

10. September 2024

Grundsteuerreform – Senat bringt Gesetzespaket auf den Weg

Der Hamburger Senat hat heute ein Gesetzespaket zur Einführung der neuen Grundsteuer ab dem kommenden Jahr auf den Weg gebracht. Das sogenannte Grundsteueränderungsgesetz soll im Oktober 2024 von der Bürgerschaft verabschiedet werden. Darin werden die neuen Hebesätze, Härtefallregelungen auch für Wohngrundstücke sowie der erste Stichtag für die Fälligkeit der neuen Grundsteuer (30. April 2025) geregelt. Auch das aktuelle und anerkannte Wohnlagenverzeichnis des Mietenspiegels, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, wurde mit dem heutigen Senatsbeschluss im Verordnungswege für verbindlich für die Grundsteuer-Festsetzung erklärt.

Grundlage sind Berechnungen des Statistikamts, deren Ergebnisse schon vor der Sommerpause vorgestellt wurden: 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 der Beschlussfassung in der Bürgerschaft im Herbst eine erneute umfangreiche Informationskampagne in allen Hamburger Bezirken.

Das Statistikamt Nord war 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.

Finanzsenator Dr. Andreas 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 Beschluss der Bürgerschaft werden wir im Herbst wieder eine hamburgweite Info-Kampagne starten, natürlich wieder mit Sprechstunden in den Finanzämtern, die ich selbst begleite. Parallel werden bis Jahresanfang 2025 noch die letzten Grundsteuerwertbescheide verschickt werden; dieses komplexe Vorverfahren soll zunächst vollständig abgeschlossen werden. Um diese vorlaufenden Verfahrensschritte 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 – wie angekündigt und in den Werkstattgesprächen mit Kammern und Verbänden einvernehmlich besprochen – ab März 2025 versandt werden. Die ganz 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. Schon jetzt kann aber jeder und jede einfach berechnen, was auf ihn zukommt: Beispielberechnungen 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 – unter Wahrung der Aufkommensneutralität insgesamt. 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. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter kann nicht der Landesgesetzgeber, sondern nur der Bundesgesetzgeber regeln. Die Finanzbehörde wird im Rahmen ihrer Informationskampagne allgemein auch die Mieterinnen und Mieter adressieren; das Finanzamt darf Mieterinnen und Mietern aber im Einzelfall 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 konkreten Fragen zu ihrer Wohnung bitte an ihre Vermieterin oder ihren Vermieter – sobald denen die entsprechenden Informationen vorliegen.

Rückfragen der Medien

Pressestelle der Finanzbehörde

Telefon: 040 42823 1662

E-Mail: pressestelle@fb.hamburg.de