

# DIE GRUNDSTEUERREFORM IN HAMBURG

Das Wohnlagemodell

# GRUNDSTEUER - AUSGANGSLAGE

## Warum eine neue Grundsteuer?

- Das BVerfG hat 2018 die **jetzige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt**. Die Vorgabe des BVerfG: Ab dem Jahr 2025 muss die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet werden. Bis zum 31.12.2024 gilt das jetzige Recht übergangsweise weiter.
- In **2019 wurde ein neues Bundesrecht und eine grundgesetzliche Länderöffnungsklausel** beschlossen.
- Hamburg hat sich auf
  - **Basis mehrerer Proberechnungen,**
  - nach breiter Erörterung in Senat und Bürgerschaft sowie
  - nach Konsultation aller Beteiligten (div. Werkstattgespräche)in **2020 zur Nutzung der Öffnungsklausel** entschieden.

# GRUNDSTEUER - AUSGANGSLAGE

- Unter Federführung der FB und in Abstimmung mit der BSW wurde ein Gesetzentwurf erarbeitet, den **der Senat heute beschlossen hat**.
- Vorausgegangen war ein **digitales Werkstattgespräch** u.a. mit Bündnis für das Wohnen, den Kammern und verschiedenen Verbänden am vergangenen Freitag. Neben allgemeiner Zustimmung gab es viele hilfreiche Hinweise, die in das weitere Gesetzgebungsverfahren einfließen werden.

# GRUNDSTEUER - ZIELE

## Erstmalige Berechnung der Grundsteuer

- Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet.
- 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.

## Ziele der Grundsteuerreform

- Einfache Administrierbarkeit für Steuerpflichtige und für die Steuerverwaltung.
- Klare und folgerichtige Belastungsentscheidungen.
- Aufkommensstetigkeit, Akzeptanz, Nachvollziehbarkeit.
- Vermeidung von Segregation → **Bodenwert darf nicht der bestimmende Faktor sein!**
- Anreize für eine städtebauliche Verdichtung.

# GRUNDSTEUER - DAS KÜNFTIGE BUNDESRECHT

Das **künftige Bundesrecht** stellt sich im Hinblick auf die gerade genannten Ziele wie folgt dar:

- Schwer administrierbar.
- Verfassungsrechtlich bedenkliche Belastungsentscheidung und Ausgestaltungen (vgl. die Darstellung des Wissenschaftlichen Dienstes des BT vom 17.10.2019).
- Das Aufkommen steigt mit der Bodenwertsteigerungen stetig (u.a. mit der Folge laufender Grundsteuererhöhungen und steigender Mietnebenkosten).
- Die teilweise drastischen Bodenwertveränderungen seit der letzten Hauptfeststellung im Jahr 1964 fließen 1:1 in die neuer Grundsteuer ein, mit der Gefahr von übermäßigen Belastungsverschiebungen, von Segregation und im Ergebnis fehlender Akzeptanz.

# UNSER WEG: DAS WOHNLAGEMODELL

Hamburg setzt auf: **Einfachmodell mit Wohnlagenberücksichtigung (Wohnlagemodell)**

- Als Belastungsgrund für die Besteuerung ist die **Äquivalenz** vorgesehen, d.h. die Teilhabe an der kommunalen Infrastruktur, die nicht durch Beiträge und Gebühren abgedeckt ist (z.B. Schulen, Brandschutz, Räumungsdienste, Spielplätze und Wirtschaftsförderung). Als alleiniger Maßstab dient die **physikalische Fläche**, die realitätsgerecht zum Belastungsgrund die potentielle Teilhabe abbildet.
- Künftig sollen unabhängig von ihrer Nutzung **Grundstücksflächen mit 0,04 € / qm** multipliziert werden und **Gebäudeflächen mit 0,50 € / qm**.

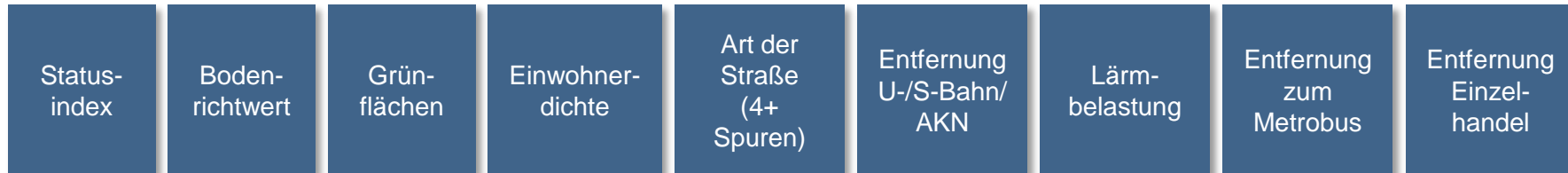
# UNSER WEG: DAS WOHNLAGEMODELL

- 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 u.a. Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen (**Lageermäßigung 25%**).
- Die Lageermäßigung erfolgt in einer eigenen Rechtsverordnung, in der die Wohnlage nur für Zwecke der Grundsteuer (orientiert am Hamburger Wohnlagenverzeichnis) abgebildet wird. **Der Nachweis einer anderen Lageeinstufung ist im Einzelfall möglich.**

