

1. Juli 2024

Grundsteuerreform: Finanzbehörde schlägt neue Hebesätze ab 2025 vor

Die Berechnungen von Steuerverwaltung und Statistikamt sind abgeschlossen: Die Hebesätze für die neue Hamburger Grundsteuer sollen ab 2025 für die Grundsteuer A 100 %, die Grundsteuer B 975 % und die Grundsteuer C 8.000 % betragen. Mit diesen Werten soll sichergestellt werden, dass die Grundsteuer B in Hamburg wie versprochen insgesamt sowie in den Bereichen „Wohnen“ und „Nicht-Wohnen“ aufkommensneutral bleibt. Auch die umfangreichen Ermäßigungen für Wohnen, für die normale Wohnlage, geförderte oder denkmalgeschützte Wohnungen bleiben erhalten. Hinzu kommt, dass die bislang nur für Gewerbegrundstücke konzipierte Härtefallregelung auch auf Wohngrundstücke ausgedehnt wird. Das in Fachkreisen viel gelobte Hamburger Wohnlagenmodell für die neue Grundsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass nur wenige Angaben benötigt werden und es anders als das Bundes-Grundsteuermodell nicht alle paar Jahre neu erhoben werden muss. Deutschland hat neue Grundsteuer-Gesetze bekommen, da das Bundesverfassungsgericht im April 2018 das bisherige bundesweite Grundsteuerrecht für verfassungswidrig erklärt hatte. Erstmals fällig wird die neue Grundsteuer 2025. Die Finanzbehörde startet nach Beschlüssen von Senat und Bürgerschaft im Herbst eine erneute umfangreiche Informationskampagne in allen Hamburger Bezirken.

Das Statistikamt Nord ist mit der Ermittlung des Hebesatzes für die Grundsteuer B (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden) und der entsprechenden Messzahl für die Nutzflächen beauftragt worden. Zusätzlich hat die Finanzbehörde einen neuen, niedrigeren Hebesatz für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) ermittelt. Neu ist in Hamburg die Grundsteuer C, die unter gewissen zusätzlichen Voraussetzungen für baureife, unbebaute und insbesondere für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke gilt; dies soll Spekulationen verhindern und gezielt die Bauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern. Hierfür wurde im Austausch zwischen der Finanzbehörde und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ebenfalls ein Hebesatz gefunden. Die Hebesätze ab 2025 sollen nunmehr sein:

Grundsteuer A: 100 %
Grundsteuer B: 975 %
Grundsteuer C: 8.000 %

Die Messzahl für Nutzflächen soll 0,87 betragen, das heißt eine Ermäßigung um 13 % zur Grundmesszahl für Grund und Boden von 100 %. Der Bereich Wohnen bleibt mit einer Messzahl von 0,7 besonders gefördert.

Nunmehr kann dadurch erstmalig die neue Hamburger Grundsteuer ab 1.1.2025 ermittelt werden.

Finanzsenator Dr. Dressel: „Fair für alle – das war, ist und bleibt unser Hamburger Motto für die aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts notwendige Grundsteuer-Reform. Unser Hamburger Weg ist einfach und gerecht. Zwar wird es systemwechselbedingt zwangsläufig Belastungsverschiebungen geben,

aber insgesamt sowie jeweils auch in den Bereichen Wohnen und Nicht-Wohnen bleibt die neue, für fast alle relevante Grundsteuer B aufkommensneutral. Zusammen mit den umfangreichen Ermäßigungen und einer ausgebauten Härtefallregelung haben wir ein gutes Paket geschnürt. Nach Beschlüssen von Senat und Bürgerschaft nach der Sommerpause werden wir im Herbst wieder eine hamburgweite Info-Kampagne starten, natürlich wieder mit Info-Terminen in den Finanzämtern, die ich selbst begleite. Parallel werden bis Jahresende noch die letzten Grundsteuerwertbescheide verschickt werden. Um die vorlaufenden Verfahrensschritte vollständig und sorgfältig abzuschließen und allen Steuerpflichtigen eine ausreichende Umstellungs- und Vorbereitungszeit zu geben, wird der erste Teilbetrag der neuen Grundsteuer erst im Frühjahr 2025 fällig. Das gesamte Verfahren haben wir in Werkstattgesprächen mit allen beteiligten Kammern und Verbänden ausführlich erörtert, so dass wir nun gut vorbereitet die nächsten Schritte gehen können.“

Was bedeutet das für Eigentümerinnen und Eigentümer in Hamburg?

Die bereits weitgehend zugegangenen Grundsteuerwertbescheide sind die Grundlage für die Grundsteuermessbetragsbescheide und Grundsteuerbescheide, die ab März 2025 versandt werden. Die konkrete Höhe der Grundsteuer ab 2025 ist diesen Grundsteuerbescheiden zu entnehmen.

Um das vorlaufende Verfahren wie dargestellt vollständig abzuschließen und allen Steuerpflichtigen eine ausreichende Umstellungs- und Vorbereitungszeit zu geben, wird der erste Teilbetrag der neuen Grundsteuer **erstmalig und ausnahmsweise zum 30. April 2025 zu zahlen sein**. Weitere Zahlungstermine 2025 sind der 15.05., 15.08. und 15.11. Ab dem Jahr 2026 wird die Grundsteuer bei vierteljährlicher Zahlung wie bisher auch am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig.

Beispielsberechnungen werden auf Grundsteuer-Hamburg.de bereitgestellt, an denen zu sehen ist, wie sich die Grundsteuer ab 2025 ermittelt und woran sich Eigentümerinnen und Eigentümer bereits jetzt orientieren können. Aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Systemumstellung wird sich die Grundsteuer in einigen Fällen erhöhen und in anderen Fällen verringern. Dadurch sollen die Ungerechtigkeiten, die zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts geführt haben, beseitigt werden.

