



Freie und Hansestadt Hamburg Finanzbehörde

Finanzbehörde Hamburg, Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg

DER SENATOR

Dr. Andreas Dressel

Gänsemarkt 36
20354 Hamburg

Postfach 30 17 41
20306 Hamburg

Hamburg, März 2022

Fair für Alle – Hamburgs neue Grundsteuer kommt

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die bisherige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, war eine gesetzliche Neuregelung zwingend notwendig geworden. Hamburg hatte sich schon 2020 entschieden, einen eigenen Weg zu gehen. Die Möglichkeit dazu bot eine entsprechende Öffnungsklausel, die es den Ländern ermöglichte eigene Regelungen zu schaffen. Die neue Grundsteuer wird zwar erst 2025 das erste Mal erhoben, aber erste konkrete Schritte sind unter der Mithilfe der Eigentümerinnen und Eigentümer auch dieses Jahr schon zu tun. Deshalb möchte ich gerne die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Folgenden das Hamburger Grundsteuermodell und unsere in diesen Tagen startende Informationskampagne zu erläutern.

Warum setzen wir in Hamburg auf ein eigenes Modell?

Wir wollen mit der neuen Grundsteuer vermeiden, dass die stark ansteigende Bodenwertentwicklung auf die Grundsteuer in Hamburg 1:1 durchschlägt und das Wohnen zusätzlich verteuert. In der wachsenden Metropole Hamburg würde die Grundsteuerreform nach dem wertabhängigen Bundesmodell langfristig zu einem starken Anstieg der Grundsteuerbelastung für die Bürgerinnen und Bürger führen. Der Grund sind die in den letzten Jahren stark angestiegenen Grundstückspreise, die zukünftig sogar noch weiter steigen könnten. Davon sind auch Mieterinnen und Mieter betroffen, da die Grundsteuer von Vermieterinnen und Vermietern einer Immobilie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf. Zukünftig steigende Grundstückspreise würden bei dem Bundesmodell auch zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand für die Steuerpflichtigen und die Steuerverwaltung führen, weil immer wieder Neuberechnungen erfolgen müssten. Dadurch würden allen Beteiligten unnötige Kosten entstehen. Hamburg hat sich daher für ein Modell entschieden, das allen Einwohnerinnen und Einwohnern gerecht wird. Hamburg setzt dafür auf das sogenannte „Wohnlagemodell“.

Wie funktioniert das Hamburger Modell konkret?

Beim hamburgischen Wohnlagemodell wird die Grundsteuer B für Wohngebäude vorrangig anhand der Grundstücksgröße, der Gebäudefläche und der Wohnlage des Grundstücks er-

mittelt. Es wird bei der Wohnlage zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Grundlage hierfür ist das bekannte und beim Mietenspiegel-Verfahren bewährte Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Das Wohnlagemodell ist insgesamt sehr unbürokratisch, es werden nur wenige und einfach ermittelbare Angaben der Steuerpflichtigen benötigt, was wiederum technisch wenig Aufwand und im Ergebnis geringere Kosten bedeutet. Unser neues Hamburger Grundsteuer-Modell ist einfach, transparent und aufkommensneutral – es ist wie der Leitsatz unserer begleitenden Info-Kampagne: „Fair für Alle“.

Unser Grundsteuer-Modell ist fair für Eigentümerinnen und Eigentümer

Einnahmen der Stadt aus der Grundsteuer sollen insgesamt nicht steigen. Es wird nur der alte Maßstab durch einen neuen, ausgewogenen Maßstab ersetzt, der weniger Belastungsverschiebungen für die Steuerpflichtigen zur Folge hat als das Bundesmodell. Ermäßigungen gibt es allgemein für Wohngrundstücke, für denkmalgeschützte Objekte, geförderte Wohnungen und Wohnungen in normaler Wohnlage. Das hamburgische Modell ist sowohl für Wohn- als auch für Gewerbegrundstücke unkompliziert und leicht umsetzbar. Außerdem müssen die Steuerpflichtigen nur wenige Angaben machen; die Bescheide werden übersichtlich und nachvollziehbar sein.