# UNSERE LÖSUNG: WOHNLAGE

## Bewährtes Hamburger Modell – Teil des Hamburger Mietenspiegels:

- Komplette Aktualisierung aller Wohnlageneinstufungen in Hamburg in 2017
- Beibehaltung der grundlegenden Methodik
  - weiterhin zwei Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“
  - zusätzlich: jede Blockseite erhält einen konkreten Wohnlagenwert
  - weiterhin objektives datenbasiertes Indikatorensystem
  - Nutzung aktueller kleinräumiger Daten
- Möglichkeit zur flächendeckenden Aktualisierung aller Wohnlagen
- Erweiterung des Indikatorenkatalogs: neun Indikatoren fließen in Berechnungen ein:

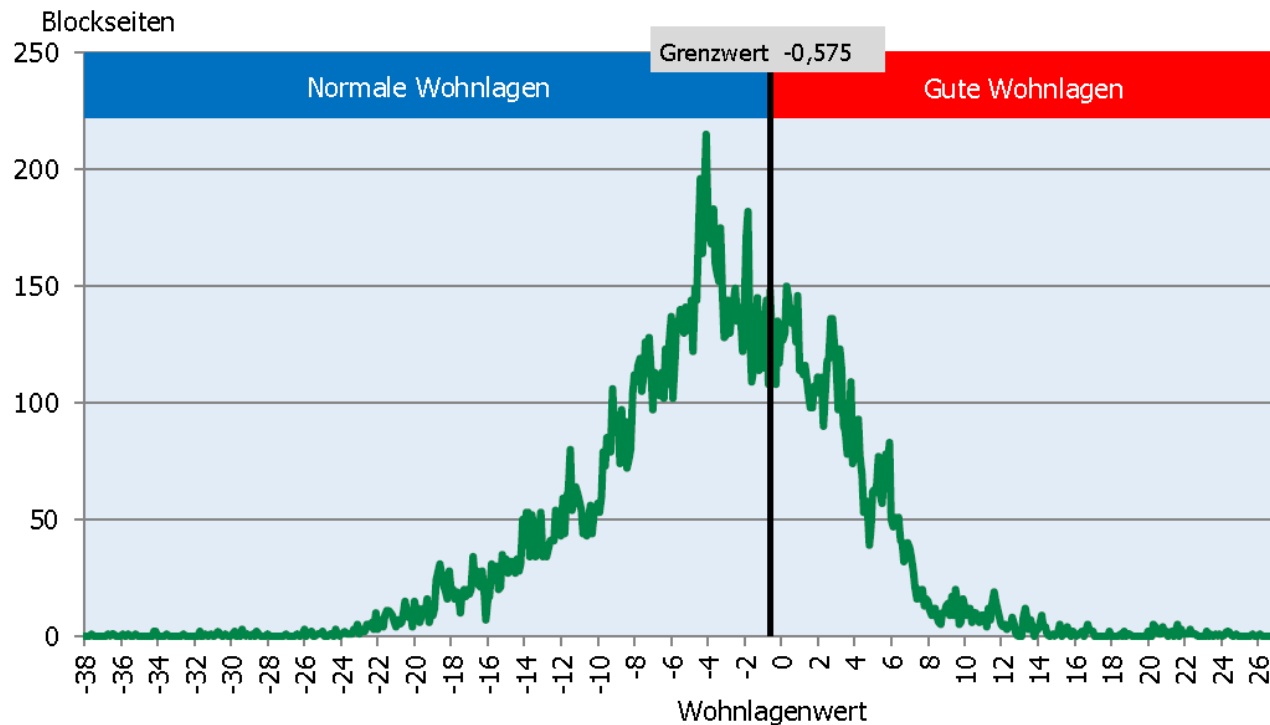




# UNSERE LÖSUNG: WOHNLAGE

Einstufungen der insgesamt über 23.000 Straßenabschnitte (sog. Blockseiten):

- normal:  
15.381 Blockseiten  
(66,4 %)
- gut:  
7.782 Blockseiten  
(33,6 %)



# UNSER WEG: DAS WOHNLAGEMODELL

- Das neue Gesetz geht außerdem von Ermäßigungen der Messzahl **bei Denkmälern** und **Sozialwohnungen** aus. Dadurch werden ebenfalls stadtentwicklungspolitische und soziale Ziele verfolgt. Das bedeutet eine weitere **Ermäßigung von 25%**.
- Das neue Recht in Hamburg ist einfach administrierbar und transparent (**nur wenige und einfach ermittelbare Angaben werden benötigt; wenig Aufwand und geringe Kosten auch bei den Steuerpflichtigen; geringe Streit anfälligkeit; keine zweite Hauptfeststellung**).
- Steuerpflichtige müssen grundsätzlich nur **fünf Angaben** machen (**Steuer-ID, Name, Belegenheit, Grundfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche**).
- Hamburg realisiert es automationsseitig in **Zusammenarbeit mit Bayern**; ein **behördenübergreifendes Umsetzungsprojekt** wird aktuell vorbereitet.