Was gibt es bei der Zahlung noch zu beachten?

Unbedingt empfehlenswert ist es, für die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer rechtzeitig ein SEPA-Mandat beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg einzureichen. Die fälligen Beträge werden dann automatisch zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Höhe vom Konto eingezogen, ohne dass sich Steuerpflichtige um irgendetwas kümmern müssen. Wer bereits ein SEPA-Mandat für die bisherige Grundsteuer beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz eingereicht hat, muss nichts unternehmen, dieses gilt auch für die neue Grundsteuer. Bisher für die Zahlung der Grundsteuer verwendete Daueraufträge sollten im Dezember 2024 unbedingt gelöscht werden, da sich die Beträge für 2025 verändern werden und auch die Fälligkeitstermine in 2025 abweichend sind.

Was gilt für Mieterinnen und Mieter?

Die Grundsteuer richtet sich ausschließlich an Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien, die darüber im Rahmen der Betriebskosten abrechnen. Das Finanzamt darf Mieterinnen und Mietern daher keine Fragen zur neuen Grundsteuer ihrer Wohnung oder ihres Hauses beantworten, denn die Daten, um die es dabei geht, „gehören“ der Vermieterin oder dem Vermieter und sind durch das sog. Steuergeheimnis geschützt. Mieterinnen und Mieter wenden sich daher bei Fragen zu ihrer Wohnung bitte an ihre Vermieterin oder ihren Vermieter – sobald denen die entsprechenden Informationen vorliegen.

Zum Hintergrund

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung der Grundsteuerwerte (Bewertungsebene)
2. Ermittlung des Grundsteuermessbetrags (Messbetragsebene)
3. Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

Zu 1.) Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise der Wohn- und Nutzfläche. Künftig werden unabhängig von ihrer Nutzung Grundstücksflächen regelmäßig mit 0,04 Euro/Quadratmeter multipliziert und Wohn- und Nutzflächen mit jeweils 0,50 Euro/Quadratmeter.

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

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden: $1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ Euro/qm} = 40 \text{ Euro}$
Wohnfläche: $100 \text{ qm} \times 0,50 \text{ Euro/qm} = 50 \text{ Euro}$

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse, sondern bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für öffentliche Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer bezogen auf sein Steuerobjekt zugutekommen und nicht bereits durch besondere Gebühren und Beiträge abgegolten sind. Die Annahme ist dabei: Wer viel Wohn- und Grundstücksfläche hat, profitiert mehr von öffentlichen Gütern wie Schulen, Brandschutz, Räumungsdiensten, Spielplätzen. Die Fläche ist somit der alleinige Maßstab, der realitätsgerecht zum Belastungsgrund, dem Äquivalenzprinzip, ermittelt wird.

Zu 2.) Der Grundsteuermessbetrag wird ermittelt, indem die auf der Bewertungsebene festgestellten Grundsteuerwerte für den Grund und Boden sowie für die Wohn- und Nutzflächen mit der jeweiligen Messzahl multipliziert und dann addiert werden.

Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen für Wohnflächen eine Begünstigung von 30% vorgesehen. Außerdem wird diese Ursprungsmesszahl z.B. für Wohnen in normalen Wohnlagen bzw. in geförderten Wohnungen zusätzlich um 25% begünstigt, um soziale und Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

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

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden) $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$
Messzahl (Wohnflächen) $0,7 \times 0,75 = 0,525$
(Ermäßigung für Wohnen 30 %) x (Lageermäßigung 25 %)
 $0,525 \times 50 \text{ Euro} = 26,25 \text{ Euro}$
Grundsteuermessbetrag: $= 66,25 \text{ Euro}$

Die Wohnlagen werden (orientiert am Hamburger Wohnlagenverzeichnis) in einer Rechtsverordnung, im zweiten Halbjahr 2024, festgelegt. Der Nachweis einer anderen Lageeinstufung ist dabei möglich.

Insgesamt stellen sich die Messzahlen wie folgt dar, da unterschiedliche Ermäßigungen sich sowohl für Wohn- als auch für Nutzflächen kumulieren können:

<i>Grund und Boden:</i>	100 %
<i>Wohnflächen:</i>	70 % (0,7, d.h. 30% Rabatt)
<i>Wohnflächen (normale Wohnlage):</i>	52,5 % (0,7x0,75, zusätzlich 25% Rabatt)
<i>Wohnflächen (Denkmal):</i>	52,5 % (0,7x0,75, zusätzlich 25% Rabatt)
<i>Wohnflächen (geförderter Wohnraum):</i>	52,5 % (0,7x0,75, zusätzlich 25% Rabatt)
<i>Wohnflächen (normale Wohnlage PLUS Denkmal):</i>	ca. 39,4%
<i>Wohnflächen (normale Wohnlage PLUS geförderter Wohnraum):</i>	ca. 39,4%
<i>Wohnflächen (Denkmal PLUS geförderter Wohnraum):</i>	ca. 39,4%
<i>Wohnflächen (normale Wohnlage PLUS Denkmal PLUS geförderter Wohnraum):</i>	ca. 29,5%
<i>Nutzflächen:</i>	87 %
<i>Nutzflächen (Denkmal):</i>	65 %

zu 3.) Um schließlich den konkreten Zahlbetrag der Grundsteuer zu ermitteln, wird der Hebesatz mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Der Hebesatz ist dabei neben den Grundsteuermesszahlen das zentrale Instrument, um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

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

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 66,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 645,93 Euro pro Jahr

Rückfragen der Medien

Pressestelle der Finanzbehörde

Telefon: 040 42823 1662

E-Mail: pressestelle@fb.hamburg.de

Folgen Sie uns auf Twitter: @FHH_FB