

Stadt Freiburg
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

Stadtratsfraktion

Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg
Telefon: 0761 – 201.1850
fraktion@freie-waehler-freiburg.de
www.freie-waehler-fraktion-freiburg.de

per E-Mail an: RSK-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 26.10.2023

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO Grundsteuerreform 2025

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zum 1. Januar 2025 steht bekanntermaßen die Umsetzung der Grundsteuerreform an. Die in Baden-Württemberg geltende Regelung unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von den im sonstigen Bundesgebiet geltenden Grundsätzen für die Erhebung.

In weiten Kreisen der Bevölkerung, aber auch in gleicher Weise bei Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften besteht eine greifbar war zunehmende Verunsicherung, da befürchtet wird, dass sich die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 erheblich verteuern wird. Dass dies letztendlich zu einer erheblichen Verteuerung der Mieten führen wird, ist die logische Konsequenz einer solchen Maßnahme.

Die Verunsicherung resultiert vor allem darauf, dass Freiburg über sehr hohe Grundstückswerte verfügt und zudem auch der Steuerhebesatz in Freiburg extrem hoch ist. Dieser beträgt aktuell 600 Hebesatzpunkte. Nur Tübingen hat mit 660 Hebesatzpunkten einen höheren Ansatz. Im Durchschnitt werden landesweit ca. 330 bis 400/500 Hebesatzpunkte veranschlagt.

Bekanntermaßen erfolgt die Bewertung für die Grundsteuer B künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert).

Auf die Bebauung kommt es zukünftig nicht an, so jedenfalls die bisherigen Verlautbarungen des Finanzministeriums des Landes

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Das bedeutet: Je größer das Grundstück und je höher der Bodenrichtwert, desto mehr Grundsteuer zahlen zukünftig die Eigentümer. Welche Art von Wohngebäude sich auf dem Grundstück befindet, ist für die Höhe der Steuer hingegen unerheblich. Hinzu kommt, dass natürlich die letztendlich zu berechnende Grundsteuer natürlich vom Steuerhebesatz der jeweiligen Kommune abhängt.

Da nach dem Willen des Gesetzgebers das Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht steigen soll, die Kommunen also in der Summe aller erhobenen Grundsteuern keine höheren Einnahmen erzielen sollen, bzw. dürfen, ist die Absenkung des Steuerhebesatzes in Freiburg quasi die logische Konsequenz.

Eigentümer von bebauten Grundstücken, also Eigentümer von Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern, fehlt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jegliche Orientierung, im Hinblick auf die Höhe der zukünftigen Grundsteuerbelastung. Auf Grundlage des aktuell geltenden Hebesatzes und der ergangenen Informationen/Bescheide zum Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag errechnen sich eine exorbitante Grundsteuer für den Zeitraum ab 2025.

Wir erlauben uns daher um die Beantwortung nachfolgender Fragen zu bitten.

1. Wie hoch ist/waren die der Stadt Freiburg zugeflossenen Grundsteuern für die Jahre 2020 bis 2023?
2. Sind die ab 2025 zugrunde zu legenden Grundsteuerwerte für die Stadt Freiburg bereits bekannt und wie hoch sind diese?
3. Gibt es bereits konkrete Berechnungen, wie hoch der Steuerhebesatz sein muss, um insgesamt zu einer Neutralität des Steueraufkommens zu gelangen.
4. Wann und in welcher Art und Weise beabsichtigt die Verwaltung dieses Thema der Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen?
5. Wann und in welcher Art und Weise beabsichtigt die Verwaltung die betroffenen Wohnungs- und Grundstückseigentümer über die aktuellen Entwicklungen und die zukünftige Handhabung zu informieren?
6. Wird es einen Grundsteuerrechner auf der städtischen Homepage zur Berechnung der jeweiligen Grundsteuer geben, was unsere Fraktion dringend befürwortet?

Nach Kenntnis unserer Fraktion wurden gegen die in Baden-Württemberg geltende Grundsteuer für den Zeitraum ab 2025 mehrere Klagen eingereicht.

7. Ist der Verwaltung die Anzahl und der Stand der jeweiligen Klageverfahren bekannt und wann kann nach den Erkenntnissen der Verwaltung, bzw. der Mitteilungen des Landes mit einer ersten Entscheidung gerechnet werden?

8. Beabsichtigt die Verwaltung bei Finanzministerium vorstellig zu werden, um noch Änderungen des Bemessungsverfahrens zu erreichen, insbesondere im Hinblick auf das Thema „Bezahlbares Wohnen“?

Nach Auffassung unserer Fraktion wird das unreflektierte Ugrundelegen der reinen Grundstücksgrößen, ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Bebaubarkeit zu der Erhebung völlig ungerechter Grundsteuern führen. Zudem sollte bei der Grundsteuer auch berücksichtigt werden, ob der darauf stehende Wohnraum preisgebunden ist. Zumindest diese beiden Punkte müssten notwendigerweise zu einer Änderung des ab 2025 geltenden Verfahrens führen.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und eine möglichst baldige Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Gröger
Fraktionsvorsitzender FW

Kai Veser
Stv. Fraktionsvorsitzender FW

Gerlinde Schrempf
Stadträtin FW