



Niederschrift

2. Sitzung Haupt- und Finanzausschuss
8. Oktober 2024, 16:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 2 der Tagesordnung: Grundsteuerreform 2025 – Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Vorlage: 2024/0868

Punkt 2.1 der Tagesordnung: Grundsteuerreform 2025: Grundsteuerreform - ohne das Wohnen in Karlsruhe zu verteuern - Gewerbeimmobilien steuerlich entlasten!

Änderungsantrag: AfD

Vorlage: 2024/0868/1

Beschluss:

Kenntnisnahme im Rahmen der Vorberatung für den Gemeinderat

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 2 zur Behandlung auf. Es handle sich um eine Vorberatung für den Gemeinderat.

In der letzten nichtöffentlichen Haupt- und Finanzausschuss-Sitzung sei das Thema bereits vorgestellt worden. Heute werde das Thema in öffentlicher Sitzung vorberaten.

Er mache deutlich, dass man als Kommune an der Grundsteuerberechnungs- und -erhebungssystematik nichts ändern könne. Es sei durch Bundes- und Landesgesetzgebung vorgegeben. Man sei lediglich ausführendes Organ. Es werde einzelne Mieterinnen/Mieter, Eigentümerinnen/Eigentümer geben, für die diese Art der Veränderung der Grundsteuer, die auf der einen Seite eine Anpassung an die gestiegenen Grundstückswerte sei, andererseits aber auch eine veränderte Systematik, weil die Art die Bebauung nicht einfließe in eine Berücksichtigung bei der Grundsteuer, zu Notlagen führe. An der Stelle sei man dann als Stadt gefordert in einem Beratungs- und auch Lösungsangebot. Ziel müsse sein, dass niemand gegen

seinen Willen gezwungen wäre, aus seinem derzeitigen Wohnverhältnis herausgetrieben zu werden.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz und Herr Dollinger (Stadtkämmerei) erläutern anhand von Powerpoint-Folien den Sachverhalt.

Der Vorsitzende ergänzt, dass man nochmals auf Landes- oder Bundesebene dafür werben wolle, dass es durchaus zwei verschiedene Hebesätze für Gewerbe und Wohnen geben könne. An der Grundproblematik der Verwerfungen innerhalb des Wohnens würde dies aber nichts ändern.

Man könne auch nicht sagen, für wie viele Personen die Grundsteuerreform ein Problem darstellen werde. Man müsse sich die Einzelsituationen ansehen. Wichtig sei, dass man, wenn diese Grundsteuerbescheide Anfang des Jahres verschickt würden, in einer Art Taskforce relativ zügig denen eine Beratung anbiete, die kurzfristig nicht in der Lage sein werden, diese Grundsteuer zu bezahlen. Man werde eine entsprechende Telefonnummer und E-Mail-Adresse einrichten, wo die Leute sich melden können.

Er übergibt um 18:10 Uhr die Sitzungsleitung an Frau Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz.

Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE) bekennt, man stehe zu dem Ansatz der Aufkommensneutralität. Darüber könne der Gemeinderat entscheiden. Man begrüße, dass die Stadt flankierende Maßnahmen ergreifen wolle, um unterstützend einzugreifen, wie es die Rechtslage zulasse.

Festzuhalten sei, das Bundesverfassungsgericht habe eine Veränderung angemahnt. Diese Neubewertung der Bodenwerte führe dazu, dass bei einem aufkommensneutralen Vorgehen die einen mehr und die anderen weniger bezahlen müssen. Das Verfahren in Baden-Württemberg sei vom Land festgelegt worden. Das führe in Karlsruhe dazu, dass eine Verschiebung von Gewerbe zu Wohnen bei der Belastung gebe. In der Präsentation im letzten Haupt- und Finanzausschuss habe man gesehen, dass die Mietwohnungsgrundstücke leicht mehr belastet würden im Vergleich zu Etagenwohnungsgrundstücken. Seine Fraktion habe um eine Erklärung dafür gebeten, diese stehe noch aus.

Das Transparenzregister sei vom Finanzministerium erlassen worden und habe damit eine gewisse Vertrauenswürdigkeit für die Bürger*innen. Die Kämmerei habe einen Wert angegeben, welcher leicht oberhalb der im Transparenzregister festgelegten Spanne liege. Er vertraue der Kämmerei, dass die dargestellten Zahlen sachgerecht ermittelt wurden. Dennoch sei es hilfreich, wenn man noch einmal nachzeichnen könne, wie das Transparenzregister zu der niedrigen Spanne gekommen sei. Was habe sich geändert seit dem Stichtag 1. Januar 2022?

