

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Christian Jung FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

Grundsteuer in der Stadt Karlsruhe

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchem Maße hat sich die durchschnittliche Grundsteuerbelastung für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, insbesondere bei atypischen Grundstücken und Siedlungshäusern, in Karlsruhe seit der Reform verändert (bitte Veränderungen von 2024 bis 2025 auflisten, wobei unterschieden wird zwischen den verschiedenen Typen von Grundstücken und Häusern)?
2. Wie viele Stellen in der öffentlichen Verwaltung wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Karlsruhe und den zuständigen Finanzamt zur Bewältigung der Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Vollzeit- und Teilzeitstellen, befristet und unbefristet sowie unter Angabe der tatsächlich besetzten Stellen im Vergleich zu den Vollzeitäquivalenten)?
3. Wie hat sich das Grundsteueraufkommen in der Stadt Karlsruhe für Grundstücke mit Gewerbeimmobilien sowie für Wohngebäudeimmobilien in den Jahren 2023 bis 2025 entwickelt (bitte die Aufkommenszahlen in Euro für beide Kategorien getrennt nach Jahren angeben)?
4. Wie wirkt sich die neue Grundsteuer auf Besitzer von kleinen Siedlungshäusern mit großen Gartengrundstücken in sogenannten Gartenstadtsiedlungen aus, die häufig in Gebieten mit Ortserhaltungssatzungen liegen, wie beispielsweise der „Karlsruher Gartenstadt/Asternweg“ oder die „Hardecksiedlung“?
5. Welche Möglichkeiten hat die Stadt Karlsruhe, Eigentümer oder Mieter von Immobilien, welche eine überproportionale Vervielfachung der Grundsteuer erfahren, zu entlasten und so gegebenenfalls soziale Härten abzumildern?

6. Wie viele Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheide wurden von den Finanzämtern im Rahmen der neuen Grundsteuer für die Stadt Karlsruhe insgesamt erstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Bescheidart)?
7. Wie bewertet die Landesregierung, dass für ein Einfamilienhaus in der Heidedückersiedlung mit 956 Quadratmeter großem Grundstück die Grundsteuer von 71 Euro auf 1 691 Euro, wohingegen beispielsweise die Grundsteuer für große Gewerbegrundstücke in der Karlsruher Oststadt von bisher 165 939 Euro auf 65,08 Euro fällt?
8. Wie viele Widersprüche von Steuerpflichtigen zu Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheiden aus der Stadt Karlsruhe sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis einschließlich 1. Mai 2025 auf den zuständigen Finanzämtern eingegangen, sind derzeit in Bearbeitung bzw. wurden bereits bearbeitet (bitte Angabe aufgeschlüsselt nach Monaten sowie Bescheidart sowie unter Angabe der Bearbeitungs- und Berichtigungsquote je Bescheidart)?
9. Wie bewertet die Landesregierung Wertdiskrepanzen, wie zum Beispiel, dass Eigentümer von Reihenhäusern in der Karlsruher Gartenstadt künftig 426 Euro statt bisher 36 Euro Grundsteuer zahlen müssen, jedoch Eigentümer gegenüberliegender Grundstücke in anderen Richtwertzonen nach der Grundsteuerreform wesentlich geringere Grundsteuerlast haben?
10. Inwiefern lässt sich die Aussage von Finanzminister Dr. Bayaz in der Stuttgarter Zeitung, die Stadt Stuttgart solle die Gewerbesteuer erhöhen, um mit den vermeintlichen Mehreinnahmen die Grundsteuer für Wohnimmobilien zu senken, welche laut der Antwort auf die Kleine Anfrage Drucksache 17/8532 allgemeingültig zu verstehen sein soll, auf die Stadt Karlsruhe beziehen?

6.5.2025

Dr. Jung FDP/DVP

Begründung

Seit 1. Januar 2025 ist die Grundsteuerreform der Landesregierung in Baden-Württemberg in Kraft. Durch die starke Orientierung am Bodenrichtwert berichten insbesondere Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großem Grundstück von deutlichen Mehrkosten im Vergleich zu den Vorjahren. Die Kleine Anfrage will die aktuelle Sachlage zu fehlerhaften Grundsteuergutachten und Einsprüchen in der Stadt Karlsruhe abfragen.

