

Vorlage Nr.: 2024/0868/3

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Stadtkämmerei**

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

Kurzfassung

Zu 1. Der Grundsteuerhebesatz wird auf 260 Prozent festgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen, da es trotz der Verringerung des Hebesatzes weiterhin zu einer erheblichen Belastungsverschiebung vom Bereich „Gewerbe“ hin zum Bereich „Wohnen“ weiterhin bestehen bleibt. Zudem führt die Absenkung des Hebesatzes zu Mindererträgen von ca. 2,1 Mio. Euro.

Zu 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.

Die Stadtverwaltung evaluiert im Rahmen der Grundsteuerreform den möglichen notwendigen Bedarf an städtebaulichen Nachverdichtungsmaßnahmen und prüft innerhalb der gesetzlichen Regelungen eine Prozessoptimierung beim Bebauungsplan- bzw. Änderungsverfahren.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 57,9 Mio. Euro anstatt 60 Mio. Euro
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Zu 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.

Die Stadtverwaltung wird nach Abschluss sämtlicher Restarbeiten der Grundsteuerreform eine Überprüfung des Hebesatzes und der Grundsteuererträge – nicht nur bei Übererfüllung - durchführen und gegebenenfalls eine Anpassung des Hebesatzes in den Gemeinderat zur Beschlussfassung einbringen.

Erläuterungen

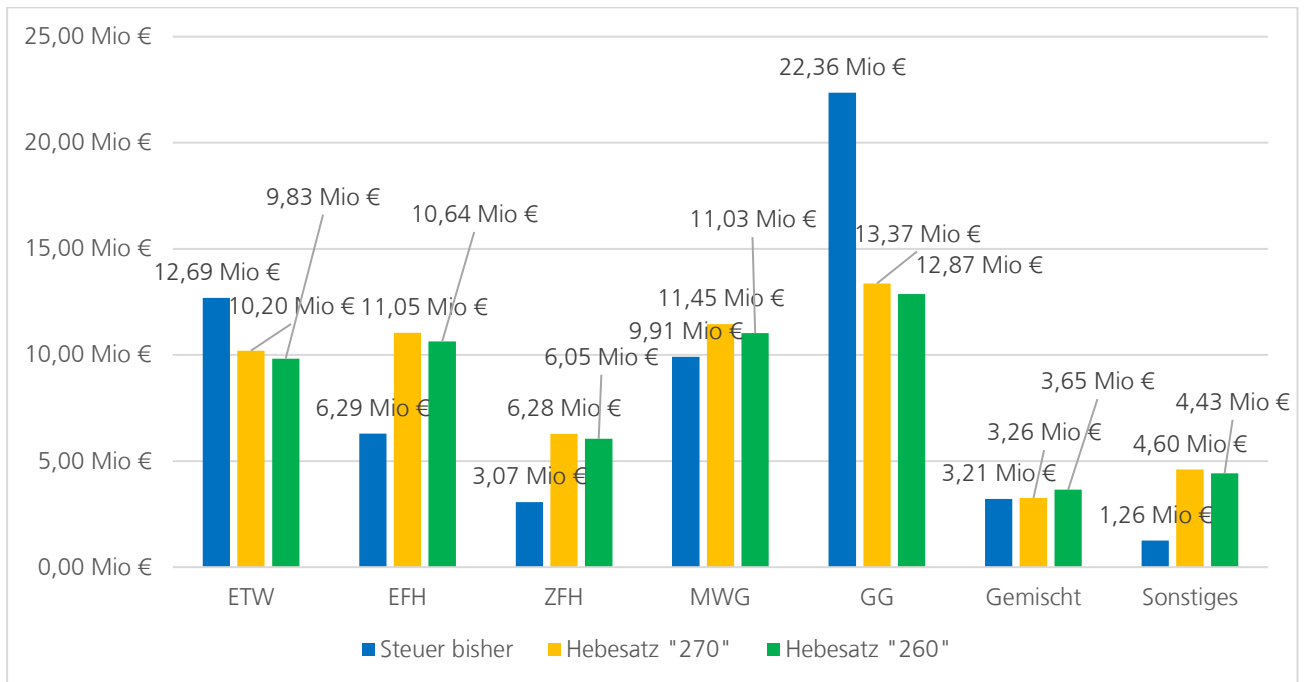
Zu 1.

