

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung über die Erhebung der Grundsteuer A und B
(Hebesatzsatzung „Grundsteuer A und B“)**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Hebesatzsatzung Grundsteuer A und B

Beschlussantrag:

Die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer A und B (Hebesatzsatzung) wird in der Fassung gemäß Anlage 1 beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt | | lfd. Nr. | Ertrags- und Aufwandsarten | Plan 2024 |
|---|--|-------------|--------------------------------|-------------------|
| DEZ00 THH_2 | Dezernat 00 OBM Boris Palmer Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen | | | EUR |
| 6110 Steuern, allg. Zuw.u. Umlagen | | 1 | Steuern und ähnliche Abgaben | 166.746.460 |
| | | | <i>davon für diese Vorlage</i> | <i>21.063.000</i> |

Die planmäßigen Einnahmen für die Grundsteuer A (63.000 Euro) und Grundsteuer B (21 Mio. Euro) werden auf der Produktgruppe 6110 „Steuern, allg. Zuw.u. Umlagen“ dargestellt. Die Universitätsstadt Tübingen möchte mit der Grundsteuerreform keine höheren Einnahmen in 2025 als bisher erzielen, die Steuereinnahmen sollen in etwa gleich hoch bleiben. Die Berechnung der neuen Grundsteuerhebesätze erfolgt demnach aufkommensneutral.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Es war somit eine Reformierung erforderlich. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz 2019 wurde eine gesetzliche Neuregelung geschaffen, die ab 01.01.2025 in Kraft tritt. Dabei hat der Bundesgesetzgeber den Ländern die Möglichkeit eingeräumt mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen. Das Land Baden-Württemberg hat diese Option genutzt und erhebt die Grundsteuer für bebaute Grundstücke (Grundsteuer B) nach dem sogenannten modifizierten Bodenwertmodell. Dieses hat den Zweck, eine gerechtere und einfachere Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zu schaffen. Es berechnet sich wie folgt:

$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} / 100$

Der Grundsteuermessbetrag wird durch die Multiplikation des Grundsteuerwerts (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) mit der Steuermesszahl 1,3 Promille ermittelt. U.a. ist für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30% von der Steuermesszahl vorgesehen.

Die maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie die Einteilung der Bodenrichtwertzonen werden von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt.

Für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) hat das Land Baden-Württemberg das Bundesmodell gewählt, wobei die Bewertung nach einem typisierenden Ertragswertverfahren erfolgt.

Zum 01.01.2022 wurden alle Grundstücke in der Bundesrepublik neu bewertet. Eigentümer_innen wurden bundesweit dazu aufgefordert, zur Feststellung der neuen Grundstückswerte im Elster-Verfahren ihre Grundstücksdaten einzugeben. Das Finanzamt hat die Grundsteuermessbeträge auf Grundlage der eingereichten Feststellungserklärungen der Steuerpflichtigen geprüft und festgesetzt. Anschließend wurden den Eigentümer_innen die neuen Grundstückswerte und -messbeträge ab 2025 in Grundsteuerwertbescheiden und Grundsteuermessbescheiden mitgeteilt.

2. Sachstand

Unter Berücksichtigung der ab 2025 gültigen Grundsteuermessbescheide müssen neue Hebesätze für die Grundsteuer A und B beschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 2 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) bestimmt die Gemeinde durch ihren Hebesatz, ob und in welcher Höhe von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist. Durch die Multiplikation des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrags und dem Hebesatz wird die Grundsteuer berechnet, die durch die Universitätsstadt Tübingen mittels Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung (GemO) können die Hebesätze in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten Satzung festgesetzt werden. Bisher wurden die Grundsteuerhebesätze A und B in der Haushaltssatzung der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen ab 2025 zwei gesonderte Hebesatzsat-

zungen für die Grundsteuer A und B sowie für die Grundsteuer C (baureife, unbebaute Grundstücke) erlassen werden.

Der Gewerbesteuerhebesatz ist hiervon unberücksichtigt, somit wird er in die Hebesatzsatzung nicht aufgenommen und weiterhin in der Haushaltssatzung beschlossen.

Die Berechnung der neuen Grundsteuerhebesätze erfolgt aufkommensneutral. Das bedeutet, dass die Universitätsstadt Tübingen mit der Grundsteuerreform keine höheren Einnahmen in 2025 als bisher erzielen möchte und diese in etwa gleich hoch bleibt. Aus der Aufkommensneutralität folgt nicht, dass jeder Steuerpflichtige ab 2025 den gleichen Betrag wie vor der Reform zahlen wird. Es wird zu einer Umverteilung der Steuerlast kommen. Wie sich diese schlussendlich auswirkt, hängt hauptsächlich von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwerts, der baulichen Ausnutzung des Grundstücks und dem Zeitpunkt der letzten Feststellung der Einheitswerte ab. In der Tendenz werden ältere Gebäude und Häuser mit großen Grundstücken belastet, Gebäude jüngerer Datums und mit einer großen Zahl von Wohnungen auf kleinen Grundstücken werden entlastet. Gewerblich genutzte Grundstücke werden voraussichtlich aufgrund ihres geringeren Bodenrichtwerts eher entlastet. Diese Effekte sind nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die zwangsläufige Folge der Grundsteuerreform. Mit dieser will der Gesetzgeber den zur Verfassungswidrigkeit geführten Schiefstand bei der Grundsteuererhebung heilen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Um die Aufkommensneutralität einzuhalten, ist der derzeitige Hebesatz für die Grundsteuer B von 660% auf 270% abzusenken, damit der Plan-Ansatz für das Jahr 2024 in Höhe von 21.000.000 Euro erreicht ist.

Für die Aufkommensneutralität der Grundsteuer A ist der derzeitige Hebesatz von 360% auf 480% zu erhöhen. Somit wird der Ist-Ansatz für das Jahr 2024 in Höhe von 74.000 Euro erreicht.

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium Baden-Württemberg für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darüber können Bürgerinnen und Bürger die Bandbreite der möglichen Hebesätze für eine bestimmte Gemeinde abrufen, die nach Ansicht des Ministeriums aufkommensneutral sind. Die Angaben sind unverbindlich. Für die Universitätsstadt Tübingen wird nach derzeitigem Stand eine Hebesatzbandbreite von 257% bis 284% angegeben. Der vorgeschlagene Hebesatz der Grundsteuer B in Höhe von 270% liegt somit innerhalb dieser Bandbreite. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufkommensneutralität besteht jedoch nicht.

Der tatsächliche künftige Grundsteuerertrag könnte von der prognostizierten Hochrechnung abweichen. Es ist der Verwaltung nicht bekannt, wie viele Einsprüche beim Finanzamt gegen die Grundsteuermessbescheide eingereicht wurden und inwiefern die Messbeträge korrigiert werden. Darüber hinaus liegen der Verwaltung noch nicht alle Messbescheide, insbesondere für die Grundsteuer A, vom Finanzamt vor.

4. Lösungsvarianten

Es wird eine andere Hebesatzhöhe für die Grundsteuer A und / oder B beschlossen. Dies würde zu entsprechenden Mehr- oder Mindereinnahmen führen.

5. Klimarelevanz

Keine.

6. Ergänzende Informationen