Antwort

Mit Schreiben vom 27. Mai 2025 Nr. 3-S 3000-4/26 beantwortet das Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *In welchem Maße hat sich die durchschnittliche Grundsteuerbelastung für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, insbesondere bei atypischen Grundstücken und Siedlungshäusern, in Karlsruhe seit der Reform verändert (bitte Veränderungen von 2024 bis 2025 auflisten, wobei unterschieden wird zwischen den verschiedenen Typen von Grundstücken und Häusern)?*
3. *Wie hat sich das Grundsteueraufkommen in der Stadt Karlsruhe für Grundstücke mit Gewerbeimmobilien sowie für Wohngebäudeimmobilien in den Jahren 2023 bis 2025 entwickelt (bitte die Aufkommenszahlen in Euro für beide Kategorien getrennt nach Jahren angeben)?*
4. *Wie wirkt sich die neue Grundsteuer auf Besitzer von kleinen Siedlungshäusern mit großen Gartengrundstücken in sogenannten Gartenstadtsiedlungen aus, die häufig in Gebieten mit Ortserhaltungssatzungen liegen, wie beispielsweise der „Karlsruher Gartenstadt/Asternweg“ oder die „Hardecksiedlung“?*

Zu 1., 3. und 4.:

Auf die Stellungnahme zu den Ziffern 1, 2, 5 und 6 in der Drucksache 17/8532 wird verwiesen. Vor diesem Hintergrund liegen der Landesregierung keine Informationen über die Entwicklung der Höhe der Grundsteuer vor.

2. *Wie viele Stellen in der öffentlichen Verwaltung wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Karlsruhe und dem zuständigen Finanzamt zur Bewältigung der Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Vollzeit- und Teilzeitstellen, befristet und unbefristet sowie unter Angabe der tatsächlich besetzten Stellen im Vergleich zu den Vollzeitäquivalenten)?*

Zu 2.:

Die Stadt Karlsruhe ist eine eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts. Der Landesregierung liegen diesbezüglich keine Informationen über die Anzahl der Stellen vor.

Im Hinblick auf die Personalausstattung der Steuerverwaltung wird auf die Stellungnahme zu Ziffer 3 in der Drucksache 17/8532 verwiesen.

5. *Welche Möglichkeiten hat die Stadt Karlsruhe, Eigentümer oder Mieter von Immobilien, welche eine überproportionale Vervielfachung der Grundsteuer erfahren, zu entlasten und so gegebenenfalls soziale Härten abzumildern?*

Zu 5.:

Auf die Stellungnahme zu Ziffer 7 in der Drucksache 17/8532 wird verwiesen.

6. *Wie viele Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheide wurden von den Finanzämtern im Rahmen der neuen Grundsteuer für die Stadt Karlsruhe insgesamt erstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Bescheidart)?*

Zu 6.:

Für die Stadt Karlsruhe (Stadtgebiet bestehend aus 27 Stadtteilen) wurden aufgrund der neuen Rechtslage für das Grundvermögen (Grundsteuer B) bisher rund 116 000 Grundsteuerwertbescheide zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022

erstellt. Daneben wurden für Stichtage nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt Bescheide über Fortschreibungen und Nachfeststellungen erlassen. Die Zahl dieser Bescheide lässt sich kurzfristig nicht ermitteln.

Auch die Zahl der erstellten Grundsteuermessbescheide lässt sich kurzfristig nicht feststellen. Grundsätzlich werden diese gemeinsam mit den Grundsteuerwertbescheiden erstellt und versandt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Zahl der versandten Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide jeweils (nahezu) identisch ist.

Daneben wurden für das Stadtgebiet auch Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide betreffend das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) in untergeordneter Zahl erstellt. Genaue Zahlen liegen der Landesregierung nicht vor.

*7. Wie bewertet die Landesregierung, dass für ein Einfamilienhaus in der Heide-
stückeriedlung mit 956 Quadratmeter großem Grundstück die Grundsteuer
von 71 Euro auf 1 691 Euro, wohingegen beispielsweise die Grundsteuer für
große Gewerbestandteile in der Karlsruher Oststadt von bisher 165 939 Euro
auf 65,08 Euro fällt?*

Zu 7.:

Die Reform der Grundsteuer führt zu Belastungsverschiebungen. Dies ist die zwingende Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 und modellunabhängig. Denn das Gericht stufte die bisherigen Einheitswerte als verfassungswidrig ein. Die bisherigen Einheitswerte konnten kein relationsgerechtes Abbild der Grundstückswerte untereinander mehr gewährleisten, da sich die Grundstückswerte seit dem 1. Januar 1964 sehr unterschiedlich entwickelt haben. Vergleiche mit einer Grundsteuerbelastung auf Basis verfassungswidriger Werte sind nicht sachgerecht.

