



Hamburg bekommt ein neues, eigenes Grundsteuerrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerschaft hat das neue Hamburger Grundsteuergesetz beschlossen. Die bisherige Einheitsbewertung für die Grundsteuer wurde durch das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, eine gesetzliche Neuregelung war 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. Der Senat setzt für das ab 2025 geltende Hamburgische Grundsteuergesetz auf ein sogenanntes Wohnlagemodell.







Ansprechpartner

Herr Dr. Dirk Schellack, Rechtsanwalt/Steuerberater

Herr Holger Schulz, Steuerberater



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)

(1.) Ermittlung des Grundsteuerwertes (Bewertungsebene)

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.

(2.) Ermittlung der Grundsteuermesszahl (Messbetragsebene)

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. Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozialund 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.



(3.) Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

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 1.000% angenommen.

Die Messzahlen reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen auf:

- Wohnen: **70%** (also 30% "Rabatt")
- Wohnen (in der normalen Wohnlage, d.h. 0,7x0,75): **52,5%**
- Wohnen (im Denkmal, d.h. 0,7x0,75): **52,5%**
- Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h. 0,7x0,75): **52,5%**
- Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal, d.h. 0,7x0,75x0,75): 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 Gewerbelagenverzeichnis 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).

SONDERINFORMATION FÜR MANDANTEN UND PARTNER.

Verfahrensablauf

Nach § 228 Abs. 5 BewG werden die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte (§ 228 Abs. 1 S. 1 BewG) sowie die Anzeigen (§ 228 Abs. 2 S. 1 BewG) als Steuererklärungen behandelt.

Bei nicht fristgerechter Einreichung wird ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 Abs. 2 AO).

Neben Namen und Steuer-Identifikationsnummer sind folgende Informationen notwendig für die verschiedenen Verfahren:

		<u>Adresse</u>	Grundstücks- art	Grundstücks- fläche	Bruttogrund- fläche	Wohn- fläche	<u>Baujahr</u>	Boden- richtwert
I.	Bundesmodell (z.B. Schleswig-Holstein)							
	vereinfachtes Ertragswertverfahren (1)	Х	X	Х		Х	Х	Х
	vereinfachtes Sachwertverfahren (2)	X	Х	Х	X		Х	Х
II.	Wohnlagemodell (nur Hamburg)	Х		X		X		
III.	Flächen-Lage-Modell (nur Niedersachsen)	X		X		X		X

- (1) Das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.
- (2) Das vereinfachte Sachwertverfahren gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke.

Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte

Die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte können nur elektronisch in der Zeit vom **01.07.2022 bis zum 31.10.2022** abgegeben werden.

Sofern wir für Sie Erklärungen vorbereiten sollen, teilen Sie uns bitte <u>rechtzeitig</u> die hierfür notwendigen Informationen möglichst vollständig mit.



Beispielberechnungen für Hamburger Grundstücke

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 = 50 Euro

Grundsteuerwert: 90 Euro

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x 40 Euro = 40 Euro

Messzahl (Wohnen): 0,7 x (Lageermäßigung 0%) 1 = 0,7

 $0.7 \times 50 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: 40 Euro + 35 Euro = 75 Euro

Grundsteuer: Hebesatz 1.000 % x 75 Euro Grundsteuermessbetrag = 750 Euro

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 = 50 Euro

Grundsteuerwert: 90 Euro

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x 40 Euro = 40 Euro

Messzahl (Wohnen): 0,7 x (Lageermäßigung 25%) 0,75 = 0,525

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

Grundsteuermessbetrag: 40 Euro + 26,25 Euro = 66,25 Euro

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

Rund 90 Euro weniger Grundsteuer als bei guter Wohnlage



SONDERINFORMATION FÜR MANDANTEN UND PARTNER.

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 €

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

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 = 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 €

Messzahl (Wohnen): 0.7 x (Lageermäßigung 25%) 0.75 x (Erm. Denkmalschutz 25%) 0.75 x (Erm. Sozialwohnungen 25%) 0.75 = 0.2953

0,2953 x 500 Euro = 147,65 Euro

Grundsteuermessbetrag: 30 Euro + 147,65 Euro = 177,65 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

SONDERINFORMATION FÜR MANDANTEN UND PARTNER.



Beispiel 5

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

Bewertungsebene:

Grund und Boden: 10.000 gm x 0,04 Euro/gm = 400 Euro

Gebäude (Nicht-Wohnen): 5.000 qm x 0,50 Euro/qm = 2.500 Euro

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

Grundsteuerreform in Niedersachsen und Schleswig-Holstein

Niedersachsen

verabschiedetes Gesetz: Flächen-Lage-Modell

- wertunabhängige Äquivalenzzahlen für Grundstücksfläche von 0,04 Euro/m² und für Gebäudefläche von 0,50 Euro/m²;
- Einführung eines Lagefaktors, der sich anhand des Bodenrichtwerts ermittelt;
- steuerliche Begünstigung von Wohnfläche (Abschlag von 30 %);
- Bereitstellung eines sog. "Grundsteuer-Viewer" als Transparenz-Instrument und Ausfüllhilfe für Flächenangaben.

Schleswig-Holstein

Bundesmodell:

Bewertung nach dem typisierten Ertragswertverfahren oder dem typisierten Sachwertverfahren.



SONDERINFORMATION FÜR MANDANTEN UND PARTNER.

Bei Fragen und Problemen rund um die genannten Themen stehen wir Ihnen gern als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dr. Dirk Schellack

Rechtsanwalt/Steuerberater

E-Mail: d.schellack@npp.de

Telefon: 040 - 33 44 6 588

Holger Schulz

Steuerberater

E-Mail: h.schulz@npp.de

Telefon: 040 - 33 44 6 570

IMPRESSUM.....

NPP spezial gibt die gesetzlichen Neuregelungen, Rechtsprechung und Finanzverwaltungsanweisungen nur auszugsweise wieder. Für etwaige Informationsfehler übernehmen wir keine Haftung. Die Inhalte der einzelnen Beiträge sind nicht zu dem Zweck erstellt, abschließende Informationen über bestimmte Themen bereitzustellen oder eine Beratung im Einzelfall ganz oder teilweise zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH auf Wunsch gerne zur Verfügung.

Redaktionelle Auswahl und Kontakt:

NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH Johannes-Brahms-Platz 1 20355 Hamburg Tel.: 040 33 44 6 500

E-Mail: office@npp.de Internet: www.npp.de

Redaktionsstand: Januar 2022