

AUSBLICK 2024/2025 GRUNDSTEUER / HEBESÄTZE UND MESSZAHL FÜR NUTZFLÄCHEN

01.07.2024 | Pressekonferenz der Finanzbehörde

GRUNDSTEUERREFORM - AKTUELLER STAND

Fristlauf und aktueller Stand

- Fristbeginn **Abgabe** einer **Erklärung** zur Feststellung des Grundsteuerwerts: **1. Juli 2022**.
- Diese Frist endete - nach Einigung auf eine einmalige Verlängerung - am **31. Januar 2023**.
- Aktueller Stand*:

Datum	Gesamte Anzahl der abgegebenen Erklärungen	Über Mein ELSTER	Aus dem Scanverfahren	Sonstige Hersteller (ERiC)	Insgesamt abzugebende Erklärungen	Abgabequote
21.06.2024	445.160	255.047	81.523	108.590	423.870	105,2%

- Aktueller Stand der Einsprüche (21.06.2024): **rund 39.105 (rd. 10,8%)**, davon ca. **16.300** wegen angeblicher Verfassungswidrigkeit des Hamburger Modells, ansonsten fristwährend, unbegründet, reine Änderungen oder (fehlerhaft) wegen Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells.

* In Hamburg liegt die Quote der eingegangenen Grundsteuerwerkerklärungen rechnerisch bei über 100 %. Die vorgenannten Zahlen beinhalten sämtliche eingegangenen Erklärungen, soweit diese nicht inhaltsgleich zu einer identischen Steuernummer abgegeben worden sind. Eine Bereinigung um eventuell doppelt oder mehrfach eingegangene, aber nicht inhaltsgleiche Erklärungen, ist nicht erfolgt und kann technisch mittels des zugrundeliegenden Auswertungstools auch nicht vorgenommen werden. Daneben gibt es eine nicht ermittelbare Anzahl von Erklärungen für mehrere Grundstücke unter Verwendung derselben Steuernummer. In diesen Fällen wird nur ein Erklärungseingang gezählt, obwohl weitere Erklärungen für mehrere Objekte vorliegen, die diesen jedoch maschinell nicht zugeordnet werden können. Die diesbezüglichen statistischen Auswertungsunsicherheiten können zu einem niedrigeren Ergebnis in einer Größenordnung von voraussichtlich um die 5% führen.

Hierbei handelt es sich um eine potentielle Abweichung, die vollmaschinellen Auswertungen immanent ist und die nicht nur Hamburg, sondern auch die anderen Bundesländer bei Verwendung des hierfür bestimmten Auswertungstools betrifft.

GRUNDSTEUERREFORM – EINSPRÜCHE

Hamburger Recht wird von Expertinnen und Experten gelobt.

→Keine Empfehlung für Einspruch & Klage!

https://www.focus.de/finanzen/steuern/taktieren-bei-grundsteuer-experten-raten-dazu-einspruch-gegen-die-grundsteuer-einzulegen_id_183832438.html

<https://www.steuerzahler.de/grundsteuer>

GRUNDSTEUER – HÄUFIGE FRAGEN

- Auf der Grundsteuerseite Hamburgs gibt es eine Aufstellung häufiger Fragen:

<https://www.hamburg.de/contentblob/16229784/2a4b3ce0aab3da01072d49c813d1c66/data/faq-aktuell.pdf>

- Auch werden im Hamburgischen Anwendungserlass zur Grundsteuer sowie in den Anleitungen viele Fragen geklärt.

GRUNDSTEUER – WIE GEHT ES WEITER?

- Der **überwiegende Teil aller Grundsteuerwertbescheide** wurde verschickt (aktuell rund 85%); die restlichen Grundsteuerwertbescheide sollen bis zum Ende des Jahres 2024 verschickt werden.
- Anhand der vorliegenden Daten wurde unter **Wahrung der Prämisse der Aufkommensneutralität** Hebesätze für die Grundsteuer A, B und C und eine neue Messzahl für Nutzflächen ab 2025 ermittelt, wobei die Messzahl und der Hebesatz für die Grundsteuer B durch das Statistikamt Nord berechnet worden sind:
 - **Grundsteuer A: 100%**
 - **Grundsteuer B: 975%**
 - **Grundsteuer C: 8.000%**
 - **Messzahl für die Nutzflächen: 0,87**

GRUNDSTEUER – WIE GEHT ES WEITER?

