plan-Ist-Vergleich der Grundsteuerzahlen zeigt, dass sich die sorgfältige Verarbeitung der Finanzamt Daten im Rahmen der Grundsteuerreform sowie die daraus resultierenden Pläne zur Hebesatzgestaltung ausgezahlt haben. Der Vergleich weist darauf hin, dass der Planansatz nahezu genau eingehalten wurde.

Zur Grundsteuerreform sind derzeit etwa 60 Einsprüche eingegangen, die alle bereits von der Steuerabteilung bearbeitet wurden. Die Mehrheit der Einsprüche richtete sich gegen den Messbescheid. Diese Einsprüche wurden mit der Begründung abgelehnt, dass gegen den Messbescheid des Finanzamtes Widerspruch eingelegt werden müsse. Die restlichen Einsprüche betrafen den Hebesatz und wurden mit der Begründung abgelehnt, dass die Gemeinde mit dem Hebesatz weiterhin einkommensneutral bleibt.

- Der Haushalt 2025 sowie der Nachtragshaushalt 2024 wurden von der Kommunalaufsicht genehmigt.
- In der heutigen Sitzung werden die Eröffnungsbilanz und der Jahresabschluss 2024 vorgestellt. Frau Kreker schlägt vor, dass bis zum 24.03.2025 Fragen an Herrn Jeager oder Frau Kreker gerichtet werden können. Diese Fragen werden dann bis zur nächsten Ausschusssitzung ausgearbeitet und besprochen. Der Ausschuss nimmt den Terminvorschlag zustimmend zur Kenntnis.
- Einige Ämter haben Schwierigkeiten bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz. Frau Kreker erklärt, dass das Amt Büchen in dieser Hinsicht gut aufgestellt und zuversichtlich ist, dass die Jahresabschlüsse sowie die Eröffnungsbilanzen der Gemeinden fristgerecht bis zum 31.03. erstellt werden.

## 6) Aktuelle Entwicklung Grundsteuer C

### Sachverhalt:

Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die rechtssichere Einführung der Grundsteuer C weiter zu prüfen.

Durch die Bauverwaltung wurde zu dem Zweck im ersten Schritt die komplette Gemeinde nach baureifen Grundstücken überprüft. Hier kam es zu 85 Grundstücken, die grundsätzlich baureif sind. Die Baureife resultiert dabei zum einen daraus, dass die ermittelten Grundstücke in einem mit einem B-Plan versehenen Gebiet liegen oder aufgrund von Lückenbebauung baureif sind. In einem weiteren Schritt wurden diese Grundstücke dahingehend verprobt, was der gestalterische Wille der Einführung der Grundsteuer C ist. Es sind dazu zwei Anlagen (a und b) beigefügt, die anonymisiert deutlich machen, worin die Abgrenzungsschwierigkeiten bei den einzelnen Grundstücken liegen. Nach der Abgrenzung sind 46 Grundstücke verblieben, die grundsätzlich in den Erfassungsbereich der Grundsteuer C fallen könnten. Diese wären nun daraufhin zu prüfen, ob auf diesen Grundstücken Geschosswohnungsbau möglich wäre. Dies könnte durch die B-Pläne oder im Fall von Baulücken durch die Nachbarschaftsbebauung ausgeschlossen sein. Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob die Grundstücke durch andere eingetragene Belastungen möglicherweise aus der Grundsteuer C herausfallen könnten.

Die Anzahl der für die Grundsteuer C in Frage kommenden Grundstücke würde

durch diese Verprobung weiter sinken. Im Anschluss würde sich die Herausforderung stellen, eine rechtssichere Allgemeinverfügung aufzustellen, mit der die Grundstücke in die Erhebung der Grundsteuer C fallen würden.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass für Grundstücke, für die die Grundsteuer C erhoben werden soll, nicht gleichzeitig auch die Grundsteuer B erhoben werden darf. Sollten Grundstückseigentümer also erfolgreich gegen die Grundsteuer C prozessieren, wäre es aufgrund der zu erwartenden Prozessdauer nicht mehr möglich, eine Nachveranlagung mit der Grundsteuer B vorzunehmen. Die Gemeinde würde in dem Fall die Grundsteuereinnahmen aus der Grundsteuer B und C nicht einnehmen können und würde gleichzeitig den beabsichtigten städtebaulichen Erfolg nicht erzielen.

