



<b>STELLUNGNAHME zum interfraktionellen Antrag</b>  GRÜNE-Gemeinderatsfraktion KAL/Die PARTEI-Gemeinderatsfraktion Die LINKE.-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	<b>2019/1176</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4</b>
<b>Bodenwertmodell für die Erhebung der Grundsteuer</b>		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
<b>Gemeinderat</b>	<b>21.01.2020</b>	<b>18</b>	<b>x</b>	

**Kurzfassung**

Der Antrag kann mit der Gesetzesinitiative des Landes Baden-Württemberg als erledigt betrachtet werden. Die Verwaltung wird an verschiedenen Stellen sich am Meinungsbildungsprozess intensiv beteiligen und in den zuständigen Gremien berichten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant	x	Nein		Ja    Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja    durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja    abgestimmt mit

Der Bundesgesetzgeber hat die Reform der Grundsteuer mit Wirkung zum 01.01.2025 beschlossen. Das Gesetzespaket ist Grundlage für eine Weitererhebung der Grundsteuer durch die Kommunen für die Jahre 2020 bis 2024. Die Erhebung erfolgt aktuell noch nach den alten Regelungen, deren Anwendung das Bundesverfassungsgericht auf diese Zeit beschränkt hat.

Das im Gesetzespaket verankerte Modell sieht ab 2025 eine vereinfachte wertorientierte Bewertung sowohl der Grundstücke als auch der zugehörigen Gebäude vor. Das Recht orientiert sich weitestgehend am bisherigen Bewertungs- und Erhebungsverfahren. Die Jahresgrundsteuer wird danach wie folgt ermittelt: Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Jahresgrundsteuer.

Um das Gesetzespaket insgesamt nicht zu gefährden und damit einen Ausfall der Grundsteuer ab 2020 zu riskieren ist auf politischen Druck eine **Landesöffnungsklausel** eingefügt worden. Seitdem werden in der Bundesrepublik verschiedene Ländermodelle diskutiert (so bspw in Bayern das sogenannte „**Flächenmodell**“). In Baden-Württemberg haben verschiedene Oberbürgermeister und Bürgermeister den im Antrag erwähnten Brief an den Herrn Ministerpräsidenten Winfried Kretschmann gerichtet und die Landesregierung aufgefordert, ebenso ein Modell zu entwickeln. Konkret sollte ein sogenanntes „**Bodenwertmodell**“ geschaffen werden. Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat dies zwischenzeitlich aufgegriffen und das geforderte Modell in einen ersten Entwurf für ein Landesgrundsteuergesetz gepackt. Kernpunkt ist eine Berechnung lediglich nach der „**Grundstücksfläche**“ und den „**Bodenrichtwerten**“. Die Gebäudewerte werden hierbei nicht in die Steuerberechnung einbezogen.

Im Antrag der Bündnis 90/Die GRÜNEN, KAL/Die Partei und Die LINKE vom 14.11.2019 wurde gefordert, dass sich die Stadt Karlsruhe für das Bodenwertmodell ausspricht. Aus Sicht der Verwaltung ist die Landesregierung dem zwischenzeitlich mit ihrer Gesetzesinitiative vollumfänglich nachgekommen. Einen separaten Beschluss bzw. ein unterstützendes Bekenntnis bedarf es aus Sicht der Verwaltung nicht.

Darüber hinaus zeigt die aktuelle vertiefte Diskussion der Fachleute über das Bodenwertmodell auf, dass es auch zu nicht bedachten Belastungsverschiebungen kommen kann.

So werden in der aktuellen Diskussion als generelle Vorteile des Bodenwertmodells in der Regel lediglich die Entlastungen des Mietwohnungsbaus und im Gegensatz die Belastungen der Villengrundstücke angeführt. Darüber hinaus muss jedoch berücksichtigt werden, dass zum Beispiel in Karlsruhe das bisherige Grundsteueraufkommen nur zu 59% aus dem Bereich Wohnen stammt. Rund 41% werden durch den gewerblichen Bereich geleistet. Die Umsetzung des diskutierten Bodenwertmodells führe bei Beibehaltung des aktuellen Grundsteueraufkommens von rund 55 Mio. Euro in Karlsruhe nach aktuellen Berechnungen zu einer Reduzierung des Gewerbeanteils auf 17%. Im Umkehrschluss müsste der Wohnbereich (vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus) deutlich mehr leisten. Eine Verschiebung von rund 13 Mio. Euro wäre die Folge. Bei älteren wenig werthaltigen Gebäuden auf großen Grundstücken ergäbe sich in Einzelfällen eine 15fache Grundsteuer gegenüber den bisherigen Beträgen. Einzelne hochwertige Bürokomplexe dagegen würden nur noch 25% der aktuellen Grundsteuer leisten.

Bei einer Umsetzung des Bundesmodells würde es ebenfalls zu Belastungsverschiebungen in der Hinsicht kommen, dass Altbauten und Objekte in den Rand- und Vorortbereichen mehr bezahlen müssen. Dies wäre folgerichtig, da u.a. auch die Nichtberücksichtigung der Werte von Altobjekten u.a. zur Verfassungswidrigkeit der bisherigen Regelung geführt hat. Eine Berechnung der Werte bezogen auf Gewerbe und Wohnen kann beim Bundesmodell aufgrund der fehlenden

---

Datengrundlage kurzfristig nicht vorgenommen werden. Die Belastungsverschiebungen würden jedoch nicht in der Intensität wie beim Bodenwertmodell ausfallen.

Darüber hinaus wird in der aktuellen Zeit selbstverständlich davon ausgegangen, dass digitale Lösungen zeitnah umgesetzt werden können. Vermeintliche Lösungen auf „Knopfdruck“ haben sich gerade in Baden-Württemberg selten als solche bewiesen. Sämtliche in Frage stehenden Daten werden von verschiedenen organisatorischen Einheiten in unterschiedlichen Systemen geführt, die nicht ohne weiteres bzw. nicht sofort verknüpft werden können. Teilweise liegen die Werte auch noch nicht vor und müssen noch ermittelt bzw. verfeinert werden. Zwingende Voraussetzung des Reformprozesses ist es daher, so zeitnah wie möglich eine gesetzliche Lösung, sei es Akzeptanz des Bundesmodells oder sei es die Nutzung der Landesöffnungsklausel, zu finden. Darauf aufbauend sind dann zeitnah die entsprechenden Ressourcen (IT, Personal) zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung der Stadt Karlsruhe bringt sich aktuell an verschiedenen Stellen der Meinungsbildung über das zukünftige Modell intensiv ein. Insbesondere in Arbeitsgruppen beim Städtetag Baden-Württemberg werden aktuell verschiedene Varianten berechnet und die entsprechenden Vor- und Nachteile intensiv diskutiert. Die Verwaltung wird den Gemeinderat über die weitere Entwicklung informieren.