

Vorlage Nr.: 2024/0868/3

Eingang: 22.10.2024

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

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.10.2024	14.3	Ö	Entscheidung

*Die CDU-Gemeinderatsfraktion Karlsruhe beantragt:*

1. Der Grundsteuerhebesatz wird auf 260 Prozent festgelegt.
2. Die Stadtverwaltung vereinfacht und beschleunigt Bebauungsplanverfahren bzw. Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen, um die Teilung von Grundstücken unbürokratischer und bauliche Nutzungen wie etwa Hinterhofbebauungen oder Bauungen in zweiter Reihe schneller zu ermöglichen.
3. Zum frühestmöglichen Zeitpunkt evaluiert die Stadtverwaltung, ob der Grundsteuerhebesatz auch wieder abgesenkt werden kann, wenn das Ziel der Aufkommensneutralität im Jahr 2025 doch übererfüllt wurde.

## Sachverhalt / Begründung

Im Jahr 2020 hat sich das Land Baden-Württemberg dazu entschieden, sich bei der bundesweiten Reform der Grundsteuer nicht dem Vorschlag des Bundesfinanzministeriums anzuschließen, sondern eine eigene Reformoption zu wählen: Ab dem 1. Januar 2025 gilt daher auch in Karlsruhe das Bodenwertmodell.

Die Festlegung auf das Bodenwertmodell hat neben wenigen Vorteilen (z.B. weniger Verwaltungsaufwand, städtebauliche Effekte bzgl. Nachverdichtung) aber auch entscheidende Nachteile. Weil es künftig keine Rolle mehr spielt, welche Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück vorliegt, findet eine signifikante Belastungsverschiebung zuungunsten größerer Grundstücke statt. So kommt es vor, dass für ein älteres Ehepaar in ihrem Hohenwettersbacher Einfamilienhaus mit einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück künftig mehr als 1.000 Euro Grundsteuer fällig werden. Auch die vier Mietparteien in einem Mehrfamilienhaus in der Nordweststadt müssen mit 1.200 Euro ab sofort das Dreifache der bisherigen Grundsteuer leisten, weil das Grundstück auf dem sich das Mehrfamilienhaus befindet, 600 m<sup>2</sup> groß ist. Aufgrund der Festlegung auf das Bodenwertmodell ist es dabei völlig irrelevant, dass ihre vier Mietwohnungen selbst nur jeweils 90 m<sup>2</sup> groß sind. Insgesamt ist das Bodenwertmodell alles andere als fair, weswegen wir als CDU-Fraktion auch klare Versäumnisse beim GRÜNEN Finanzministerium sehen. Hinzu kommt, dass die Höhe der rund 850 Bodenrichtwertzonen für etwa 105.000 steuerpflichtige Objekte in Karlsruhe von lokalen Gutachterausschüssen festgelegt wird.

Weder auf die Festlegung auf das Bodenwertmodell noch auf die individuellen Beschlüsse der Gutachterausschüsse kann unsere Stadt Einfluss nehmen. Die Stadt Karlsruhe und der Gemeinderat können lediglich die Höhe des Grundsteuerhebesatzes festlegen, um am Ende für Aufkommensneutralität zu sorgen. Die Ungleichbehandlung der Steuerzahler kann durch eine deutliche Absenkung des Hebesatzes aber nicht beseitigt werden. Schließlich würden diejenigen Steuerzahler, die vom Bodenwertmodell sowieso schon profitieren, sogar noch zusätzlich entlastet werden. Individuelle Lösungen sieht das Landesgesetz nicht vor.

Insofern gilt es nun, aus der Not eine Tugend zu machen. Damit die steuerliche Belastung ab Januar 2025 nicht zu hoch ausfällt, beantragen wir die Festlegung des Grundsteuerhebesatzes auf 260 Prozent. Als CDU-Fraktion wollen wir die wenigen Vorteile der baden-württembergischen Grundsteuerreform nutzen und beantragen daher, dass die Stadtverwaltung schnellstmöglich städtebauliche Lösungen für die Steuerzahler schafft, indem Bebauungsplanverfahren und Änderungen an Bebauungsplänen vereinfacht und beschleunigt werden. Das Ziel muss sein, Grundstücke unbürokratischer teilen zu können oder bauliche Nutzungen wie Hinterhofbebauungen oder Bauungen in zweiter Reihe schneller zu ermöglichen. Darüber hinaus beantragen wir, dass die Stadtverwaltung zum frühestmöglichen Zeitpunkt evaluiert, ob der Grundsteuerhebesatz auch wieder abgesenkt werden kann, wenn das Ziel der Aufkommensneutralität im Jahr 2025 doch übererfüllt wurde.

Unterzeichnet von:

Stadtrat Detlef Hofmann

Stadträtin Dr. Rahsan Dogan

Stadtrat Dirk Müller

Stadtrat Tobias Bunk

Stadtrat Andreas Kehrlé

Stadträtin Bettina Meier-Augenstein

Stadtrat Dr. Thomas Müller

Stadtrat Tilman Pfannkuch

Stadträtin Katrin Schütz

Stadtrat Nicolas Schütz