
Liebe Tübingerinnen und Tübinger,

die Stadtverwaltung und der Gemeinderat erhalten derzeit sehr viele Schreiben zur Reform der Grundsteuer und zur Festsetzung des Hebesatzes in Tübingen. Besonders die Sorge vor finanzieller Überforderung und eine Verletzung der Vorstellungen von Steuergerechtigkeit treiben viele Menschen in der Stadt um. Aus einigen Schreiben geht hervor, dass diese Unzufriedenheit bis hin zu grundlegenden Problemen in der Akzeptanz des Staats führen kann. Daher scheint es mir wichtig, die Gründe und Auswirkungen der Reform sowie das Vorgehen der Stadt zu erläutern.

Ausgangspunkt der Debatte ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018. Es hat die bisherige Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Reform bis zum Jahr 2025 vorgeschrieben. Andernfalls hätte die Grundsteuer nicht weiter erhoben werden dürfen. Die Städte und Gemeinden hätten dann auf ihre zweitwichtigste Einnahme verzichten müssen. Die Folgen für die Daseinsvorsorge wären desaströs gewesen. Daher haben Bund und Länder eine neue Rechtsgrundlage geschaffen.

Der wesentliche Urteilsgrund des Verfassungsgerichts war ein Gerechtigkeitsproblem: Die Grundsteuer hat sich bisher nach so genannten Einheitswerten gerichtet. Diese sollten den Wert des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes abbilden. Der Aufwand dafür war aber so groß, dass die eigentlich alle zehn Jahre vorgesehene Neufestsetzung der Einheitswerte durch eine so genannte Hauptfeststellung seit 1964 nie stattgefunden hat. Die Finanzämter konnten diese Mammut-Aufgabe nie bewältigen, weil das dafür notwendige Personal nicht vorhanden war. Neue Einheitswerte wurden daher in der Regel nur beim Verkauf eines Gebäudes festgesetzt.

Seit 1965 haben sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden in Tübingen in vielen Fällen mehr als verzehnfacht. Auch andernorts gab es eine ähnliche Wertentwicklung. Das bedeutet, dass Eigentümer von Häusern, die älter als 60 Jahre sind, teilweise nur ein Zehntel der Grundsteuer bezahlt haben, die für ein Haus gleicher Größe und Lage mit einem Baujahr aus der jüngsten Zeit zu zahlen war. Konkret sind für solche Häuser in Tübingen oft nur 10 bis 15 Euro Grundsteuer pro Monat bezahlt worden. Hingegen mussten noch im Jahr 2024 für Etagenwohnungen gleicher Größe

in Neubauten in verdichteten Gebieten ohne eigenen Garten mehr als 100 Euro Grundsteuer pro Monat entrichtet werden. Ich meine, dass die Verfassungsrichter diese Ungleichbehandlung aus guten Gründen als äußerst ungerecht und letztlich verfassungswidrig bewertet haben. Die logische Folge des Urteils ist dann aber, dass die Grundsteuer von Gebäuden mit einem Einheitswert von 1964 um das Fünf- bis Zehnfache steigt.

Weitere Verschiebungen der Steuerlast bewirkt in Baden-Württemberg die Ausgestaltung der Grundsteuer als Bodenwertsteuer. Der Landesgesetzgeber hat aus der Erfahrung, dass die Ermittlung aktueller Gebäudewerte von den Finanzämtern nicht zu leisten ist, die Konsequenz gezogen, nur noch den Bodenwert zu besteuern. Dieser lässt sich mit Richtwerten und Flächengrößen sehr leicht ermitteln. Es handelt sich also um eine Maßnahme zum Abbau von Bürokratie, die tausende von Stellen in den Finanzämtern einspart.