Herr Dollinger (Stadtkämmerei) antwortet, die genauen Zahlen seien in einer Excelliste dargestellt, welche er leider nicht dabei habe. Eigentlich müsse man das Finanzministerium auffordern, zum 30.06.2024 eine Aktualisierung vorzunehmen. Man habe bei den übermittelten Daten im Transparenzregister Abweichungen festgestellt. Dies seien zu 3/4 Dinge gewesen, die nach dem 01.01.2022 neu in das System eingepflegt wurden, auch seien teilweise falsche Zahlen eingegeben worden. Die Fehlerbereinigung, die seitdem stattgefunden habe, sei nicht miteingeflossen.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz ergänzt, im Rahmen des Städtetags habe man diese Zahlen bereits gehabt. Als Kommune habe man darauf hingewiesen, dass die Zahlen nicht stimmten. Man könne nur sagen, die Berechnung sei nicht vollständig. Deswegen komme es zu dieser Spannbreite. Mit den 270 liege man relativ nahe dran. Inwieweit das Finanzministerium eine Korrektur vornehme, könne sie nicht sagen.

Die Frage hinsichtlich der Differenzierung zwischen Mehrfamilienhäusern und Etagenwohnungen nehme sie mit.

Herr Dollinger (Stadtkämmerei) merkt an, auch ihn habe dies verwundert. Es sei so, dass die Mehrzahl dieser Kategorie größere Grundstücke habe als dort, wo es Eigentumswohnungen seien.

Stadtrat Hofmann (CDU) stellt klar, man habe eine Veränderung erwartet. Die Veränderung sei aber in diesem Fall schlecht gemacht. Ebenso der eklatante Unterschied zwischen Gewerbeflächen und Wohnflächen, der teilweise überhaupt nicht berücksichtigt werde, weil man jetzt den Bodenrichtwert einbeziehe. Hier müsse man nachbessern. Er sei sich sicher, dass es noch einige Prozesse und Urteile geben werde. Richtig sei, dass die Kommune bei der Veränderung keine Handhabe habe. Man sei nur verpflichtet, entsprechend des Hebesatzes zu reagieren. Auch wenn man den Hebesatz senke, bliebe die Schere so schlecht. Man erreiche damit überhaupt nichts. Man müsse abwarten, was eventuell das eine oder andere Urteil bringe oder wie hoffentlich das Finanzministerium nochmals nachbessere. Nur dann, wenn nichts komme, sei für ihn die letzte Lösung, dass man in Einzelfälle gehe.

Stadtrat Huber (SPD) meint, als Kommune könne man sich leider nicht den Klägern anschließen. Man sehe die massive Verschiebung von Gewerbe in den Wohnbereich. Dies könne nicht im Interesse der Kommunalpolitik sein. Es sei richtig, dass man für den Grund und Boden, den man mitbenutze, bezahle. Es hätte jedoch differenzierter Hebesätze bedurft, je nachdem, wie die Flächen genutzt würden. Damit hätte man das Problem lösen können.

Er glaube nicht, dass man einzelne Fälle baurechtlich regeln könne. Als Gemeinderat müsse man sich die Frage stellen, wie gehe man dann mit der Nachverdichtung um. Karlsruhe sei eine grüne Stadt. Wie viele der Grünflächen in der Stadt seien in Privatbesitz? Wie viele dieser Grünflächen seien durch die Grundsteuerreform betroffen? Was passiere, wenn diese Flächen alle bebaut seien? Was für eine Auswirkung habe dies auf den Wohnungsmarkt? Was für eine Auswirkung habe es auf das Mikroklima der Stadt? Alle diese Fragen könne man nicht ad hoc beantworten.

In der Stadt habe man nicht nur Privatbesitz, man habe nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch Genossenschaften. Hier hätten sich schon die ersten gemeldet, die dies massiv betreffe. Genossenschaften, die seit Jahrzehnten gemeinwohlorientiert arbeiteten. Diese würden aufgrund ihrer Gemeinwohlorientierung recht knapp kalkulieren und hätten nun massive Erhöhungen beim Grundsteueraufkommen. Man müsse sich überlegen, wie man mit diesen umgehe.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz antwortet, man habe Lösungsangebote präsentieren wollen. Bei der Nachverdichtung sei der Gemeinderat in der Vergangenheit immer sehr zurückhaltend gewesen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) sieht die Grundsteuer insgesamt kritisch, da sie das Wohnen verteuere. Man müsse feststellen, dass das ganze System der Grundsteuerneuregelung ungerecht sei, allein durch die Tatsache, dass der Bodenrichtwert zugrunde gelegt werde. Der Bodenrichtwert werde vom Gutachterausschuss festgelegt. Man sei nicht verpflichtet, wenn man ein Haus oder ein Grundstück kaufe, dem Gutachterausschuss mitzuteilen, zu welchem Preis man es gekauft habe. Dementsprechend sei die Grundlage für diese Steuer aus Sicht seiner Fraktion fragwürdig.

