

GRUNDSTEUER / AUFKOMMEN 2025 GRUNDSTEUER C UND HÄRTEFÄLLE

20.05.2025 | Werkstattgespräch

GRUNDSTEUERREFORM - AKTUELLER STAND

- Aktueller Stand der Erklärungseingänge*:

| Datum | Gesamte Anzahl der abgegebenen Erklärungen | Über Mein ELSTER | Aus dem Scanverfahren | Sonstige Hersteller (ERiC) | Insgesamt abzugebende Erklärungen | Abgabequote |
|------------|--|------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 15.05.2025 | 450.041 | 257.713 | 82.095 | 110.233 | 423.870 | 106,17% |

Der überwiegende Teil aller Bescheide wurde verschickt (aktuell ca. 97%). Ein Teil der sehr intensiv zu bearbeitenden Restfälle konnte aufgrund der Fälligkeitsverschiebung auf den 30.04.2025 noch vor Versand der Grundsteuermessbetrags- und Grundsteuerbescheide erledigt werden.

* In Hamburg liegt die Quote der eingegangenen Grundsteuerwerklärungen rechnerisch bei über 100 %. Die vorgenannten Zahlen beinhalten sämtliche eingegangenen Erklärungen, soweit diese nicht inhaltsgleich zu einer identischen Steuernummer abgegeben worden sind. Eine Bereinigung um eventuell doppelt oder mehrfach eingegangene, aber nicht inhaltsgleiche Erklärungen, ist nicht erfolgt und kann technisch mittels des zugrundeliegenden Auswertungstools auch nicht vorgenommen werden. Daneben gibt es eine nicht ermittelbare Anzahl von Erklärungen für mehrere Grundstücke unter Verwendung derselben Steuernummer. In diesen Fällen wird nur ein Erklärungseingang gezählt, obwohl weitere Erklärungen für mehrere Objekte vorliegen, die diesen jedoch maschinell nicht zugeordnet werden können. Die diesbezüglichen statistischen Auswertungsunscharfen können zu einem niedrigeren Ergebnis in einer Größenordnung von voraussichtlich um die 5% führen.

Hierbei handelt es sich um eine potentielle Abweichung, die vollmaschinellen Auswertungen immanent ist und die nicht nur Hamburg, sondern auch die anderen Bundesländer bei Verwendung des hierfür bestimmten Auswertungstools betrifft.

GRUNDSTEUERREFORM – EINSPRÜCHE

Hamburger Recht wird von Expertinnen und Experten gelobt.

Nach wie vor: Keine Empfehlung für Einspruch & Klage!

Entscheidung des Finanzgerichts Hamburg vom 13.11.2024:

Hamburger Wohnlagemodell verfassungsgemäß (Revision beim BFH wurde eingelegt)

Die **BFH-Beschlüsse** (Az. II B 78/23 und II B 79/23) zum Nachweis eines den niedrigeren gemeinen Werts betreffen **nicht** das Hamburger Recht.

GRUNDSTEUERREFORM – EINSPRÜCHE

| Stichtag: 5.Mai 2025 | Einsprüche Grundsteuerwerte | Einsprüche Messbescheide | Einsprüche Grundsteuerbescheide |
|---|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| offen | 38.323 | 8.034 | 6.568 |
| davon in Bearbeitung | 38.163 | 7.917 | 6.478 |
| davon Verfahrenruhe | 160 | 117 | 90 |
| abgeschlossen | 13.162 | 1.697 | 1.118 |
| davon dem Einspruch entsprochen (Abhilfe) | 5.527 | 1.610 | 1.072 |
| davon Rücknahme des Einspruchs | 5.890 | 86 | 43 |
| davon dem Einspruch nicht entsprochen (Einspruchsentscheidung) | 1.743 | 1 | 3 |
| davon sonstige Erledigung | 2 | 0 | 0 |

Es wird statistisch nicht erfasst, ob einem Einspruch teilweise entsprochen wird. Solche Fälle werden in den Kategorien „Abhilfe“ oder „Einspruchsentscheidung“ erfasst.