*8. Wie viele Widersprüche von Steuerpflichtigen zu Grundsteuermess- und Grund-
steuerwertbescheiden aus der Stadt Karlsruhe sind im Zeitraum 1. Januar 2023
bis einschließlich 1. Mai 2025 auf den zuständigen Finanzämtern eingegangen,
sind derzeit in Bearbeitung bzw. wurden bereits bearbeitet (bitte Angabe auf-
geschlüsselt nach Monaten sowie Bescheidart sowie unter Angabe der Bearbei-
tungs- und Berichtigungsquote je Bescheidart)?*

Zu 8.:

Bisher wurden – zwischen dem 1. Januar 2023 und dem 14. Mai 2025 – 55 918 eingegangene Einsprüche im Gebiet der Stadt Karlsruhe erfasst (33 103 Grundsteuerwertbescheide [GWB] und 22 815 Grundsteuermessbescheide [GMB]). Die Einsprüche betreffen weit überwiegend das Grundvermögen (Grundsteuer B).

- Bezüglich der erfassten Einsprüche ruht das Einspruchsverfahren in 52 790 Fällen i. d. R. wegen der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes (GWB: 31 470/GMB: 21 320).
- 1 856 Einsprüche befinden sich derzeit in Bearbeitung (GWB: 988/GMB: 868).
- 2 733 Einsprüche wurden bisher erledigt (GWB: 1 393/GMB: 1 340). Davon konnte in 1 834 Fällen den Einsprüchen abgeholfen werden (GWB: 909/GMB: 925).

Die sich aus der Aufteilung in die vorgenannten Bearbeitungszustände ergebenden Zahlen beinhalten dabei auch Einsprüche, die vor dem 1. Januar 2023 eingegangen sind.

Des Weiteren beinhalten die Daten ebenfalls die unter Ziffer 6 genannten Bescheide über Fortschreibungen bzw. Nachfeststellungen. Eine Aufschlüsselung nach Monaten ist kurzfristig nicht möglich.

9. *Wie bewertet die Landesregierung Wertdiskrepanzen, wie zum Beispiel, dass Eigentümer von Reihenhäusern in der Karlsruher Gartenstadt künftig 426 Euro statt bisher 36 Euro Grundsteuer zahlen müssen, jedoch Eigentümer gegenüberliegender Grundstücke in anderen Richtwertzonen nach der Grundsteuerreform wesentlich geringere Grundsteuerlast haben?*

Zu 9.:

Die Höhe der Grundsteuer beruht maßgeblich auf dem im Grundsteuerwertbescheid festgestellten Wert des Grundstücks. Nach § 38 Absatz 1 LGrStG ermittelt sich der Grundsteuerwert durch Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen erfolgt durch die örtlichen Gutachterausschüsse nach den gesetzlichen Vorgaben aus dem BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Auf die Stellungnahme zu Ziffer 6 in der Drucksache 17/8045 wird verwiesen.

10. *Inwiefern lässt sich die Aussage von Finanzminister Dr. Bayaz in der Stuttgarter Zeitung, die Stadt Stuttgart solle die Gewerbesteuer erhöhen, um mit den vermeintlichen Mehreinnahmen die Grundsteuer für Wohnimmobilien zu senken, welche laut der Antwort auf die Kleine Anfrage Drucksache 17/8532 allgemeingültig zu verstehen sein soll, auf die Stadt Karlsruhe beziehen?*

Zu 10.:

Minister Dr. Bayaz hat an keiner Stelle Kommunen dazu aufgefordert, die Gewerbesteuer zu erhöhen. Das liegt allein in der Hand der Kommunen. Es geht lediglich um mögliche Handlungsoptionen der Kommunen, zu denen die Gewerbesteuer zählt. Ob Minister Dr. Bayaz eine Erhöhung für sinnvoll hält, ist dafür nicht maßgeblich.

Dr. Bayaz

Minister für Finanzen