

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Verwaltungsausschuss**

Betreff:	Auswirkungen der Grundsteuerreform und weiteres Vorgehen
Bezug:	Vorlage 232/2024 Satzung über die Erhebung der Grundsteuer A und B (Hebesatzsatzung „Grundsteuer A und B“ Vorlage 239/2024 Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) 239a/2024 Änderung der Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung "Grundsteuer C")

Anlagen:

Zusammenfassung:

Die Vorlage informiert über die Auswirkungen der Grundsteuerreform. Mit dem neu beschlossenen Hebesatz in Höhe von 270 % wird der bisherige Planansatz bei der Grundsteuer B wider Erwarten nicht erreicht. Die im Rahmen der Grundsteuerreform angestrebte Aufkommensneutralität ist damit nicht gegeben. Hinzu kommen die Herausforderungen der Finanzkrise, die eine nochmalige Anpassung des Hebesatzes erforderlich machen werden. Da der Hebesatz bei der Grundsteuer C das Doppelte beträgt, wäre auch hier eine Anpassung erforderlich, um das Verhältnis zu erhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		Ifd. 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
			davon für diese Vorlage	21.700.000

Für die Grundsteuer B sind wie im Vorjahr 20.900.000 Euro und für die Grundsteuer C 800.000 Euro auf der Produktgruppe 6110 „Steuern, allg. Zuw. u. Umlagen“ eingeplant.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund der Grundsteuerreform 2019 mussten neue Hebesätze für die Grundsteuer A und B beschlossen werden. Die Berechnung der neuen Grundsteuerhebesätze sollte aufkommensneutral erfolgen. Die Universitätsstadt Tübingen wollte mit der Grundsteuerreform im Jahr 2025 ursprünglich keine höheren Einnahmen als bisher erzielen. Dabei wurde von planmäßigen Einnahmen in Höhe von 20.900.000 Euro ausgegangen.

Bei der Berechnung hat sich die Verwaltung am Transparenzregister des Finanzministerium Baden-Württemberg orientiert, welches 2024 veröffentlicht wurde. Im Transparenzregister können Bürger_innen die Bandbreite der möglichen Hebesätze für eine bestimmte Gemeinde abrufen, die nach Ansicht des Ministeriums aufkommensneutral sind. Für die Universitätsstadt Tübingen wurde eine Hebesatzbandbreite von 257 % bis 284 % angegeben. Der mit der Vorlage 232/2024 beschlossene Hebesatz von 270 % liegt somit innerhalb dieser Bandbreite und damit sollte der bisherige Planansatz von 20.900.000 Euro in etwa auch erreicht werden.

Die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 wurden mit Bescheiddatum 28.01.2025 und dem Hebesatz 270 % an die Eigentümer_innen versendet.

2. Sachstand

Aktuell läuft die tägliche Übermittlung der Datensätze vom Finanzamt weiter. Es ist erkennbar, dass es durch die Grundsteuerreform zu einer Umverteilung der Steuerlast kommt.

Die Grundsteuer steigt für viele private Eigentümer_innen mit verhältnismäßig großen Grundstücksflächen, während Eigentümer_innen von größeren gewerblich genutzten Objekten oder Mietwohngrundstücken teilweise von einer Entlastung profitieren. Nach derzeitigem Stand sind bei den insgesamt rd. 32.000 steuerpflichtigen Objekten der Universitätsstadt Tübingen und deren Stadtteile insbesondere folgende wesentlichen Veränderungen festzustellen:

- sinkende Grundsteuer B für rd. 60 % aller Objekte (um mindestens 50 % bei mehr als 8.700 Objekten)
- steigende Grundsteuer B für rd. 40 % aller Objekte (um mehr als 100 % bei über 5.800 Objekten und um mehr als 1.000 % bei über 300 Objekten)
- für rd. 1.700 Objekte müssen Eigentümer_innen ab 2025 über 1.000 € mehr zahlen als vor der Reform
- ca. 57 % Grundsteuerentlastung für Geschäftsgrundstücke

Insgesamt machte der Bereich „Wohnen“ vor der Reform 70,34 % des Gesamtaufkommens der Grundsteuer B aus, während dieser Anteil durch die Reform auf 81,86 % steigt. Der Anteil des Gewerbes am Gesamtaufkommen reduziert sich von 28,77 % auf 15,09 %. Zudem haben unbebaute Grundstücke einen höheren Anteil am Gesamtaufkommen als vor der Reform (bis 2024: 0,89 %, nach der Reform: 3,05 %).