- Die ermittelten neuen Hebesätze und die neue Messzahl werden in das Hamburgische **Grundsteuergesetz** aufgenommen, welches im September im Senat und im Herbst von der Bürgerschaft beschlossen werden soll.
- Im Hamburger Grundsteuergesetz sind insbesondere folgende Änderungen vorgesehen:
 - **Härtefälle**: Es werden Regelbeispiele für einen **Erlass/Teilerlass (Wohnen/Nicht-Wohnen)** eingeführt, wobei auf eine Äquivalenzstörung und nicht auf den Wert abgestellt wird. Zusätzlich werden die bis zum 30.06.2024 erfolgten Grundsteuerwertfeststellungen analysiert werden; ggf. werden aufgrund dieser Auswertungen weitere Hinweise in den Hamburgischen Anwendungserlass zur Grundsteuer aufgenommen.
 - **Deregulierung 1**: Die Regelung des § 25 GrStG zur Festsetzung des Hebesatzes wird dahingehend überschrieben, dass es **nicht mehr jährlich eines Hebesatzgesetzes** bedarf und auch **Anpassungen des Hebesatzes bis zum Ende des Kalenderjahres** mit Wirkung zu Beginn des laufenden Kalenderjahres gefasst werden können.
 - **Deregulierung 2**: Weitere **Hauptfeststellungen** werden nun auch bei der Grundsteuer A nicht erfolgen.
 - **Besprochene Fristen**: Die ersten Fälligkeiten des § 28 Abs. 1 GrStG und § 10 Nr. 2 HmbGrStG werden einmalig vom 15.02.2025 auf den 30.04.2025 verschoben (Anm.: die jährliche Fälligkeit des § 28 Abs. 3 GrStG bleibt erhalten).
- Die **Rechtsverordnung zu den Wohnlagen** wird voraussichtlich am 10.09.2024 verabschiedet.
- Start Informationskampagne 2024/2025: Angebot an alle Stakeholder, dass Finanzsenator auch vorbeikommt 😊.

GRUNDSTEUER A

- Zu landwirtschaftlich genutzten Betrieben gehörende Wohngebäuden unterliegen künftig der Grundsteuer B. Etwaigen Mehrbelastungen wird durch eine deutliche Absenkung des Hebesatzes der Grundsteuer A für die landwirtschaftlichen Nutzflächen begegnet. Eine Absenkung des Hebesatzes auf 0% wie in Berlin führt in Hamburg zu Problemen:
 - BUKEA und Landwirtschaftskammer sehen die Notwendigkeit aufgrund der **Höfeordnung** und der **Landwirtschaftlichen Umlage** alle Grundsteuerwerte bei der Grundsteuer A flächendeckend weiterhin festzustellen. Bei einem Hebesatz von 0% dürften voraussichtlich mangels steuerlicher Bedeutung keine Grundsteuerwerte mehr festgestellt werden, die dann den anderen Verfahren entsprechend nicht mehr als Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden könnten.
 - Die landwirtschaftliche Struktur ist in Hamburg anders als in Berlin; es würden viele Betriebe ohne Wohnteil bei einem Hebesatz 0 % überprivilegiert werden.
 - Eine **deutliche Absenkung auf 100% (vorher 225%)** vermeidet die Probleme der Nichtfestsetzung und führt im Hinblick auf die Zusage der Aufkommensneutralität zu einem vertretbaren Ergebnis.

GRUNDSTEUER C

- Die Grundsteuer C ist ein aus stadtplanerischer Sicht gewünschtes Instrument. Es muss aber ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Verträglichkeit/Angemessenheit und effektivem Steuerungseffekt gefunden werden.
- Eine Übermaßbesteuerung ist verfassungsrechtlich unzulässig und muss daher vermieden werden.
- Anhand von typischen Beispielgrundstücken wurde ein ausgewogener Hebesatz ermittelt. Soweit unter den Beispielsgrundstücken eine Bebauung zwischenzeitlich erfolgte, konnten die Auswirkungen dieses neuen Hebesatzes nachvollzogen werden. Eine spätere Evaluation wird auch unter Berücksichtigung des Aufkommens, der Verwaltungskosten, der Lenkungswirkung und des Länderfinanzausgleiches angestrebt.

Es wird dem Votum der BSW folgend ein **Hebesatz von 8.000%** vorgeschlagen.

GRUNDSTEUER B

- Das Statistikamt Nord hat durch Imputation einen Hebesatz und eine Grundsteuermesszahl zwecks Aufkommensneutralität ermittelt.
- Die Imputation liefert laut Statistikamt Nord mit steigender Verzerrung bessere Ergebnisse als eine Hochrechnung.
- Bei den Berechnungen wurden eine Abweichung von ca. 0,34 % zwischen Soll und Ist sowie ca. 5 % an Steuererlassen berücksichtigt, um ein **Steueraufkommen von 510 Millionen Euro** (Steuerschätzung Mai 2024 für Grundsteuer B in 2025) zu erreichen.
- Dass der *neue* Hebesatz höher ist als der *alte* (seit 2005 nicht angehobene!) Hebesatz (540%), ist angesichts der Systemumstellung weg von einem wertorientierten Modell systemimmanent.

