

Vorlage Nr.: 2025/0177

Eingang: 20.02.2025

Die Schömberger Erklärung und die Grundsteuer in Karlsruhe

Anfrage: CDU

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.03.2025	38	Ö	Kenntnisnahme

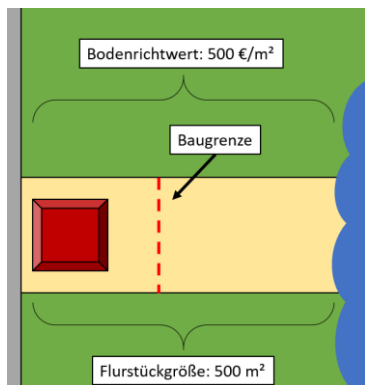
1. Wieso wurde die Problematik von Mischgrundstücken, in denen lediglich eine Teilbebauung möglich ist, von den Gutachterausschüssen in Karlsruhe nicht berücksichtigt und durch die Festlegung verschiedener Bodenrichtwerte pro Teilstück beantwortet?
2. Wie viele Grundstücke gelten in Karlsruhe als Mischgrundstück? Welche Gründe liegen vor, warum diese Grundstücke nur in Teilen bebaut werden können?
3. Welche Möglichkeiten bestehen, um die Bodenrichtwerte bei den entsprechenden Grundstücken nachträglich bzw. für die Folgejahre zu korrigieren?
4. Wie hoch liegt die Gesamtsumme der steuerlichen Entlastung für betroffene Mischgrundstücke, sofern die „Schömberger Erklärung“ Anwendung findet? Wie hoch liegt sie im Durchschnitt pro Grundstück?

Sachverhalt / Begründung

Auch in Karlsruhe gibt es Grundstücke, die zum Beispiel aufgrund einer Hanglage, einer Grünzone oder wegen verschiedener Bestimmungen im Bebauungsplan (bspw. enggefaste Baugrenze) nur teilweise bebaut werden können oder dürfen. Manchmal liegt neben der Wohnbebauung auf dem Grundstück auch noch eine weitere Nutzung vor. Nichtsdestotrotz werden diese teilbebauten Mischgrundstücke bei der regulären Erhebung der Grundsteuer so behandelt, als könnten sie theoretisch in vollem Umfang bebaut werden. Eine Unterscheidung zwischen teilweise bebauter oder voll bebauter Fläche findet nicht statt. Dies führt hinsichtlich der erhobenen Grundsteuer unseres Erachtens zu einer Benachteiligung aller Eigentümer mit solchen Mischgrundstücken: Es zählt nicht die Art der Bebauung, sondern ausschließlich die Grundstücksgröße.

Um dieser potentiellen Benachteiligung zuvorzukommen, hat der Gesetzgeber frühzeitig die Möglichkeit eingeräumt, dass die zuständigen Gutachterausschüsse Flurstücke in unterschiedliche Teilstücke aufteilen können, in denen unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten. Nach unserem Wissen hat nur der Landkreis Calw von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich damit für eine gerechtere Besteuerung seiner Bürgerinnen und Bürger eingesetzt. Das Vorgehen wurde als „Schömberger Erklärung“ bekannt (vgl.: <https://www.staatsanzeiger.de/nachrichten/kreis-und-kommune/ein-konstruktionsfehler-im-gesetz/> (Stand 05.02.2025)).

Grundsteuer nach regulärem Modell



Grundsteuerwert: 250.000,00 Euro

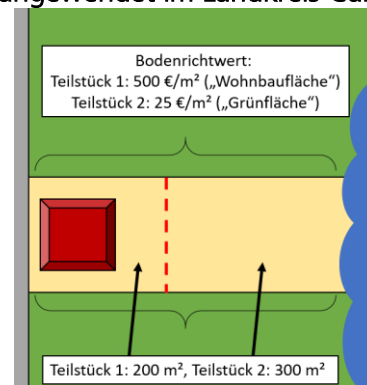
x Steuermesszahl: 0,91 ‰

= Grundsteuermessbetrag: 227,50 Euro

x Hebesatz: 270 ‰

Grundsteuer: 614,25 Euro

Grundsteuer nach „Schömberger Erklärung“, angewendet im Landkreis Calw



Grundsteuerwert: 100.000 Euro (Teilstück 1),
7.500 Euro (Teilstück 2)

x Steuermesszahl: 0,91 ‰ (für bebautes Teilstück
1) bzw. 1,3 ‰ (für unbebautes Teilstück 2)

= Grundsteuermessbetrag: 100,75 Euro

x Hebesatz: 270 ‰

Grundsteuer: 272,03 Euro

An dieser Stelle fragen wir uns, welche Auswirkungen die Anwendung der Schömberger Erklärung auf Karlsruhe hätte und wie sie dazu beitragen könnte, Eigentümerinnen und Eigentümer fairer zu besteuern. Aus diesem Grund bitten wir um die Beantwortung obiger Fragen.

Unterzeichnet von:

Stadtrat Detlef Hofmann

Stadtrat Tilman Pfannkuch