Ich habe mich auch aus ökologischen Gründen über ein Jahrzehnt in einem Bündnis von Bürgermeistern und Naturschutzverbänden für diese Reform eingesetzt. In der Geschichte gibt es lehrreiche Beispiele, welche Wirkungen die Ausgestaltung von Steuern hat. So ist der wilhelminische Mietkasernengürtel in Berlin entstanden, weil die Erschließungskosten für die Bauherren nach der Breite des Gebäudes an der Straßenfront bemessen wurden. Es war daher wirtschaftlich sinnvoll, die Gebäude mit mehreren Seitenflügeln zu errichten und durch Höfe sehr tief zu staffeln. Das Maß der Höfe ergab sich wiederum aus der königlich-preußischen Baupolizeiverordnung von 1853, die sicherstellte, dass Feuerwehrspritzen wenden können. Der Berliner Stadtplan ist ohne diese beiden Regelungen nicht zu verstehen.

Nach meiner Überzeugung wird die Ausgestaltung der Grundsteuer in Baden-Württemberg auf lange Sicht ebenfalls eine starke städtebauliche Wirkung entfalten. Der Anreiz, viel sparsamer als bisher mit Grund und Boden umzugehen, ist groß. War es bisher so, dass mehr Wohnungen auf einem Grundstück die Steuerlast drastisch nach oben trieben, so bleibt die Grundsteuer nun immer gleich, egal wieviel Wohnraum auf einem Grundstück geschaffen wird. Das ist ein wirtschaftlicher Anreiz für mehr kostengünstigen Wohnraum und für weniger Umweltzerstörung und Flächenverbrauch. Wir werden dadurch auf manches Neubaugebiet im Grünen verzichten können. Und die Bebauungspläne stellen sicher, dass trotzdem in der Stadt nicht einfach alles zubetoniert wird.

Neben dem Baujahr ist aufgrund der Ausgestaltung der Grundsteuer als Bodenwertsteuer also die Dichte der Bebauung der maßgebliche Faktor, der zu Umverteilungen der Steuerlast führt. Entlastet werden die Eigentümer und Mieter von Wohnungen mit einem kleinen Grundstücksanteil, also kleine Grundstücke oder sehr viele Wohnungen auf einem großen Grundstück. Das zeigt sich unter anderem an der GWG: Als größter Vermieter in Tübingen zahlt sie für jede einzelne ihrer 2100 Wohnungen künftig weniger Grundsteuer als bisher. In neueren Sozialwohnungen sinkt die von den Mietern zu zahlende Grundsteuer in vielen Fällen auf die Hälfte. Vor allem Menschen in dicht bebauten Quartieren und mit kleinerem Einkommen werden durch die neue Grundsteuer entlastet.

Belastet werden die Eigentümer (meist sind es keine Mieter) von Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken. Nun ist es so, dass neue Einfamilienhausgebiete mit großem Garten in den letzten 50

Jahren in Tübingen eher die Ausnahme waren. In aller Regel wurden Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken oder Mehrfamilienhäuser bis hin zu hoch verdichteten Gebieten wie Waldhäuser Ost oder dem Französischen Viertel gebaut. Beide Effekte der Steuerreform wirken daher in die gleiche Richtung: Die größte Mehrbelastung müssen die Eigentümer von älteren Häusern mit großem Garten tragen. Die größte Entlastung erfahren die Mieter von neuen Etagenwohnungen in hoch verdichteten Gebieten.

Unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit scheint mir das wohl begründet. Die Steuerlast wird nun viel gleichmäßiger verteilt als zuvor. In aller Regel steigt die Belastung für Menschen mit mittleren und größeren Vermögen oder Einkommen. Sie sinkt meistens für Menschen ohne Grundvermögen oder mit kleinerem Einkommen. Beides dürfte im Verständnis der meisten Menschen als gerecht gelten.

Ich vermute, dass ein Teil der Verärgerung daraus entsteht, dass diejenigen, die nun mehr Steuern zahlen müssen, nicht wissen können, dass andere weniger Steuern zahlen und wer das ist. Dem steht das Steuergeheimnis entgegen. Hätten die Nutzer von Sozialwohnungen bisher gewusst, dass die Eigentümer von älteren Stadtvillen nur ein Fünftel ihrer Grundsteuerlast tragen müssen, hätte das möglicherweise auch zu Protesten geführt. Es liegt in der Natur der Sache, dass die vielen Bürger, die nun weniger Steuer zahlen müssen, nicht an die Stadtverwaltung oder das Tagblatt schreiben. Es sind nur diejenigen, die eine Steuererhöhung tragen müssen, die sich ärgern und entsprechend artikulieren.