GRUNDSTEUERREFORM – AUFKOMMEN 2025

| | Erwartung Aufkommen | Festgesetztes Steueraufkommen (Stand 24.04.2025) |
|----------------------|-----------------------------|---|
| Grundsteuer A | ca. 145.000 € | ca. 139.000 € |
| Grundsteuer B | ca. 510 Mio € (nach Erlass) | ca. 504 Mio € |
| Grundsteuer C | keine | ca. 6,7 Mio. € |

Änderungen sind zu erwarten:

- Steuer noch nicht in allen Fällen festgesetzt.
- ca. 52.800 Einsprüche offen (Stichtag 05.05.2025).
- Höhe des Erlassvolumens noch nicht bekannt (Antragsfrist für 2025 läuft am 31.03.2026 ab).

Damit sind derzeit nur sehr vorläufige Einschätzungen zum Steueraufkommen möglich!

Die Aufkommensneutralität, auch für die Teilbereiche Wohnen / Nicht-Wohnen wird sichergestellt!

GRUNDSTEUERREFORM – AUFKOMMEN 2025

Minderbelastungen bei der Grundsteuer B (Stand 24.04.2025)

In etwas **mehr als der Hälfte** aller Fälle (ca. 50,16%) wurde die Grundsteuer 2025 **niedriger** festgesetzt als im Jahr 2024.

Bei ca. 8,79% der Fälle wurde die Grundsteuer weniger als halb so hoch festgesetzt.

| <u>Faktor</u> | <u>Fälle</u> | <u>Anteil</u> |
|---------------|--------------|---------------|
| < vorher | 205.586 | 50,16% |
| < 75% | 126.219 | 30,79% |
| < 50% | 36.045 | 8,79% |
| < 10% | 3.741 | 0,91% |

Nicht enthalten sind Fälle mit einer Grundsteuerfestsetzung von 0 Euro bzw. keiner Grundsteuerfestsetzung im Jahr 2024.

GRUNDSTEUERREFORM – AUFKOMMEN 2025

Mehrbelastungen bei der Grundsteuer B (Stand 24.04.2025)

In etwas **weniger als der Hälfte** aller Fälle (ca. 49,83%) wurde die Grundsteuer 2025 **höher** festgesetzt als im Jahr 2024.

Bei ca. 30,05% der Fälle wurde die Grundsteuer um mehr als 50% höher festgesetzt.

| <u>Faktor</u> | <u>Fälle</u> | <u>Anteil</u> |
|---------------|--------------|---------------|
| > vorher | 204.251 | 49,83% |
| > 125% | 156.270 | 38,13% |
| > 150% | 123.174 | 30,05% |
| > 200% | 77.051 | 18,80% |
| > 500% | 10.226 | 2,49% |
| > 1000% | 2.299 | 0,56% |

Nicht enthalten sind Fälle mit einer Grundsteuerfestsetzung von 0 Euro bzw. keiner Grundsteuerfestsetzung im Jahr 2024.

GRUNDSTEUERREFORM – AUFKOMMEN 2025

Minder- und Mehrbelastungen bei der Grundsteuer B

Die Aussagekraft zu den Minder- und Mehrbelastungen ist nur eingeschränkt:

- Unterschiedliche Sachverhalte in 2024 und 2025 möglich (z.B. 1.1.2024 Grundstück unbebaut und ab 1.1.2025 bebaut).
- Zahlreiche geänderte Steuerfestsetzungen aufgrund von Rückmeldungen der Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer stehen aus.
- Es stehen noch erstmalige Steuerfestsetzungen aus.
- Die Höhe der tatsächlich zu erwartenden Steuererlasse und die Höhe der sonstigen Steuerausfälle werden die Höhe des Ist-Aufkommens noch beeinflussen.

GRUNDSTEUERREFORM – GRUNDSTEUER C

Baureife Grundstücke im Sinne der Grundsteuer C erfüllen folgende Bedingungen:

1. Sie sind **unbebaute Grundstücke** im Sinne von § 2 Absatz 4 HmbGrStG.
2. Sie sind **bauplanungsrechtlich für eine sofortige Bebauung** geeignet; bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit erstmaligem Wohnungsbaurecht drei Jahre nach Feststellung (**Sperrfrist**).
3. Sie sind nach **Lage, Form und Größe** für die Bebauung geeignet. Ziel: Mehrfamilienhausbebauung mit drei oder mehr Wohnungen (Voraussetzung: **Geschossfläche von mehr als 300 m²**).
4. Es liegen **keine anderen öffentlich-rechtlichen Hindernisse für eine Bebauung** (z. B. Baulasten, Bodendenkmäler, usw.) vor.
5. Die sofortige Bebaubarkeit wird nicht durch **sonstige tatsächliche Grundstückseigenschaften** verhindert und die **Erschließung** muss gesichert sein.