# UNSER WEG: GRUNDLAGE FÜR GRUNDSTEUER C

- Baureife unbebaute Grundstücke werden wegen der Bodenwertentwicklung als **Spekulationsobjekt** genutzt. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern.
- Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.
- Mit dieser Spekulation mit Bauland wird verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht.

# UNSER WEG: GRUNDLAGE FÜR GRUNDSTEUER C

Deshalb wird Hamburg für baureife Grundstücke, die aus spekulativen Gründen nicht bebaut werden, einen erhöhten Hebesatz festsetzen: die **Grundsteuer C**.

- Die BSW und die FB beginnen auf Basis des beschlossenen Gesetzes mit den Vorarbeiten, um zeitgerecht bis 2025 die Grundsteuer C umzusetzen. **Details (insbesondere die Höhe des erhöhten Hebesatzes) werden bis 2024 vorgelegt werden**, so dass jeder sich darauf einstellen kann.
- Diese Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft **finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum** zu schaffen.

# UNSER WEG: AUFKOMMENSNEUTRALITÄT

- **Das Gesamtaufkommen soll a) insgesamt und b) 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).
- Es wird eine **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 sehr geringer Nutzbarkeit).
- Die **Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes** gelten weiterhin.

# DAS NEUE GESETZ - MESSZAHLEN

Die **Messzahlen** nach dem neuen Gesetz reduzieren sich durch die gesetzlichen **Ermäßigungen** wie folgt:

- 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%
  
- Nicht-Wohnen (Gewerbe im Denkmalobjekt): 75%

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 1

Einfamilienhaus, gute Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,  
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	<u>50 Euro</u>
Grundsteuerwert:			90 Euro

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen):  $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 0\%) 1 = 0,7$

$0,7 \times 50 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:  $40 \text{ Euro} + 35 \text{ Euro} = 75 \text{ Euro}$

## Grundsteuer:

**Hebesatz 1.000 % x 75 Euro Grundsteuermessbetrag = 750 Euro**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 2

Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,  
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	<u>50 Euro</u>
Grundsteuerwert:			90 Euro

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen):  $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 = 0,525$

$0,525 \times 50 \text{ Euro} = 26,25 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:  $40 \text{ Euro} + 26,25 \text{ Euro} = 66,25 \text{ Euro}$

## Grundsteuer:

**Hebesatz 1.000 % x 66,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 662,50 Euro**

Rund 90 Euro weniger Grundsteuer als bei guter Wohnlage



# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 3

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, belegt mit Sozialwohnungen, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %, 20 Wohnungen

## Bewertungsebene:

Grund und Boden: 1.000 qm x 0,04 Euro/qm = 40 Euro

Gebäude: 1.000 qm x 0,50 Euro/qm = 500 Euro

**Grundsteuerwert:** 540 Euro

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x (Erm. nach § 15 GrStG) 0,75 = 0,75 ==> 0,75 x 40 Euro = **30 Euro**

Messzahl (Wohnen): 0,7 x (Lageermäßigung 25%) 0,75 x (Erm. Sozialwohnungen 25%) 0,75 = 0,39375 ==> 0,39375 x 500 Euro = **196,88 Euro**

**Grundsteuermessbetrag:** 30 Euro + 196,88 Euro = **226,88 Euro**

## Grundsteuer:

**Hebesatz 1.000 % x 226,88 Euro Grundsteuermessbetrag = 2.268,80 Euro**

**Belastung pro Wohnung/Jahr: 2.268,80 : 20 = 113,44 Euro**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 4

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, denkmalgeschützt, Sozialwohnungen, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %, 20 Wohnungen

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Gebäude:	1.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	<u>500 Euro</u>
Grundsteuerwert:			540 Euro

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times (\text{Erm. nach § 15 GrStG}) 0,75 = 0,75 \implies 0,75 \times 40 \text{ Euro} = 30 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen):  $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 \times (\text{Erm. Denkmalschutz } 25\%) 0,75 \times (\text{Erm. Sozialwohnungen } 25\%) 0,75 = 0,2953$