Voraussichtlich wird auf Basis der Berechnungen des Statistikamts Nord durch einen marginal gerundeten **Hebesatz von 975%** und eine Messzahl für den **Bereich des Nicht-Wohnens von 0,87** das angestrebte aufkommensneutrale Ergebnis erreicht.

AUFKOMMENSNEUTRALER HEBESATZ FÜR DIE GRUNDSTEUER B IN HAMBURG

Ausgangslage und Schätzung

01.07.2024

AUFTRAG

Zu bestimmen:

Hebesatz

Steuermesszahl für Nutzflächen

Vorgaben durch Finanzbehörde:

Zielaufkommen: 510 Mio. Euro

Anteil Wohnen 54% / Nicht-Wohnen 44% / Unbebaut 2%

Erforderliche Daten: Gesamtsumme des Grundsteuermessbetrags (GrStMB) jeweils für Wohnen, Nicht-Wohnen und unbebaute Grundstücke

Herausforderungen:

Eine Festsetzung nach neuem Recht liegt nicht für alle Einheiten vor

-> Schätzung erforderlich

Jährlicher Steuerausfall von 0,34 % und zusätzlich ein Minderaufkommen aufgrund der Erlassregelungen von 5%

-> Sollaufkommen angepasst auf 539 Mio. Euro, um Istaufkommen 510 Mio. Euro zu erreichen

SCHÄTZUNG DER NEUEN GRUNDSTEUERWERTE



Beispiel für Zusammenhänge:

Grundsteuerwerte im Beispielbezirk sinken im Mittel.

Grundsteuerwert von Grundstücksart A sinkt im Mittel.

Für eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücksart A im Beispielbezirk ohne neue Festsetzung würde daher im Mittel eine Verringerung des Grundsteuerwertes zu erwarten sein.

HOCHRECHNUNG VS. IMPUTATION

Gewichtete Hochrechnung

Die durchschnittlichen Eigenschaften der vorliegenden Einheiten werden auf die zu schätzenden Einheiten übertragen

Berücksichtigt nicht alle verfügbaren Merkmale und Informationen

Imputation

Kann alle Merkmale, die im alten oder neuen Recht vorliegen, berücksichtigen.

Kann Verzerrung zum Teil berücksichtigen

Evaluation

Es wurde eine Schätzung für Daten durchgeführt, deren Ergebnis bekannt war.

Die Imputation wies insbesondere bei verzerrten Daten eine höhere Präzision auf.

Je differenzierter die Hochrechnung durchgeführt wird, umso ähnlicher werden die Ergebnisse zu denen der Imputation.

ERGEBNIS

Hebesatz: 976 Prozent

Messzahl für Nutzflächen: 0,87

GRUNDSTEUER B

Wie stellt sich die neue Grundsteuer B in der Praxis dar?

BERECHNUNGSSCHRITTE

1. Bewertungsebene:

Flächen x Äquivalenzzahl (0,04 Euro/qm f.Grundstücksfläche, 0,50 Euro/qm f.Gebäudefläche) = **Grundsteuerwert**

2. Messbetragsebene:

Grundsteuerwert x Messzahl (s. nächste Seite mit Ermäßigungen) = **Grundsteuermessbetrag**

3. Grundsteuer:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = **Grundsteuer-Zahlbetrag**

MESSZAHLEN

Die **Messzahlen** stellen sich wie folgt dar (**Ermäßigungen** können sich kumulieren):

- Grund und Boden: 100%

- Wohnflächen: 70% (d.h. 30% Rabatt)
- Wohnflächen (normale Wohnlage, d.h. 25% Rabatt, $0,7 \times 0,75$): 52,5 %
- Wohnflächen (Denkmal, 25% Rabatt, $0,7 \times 0,75$): 52,5%
- Wohnflächen (geförderter Wohnraum, 25% Rabatt, $0,7 \times 0,75$): 52,5%
- Wohnflächen (normale Wohnlage *PLUS* Denkmal): ca. 39,4%
- Wohnflächen (normale Wohnlage *PLUS* geförderter Wohnraum): ca. 39,4%
- Wohnflächen (normale Wohnlage *PLUS* Denkmal *PLUS* gef. Wohnraum): ca. 29,5%
- Wohnflächen (Denkmal *PLUS* geförderter Wohnraum): ca. 39,4%

- Nutzflächen: 0,87%
- Nutzflächen (Denkmal): 0,65% (*Es gibt mangels Gewerbelagenvezeichnung keine „normale Gewerbelage“*)