Die Grundsteuer C wird **nicht erhoben**, wenn nachgewiesen wird, dass eine **sofortige Bebauung wirtschaftlich nicht vertretbar** ist oder das Grundstück für die **spätere Bebauung durch nahe Angehörige** bereitgehalten wird.

GRUNDSTEUERREFORM – GRUNDSTEUER C

- Die Grundsteuer C ist ein aus stadtplanerischer Sicht gewünschtes Instrument.
- Der **Hebesatz von 8.000 %** wurde an Hand typischer Beispielsobjekte im Austausch zwischen der Finanzbehörde und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ermittelt.
- Die Höhe ist so dimensioniert, dass sie das **Übermaßverbot** wahrt und trotzdem einen Beitrag leistet, **Spekulationen zu verhindern** und gezielt im Interesse der städtebaulichen Entwicklung die **Bauaktivität zu fördern**.
- Für **1.717 Grundstücke** im Sinne des Bewertungsgesetzes wird die neue Grundsteuer C fällig (Stand 24. April 2025).
- Weiterhin findet ein enger Austausch zwischen der Finanzbehörde und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Die **wohnungspolitische Wirksamkeit** der Grundsteuer C bzw. ggf. notwendiger Änderungsbedarf **wird geprüft**.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

- Die Härtefallregelung umfasst **Nutz- und Wohnflächen**.
- Die Härtefallregelung stellt auf eine erhebliche **Äquivalenzstörung** ab und nicht auf den Wert oder den Rohertrag eines Gebäudes.
- Der Härtefall soll durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen werden.
- Eine nicht erhebliche Äquivalenzstörung ist im Rahmen der Typisierung zulässig und begründet für sich keinen Härtefall.
- Im Gesetz und im Hamburger Grundsteuererlass sind **Regelbeispiele** einer Äquivalenzstörung aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.
- Trotz Einzelfallnähe zu einem Regelbeispiel kann die Gewährung eines Erlasses nicht geboten sein, wenn keine tatsächliche Äquivalenzstörung vorliegt, die einen Härtefall begründet.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 1: Eingeschränkte Erreichbarkeit durch die Lage

Eine Lage, die ganz erheblich von den ortsüblichen Verhältnissen abweicht und aufgrund derer eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vorliegt.

Beispiel:

Ein Einfamilienhaus ohne Anschluss an das Straßennetz in einem Naturschutzgebiet oder auf einem Sumpf-/Moorgrundstück. Das Haus ist nur durch einen unbefestigten Fußweg zu erreichen.

Aber: Das gilt nicht, wenn die Zweckbestimmung des Grundstücks eine derartige Abgelegenheit erforderlich macht oder wenn die Abgelegenheit sich nicht nachhaltig auf die Nutzung auswirkt.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 2: Überschreiten der Gesamtnutzungsdauer

Das Gebäude ist sehr alt (Grenze z.B. bei Wohngrundstücken 80 Jahre, bei Lagerhallen 40 Jahre). Zudem hat keine Kernsanierung stattgefunden und dadurch liegt nur eine eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vor.

Beispiel:

Ein Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1931, bei dem in den vergangenen Jahrzehnten keine Kernsanierung stattgefunden hat, befindet sich in einem bedenklichen Gesamtzustand. Lediglich eine von sechs Wohnungen kann noch bewohnt werden. Strom und Wasser sind nur in wenigen Gebäudeteilen verfügbar. Eine tatsächliche Nutzung ist jedoch nur noch sehr eingeschränkt möglich. Von 400 m² Wohnfläche sind 300 m² nicht bewohnbar. Daher sind 75% der Grundsteuer, die auf das Gebäude entfällt, zu erlassen.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 3: Übergröße

Übergröße eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes. Zudem hat das Gebäude einen Hallenteil und weist eine einfachste oder einfache Standardstufe (z.B. Einfachverglasung der Fenster, kein oder sehr einfacher Fußbodenbelag, Holzbalkendecke, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz); ausführlicher hierzu Anlage 24 zum Bewertungsgesetz. Durch den Gebäudestandard besteht eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude.

