

Vorlage Nr.: 2025/0891/1

Eingang: 20.10.2025

## Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Karlsruhe (Zweitwohnungssteuersatzung) Änderungsantrag: Die Linke

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.10.2025	6.1	Ö	Entscheidung

Die Linke Gemeinderatsfraktion beantragt:

1. Die Beschlussvorlage wird dahingehend abgeändert, dass die Satzungsänderung einen entsprechend gestaffelten Steuertarif, nach Mietaufwandsstufen, vorsieht. Dabei soll ein dreistufiges Modell eingeführt werden, das auf der untersten Stufe einen Steuersatz von jährlich 16 %, auf der mittleren Stufe einen Steuersatz von jährlich 18 %, und auf der höchsten Stufe einen Steuersatz von jährlich 20 % der Bemessungsgrundlage vorsieht.
2. Falls eine die Umsetzung einer Änderung, wie in 1. vorgesehen, aufgrund des Verwaltungsaufwands oä. nicht in gebotener Kürze umsetzbar sein sollte, wird die Beschlussvorlage dahingehend abgeändert, dass die Satzungsänderung einen festen Steuersatz von jährlich 18 % der Bemessungsgrundlage vorsieht.

### Begründung:

Eine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer ist eine geeignete Maßnahme im Haushaltssicherungsprozess. Die Zweitwohnungssteuer entlastet den kommunalen Haushalt nicht nur durch die unmittelbaren Steuereinnahmen. Als Lenkungssteuer soll sie, durch Erhöhung der gemeldeten Hauptwohnsitze, sekundär auch die Einnahmen aus dem kommunalen Finanzausgleich, sowie ggf. aus Schlüsselzuweisungen erhöhen. Die kontinuierliche Erhöhung der Hauptwohnsitze in Karlsruhe und die damit verbundenen Mehreinnahmen aus obigen Quellen, lassen den Rückschluss auf die gewünschte Wirksamkeit der Steuer zu.

Im Moment sieht die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Karlsruhe einen einheitlichen Steuersatz in Höhe von jährlich 12 % vor, welcher durch die die zu ändernde Beschlussvorlage nun auf 14 % erhöht werden soll. Ein progressiver Steuertarif nach Mietaufwandsstufen, wie er zum Beispiel in Baden-Baden angewandt wird, wird dabei bislang noch nicht angewendet.

Ein solcher ist - im Gegensatz zu einem degressiven Steuertarif<sup>1</sup> - aber grundsätzlich rechtlich zulässig.<sup>2</sup> Er ist auch gerade deshalb sinnvoll, da der Mietaufwand die typischerweise zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsinhaber\*innen widerspiegelt und daher davon ausgegangen werden kann, dass bei einem höheren Mietaufwand typischerweise eine höhere

---

<sup>1</sup> BVerfG, Beschl.v. 15.1.2014 – 1 BvR 1656/09

<sup>2</sup> VG München, Urt. v. 20.07.2023 – M 10 K 19.5708

Leistungsfähigkeit vorliegt.<sup>3</sup> Eine entsprechend höhere Besteuerung ist also schon, durch das in Art. 3 Abs. 1 GG verankerten Verbot der Gleichbehandlung von Ungleichen, angezeigt.

Da aber beide Arten der Besteuerung – gestaffelt, oder wie bisher einheitlich – grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden sind, ist im Hinblick auf die Haushaltslage entscheidend, von welcher Art der höhere wirtschaftliche Mehrertrag für die Verwaltung zu erwarten ist. Dabei ist neben dem direkten Mehrertrag der Steuer, auch ihre Lenkungswirkung zu betrachten. Sollte sich ein einheitlicher Steuertarif für die Verwaltung (in Höhe wie zu 2. vorgeschlagen) als gesamtwirtschaftlich aussichtsreicher darstellen, sollte die Zweitwohnungssteuersatzung weiterhin einen solchen vorsehen.

Unabhängig hiervon sollte der Steuersatz stärker angehoben werden als bisher vorgesehen. Die bisherige Erhöhung um 2 % halten wir für zu gering, und schlagen eine Erhöhung um 4 % vor. Die Rechtsprechung erachtet selbst deutlich höhere Steuersätze als grundsätzlich zulässig.<sup>4</sup> So hat Baden-Baden beispielsweise einen Steuersatz von 25 % auf der höchsten Stufe, und Konstanz sogar einen Steuersatz von 35 %. Die Verwaltung führt in der Begründung zur Beschlussvorlage aus, Karlsruhe läge, im Hinblick auf die umliegenden Gemeinden, mit dem bislang angestrebten Steuersatz von 14 % am oberen Ende der Skala. Richtigerweise wird aber auch angemerkt, dass zukünftig mit einer Erhöhung der Steuersätze in den umliegenden Gemeinden zu rechnen sei. Angenommen diese Gemeinden würden ihre Steuersätze im Mittel um etwa 3 % erhöhen, so befände sich Karlsruhe aber schon nicht mehr am oberen Ende, sondern eher im mittleren, bis unteren Segment. Mit einer Erhöhung auf 18 % läge Karlsruhe dann wiederum im oberen Bereich der Skala.

Dies ist für Karlsruhe, insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt, auch gerechtfertigt. Denn die Zweitwohnungssteuer darf auch den Lenkungszweck verfolgen, das Halten von Zweitwohnungen einzudämmen, um dadurch das Wohnungsangebot für die lokale Bevölkerung zu erhöhen.<sup>5</sup> Das Halten einer Zweitwohnung geht in der Regel weit über das erforderliche Maß hinaus, das zur gewöhnlichen Lebensführung notwendig ist, und stellt damit ein Luxusgut dar. Da bezahlbarer Wohnraum aber gerade in Karlsruhe noch immer Mangelware ist, ist es auch im öffentlichen Interesse dieses Luxusgut auf ein Minimum zu reduzieren. Dies rechtfertigt eine angemessen hohe Besteuerung.

Fälle, in denen die Haltung einer Zweitwohnung kein Luxusgut darstellt, sind unterdessen nach § 3 der Zweitwohnungssteuersatzung von der Steuer befreit. Hierdurch ist ihre Sozialverträglichkeit sichergestellt.

Unterzeichnet von:  
Anne Berghoff  
Franziska Buresch  
Tanja Kaufmann

---

<sup>3</sup> BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvR 807/12, BVerfG, Beschl. v. 15.1.2014 – 1 BvR 1656/09

<sup>4</sup> VGH BW, Urt. v. 24.6.2013 – 2 S 2116/12, BVerwG, Urt. v. 15.5.2014 – 2 S 2116/12

<sup>5</sup> BVerfG, Urt. v. 7.5.1998, VG München, Urt. v. 20.07.2023 – M 10 K 19.5708