Ich hoffe, dass wir als Gemeinschaft das Urteil des Bundesverfassungsgerichts in seiner Konsequenz respektieren können: Wer jetzt deutlich mehr Steuern zahlen muss, war nach Auffassung des höchsten Gerichts in den letzten Jahrzehnten unrechtmäßig bevorzugt. Denn nur die viel zu niedrigen Einheitswerte der Gebäude, die nun die größten Steuererhöhungen tragen müssen, waren der Grund, die bestehende Regelung zu verwerfen. Anders gesagt: Wer jetzt fünfmal mehr zahlt, hat bisher nur ein Fünftel der notwendigen Steuerzahlung geleistet und die Finanzierung städtischer Leistungen in Höhe dieser Steuerersparnis anderen Bürgern überlassen. Es schmerzt sicherlich, nun mehr zahlen zu müssen. Aber es ist gerecht.

Viele Bürger, die im Grundsatz eine höhere Steuer akzeptieren, machen dennoch zwei weitere Einwände geltend. Zum einen beklagen sie, dass ein großes, nicht bebaubares Gartengrundstück wie Bauland gewertet und daher hoch besteuert wird. Zum andern machen sie einen Vertrauensschutz geltend und beteuern, dass es ihnen oder weniger begüterten Nachbarn im hohen Alter nicht möglich sei, die höheren Grundsteuern zu bezahlen.

Was die Werte von Gartengrundstücken angeht, spiegelt der Bodenrichtwert lediglich die Preise, die in den letzten Jahren für solche Grundstücke gezahlt wurden. Es ist eben so, dass ein Grundstück mit 1000m² Garten in Tübingen als besonders wertvolle Perle gehandelt und zu den höchsten Bodenpreisen verkauft wird. In keinem mir bekannten Fall haben die Verkäufer darauf bestanden, für den nicht bebaubaren Garten einen erheblichen Wertabschlag vorzunehmen. Weil der Wert dieser Grundstücke tatsächlich so hoch ist, muss er auch bei der Steuer entsprechend berücksichtigt werden. Sollte in einem extremen Sonderfall der Grundstückswert wirklich um mehr

als 30% unter dem Bodenrichtwert liegen, kann dies durch ein Gutachten belegt werden. Dann wird der Steuerbescheid entsprechend geändert.

Eine monatliche Mehrbelastung von 200 Euro für ein großes Grundstück mag auf den ersten Blick erschrecken. Dem steht aber ein Grundstückswert von einer Million Euro gegenüber. Selbst wenn die Eigentümer Ruheständler sind und die Mehrbelastung nicht aus der Rente tragen können, hat ein solches Grundstück in den letzten 15 Jahren einen Wertzuwachs von 600.000 Euro und mehr erfahren. Es ist problemlos möglich, dafür einen Kredit von 50.000 Euro aufzunehmen und damit die Grundsteuer der nächsten 20 Jahre zu bezahlen.

Mir ist natürlich bewusst, dass der Schwabe ein Haus abbezahlen will und im Alter keine Schulden aufnehmen möchte. Wenn das Grundstück aber eines Tages verkauft oder vererbt wird, verbleiben bei einem Kredit von 50.000 Euro von der Wertsteigerung immer noch 550.000 Euro bei den heutigen Besitzern oder ihren Erben. Die Werte von Grundstücken hängen wesentlich von der Infrastruktur im Umfeld ab. Arbeitsplätze, Straßen, Busverkehr, Kanalisation, Energieversorgung, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser – all das muss von der Allgemeinheit finanziert werden. Es ist daher nur gerecht, wenn die Allgemeinheit von den Wertzuwachsen, die sie wesentlich ermöglicht hat, einen Teil zurückerhält.

