

BERECHNUNGSBEISPIELE ZUR NEUEN GRUNDSTEUER IN HAMBURG

20.08.2024

BERECHNUNGSSCHRITTE

1. Bewertungsebene:

Flächen x Äquivalenzzahl = Grundsteuerwert

2. Messbetragsebene:

Grundsteuerwert x Messzahl = Grundsteuermessbetrag

3. Grundsteuer:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

MESSZAHLEN

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

- Grund und Boden: 100%
- Wohnflächen: 70%
- Wohnflächen (normale Wohnlage): 52,5 %
- Wohnflächen (Denkmal): 52,5%
- Wohnflächen (geförderter Wohnraum): 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: 87%
- Nutzflächen (Denkmal): ca. 65%

BEISPIELE 1 BIS 11

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. Einkaufszentrum
10. Industriebetrieb
11. Handwerksbetrieb

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 x 40 Euro = 40 Euro

Messzahl (Wohnfläche): 0,7 x 1 = 0,7

0,7 x 50 Euro = 35 Euro

Grundsteuermessbetrag: 40 Euro + 35 Euro = 75 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 x 40 Euro = 40 Euro

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

0,525 x 50 Euro = 26,25 Euro

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

Grundsteuer:

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

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 = 265,68 Euro

BEISPIEL 4

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

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 gleichgroße Wohnungen

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

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

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

Einkaufszentrum, Grundstücksfläche 10.000 qm, Nutzfläche 16.000 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:	16.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	8.000 Euro

Messbetragsebene:

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

Messzahl (Nutzfläche): 0,87 x 8.000 Euro = 6.960 Euro

Grundsteuermessbetrag: 400 Euro + 6.960 Euro = 7.360 Euro

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 7.360 Euro Grundsteuermessbetrag = 71.760 Euro

BEISPIEL 10

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	=	2.500 Euro

Messbetragsebene:

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

Messzahl (Nutzfläche): 0,87 x 2.500 Euro = 2.175 Euro

Grundsteuermessbetrag: 400 Euro + 2.175 Euro = 2.575 Euro

Grundsteuer:

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

BEISPIEL 11

Handwerksbetrieb, Grundstücksfläche 600 qm, Nutzfläche 200 qm, Hebesatz Grundsteuer B 975 %, Messzahl Nutzflächen 0,87

Bewertungsebene (Feststellung der Grundsteuerwerte):

Grund und Boden:	600 qm x 0,04 Euro/qm	=	24 Euro
Nutzfläche:	200 qm x 0,50 Euro/qm	=	100 Euro

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x 24 Euro = 24 Euro

Messzahl (Nutzfläche): 0,87 x 100 Euro = 87 Euro

Grundsteuermessbetrag: 24 Euro + 87 Euro = 111 Euro

Grundsteuer:

Hebesatz 975 % x 111 Euro Grundsteuermessbetrag = 1.082,25 Euro