

Vorlage Nr.: 2024/0868/2

Eingang: 18.10.2024

Grundsteuerreform 2025 – Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)
Änderungsantrag: KAL

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.10.2024	14.2	Ö	Entscheidung

1. Der Hebesatz für die Grundsteuer wird für 2025 auf 235% festgesetzt
2. Der Gemeinderat berät in den Folgejahren jährlich im Herbst, ob eine leichte temporäre Erhöhung des Hebesatzes und zwar nur für das Folgejahr, zwingend notwendig ist

Sachverhalt / Begründung:

Der Landtag des Landes Baden-Württemberg verabschiedete im Jahr 2020 ein modifiziertes Bodenwertmodell. Die Grundsteuer berechnet sich demnach folgend:

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundsteuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Diese Anwendung der Formel bringt zwei Probleme mit sich:

1. Die Gewerbegrundstücke werden deutlich entlastet und die Grundstücke mit Wohnbebauung im gleichen Zuge belastet
2. Innerhalb der Grundstücke mit Wohnbebauung werden Bewohner deutlich mehr belastet, wenn diese auf einem Grundstück leben, welches nicht so dicht und hoch bebaut ist. Eine Nachverdichtung ist diesen Bewohnern zudem verwehrt, da hier eine geringe Geschossflächenzahl (GFZ) vorgeschrieben ist. Dies ist vor allem in den äußeren Stadtteilen der Fall. In der Kernstadt stehen viele dicht bebaute Hochhäuser mit viel Wohnfläche je Grundstücksfläche.

Beim Aufstellen des modifizierten Bodenwertmodells wurde der Bevölkerung die Aufkommensneutralität Grundsteuer versprochen, sodass danach die Einnahmen in etwa so hoch sind wie davor. Damit hat man der Bevölkerung suggeriert, dass es für jeden nicht teurer wird. Dies ist mitnichten der Fall. Es gibt Gewinner und Verlierer.

Bei einem Hebesatz von 270% besteht Aufkommensneutralität der Grundsteuer. Bei diesem Wert müssen sich 20% der Karlsruher Haushalte auf eine Vervielfachung (mind. Verdoppelung) ihrer Grundsteuer einstellen. Gleichzeitig quersubventionieren die Haushalte die Mindereinnahmen der gewerblichen Grundstücke.

Bei einem Hebesatz von 235% besteht Aufkommensneutralität der Grundsteuer, wenn nur der Bereich des Wohnens betrachtet wird. Es entsteht ein Minderbetrag zu den derzeitigen Einnahmen im gewerblichen Bereich.

Eine jährliche Beratung und temporäre Erhöhung des Hebesatzes ist durch die Karlsruher Hebesatzsatzung problemlos möglich, falls der städtische Haushalt in enorme Schieflage gerät. Grundlage hierfür sollten die letzten drei Jahresabschlüsse sein.

Unterzeichnet von:

Lüppo Cramer

Sonja Döring

Michael Haug