Bleibt noch die Frage der Höhe der Hebesätze. Der Gemeinderat hat den Hebesatz auf Vorschlag der Stadtverwaltung von bisher 660% auf 270% herabgesetzt. Das Ziel war es, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer gleich zu halten. Das bedeutet entgegen eines weit verbreiteten Missverständnisses nicht, dass die Steuerlast der einzelnen Steuerzahler gleich bleibt. Wie dargestellt, kommt es zu erheblichen Umverteilungen, die das Verfassungsgericht explizit verlangt hat. Die Gesamteinnahmen der Stadt sollen aber unverändert bei 21 Millionen Euro liegen. Das entspricht einer Steuerleistung von durchschnittlich 20 Euro pro Kopf im Monat. Sie können anhand dieses Wertes abschätzen, wie sich die Steuerlast Ihres Haushaltes zu der anderer Tübinger Bürger verhält.

Im Vorfeld der Reform kamen Befürchtungen auf, die Kommunen könnten die Umstellung nutzen, um heimlich die Steuern zu erhöhen und die Schuld wahlweise dem Gesetzgeber oder dem Verfassungsgericht zuzuschieben. Es war eine freiwillige Selbstverpflichtung der Politik und des Städtetags, das Vertrauen der Bürger zu erhalten, indem die Hebesätze aufkommensneutral umgestellt werden. Dies ist in Tübingen erfolgt.

So wie in der Vergangenheit die Steuersätze immer wieder erhöht werden mussten, wird das aber auch in Zukunft erforderlich sein, wenn die Ausgaben der Stadt durch Inflation und Tarifsteigerungen steigen. Leider ist ausgerechnet jetzt die Situation eingetreten, in der die Stadt ohne höhere Steuern nicht in der Lage ist, ihre laufenden Ausgaben zu bezahlen. Der Gemeinderat hat einen Haushalt beschlossen, der trotz Einsparungen von 20 Millionen Euro immer noch ein Defizit von 25 Millionen Euro ausweist. Die Stadtverwaltung muss nun mit dem Regierungspräsidium als Genehmigungsbehörde aushandeln, welcher Teil dieses Defizits sofort abzubauen ist. Der Gemeinderat steht dann vor der Entscheidung, Steuererhöhungen oder weitere Leistungskürzungen zu beschließen.

Ich bin auch hier offen und klar: Weil von Ausgabenkürzungen der Stadt in erster Linie Menschen mit Unterstützungsbedarfen aller Art und kleineren Einkommen betroffen sind, halte ich es für gerecht, dass auch Einnahmeverbesserungen genutzt werden, um das Haushaltsloch zu schließen. Denn damit tragen auch die Vermögenden und Besserverdienenden ihren Teil der Last. Die neue Grundsteuer eignet sich dafür deutlich besser als die alte, weil sie, wie dargestellt, die Steuerlast sehr viel gleichmäßiger verteilt und in der Tendenz die Vermögenden deutlich stärker belastet als die Empfänger von Unterstützungsleistungen. Ich bin überzeugt, dass eine Steuererhöhung von 10 Euro pro Kopf und Monat für die meisten Menschen weitaus besser zu verkraften ist als die Streichung städtischer Leistungen in gleichem Umfang. Zum Vergleich: Für das Zimmertheater geben wir einen Euro pro Einwohner und Monat aus, für die Schulsozialarbeit zwei Euro, für die Bäder vier Euro, für den TüBus acht Euro.

Dieses Schreiben ist ausführlich und lang geworden. Ich folge dabei einer Überzeugung, die von der BBC zum Leitsatz erhoben wurde: Wir überschätzen die Informiertheit der Menschen und unterschätzen ihr Urteilsvermögen. Ich hoffe, ich konnte Ihnen einige neue Informationen vortragen und dadurch ein milderer Urteil der Grundsteuerreform ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Boris Palmer
Oberbürgermeister