

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Steuern
Krasman, Kristina Telefon: 07071 204-1332
Gesch. Z.: /

Vorlage 136/2025
Datum 20.06.2025

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Erhöhung Hebesatz Grundsteuer C rückwirkend zum 1.1.2025
Bezug:	Vorlage 239/2024; Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) Vorlage 850/2024; 2. Beschlussfassung der Haushaltssatzung für das Jahr 2025; Information über den aktuellen Stand sowie Beratung des Ergebnishaushalts Vorlage 857/2024; Änderungsliste zur 2. Beschlussfassung der Haushaltssatzung 2025 Vorlage 59/2025; Information über den Stand zur Höhe der Grundsteuer B und C
Anlagen:	Anlage 1 zu Vorlage 136/2025

Beschlussantrag:

1. Der Hebesatz für die Grundsteuer C wird rückwirkend zum 01.01.2025 auf 720 v.H. der Steuerermessbeträge festgesetzt.
2. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C (Hebesatzsatzung Grundsteuer C) zum 01.01.2025 wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2025
DEZ00 THH_2	Dezernat 00 OBM Boris Palmer Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen			EUR
6110 Steuern, allg. Zuw. u. Umlagen		1	Steuern und ähnliche Abgaben*	168.020.090
			<i>davon für diese Vorlage</i>	933.333

*der Planansatz wird mit dem zweiten Haushaltsbeschluss entsprechend angepasst.

Nach Erhöhung des Hebesatzes von 540 v.H. auf 720 v.H. ist mit Einnahmen in Höhe von 0,9 Mio. Euro zu rechnen. Die Einzahlungen werden auf der Produktgruppe 6110 "Steuern, allg. Zuw. u. Umlagen" im Haushalt dargestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Schreiben vom 28. April 2025 hat das Regierungspräsidium Tübingen die eingereichte Haushaltssatzung für das Jahr 2025 beanstandet. Die Stadtverwaltung informierte den Verwaltungsausschuss noch am selben Tag im Rahmen der Vorlage 105/2025 über die Entscheidung der Aufsichtsbehörde.

Vor diesem Hintergrund sind Stadtverwaltung und Gemeinderat unter Berücksichtigung der vom Regierungspräsidium vorgegebenen Rahmenbedingungen gefordert, eine überarbeitete und genehmigungsfähige Haushaltssatzung zu erarbeiten.

Zur Vorbereitung einer erneuten Beschlussfassung der Haushaltssatzung mit dem Ziel der Vorlage beim Regierungspräsidium hat die Verwaltung die bereits bekannten Änderungen im Ergebnishaushalt ermittelt sowie aktualisierte Prognosen zum weiteren Verlauf des Haushaltsjahres 2025 erstellt. Diese wurden am 26. Mai 2025 im Verwaltungsausschuss vorgestellt (vgl. Vorlage 850/2025). Über die Änderungsliste zur 2. Beschlussfassung der Haushaltssatzung wurden die Anpassungen schließlich finalisiert (vgl. Vorlage 857/2024).

Nach Abzug der, bis zum gesetzlich vorgegebenen Mindestbestand, noch vorhandenen liquiden Mittel i. H. v. 2 Mio. Euro verbleibt im Ergebnishaushalt demnach noch eine Deckungslücke von 7,6 Mio. Euro, die nach derzeitigem Stand nur durch entsprechende Erhöhungen im Bereich der Gewerbe- und Grundsteuer gedeckt werden kann.

In diesem Zusammenhang schlägt die Verwaltung mit der Vorlage 135/2025 eine rückwirkende Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer B ab 01.01.2025 vor. Der Hebesatz für die Grundsteuer B soll von 270 v.H. auf 360 v.H. erhöht werden. In diesem Rahmen ist auch der Hebesatz für die Grundsteuer C anzupassen.

2. Sachstand

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde im neuen § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz (GrStG) des Bundes eine Möglichkeit für die Gemeinden geschaffen, aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz für baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke festzusetzen (sogenannte Grundsteuer C). Das Land Baden-Württemberg hat diese Regelung in § 50a LGrStG übernommen. Die Universitätsstadt Tübingen hat von der Regelung Gebrauch gemacht und die Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung Grundsteuer C) wurde am 14.11.2024 vom Gemeinderat beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 21.11.2024. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie die Stadtteile, auf die sich der Hebesatz der Grundsteuer C bezieht, wurden nach § 50a Absatz 5 LGrStG gesondert im Wege einer Allgemeinverfügung am 17.02.2025 öffentlich bekanntgegeben.

Der Hebesatz für die Grundsteuer C wurde mit 540 v.H. festgesetzt. Die Höhe resultierte aus der ursprünglich geplanten aufkommensneutralen Berechnung des Hebesatzes für die Grundsteuer B mit 270 v.H.

Nach § 50 Abs. 3 des Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG) ist eine rückwirkende Anpassung der Hebesätze bei der Grundsteuer für das Jahr 2025 noch bis spätestens 30.06.2025 durch Gemeinderatsbeschluss möglich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Berechnung Grundsteuer					
Bezeichnung	Planansatz 1. HHB 2025	Hebesatz	Prognose 2. HHB 2025	Veränderung + 20 v.H.	Hebesatz 720 v. H.
Grundsteuer C	800.000,00	540 v. H.	700.000,00	25.925,93	933.333,37

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen rückwirkenden Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer B auf 360 v. H. soll der Hebesatz für die Grundsteuer C wiederum doppelt so hoch festgesetzt werden. Der neue Hebesatz beträgt demnach 720 v.H. Damit werden rd. 0,2 Mio. Euro an zusätzlichen Einnahmen erwartet.

4. Lösungsvarianten

Es wird keine oder eine abweichende Hebesatzhöhe für die Grundsteuer C beschlossen.