

## Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes in Karlsruhe

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.01.2021	12	x	

**1. Plant die Stadt Karlsruhe eine aufkommensneutrale Umsetzung über die kommunalen Hebesätze? Falls nein, warum nicht?**

Die Verwaltung wird darstellen, welche Hebesätze anzuwenden sind, um das bisherige Gesamtsteueraufkommen über das gesamte Stadtgebiet aufkommensneutral abzubilden. Der Gemeinderat wird dann darüber zu entscheiden haben, welche tatsächlichen Hebesätze mit Wirkung zum 01.01.2025 zu gelten haben.

**2. Welche Stadtteile werden durch das Bodenwertmodell aus Sicht der Stadtverwaltung stärker belastet und welche nicht?**

Eine Auswertung und Berechnung der Grundsteuer nach Stadtteilen ist nicht möglich. Mögliche Belastungsverschiebungen wird es aller Voraussicht nach in allen Stadtteilen geben.

**3. Wie bewertet die Verwaltung, dass die Gebäudefläche nicht in das Bodenwertmodell einfließt und wie schätzt die Verwaltung die Belastung für Ein- und Zweifamilienhäuser ein?**

Bei einem Vergleich mit der bisherigen Grundsteuerbelastung ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurde, weil sie zu nicht mehr akzeptablen Ungleichbehandlungen führte. Nach der neuen Systematik werden daher bei der Grundsteuer B für die Berechnung des Grundsteuerwertes nur noch die Faktoren Bodenrichtwert und Grundstücksfläche verwendet. Die Gebäudeflächen und Gebäudewerte sind nicht mehr zu berücksichtigen. Insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhäuser haben bei der alten Grundsteuerberechnung gegenüber dem Geschosswohnungsbau eher geringe Grundsteuerbeträge bezahlt. Folglich wird sich bei entsprechend großen und werthaltigen Grundstücken, welche mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut sind, eine mehr oder weniger große Mehrbelastung je nach Einzelfall ergeben.

**4. Wie hoch plant die Stadtverwaltung die Hebesätze für die Grundsteuer anzusetzen? Wird eine öffentlich einsehbare Musterrechnung vorgelegt? Falls nein, warum nicht?**

Die künftigen (aufkommensneutralen) Hebesätze hängen von der Summe der neuen Grundsteuermessbeträge im Stadtgebiet ab. Belastbare Gesamtwerte liegen voraussichtlich erst im Jahr 2024 vor nachdem die Finanzämter die überwiegende Zahl der Fälle bearbeitet und Grundsteuermessbescheide erlassen hat. Die Berechnung wird sodann Grundlage für die erforderliche Beschlussfassung der neuen Hebesätze ab 01.01.2025 durch den Gemeinderat.

**5. Welche Folgen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt allgemein erwartet die Verwaltung**

**durch die Grundsteuernovelle und die Umsetzung in Karlsruhe?**

Auf dem Karlsruher Immobilienmarkt bestimmen im Wesentlichen Marktindikatoren wie das knappe Angebot oder die intensive Nachfrage das Preisniveau bzw. die Preisentwicklung, die zudem durch das günstige Kreditzinsniveau verstärkt werden. Ein Nachfrageeinbruch bzw. eine spürbare Angebotserweiterung ist in Karlsruhe wenig wahrscheinlich. Folglich ist davon auszugehen, dass durch die Grundsteuernovelle keine signifikanten Preisveränderungen auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

Hinsichtlich der Folgen ist zudem zu berücksichtigen, dass die Grundsteuer innerhalb der Betriebskosten für Wohnraum in Deutschland lediglich einen Anteil von durchschnittlich rund 8% einnimmt und somit kein wesentlicher Hauptkostenbestandteil darstellt.

**6. Ergeben sich aus Sicht der Stadtverwaltung Auswirkungen auf die Arbeit oder die Besetzung des Gutachterausschusses durch die neue Gesetzesgrundlage?**

Für das neue Grundsteuermodell rückt der von den Gutachterausschüssen ermittelte Bodenrichtwert in den Fokus. Die an die Finanzverwaltung automatisiert bereitgestellten Bodenrichtwerte müssen eine fachlich geeignete und rechtlich belastbare Grundlage für die steuerrechtliche Bewertung des Grundvermögens darstellen. Zur Bewältigung des Mehraufwands für diese nachhaltige Aufgabenstellung hat der Gemeinderat eine zusätzliche Personalstelle genehmigt.

Bei der Besetzung des Gutachterausschusses insbesondere die fachliche Qualifikation und die Erfahrung der Mitglieder nach § 192 Baugesetzbuch zu beachten.