

Information für Hamburger Grundstückseigentümer

Im Rahmen der Grundsteuerreform herrscht unverändert große Unsicherheit bezüglich der Höhe der neuen Grundsteuer. Die bisher in den Grundsteuerbescheiden festgesetzten Werte haben noch keine Aussagekraft zur Höhe der tatsächlich zu zahlenden Steuer, da diese von den Hebesätzen abhängt. Die Hebesätze werden jedoch von den Gemeinden in Deutschland erst nach und nach festgelegt und veröffentlicht.

In Hamburg wurden nun die neuen Hebesätze veröffentlicht. Es handelt sich dabei zunächst um einen Vorschlag der Steuerverwaltung. Dieser muss noch durch den Senat und die Bürgerschaft in das neue Grundsteuergesetz aufgenommen werden. Mit einer Verabschiedung des Gesetzes wird im September gerechnet. Auf dieser Basis kann aber bereits jetzt für alle Hamburger Grundstücke die Grundsteuerbelastung ab 2025 vorläufig berechnet werden.

Die vorgeschlagenen Hebesätze setzen die Grundsteuerreform im Bereich der Grundsteuer B (für Wohngrundstücke und gewerbliche Grundstücke) tatsächlich aufkommensneutral um. Das Gesamtvolumen der Grundsteuer B bleibt also in der Höhe bestehen.

In den Bereichen der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Flächen) und Grundsteuer C (für baureife Flächen) wird keine Aufkommensneutralität erreicht. Während für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein

besonders niedriger Hebesatz festgesetzt wird, setzt Hamburg mit der Einführung der Grundsteuer C für baureifes Land durch einen besonders hohen Hebesatz hier ein deutliches Zeichen für die Mobilisierung baureifer Flächen.

Ab 2025 sollen die folgenden Hebesätze gelten:

Grundsteuer A
(für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen): **100 %**

Grundsteuer B
(für Wohn- und Nutzflächen): **975 %**

Grundsteuer C
(für baureife Grundstücke): **8.000 %**

Zusätzlich wurde bekannt gegeben, dass neben der von vornherein ermäßigten Steuermesszahl für Wohnflächen in Höhe von 0,7 auch für Nutzflächen eine ermäßigte Steuermesszahl in Höhe von 0,87 gelten soll.

Sie können damit ihre voraussichtliche Grundsteuerbelastung ab 2025 berechnen und benötigen dafür die Äquivalenzbeträge für Wohnfläche, Nutzfläche und Grund und Boden aus Ihrem Bescheid über die Grundsteuerwerte und die Wohnlage Ihres Grundstücks nach dem Hamburger Wohnlageverzeichnis. Für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer können Sie das folgende Berechnungsschema verwenden:

	Äquivalenzbetrag Grund und Boden	×	1		
+	Äquivalenzbetrag Wohnfläche	×	0,7	×	0,75 bei normaler Wohnlage oder 1 bei guter Wohnlage
+	Äquivalenzbetrag Nutzfläche	×	0,87		
=	Grundsteueremessbetrag				
×	975 %				
=	zu zahlende Grundsteuer				

Diese Berechnung ist als vorläufig zu betrachten, da die Vorschläge der Finanzverwaltung noch nicht gesetzlich verabschiedet sind und da es auch noch zu Änderungen im Wohnlageverzeichnis kommen kann.

Insgesamt hat Hamburg im Vergleich zu den meisten anderen Bundesländern mit seinem Gesetz für die neue Grundsteuer einen eher guten eigenen Weg gefunden. Es handelt sich um ein nachvollziehbares Berechnungsmodell, gegen welches bisher keine verfassungsrechtlichen Bedenken geäußert wurden. Durch die nun im Vergleich zu anderen Gemeinden frühzeitige Veröffentlichung der Hebesätze können bereits deutlich früher als ursprünglich gedacht die finanziellen Folgen der Grundsteuerreform in Hamburg ermittelt werden.

Hinweis zum Hamburger Wohnlageverzeichnis

Aktuell ist das Wohnlageverzeichnis unter hamburg.de nicht abrufbar. Wir gehen davon aus, dass dieses zur Zeit bearbeitet wird.

Für die vorläufige Berechnung müssen daher alte Werte (z.B. zu finden beim Grundeigentümer-Verband Hamburg) verwendet werden.