BEISPIELE 1 BIS 9

1. Einfamilienhaus
2. Einfamilienhaus (normale Wohnlage)
3. Eigentumswohnung (normale Wohnlage)
4. Mehrfamilienhaus (normale Wohnlage, geförderter Wohnraum)
5. Mehrfamilienhaus (normale Wohnlage, denkmalgeschützt, geförderter Wohnraum)
6. unbebautes Grundstück
7. unbebautes Grundstück (Grundsteuer C)
8. Büro- und Wohngebäude (normale Wohnlage)
9. Industriebetrieb

BEISPIEL 1

Einfamilienhaus, gute Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,
Hebesatz Grundsteuer B 975 %

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Wohnfläche:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro

Messbetragsebene:

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

Messzahl (Wohnfläche): $0,7 \times 1 = 0,7$

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

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

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 75 Euro Grundsteuermessbetrag = 731,25 Euro

BEISPIEL 2

Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,
Hebesatz Grundsteuer B 975%

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Wohnfläche:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro

Messbetragsebene:

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

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

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

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

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 66,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 645,93 Euro (d.h. 85,32 Euro weniger als in guter Wohnlage)

BEISPIEL 3

Eigentumswohnung, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm x 1/40 Anteil = 25 qm, Wohnfläche 100 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	25 qm x 0,04 Euro/qm	=	1 Euro
Wohnfläche:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro

Messbetragsebene:

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

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

0,525 x 50 Euro = 26,25 Euro

Grundsteuermessbetrag: 1 Euro + 26,25 Euro = 27,25 Euro

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 27,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 265,69 Euro

BEISPIEL 4

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, geförderter Wohnraum, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %, 20 Wohnungen mit der gleichen Wohnfläche

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Wohnfläche:	1.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	500 Euro

Messbetragsebene:

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

Messzahl (Wohnfläche): $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 \times (\text{gef. Wohnraum } 25\%) 0,75 = 0,39375$

$0,39375 \times 500 \text{ Euro} = 196,87 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $40 \text{ Euro} + 196,87 \text{ Euro} = 236,87 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 236,87 Euro Grundsteuermessbetrag = 2.309,48 Euro

Belastung pro Wohnung/Jahr: $2.309,48 : 20 = 115,47 \text{ Euro}$

BEISPIEL 5

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, denkmalgeschützt, geförderter Wohnraum, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %, 20 Wohnungen mit der gleichen Wohnfläche.

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Wohnfläche:	1.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	500 Euro

Messbetragsebene:

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

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

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

Grundsteuermessbetrag: $40 \text{ Euro} + 147,65 \text{ Euro} = 187,65 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 187,65 Euro Grundsteuermessbetrag = 1.829,58 Euro

Belastung pro Wohnung/Jahr: $1829,58 \text{ Euro} : 20 = 91,48 \text{ Euro}$

BEISPIEL 6

Unbebautes, aber nicht baureifes Grundstück mit 1.000 qm Grundstücksfläche, Hebesatz Grundsteuer B 975 %

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

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

Messbetragsebene:

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

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 40 Euro Grundsteuermessbetrag = 390 Euro

BEISPIEL 7

Unbebautes, baureifes Grundstück 1.000 qm, die Voraussetzungen für die Grundsteuer C sind erfüllt,
Hebesatz Grundsteuer C 8.000 %

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

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

Messbetragsebene:

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

Grundsteuer:

Hebesatz 8.000 % x 40 Euro Grundsteuermessbetrag = 3.200 Euro

BEISPIEL 8

Büro- und Wohngebäude, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 200 qm, Nutzfläche 600 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %, Messzahl Nutzflächen 0,87

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
Wohnfläche:	200 qm x 0,50 Euro/qm	=	100 Euro
Nutzfläche:	600 qm x 0,50 Euro/qm	=	300 Euro

Messbetragsebene:

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

Messzahl (Wohnfläche): $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 = 0,525$
 $0,525 \times 100 \text{ Euro} = 52,50 \text{ Euro}$

Messzahl (Nutzfläche): $0,87 \times 300 \text{ Euro} = 261 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $40 \text{ Euro} + 52,50 \text{ Euro} + 261 \text{ Euro} = 353,50 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 353,50 Euro Grundsteuermessbetrag = 3.446,62 Euro

BEISPIEL 9

Industriebetrieb, Grundstücksfläche 10.000 qm, Nutzfläche 5.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %, Messzahl Nutzflächen 0,87

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	10.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	400 Euro
Nutzfläche:	5.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	<u>2.500 Euro</u>
Grundsteuerwert:			2.900 Euro

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): $1 \times 400 \text{ Euro} = 400 \text{ Euro}$

Messzahl (Nutzfläche): $0,87 \times 2.500 \text{ Euro} = 2.175 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $400 \text{ Euro} + 2.175 \text{ Euro} = 2.575 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 2.575 Euro Grundsteuermessbetrag = 25.106,25 Euro



DANKE FÜR DIE
AUFMERKSAMKEIT

www.mediaserver.hamburg.de / Andreas Vallbracht