Es ist daher möglicherweise sinnvoller, bei zukünftigen B-Plänen darauf zu achten, dass eine Bauverpflichtung für einen Geschosswohnungsbau aufgenommen wird. Durch dieses Instrument hätte die Gemeinde außerhalb der Grundsteuer C eine Möglichkeit, die gewollte Entwicklung der Gemeinde weiter voranzutreiben. In den aktuell von der Gemeinde verabschiedeten B-Plänen ist von diesem Instrument bereits Gebrauch gemacht worden.

Es wird deshalb empfohlen, in den Fraktionen darüber zu beraten, die Einführung der Grundsteuer C zunächst weiter auszusetzen und über das Instrument der Bauverpflichtung die städtebauliche Entwicklung weiter auszugestalten.

Herr Klaas geht auf die Handreichung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Grundsteuer C ein und erklärt, dass der Gesetzgeber grundsätzlich gute Absichten für die Kommunen mit dieser Steuer verfolgt. Dennoch stellt es für die Verwaltung eine große Herausforderung dar, eine rechtssichere Allgemeinverfügung zu erstellen. Herr Gabriel betont, dass Büchen nicht der Vorreiter sein sollte und stattdessen weiterhin die Lenkung des Städtebaus durch Bauverpflichtungen in den zukünftigen B-Plänen fortsetzen sollte. Der Ausschuss steht dem Vorschlag, zum aktuellen Zeitpunkt die Einführung der Grundsteuer C weiterhin auszusetzen, positiv gegenüber. Eine Beschlussempfehlung für die Gemeindevertretung erfolgte jedoch noch nicht.

## **7) Eröffnungsbilanz zum 01.01.2024**

Die Eröffnungsbilanz der Gemeinde Büchen zum 01.01.2024 ist mit jeweils EUR 92.104.502,69 ausgeglichen.

Die Aktivseite der Bilanz ist durch das Anlagevermögen der Gemeinde geprägt (Mio. 82,6 EUR). Dieses Anlagevermögen ist im Wesentlichen geprägt durch das Anlagevermögen der kostenrechnenden Einheiten (Wasserversorgung, Abwasserversorgung, Oberflächenentwässerung und P&R) aber auch durch den Wohnungsbau sowie die sonstigen Dienst- und Geschäftsbauten.

Zudem weist die Gemeinde in der Eröffnungsbilanz eine Liquidität in Höhe von TEUR 7.484 aus.