Aussage sei gewesen, dass die Grundsteuererhöhung dazu führe, dass die Gewerbeimmobilien stark entlastet würden. Das Wohnen werde ab dem 01.01.2025 die Gewerbeimmobilien mit knapp 7 Mio. Euro pro Jahr subventionieren. Man mache das Wohnen in Karlsruhe um 7 Mio. Euro teurer. Die Gewerbeimmobilien bezahlten 9 Mio. Euro pro Jahr weniger. Als Stadt könne man den Hebesatz bestimmen. Diesen sollte man so weit herunternehmen, dass das Wohnen gleichteuer bleibe, was die Steuer angehe. Dies verstünden die Leute unter einkommensneutral. Dies sei Inhalt des Änderungsantrags seiner Fraktion. Man habe den Hebesatz so reduziert, dass das Wohnen gleichteuer bleibe, dass nach wie vor 32 Mio. Euro aus dem Wohnen kämen und nicht 7 Mio. Euro mehr. Das habe zur Folge, dass von Gewerbeimmobilien weniger Steuer eingenommen würden. Dies verbessere aber die Ertragslage des Gewerbes und damit auch die Attraktivität der Stadt Karlsruhe für Gewerbe. Durch das Einsparen der Grundsteuer werde automatisch mehr Gewerbesteuer fällig. Aus Sicht seiner Fraktion sei die Senkung des Hebesatzes auf 222 % das Mittel zur Wahl. Insgesamt nehme die Stadt dann 10,5 Mio. Euro ein. Dies könne man ohne Probleme einsparen. Man könne sich darüber unterhalten, wo diese 10,5 Mio. Euro herkommen sollen.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz entgegnet zu den übergroßen Grundstücken, der Gutachterausschuss habe hier die Zuständigkeit. Man habe keinen kommunalen Einfluss. Der Gutachterausschuss habe bei den übergroßen Grundstücken bei der Berechnung seines Bodenrichtwerts einen Abschlag vorgenommen. Es sei eine grundsätzliche Regelung, dass bei übergroßen Grundstücken der Gutachterausschuss einen Abschlag vornehme und daraus sich der Bodenrichtwert berechne.

Auch der im Antrag genannte Hebesatz würde die Verwerfung beim Wohnen beibehalten. Es würde nur eine Gesamtreduktion bedeuten. Die Schere würde trotzdem gleich bleiben. Wichtig sei ihr noch, dass durch die positive Entwicklung der Bodenwerte der betroffene Eigentümer auch einen finanziellen Vorteil habe, wenn er in einen Verkauf gehen würde. Man könne die Vorgaben nicht ändern. Als einzigen Ansatz könne man nur den Hebesatz senken. Dies würde die Verwerfung aber nicht ändern.

Stadtrat Löffler (GRÜNE) ergänzt, auch wenn man den Hebesatz auf 100 % senken würde, würde es Fälle geben, in denen sich die Grundsteuer für Wohngrundstücke verdopple. Man schaffe keine Aufkommensneutralität bei den Grundstücken, weil die Systematik jetzt eine andere sei. Vorher habe man ein verfassungswidriges Grundsteuermodell gehabt.

Herr Dollinger (Stadtkämmerei) erläutert, es entspreche nicht der Wahrheit, dass Verkäufe nicht weitergegeben würden. Überall dort, wo ein Zivilrechtsträgerwechsel statfinde, müsse der Notar die Daten weitergeben. Dies sei verpflichtend.

Stadtrat Dr. Noé (FDP/FW) hält fest, dass man sich nun am Ende einer völlig verkorksten Reform befinde. Die Stadt habe ihre Hausaufgaben gemacht. Man habe verschiedene Varianten geprüft, wie diese Belastungen verschieben könne.

Künftig werde man über Nachverdichtung diskutieren müssen, wenn man das Thema in den Griff bekommen wolle. Den Bürgerinnen und Bürgern könne man nur sagen, als Stadt und als Stadträtinnen und Stadträte seien die Hände gebunden. Die Bürger hätten die Möglichkeit, sich Musterklagen anzuschließen. Dies sei der einzige Weg.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) weist darauf hin, er habe nicht gesagt, dass Ziel sei, diese Schere zu schließen. Er habe nur gesagt, dass man das Wohnen nicht verteuern wolle. Man wisse, dass man mit dem Hebesatz die Schere nicht ändern könne. Aber man habe nur den Hebesatz als Möglichkeit. Als Gemeinderat könne man diesen auf 222 % festlegen, dann werde das Wohnen insgesamt nicht durch die Grundsteuer teurer.

Der Bodenrichtwert werden vom Gutachterausschuss festgelegt. Die Verkaufswerte werden von den Käufern mitgeteilt, nicht von den Notaren. Nur wenn dies mitgeteilt werde, flößen die Werte mit ein.

Stadtrat Hofmann (CDU) stellt klar, auch wenn man den Hebesatz fast gleich null machen würde, müssten einige trotzdem aufgrund des hohen Bodenrichtwertes mehr zahlen als bisher und auch als viele andere. Die Ungerechtigkeit bleibe.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz erinnert, bei dieser Reform gehe es darum, den Bodenrichtwert in einem anderen Licht zu sehen. Nicht mehr die niedrigen Werte von 1964, sondern die aktuellen auf Grundlage vom 01.01.2022. Das habe der Gesetzgeber so vorgegeben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt sie die erfolgte Vorberatung fest.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
17. Oktober 2024