$0,2953 \times 500 \text{ Euro} = 147,65 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:  $30 \text{ Euro} + 147,65 \text{ Euro} = 177,65 \text{ Euro}$

## Grundsteuer:

**Hebesatz 1.000 % x 177,65 Euro Grundsteuermessbetrag = 1.776,50 Euro**

**Belastung pro Wohnung/Jahr: 1.776,50 Euro : 20 = 88,83 Euro**

**Rund 25 Euro weniger Grundsteuer als ohne Denkmalschutz**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 5

Industriebetrieb, Grundstücksfläche 10.000 qm, Nutzfläche 5.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	10.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	400 Euro
Gebäude (Nicht-Wohnen):	5.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	<u>2.500 Euro</u>
Grundsteuerwert:			2.900 Euro

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x 400 Euro = 400 Euro

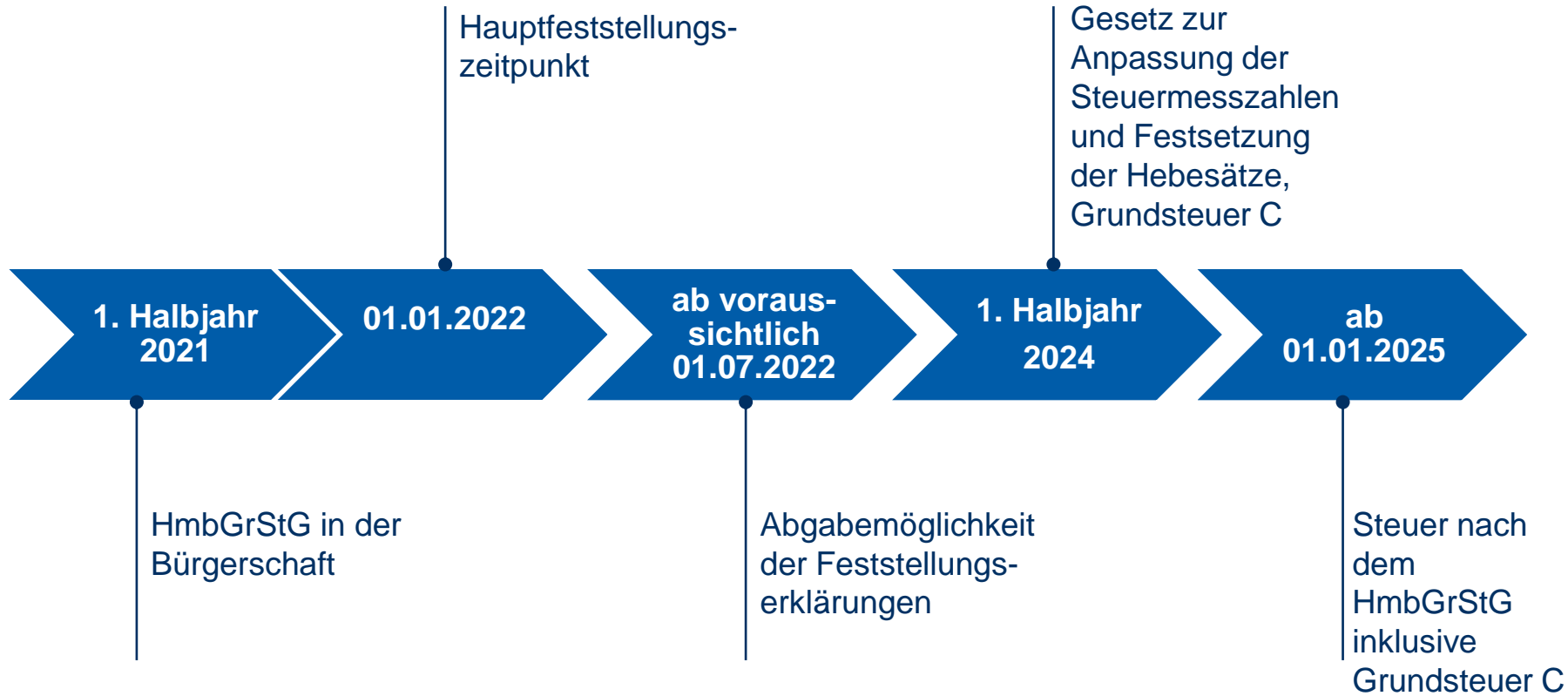
Messzahl (Nicht-Wohnen): 1 x 2.500 Euro = 2.500 Euro

Grundsteuermessbetrag: 400 Euro + 2.500 Euro = 2.900 Euro

## Grundsteuer:

**Hebesatz 1.000 % x 2.900 Euro Grundsteuermessbetrag = 29.000 Euro**

# DAS NEUE GESETZ - ZEITLEISTE



HAMBURG BEKOMMT  
EIN NEUES  
GRUNDSTEUERRECHT !

DANKE  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!