

# Informationen für Mieterinnen/ Pächterinnen bzw. Mieter/ Pächter

Diese Zusammenfassung soll einen Überblick über die anstehende Grundsteuerreform vermitteln. Für genauere Informationen, rechtliche Hintergründe und sonstige Einzelfragen besuchen Sie auch

[www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de)

## Kurz zu den Hintergründen:

Alle Eigentümerinnen/ Eigentümer von Grundbesitz in Deutschland sind von einem großen Reformprojekt im Steuerrecht betroffen: der Grundsteuerreform. Hintergrund ist, dass das Bundesverfassungsgericht die bisherige Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat. Daher musste der Gesetzgeber kreativ werden und ein neues Gesetz erlassen. Im Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 dürfen die alten Regelungen aber weiter angewendet werden.

Damit der zeitliche Rahmen eingehalten wird, bereitet sich die Finanzverwaltung derzeit bereits intensiv auf die Umsetzung der Reform vor, die Mitte 2022 beginnen wird. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat von der sog. Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und sich mit dem Hamburgischen Grundsteuergesetz (HmbGrStG) für ein einfaches und transparentes Modell, das sog. Wohnlagemodell, entschieden.

Im Gegensatz zum Bundesmodell wird es in Hamburg für die Grundstücke des Grundvermögens nur eine einmalige Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 geben. Eine weitere Hauptfeststellung ist nicht erforderlich und es erfolgt zukünftig nur bei Änderungen der Verhältnisse eine Fortschreibung der Grundsteuerwerte.

## Aber was bedeutet das eigentlich für Mieterinnen/ Pächterinnen bzw. Mieter/ Pächter?

Natürlich fragen sich viele, was auf sie zukommt und ob Handlungsbedarf besteht. Sie als Mieterin/Pächterin bzw. Mieter/Pächter haben **keine** Verpflichtung eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ einzureichen. Das ist Aufgabe der Eigentümerin/ des Eigentümers des Grundstücks.

Allerdings gehört die Grundsteuer zu den laufenden öffentlichen Lasten und somit zu den Betriebskosten eines Grundstücks. Sie kann auch künftig auf Mieterinnen/ Pächterinnen oder Mieter/ Pächter aufgrund einer bundesrechtlichen Regelung umgelegt werden und betrifft auch Sie damit indirekt.

Wie hoch die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer aber sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt leider noch nicht beantwortet werden. Die Höhe der Grundsteuer ab 2025, die für die einzelnen Grundstücke und damit anteilig von den Mieterinnen/ Pächterinnen bzw. Mietern/ Pächtern zu zahlen sein wird, steht noch nicht fest. Der Grund ist, dass die neue Grundsteuer aufkommensneutral sein soll, d.h. die Einnahmen sollen auch nach der Reform weiterhin konstant sein. Damit das gewährleistet werden kann, müssen die Messzahlen 2024 ggf. angepasst und die Hebesätze ggf. festgelegt werden. Erst danach ergehen Ende 2024 die Grundsteuerbescheide mit der ab 2025 zu zahlenden Grundsteuer an die Eigentümerinnen/ Eigentümer der Grundstücke.

## Das Hamburger Modell:

Hamburg hat sich für ein Wohnlagemodell (flächenbasiertes Äquivalenzmodell mit Wohnlageberücksichtigung) entschieden. Steuergegenstand bleibt weiterhin die wirtschaftliche Einheit, allerdings handelt es sich im Gegensatz zum Bundesmodell um ein wertunabhängiges Bewertungsverfahren. Bodenwerte, Erträge, etc. bleiben dabei unberücksichtigt, sodass sich z.B. die steigenden Grundstückspreise nicht auf die Grundsteuer niederschlagen. Das Modell stellt auf das sog. Äquivalenzprinzip ab. Das bedeutet, dass die Teilhabe an der kommunalen Infrastruktur z.B. Schulen, Brandschutz, Räumungsdienste, Spielplätze, etc. berücksichtigt wird.

Die Grundlagen bei der Grundsteuer B sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen. Die Quadratmeter des Grundstücks und der Wohn- und ggf. Nutzfläche werden jeweils mit einer Äquivalenzzahl multipliziert. Bei Wohngebäuden wird zusätzlich auf Ebene der Messzahl die Wohnlage des Grundstücks berücksichtigt. Es wird dabei zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Diese richtet sich nach einer noch zu erlassenden Rechtsverordnung, welche sich am dem Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietenspiegels orientieren wird. Das aktuelle Wohnlagenverzeichnis kann online eingesehen werden.

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gelten in Hamburg überwiegend die Regelungen des Bundesmodells.