Unser Grundsteuer-Modell ist fair für Mieterinnen und Mieter

Bei der neuen Grundsteuer gibt es Ermäßigungen bei den Wohngrundstücken. Zukünftig steigende Grundstückspreise wirken sich nicht über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieten aus. Durch eine zusätzliche Ermäßigung der Grundsteuer für geförderte Wohnungen und Wohnungen in normaler Wohnlage finden auch soziale und stadtentwicklungspolitische Gesichtspunkte Berücksichtigung.

Wie eingangs erwähnt wird die neue Grundsteuer zwar erstmals 2025 erhoben, doch bereits in diesem Jahr müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv werden. Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohn- und Geschäftsgrundstücken eine so genannte Feststellungserklärung beim Finanzamt abgeben. Die erforderlichen Angaben sind jedoch überschaubar, da das Hamburgische Grundsteuergesetz eine vereinfachte grundsteuerliche Bemessungsgrundlage vorsieht. So sind neben der jeweiligen Steuernummer und Grundstücksbezeichnung (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flurstück, Adresse), lediglich Angaben zu den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern mit ihren jeweiligen Anteilen, zur Grundstücksgröße und zu den Wohn- und Nutzflächen der aufstehenden Gebäude zu machen. Schon jetzt stehen auf der Seite www.grundsteuer-hamburg.de detaillierte Anleitungen, wie die Erklärung ausgefüllt werden muss, bereit. Bis spätestens 31. Oktober dieses Jahres soll diese dann möglichst auf elektronischem Weg über das Online-Portal www.elster.de abgegeben werden.

Wir haben die Grundsteuerreform in den vergangenen Jahren intensiv mit Kammern und Verbänden diskutiert. So konnten wir erreichen, dass der in Hamburg gewählte Weg eine sehr breite Zustimmung erfahren hat. Diesen guten Dialog wollen wir fortsetzen und frühzeitig über das weitere Fortgehen berichten. Dazu gehört auch, dass wir die Einführung der neuen Grundsteuer in den kommenden Wochen und Monaten unter dem Motto „Fair für Alle“ mit einer umfangreichen Informationskampagne begleiten. Gemeinsam mit einem Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Finanzbehörde werden wir in den kommenden Wochen mit einem Infomobil in allen sieben Hamburger Bezirken unterwegs sein, um die Hamburgerinnen und Hamburger über die neue Grundsteuer zu informieren und Fragen zu beantworten. Neben Plakaten und Flyern, die in den Hamburger Finanzämtern und Kundenzentren ausliegen werden sind außerdem noch weitere Kanäle Bestandteil der Infokampagne. So finden die Hamburgerinnen und Hamburger auf der Webseite www.grundsteuer-hamburg.de alle Informationen und Hintergründe kompakt und einfach erklärt, etwa über die neue Bewertung der Grundstücke und die nötigen Daten, die die Eigentümerinnen und Eigentümer dafür in diesem Jahr abgeben müssen.

Unser neues Hamburger Grundsteuer-Modell ist einfach, transparent und aufkommensneutral – es ist wie der Leitsatz unserer Kampagne: „Fair für Alle“. Gleichwohl bringt eine solche Reform aber natürlich viele Neuerungen und Fragen mit sich, dies gilt zum Beispiel für die im Sommer startende Feststellung der Grundsteuerwerte. Deshalb informieren wir

auf den vielen verschiedenen Kanälen, bieten Hilfestellungen und geben Antworten. Ich freue mich auf viele interessante Gespräche und den Austausch mit den Hamburgerinnen und Hamburgern in den nächsten Wochen und Monaten!

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'AD', written in a cursive style.

Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator

Rückfragen gerne an:

Frau Aynur Colpan, Finanzbehörde Präsidialabteilung

Telefon: (040) 428 23-2033

E-Mail: aynur.colpan@fb.hamburg.de