Die Passivseite der Bilanz ist im Wesentlichen durch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geprägt (TEUR 38.710). Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Büchen über ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 24.565. Der Gesetzgeber gibt der Gemeinde die Möglichkeit, dieses positive Eigenkapital in die allgemeine Rücklage und die Ausgleichsrücklage aufzuteilen. Die allgemeine Rücklage soll dabei mindestens 20 % der Bilanzsumme betragen. Der darüber hinausgehende Betrag kann in die Ausgleichsrücklage eingestellt werden. Aus dieser kann die Gemeinde nun ihre erwarteten negativen Ergebnisse der Zukunft ausgleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nur in soweit zulässig, als dass die allgemeine Rücklage zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme weiterhin mindestens 20 % der Bilanzsumme beträgt. Da die Gemeinde mit der Kita Forschernest, dem Klärwerk und der Feuerwehr noch Investitionen stemmen muss, die die Bilanzsumme erhöhen werden, ist es nicht ratsam, die allgemeine Rücklage auf 20% der jetzigen Bilanzsumme zu bilden, sondern einen Entwicklungspuffer mit einzubeziehen. In der beigefügten Fassung wurde unterstellt, dass die Investitionen der nächsten 3 Jahre jeweils Mio. 3 EUR betragen wird. Die Bilanzsumme würde sich damit von Mio. 91 EUR auf Mio. 100 EUR erhöhen. Entsprechend wurde die Allgemeine Rücklage mit einem Puffer auf Mio. 21 EUR festgesetzt. Damit würde eine Ausgleichsrücklage in Höhe von Mio. 3,5 EUR bestehen, die zum Ausgleich der negativen Jahresergebnisse verwendet werden könnte. Sollte der Ausgleich durch die Gemeinde selbst nicht mehr gewährt werden können, würde die Gemeinde zu einer Fehlbetragszuweisungsgemeinde werden. Es empfiehlt sich daher, dass die Gemeinde weiterhin große Anstrengungen unternimmt, die Jahresergebnisse zukünftig positiv zu gestalten, um weiterhin selbstbestimmt handlungsfähig zu bleiben.

- Herr Klaas übergibt Frau Kreker das Wort. Frau Kreker erläutert dem Ausschuss die Positionen der Bilanz und geht dabei insbesondere auf die Aufteilung des Eigenkapitals ein. Die entsprechende Aufteilung wird positiver Rückmeldung bis zur nächsten Sitzung in die Eröffnungsbilanz eingearbeitet.

## 8) **Jahresabschluss 31.12.2024**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist eine ausgeglichene Bilanz in Höhe von EUR 94,237 Mio. aus. Dabei wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 593 erwirtschaftet, der durch eine Entnahme aus der Ausgleichsrücklage im Eigenkapital ausgeglichen werden kann. Es erfolgt durch den Ausgleich des Jahresergebnisses kein Bedarf an Fehlbetragszuweisungen für das Haushaltsjahr 2024.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses um TEUR 279 gegenüber dem geplanten Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 872 konnte erzielt werden, da im Bereich des Personalaufwandes und im Bereich der Bewirtschaftung und Unterhaltung stark eingespart werden konnte.

Nach der Verwendung der Ausgleichsrücklage verbleibt ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 23.972 und eine verwendbare Ausgleichsrücklage in Höhe von TEUR 2.972. Damit können aller Voraussicht nach die erwarteten Jahresfehlbeträge bis zum Jahr 2026 ausgeglichen werden. Für das Jahr 2027 müsste die Gemeinde nach derzeitigen Plandaten in die Fehlbetragszuweisungen gehen.

Aus Sicht der Gemeinde sollte es daher weiter das Ziel sein, die Einnahmen zu steigern und die Ausgaben zu senken, um einen ausgeglichenen Ergebnishaushalt zu erwirtschaften.

- Frau Kreker erläutert dem Ausschuss die Positionen des Jahresabschlusses. Dabei geht sie insbesondere auf die Sachverhalte ein, die die größten Auswirkungen im Jahr 2024 hatten. Zudem erklärt sie die Auswirkungen der Jahresfehlbeträge aus dem Finanz- und Ergebnisplan.

## 9) **Verschiedenes**

Herr Klaas möchte die Sitzung vom 12.06. auf den 23.06. verschieben. Der Ausschuss nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

Herr Kalski merkt an, dass ein Nachtrag im Sommer möglicherweise zu spät sein könnte, da bereits im März im Schulverband über den Grundstückskauf der Gemeinde Büchen beschlossen werden soll und die damit verbundene Einzahlung nicht im Haushalt abgebildet ist. Der Bürgermeister erklärt, dass mit einer Einzahlung in naher Zukunft nicht gerechnet werden kann und die Zeit für den Sommer daher passend sei.

Herr Klaas schließt die Sitzung um 21:01 Uhr.

.....  
Horst-Peter Klaas  
Vorsitz

.....  
Julia Kreker  
Schriftführung