Beispiel:

Eine außergewöhnlich große Wellblechhalle, die aufgrund der einfachen Standardstufe nur noch eingeschränkt als Lager genutzt werden kann.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 4: Nutzungseinschränkung

Eine Behörde hat die Nutzung eines Gebäudes oder Teile davon behördlich untersagt (zum Beispiel aufgrund einer Giftstoffbelastung).

Beispiel 1:

Es wird glaubhaft dargelegt, dass ein Gebäude wegen eines behördlich angeordneten Betretungsverbotes zu 20 % nicht genutzt werden darf, sodass in diesem Umfang ein Erlass zu gewähren ist. Daher werden 20% der Grundsteuer, die auf das Gebäude entfällt, erlassen.

Beispiel 2:

Für eine Halle, welche bislang von einem Logistikunternehmen für die Lagerung von wasserwirtschaftlich bedenklichen Stoffen genutzt wurde, wurden die bautechnischen Maßnahmen für die Vorkehrungen des Hochwasserschutzes nicht vorgenommen. Deshalb darf diese Halle jetzt nur noch für die Lagerung von unbedenklichen Stoffen wie zum Beispiel Mehl genutzt werden. Hier ist eine sinnvolle Nutzung für das Logistikunternehmen weiterhin möglich und eine Nutzungseinschränkung liegt nicht vor.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 5: Sturmfluten

Soweit ein Gebäude durch Sturmfluten regelmäßig nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist, kann ein Erlass in Betracht kommen.

Beispiel:

Das Gebäude konnte im Durchschnitt der letzten zehn Jahre an 15 von 365 Tagen aufgrund von Sturmfluten nicht genutzt werden. Daher werden ca. 4,1 % der Grundsteuer, die auf das Gebäude entfällt, erlassen.

Hinweis: Zum privaten Hochwasserschutz siehe § 8 Absatz 3 Hamburgisches Grundsteuergesetz.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 1 HmbGrStG

Regelbeispiel 6: Unorganischer Aufbau

Die Teilhabe an der Infrastruktur ist durch eine sehr ungünstig geschnittene Lagerinfrastruktur beeinträchtigt. Um festzustellen, ob ein unorganischer Aufbau vorliegt, ist der auf dem Grundstück geführte Betrieb mit einem Normalbetrieb und nicht mit einem Muster- oder Idealbetrieb zu vergleichen.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 Absatz 3 HmbGrStG – Privater Hochwasserschutz

Neuer Absatz 3 durch Beschluss der Bürgerschaft am 5. März 2025 - Gesetzestext:

*Im durch das Tidehochwasser gefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe kann auf **Antrag** die Grundsteuer für das Grundstück **anteilig erlassen** werden, soweit die Steuerpflichtigen unmittelbar oder mittelbar die Aufwendungen für den Hochwasserschutz hierfür selbst tragen müssen und das Grundstück ohne den Hochwasserschutz nicht nutzbar wäre. Der Erlass beträgt regelmäßig **50 v. H.** der Grundsteuer.*

- Erst privater Hochwasserschutz führt dazu, dass die Grundstücke an der öffentlichen Infrastruktur teilnehmen können.
- Kein Gutachten erforderlich.
- Erlass für Grund und Boden, Wohnfläche und Nutzfläche.
- Die zumindest mittelbar getragenen Kosten sind z.B. durch Polderabrechnung nachzuweisen. Eine Begründung ist insbesondere erforderlich, wenn eine andere Erlassquote als 50 % beantragt wird.
- Weitere Erläuterungen der Finanzbehörde zum § 8 Abs. 3 HmbGrStG sind in Vorbereitung.

GRUNDSTEUERREFORM – HÄRTEFÄLLE

Erlass im Härtefall: § 8 HmbGrStG

- Daneben bleibt ein Erlass nach § 34 GrStG und § 227 AO möglich, ebenso gilt die Billigkeitsregelung nach § 163 AO.
- Keine Wiederholung der Erlassanträge notwendig (Hinweis: Anzeigepflichten bei geänderten Sachverhalten.).
- Anträge auf Erlass für 2025 sollen bis zum 31. März 2026 gestellt werden.
- **Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid ersetzt nicht den Härtefallantrag.**
- **Ein allgemeiner wertbezogener Erlass, z.B. „bei einer Verdoppelung werden x-Prozent erlassen“, ist nicht möglich – er wäre verfassungswidrig.**

In Hamburg gilt die bundesweit weitgehendste Härtefallregelung!

DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT



www.mediaserver.hamburg.de / Andreas Vallbracht