Die Linke-Fraktion hat in ihrem Antrag (Vorlage 503/2025) gebeten, die durchschnittliche Belastung verschiedener Grundstückstypen im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer darzustellen. Es ist vorgesehen, die Anfrage im Verwaltungsausschuss am 24.03.2025 im Rahmen einer Präsentation zu beantworten.

Bei der Verwaltung sind bis dato rund 350 Widersprüche gegen den Grundsteuerbescheid 2025 eingegangen. Die meisten Widersprüche betreffen jedoch nicht den Grundsteuerbescheid, sondern die Grundlagenbescheide vom Finanzamt (Grundsteuermess- oder -wertbescheide). Solchen Widersprüchen kann nicht abgeholfen werden, da die Verwaltung bei der Steuerfestsetzung an die Grundlagenbescheide vom Finanzamt gesetzlich gebunden ist, auch wenn ein Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid beim Finanzamt eingelegt wurde. Erst bei erfolgreichem Einspruch gegen die Grundlagenbescheide werden die Grundsteuerbescheide von Amts wegen geändert.

Ein anderer Wert des Grundstücks kann angesetzt werden, wenn der tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem Wert, der vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht. Dazu muss ein qualifiziertes Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragt und dieses dann dem Finanzamt vorgelegt werden. Die Verwaltung berichtet voraussichtlich im Planungsausschuss am 10. April 2025 über die Möglichkeiten und den Umgang mit entsprechenden Widersprüchen.

Ungeachtet der Veränderungen bei der Steuerlast liegt das aktuelle Grundsteuergesamtaufkommen unter Berücksichtigung der offenen Fälle zum jetzigen Stand noch unter 19 Mio. Euro. Messbeträge werden vom Finanzamt nach unten korrigiert und es werden kaum neue Hauptfeststellungen übermittelt. Nach der zwischenzeitlich durchgeführten Jahresveranlagung zeichnet sich ab, dass der Planansatz in Höhe von 20.900.000 Euro nicht erreicht werden kann.

Zwar liegen der Verwaltung ca. 3 % aller erforderlichen Messbescheide vom Finanzamt noch nicht vor, die nachträglich noch zu veranlagern sind. Jedoch wird nicht davon ausgegangen, dass die Differenz zum Planansatz durch die fehlenden Messbescheide ausreichend reduziert werden kann.

Somit ist festzustellen, dass der Hebesatz bei der Grundsteuer B insgesamt zu niedrig angesetzt wurde und der vom Finanzministerium vorgegebene Hebesatzkorridor, der als Basis für die Festsetzung diente, nicht realistisch war. Die Aufkommensneutralität ist dadurch nicht gegeben. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage und des bereits eingeleiteten Haushaltskonsolidierungsprozesses sollte diese jedoch mindestens erreicht werden. Nach den rechtlichen Vorgaben zum Haushaltsausgleich im Ergebnishaushalt müssen die Gemeinden zwingend alle möglichen Ertragsmöglichkeiten ausschöpfen. Ansonsten fehlen dringend erforderliche finanzielle Deckungsmittel, um die dauerhafte Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung langfristig zu gewährleisten.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 30.01.2025 im Zuge des Haushaltsbeschlusses berichtet wird auch eine über den jetzigen Planansatz hinausgehende Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes erforderlich sein (vgl. hierzu Vorlage 900b/2024).

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

Darüber hinaus wurde mit den Vorlagen 239/2024 und 239a/2024 der Hebesatz der Grundsteuer C in Höhe von 540 % beschlossen. Die Höhe der Grundsteuer C resultiert aus der aufkommensneutralen Berechnung der Grundsteuer B. Wird die Hebesatzhöhe der Grundsteuer B geändert, soll auch die Höhe der Grundsteuer C entsprechend angepasst werden, sodass sie weiterhin das Doppelte der Grundsteuer B beträgt.

Die Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Universitätsstadt Tübingen wurde am 17.02.2025 öffentlich bekanntgemacht. Der Bescheidversand konnte bisher noch nicht erfolgen, da die technischen Voraussetzungen vom Rechenzentrum noch nicht zur Verfügung gestellt worden sind. Wann diese gegeben sind, kann von der Verwaltung aktuell nicht abgeschätzt werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit angepasste Hebesätze für die Grundsteuer B und C zur Beschlussfassung vorlegen. Dabei werden auch die verspätet eingehenden Messbescheide vom Finanzamt einbezogen, die den Grundsteuermessbetrag noch beeinflussen können.

4. Lösungsvarianten

Die Hebesätze werden nicht angepasst. Damit fehlen der Stadt langfristig dringend erforderliche Deckungsmittel, um den rechtlichen Vorgaben zum Haushaltsausgleich Rechnung zu tragen.