



Oberbürgermeister der Stadt Mannheim  
Herrn Dr. Peter Kurz  
Rathaus E 5  
68159 Mannheim

**Prof. Dr. Achim Weizel**  
Fraktionsvorsitzender

**Holger Schmid**  
stellv. Fraktionsvorsitzender

**Christiane Fuchs**  
Stadträtin

**Christopher Probst**  
Stadtrat

Mannheim, 31. August 2022

## **Anfrage zur Sitzung des Gemeinderats am 11.10.2022**

### **Umsetzung der Grundsteuer-Reform in Mannheim**

Die Verwaltung wird deshalb um die kurzfristige Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Gibt es in der Verwaltung bereits einen konkreten Zeitplan für die Umstellung der Grundsteuer?
2. Welche Schritte hat die Verwaltung zur Umsetzung bereits unternommen?
3. Bis wann soll die Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen?
4. Gibt es Modellberechnungen anhand einzelner repräsentativer Beispiele aus verschiedenen Stadtteilen wie sich die Grundsteuerreform bei der Grundsteuer B (betriebliche und private Grundstücke) auswirkt?
5. Soll die Grundsteuerreform in Mannheim aufkommensneutral umgesetzt werden?
6. Plant die Verwaltung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform im Vorfeld Anpassungen der Hebesätze nach unten / nach oben?
7. Wie möchte die Verwaltung mit "Härtefällen", die durch die Neuberechnung der Grundsteuer entstehen, umgehen?

#### **Begründung:**

Derzeit werden für die Grundsteuerreform alle Grundstücke in Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet.

Künftig soll die Grundsteuer in Baden-Württemberg nach dem sogenannten "modifizierten Bodenwertmodell" berechnet werden. Dafür werden im Wesentlichen die zwei Faktoren Grundstücksfläche und Bodenwert herangezogen. Diese Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bisher Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag, der, multipliziert mit dem Hebesatz der Kommune, die konkrete Grundsteuer ergibt.



**Prof. Dr. Achim Weizel**  
Fraktionsvorsitzender

**Holger Schmid**  
stellv. Fraktionsvorsitzender

**Christiane Fuchs**  
Stadträtin

**Christopher Probst**  
Stadtrat

Durch die Änderung der Berechnungsmethode, die aktuellen Bodenwerte und die Neuberechnung werden sich viele Grundsteuerwerte - die bisherigen Einheitswerte –deutlich erhöhen. Dies würde letztlich bei gleichbleibenden Hebesätzen in den meisten Fällen auch zu einer deutlich höheren Grundsteuer führen.

Bei der Neuberechnung entstehen auch Härtefälle wie beispielsweise die sogenannten "Siedlungshäuser". Diese wurden seinerzeit mit sehr großen Grundstücken zur "Selbstversorgung", also zum Anbau von Obst und Gemüse ausgestattet. Folge der Grundsteuerreform wird hier sein, dass sich die neue Grundsteuer mehr als verdoppeln, teilweise vervierfachen kann, obwohl die Grundstücke weiterhin nur mit einem EFH bebaut sind. Solche Siedlungshäuser findet man beispielsweise auf der Gartenstadt, Waldhof, Schönau, Blumenau, Suebenheim, Alteichwaldsiedlung, aber auch in anderen Stadtbezirken.

Auch die Mieten werden von dieser Neuregelung betroffen sein, da die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Miete umgelegt werden kann.

Wie hoch die Grundsteuerbelastung in Zukunft tatsächlich ausfallen wird, kann im Moment noch niemand wirklich sagen, weil weder die Grundstücksbewertung abgeschlossen ist noch die Hebesätze ab dem Jahr 2025 feststehen.

Städte- und Gemeindetag haben jedoch im Gesetzgebungsverfahren zugesagt, dass die Grundsteuerreform "aufkommensneutral" umgesetzt werden soll. Um die Bevölkerung rechtzeitig auf die geplanten Änderungen hinweisen zu können wäre es wichtig, die erforderlichen Beschlüsse mit einer entsprechenden Vorlaufzeit zu fassen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. A. Weizel  
Vorsitzender

H. Schmid  
stellv. Vorsitzender

C. Fuchs  
Stadträtin

C. Probst  
Stadtrat