

Grundsteuer

Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant

Der Senat hat am 16. März 2021 den Gesetzentwurf zur neuen Hamburger Grundsteuer beschlossen und der Bürgerschaft zur weiteren Beratung vorgelegt. Die bisherige Einheitsbewertung für die Grundsteuer wurde durch das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, eine gesetzliche Neuregelung ist daher zwingend notwendig. Im Zuge der Verabschiedung des neuen bundesrechtlichen Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde 2019 eine Öffnungsklausel vereinbart, die es den Ländern ermöglicht, ein eigenes Modell anzuwenden. Hamburg hatte sich schon 2020 entschieden, einen eigenen Weg zu gehen, um zu vermeiden, dass die stark ansteigende Bodenwertentwicklung auf die Grundsteuer in Hamburg 1:1 durchschlägt und das Wohnen zusätzlich verteuert.



Finanzsenator Dr. Andreas Dressel. Foto: © Daniel Reinhardt Senatskanzlei Hamburg

Der Senat setzt für das ab 2025 geltende Hamburgische Grundsteuergesetz auf ein sogenanntes Wohnlagemodell

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel: „Unser einfach anzuwendendes Wohnlagemodell bei der neuen Grundsteuer ist die richtige Antwort auf die teilweise dramatische Bodenwertentwicklung in unserer Stadt. Wir wollen Wohnen in Hamburg nicht weiter verteuern. Gerade günstiges Wohnen haben wir bei den verschiedenen Grundsteuer-Ermäßigungen besonders berücksichtigt. Das Wohnlagemodell ist sehr unbürokratisch, es werden nur wenige und einfach ermittelbare Angaben der Steuerpflichtigen benötigt, was wiederum technisch wenig Aufwand und im Ergebnis geringere Kosten bedeutet.“

Hintergrund: Wie wird die Grundsteuer zukünftig berechnet?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Grundsteuerwertes (Bewertungsebene)
2. Ermittlung der Grundsteuermesszahl (Messbetragsebene)
3. Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

Zu 1. Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Künftig sollen unabhängig von ihrer Nutzung Grundstücksflächen mit 0,04 Euro/Quadratmeter multipliziert werden und Gebäudeflächen mit 0,50 Euro/Quadratmeter.

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für öffentliche Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer bezogen auf sein Steuerobjekt zu Gute kommen und nicht bereits durch besondere Gebühren und Beiträge abgegolten sind. Annahme ist: **Wer viel Wohn- und Grundstücksfläche hat, profitiert mehr von öffentlichen Gütern wie Schulen, Brandschutz, Räumungsdiensten, Spielplätzen.** Die Fläche ist somit der alleinige Bewertungsmaßstab, der im Sinne des Bundesverfassungsgerichts dazu geeignet ist, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Zu 2. Der Messbetrag wird aus dem Ergebnis der Bewertungsebene, dem Grundsteuerwert, ermittelt. Der Grundsteuerwert für das Gebäude wird mit der jeweiligen Messzahl multipliziert. Die Messzahl bildet die Begünstigung verschiedener Parameter ab.

Beispiel: Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm

Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen für Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Begünstigung von 30% gegenüber Gebäudeflächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, vorgesehen. Diese Ursprungsmesszahl wird bei normalen Wohnlagen im Gegensatz zu guten Wohnlagen zusätzlich begünstigt, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen. Insgesamt führt das Gesetz somit tendenziell zu einer Begünstigung des günstigen Wohnens.

Zu 3. Um die Grundsteuer zu ermitteln, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist neben den Grundsteuermesszahlen das zentrale Instrument, um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Er wird erst nach der Hauptfeststellung 2024 feststehen. Als fiktives Beispiel wird hier ein Hebesatz von 1000% angenommen.

Welche Ermäßigungen sind geplant?

Die Messzahlen reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen auf...

Wohnen: 70% (also 30% „Rabatt“)

Wohnen (in der normale Wohnlage, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75 \times 0,75$): ca. 39,4%

Wohnen (in normaler Wohnlage UND in Sozialwohnung): ca. 39,4%

Wohnen (in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 39,4%

Wohnen (normale Wohnlage UND in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 29,5%

Was ist die Grundsteuer C?

Es wird neben der Grundsteuer A (für Land- und Forstwirtschaft, keine Abweichung vom Bundesrecht) und Grundsteuer B (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden), auch eine neue Grundsteuer C geben. Über einen gesonderten, höheren Hebesatz werden baureife, unbebaute Grundstücke besteuert. Dies soll Spekulationen mit für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken verhindern und gezielt die Wohnungsbauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern. Die Details (Wer ist betroffen und wie viel?) werden nun erarbeitet und bis 2024 auf den Weg gebracht.

Was gilt für Gewerbegrundstücke?

Da es kein Gewerbeverzeichnis als Maßstab gibt, kommt keine Ermäßigung wie im Bereich Wohnen in Betracht. Es wird aber – neben den allgemeinen Erlassregelungen – eine gesonderte Härtefallregelung für besonders gelagerte Fälle im gewerblichen Bereich geben. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel bei einem

groben Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und der Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer vorliegen (z.B. eine sehr große Gebäudefläche bei einer sehr geringen faktischen Nutzbarkeit).

Warum geht Hamburg einen eigenen Weg bei der Grundsteuer?

Hamburg hat sich auf Basis mehrerer Proberechnungen, nach breiter Erörterung in Senat und Bürgerschaft sowie nach Konsultation aller Beteiligten (diverse Werkstattgespräche mit Kammern und Verbänden) in 2020 zur Nutzung der Öffnungsklausel entschieden. Im Rahmen der Proberechnungen hat sich die grobe Tendenz gezeigt, dass das von Hamburg favorisierte Wohnlagemodell im Bereich „Wohnen“ zu einer weniger heterogenen Belastungstendenz als das Bundesrecht kommt und die Belastungswirkungen im Metropobereich eher dämpft.

Wie ist das weitere Verfahren?


Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet (bis dahin gilt das alte Recht übergangsweise weiter). Auf den 01.01.2022 soll eine neue Hauptfeststellung für das neue Recht erfolgen. Die neuen Feststellungserklärungen werden voraussichtlich ab dem 01.07.2022 abzugeben sein – natürlich primär digital. Steuerpflichtige müssen grundsätzlich nur fünf Angaben machen (Steuer-ID, Name, Belegenheit, Grundfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche). Die neue Hamburger Grundsteuer wird im Programmierversuch mit Bayern realisiert; ein behördenübergreifendes Umsetzungsprojekt mit Informationskampagne wird aktuell vorbereitet.

Das Gesamtaufkommen soll insgesamt und innerhalb der beiden Bereiche Wohnen und Gewerbe aufkommensneutral sein. Die Messzahlen und der Hebesatz sollen diesbezüglich ggf. im Jahr 2024 angepasst werden. Die Steuerschätzung geht für das Umstellungsjahr 2025 von einem Volumen von 500 Mio. Euro aus (bei über 400.000 Bewertungseinheiten).

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Finanzsenator Andreas Dressel haben es versprochen und geliefert. Der Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform wird das bezahlbare Wohnen nicht gefährden. Hamburg gilt beim Bau bezahlbarer Wohnungen seit mehreren Jahren bundesweit als Vorbild. Diesem Ruf wird die Hansestadt auch bei der Reform der Grundsteuer gerecht.“

Der Hamburger Weg ist klug, einfach, überzeugend und transparent. Das jetzt vorgelegte Hamburger Modell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die neue Grundsteuer nicht als Preistreiber für die Wohnkosten in Hamburg wirkt“

Quelle: FHH; Finanzbehörde, VNW Presseinfo



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region