Die Grundsteuer ist für die Stadt Karlsruhe eine verlässliche Einnahmequelle zur Stabilisierung des kommunalen Haushaltes. Im Doppelhaushalt 2024 / 2025 wurde mit Erträgen von jeweils 60 Mio. Euro geplant. Durch den aufkommensneutralen Hebesatz von 270% kann dieser Ertrag weiterhin erzielt werden.

Der Gesetzgeber hat während des gesamten Entstehungsprozesses des Bundes- bzw. des Landesgrundsteuergesetzes immer seinen Willen bekundet, dass durch die Reform eine Aufkommensneutralität bei den Erträgen erreicht werden soll. Diese Aufkommensneutralität zielt dabei nicht auf einzelne Bereiche der Grundsteuererträge sondern auf den Gesamtertrag ab. Die Stadt Karlsruhe hat ebenfalls während des gesamten Modellierungsprozesses des neuen Hebesatzes diese Aufkommensneutralität gemessen am Gesamtertrag berücksichtigt. Andere Szenarien führen zu teilweise erheblichen Mindererträgen und verändern die Belastungsverchiebung weiter.

Eine Absenkung des Hebesatzes auf 260 % führt zu Mindererträgen von ca. 2,1 Mio. Euro. Dies müsste an anderer Stelle im kommunalen Haushalt eingespart werden. Aufgrund der aktuell sehr schwierigen Haushaltslage sollte dieser Einnahmeverzicht nicht weiterverfolgt werden.

Die Grundproblematik des Berechnungsmodells für die Grundsteuer in Baden-Württemberg welche zum Teil zu erheblichen Belastungsverchiebungen führt, bleibt trotz einer Absenkung des Hebesatzes weiterhin bestehen. Die nachfolgende Grafik verdeutliche in der Gesamtbetrachtung die weiterhin bestehende Verschiebung vom Bereich „Gewerbe“ hin zum Bereich „Wohnen“.



ETW	Eigentumswohnung
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MWG	Mietwohngrundstück
GG	Geschäftsgrundstück
Gemischt	Gemischt genutzte Grundstücke
Sonstiges	Sonstig bebaute und unbebaute Grundstücke

In der Einzelbetrachtung der bisherigen Musterfälle zeigt die Beispielsberechnung, dass es nicht zu einer signifikanten Verbesserung bei den besonders betroffenen Objekten führt. Vielmehr werden steuerliche Objekte auch aus dem Bereich „Wohnen“, die durch diese Reform besser gestellt werden, noch weiter vergünstigt.

Objekt	Steuer bisher	Steuer „HS 270%“	Differenz	Steuer „HS 260%“	Differenz
EFH Neureut	348 €	543 €	+ 195 €	523 €	+ 175 €
EFH Heidestücker-siedlung	71 €	1.691 €	+ 1.620 €	1.629 €	+ 1.558 €
ZFH Rheinstrand-siedlung	191 €	926 €	+ 735 €	892 €	+701 €
EFH Rüppurr	127 €	298 €	+ 171 €	287 €	+ 160 €
ETW Rintheim	210 €	75 €	- 135 €	72 €	- 138 €
ETW Knielingen	405 €	277 €	- 128 €	267 €	- 138€
EFH Oberreut	587 €	403 €	- 184 €	388 €	- 199 €
Supermarkt Grünwinkel	17.213 €	10.831 €	- 6.382 €	10.430 €	- 6.783 €
GG Grünwinkel	1.885 €	1.756 €	- 129 €	1.691 €	- 194 €
GG Oststadt	165.939 €	66.085 €	- 99.854 €	63.637 €	- 102.302 €

Zu 2.

Die Stadtverwaltung evaluiert im Rahmen der Grundsteuerreform den möglichen notwendigen Bedarf an städtebaulichen Nachverdichtungsmaßnahmen und erarbeitet auf dieser Grundlage eine Prioritäten- und Möglichkeitsliste. Darüber hinaus prüft die Stadtverwaltung innerhalb der gesetzlichen Regelungen und Vorgaben, ob eine Prozessoptimierung beim Bebauungsplan- bzw. Änderungsverfahren erreicht werden kann.

Zu 3.

Sobald sämtliche Arbeiten im Zuge der Grundsteuerreform abgeschlossen sind wird die Stadtverwaltung eine Überprüfung des Hebesatzes vornehmen und gegebenenfalls eine Anpassung des Hebesatzes in den Gemeinderat zur Beschlussfassung einbringen.