

ECKPUNKTE EINER GRUNDSTEUER- REFORM FÜR HAMBURG: DAS WOHNLAGE- MODELL



www.mediaserver.hamburg.de / Andreas Vallbracht

Hamburg, den 01. September 2020

GRUNDSTEUER - ZIELE

Warum eine neue Grundsteuer?

- BVerfG hat 2018 alte Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.
- Vorgabe des BVerfG: **Ab dem Jahr 2025 muss** die Grundsteuer nach dem neuen Recht berechnet werden.
- Zum **01.01.2022 soll eine neue Hauptfeststellung** für das neue Recht erfolgen.

Ziele der Grundsteuerreform:

- Einfache **Administrierbarkeit**
- Klare und folgerichtige Belastungsentscheidungen
- **Aufkommensneutralität, aber keine großen Mehrbelastungen und oder großen Verwerfungen**
- **Akzeptanz** und Nachvollziehbarkeit
- Vermeidung von Segregation
- Anreize für eine städtebauliche Verdichtung

GRUNDSTEUER – DAS KÜNFTIGE BUNDESRECHT

Warum will Hamburg das neue Bundesrecht nicht anwenden?

- **Schwer administrierbar** (insbesondere das Sachwertverfahren und die Bodenrichtwerte sind problematisch).
- **Verfassungsrechtlich bedenkliche Belastungsentscheidung** und Ausgestaltungen (vgl. die Darstellung des Wissenschaftlichen Dienstes des BT vom 17.10.2019, Az. WD 4 - 3000 - 119/19).
- Das Aufkommen steigt mit den **Bodenwertsteigerungen** stetig (u.a. mit der Folge laufend steigender Mietnebenkosten).
- Die deutlichen Bodenwertsteigerungen seit der letzten Hauptfeststellung im Jahr 1964 werden in einer wertorientierten Grundsteuer voll abgebildet, mit der **Gefahr von Segregation** und fehlender Akzeptanz.

DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL

Unsere Alternative: **Einfachmodell mit Wohnlagenfaktor (Wohnlagemodell).**

- Die Bewertung soll künftig anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche erfolgen.
- Künftig sollen unabhängig von Ihrer Nutzung **Grundstücksflächen mit 0,02 Euro/Quadratmeter** bewertet werden und **Gebäudeflächen mit 0,40 Euro/Quadratmeter**.
- Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen für **Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Begünstigung von 50%** gegenüber Gebäudeflächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, vorgesehen.

DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL

Worauf baut das Wohnlageverzeichnis auf?

- Komplette Aktualisierung aller Wohnlageneinstufungen in Hamburg in 2017
- Beibehaltung der grundlegenden Methodik
 - Weiterhin zwei Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“
 - zusätzlich: jede Blockseite erhält einen konkreten Wohnlagenwert
 - weiterhin objektives datenbasiertes Indikatorensystem
 - Nutzung aktueller kleinräumiger Daten
- Möglichkeit zur flächendeckenden Aktualisierung aller Wohnlagen
- Erweiterung des Indikatorenkatalogs: neun Indikatoren fließen in Berechnungen ein:



DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL



- Einstufungen der insgesamt rund 23.000 Straßenabschnitte (sog. Blockseiten)

normal:	15.381 Blockseiten	(66,4 %)
gut:	7.782 Blockseiten	(33,6 %)

DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL – VORTEILE

- Einfach **administrierbar und transparent** (nur wenige und einfach ermittelbare Angaben werden benötigt; wenig Aufwand und geringe Kosten auch bei den Steuerpflichtigen; geringe Streitanzfälligkeit).
- **Keine zweite Hauptfeststellung**
- Als Belastungsgrund für die Besteuerung ist die Äquivalenz vorgesehen, d.h. die Teilhabe an der kommunalen Infrastruktur, die nicht durch Beiträge und Gebühren abgedeckt ist. Darunter fallen z.B. Schulen, Brandschutz, Räumungsdienste, Spielplätze und Wirtschaftsförderung). Als Maßstab dient die physikalische Fläche, die realitätsgerecht zum Belastungsgrund die potentielle Teilhabe abbildet. **Je größer die Grundstücksfläche und die Gebäudeflächen sind, umso größer ist typisierend auch die potentielle Teilhabe.**
- Anreize für eine Verdichtung werden durch die **Grundsteuer C** geschaffen – mit einem erhöhten Hebesatz.

DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL – BEISPIELE

Einfamilienhaus, gute Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

Bewertungsebene:

Grund und Boden: 1.000 qm x 0,02 Euro/qm = 20 Euro

Gebäude: 100 qm x 0,40 Euro/qm = 40 Euro

Grundsteuerwert: 60 Euro

Messbetragsebene:

Messzahl (Wohnen): 0,5 x (Lageermäßigung 0%) 1 = 0,5

0,5 x 40 Euro = 20 Euro

Messzahl (Grund und Boden): 1 x (Lageermäßigung 0%) 1 = 1

1 x 20 Euro = 20 Euro

Grundsteuermessbetrag: 20 Euro + 20 Euro = 40 Euro

Grundsteuer:

Hebesatz 1.000 % x 40 Euro Grundsteuermessbetrag = 400 Euro

DIE ALTERNATIVE: WOHNLAGEMODELL – BEISPIELE

Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

Bewertungsebene:

Grund und Boden: $1.000 \text{ qm} \times 0,02 \text{ Euro/qm} = 20 \text{ Euro}$

Gebäude: $100 \text{ qm} \times 0,40 \text{ Euro/qm} = \underline{40 \text{ Euro}}$

Grundsteuerwert: **60 Euro**

Messbetragsebene:

Messzahl (Wohnen) $0,5 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 = 0,375$

$0,375 \times 40 \text{ Euro} = 15 \text{ Euro}$

Messzahl (Grund und Boden) $1 \times (\text{Lageermäßigung } 0\%) 1 = 1$

$1 \times 20 \text{ Euro} = 20 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $15 \text{ Euro} + 20 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

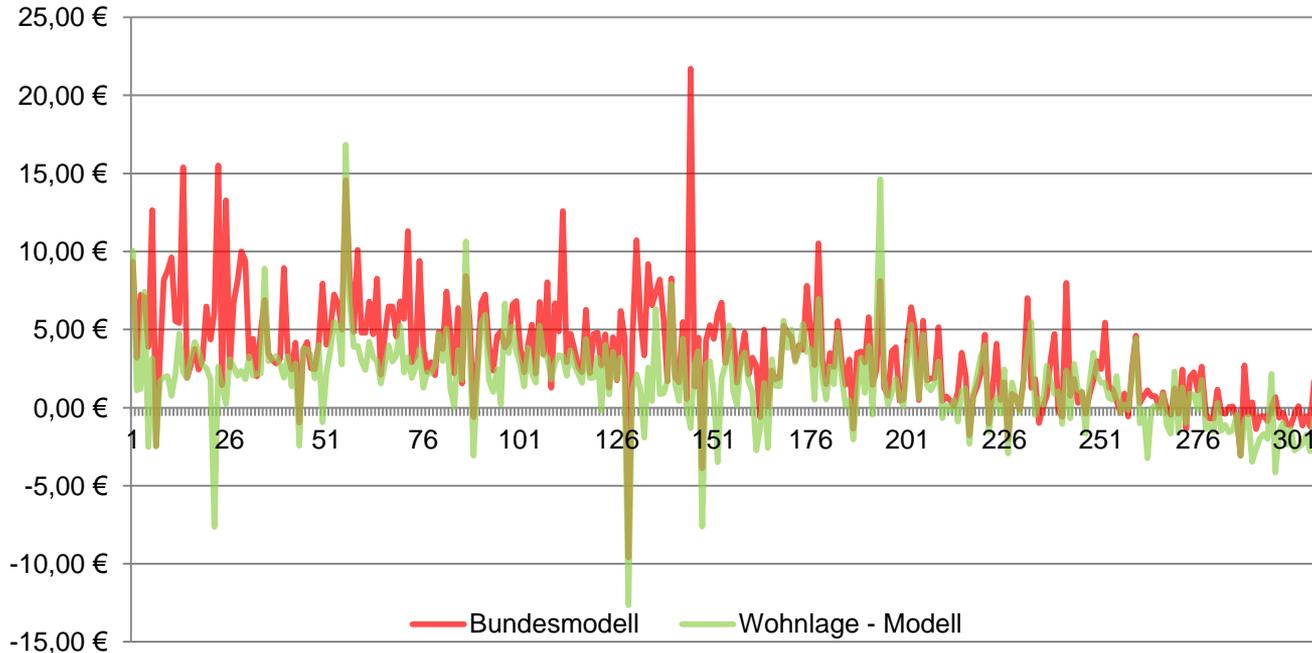
Hebesatz 1.000 % x 35 Euro Grundsteuermessbetrag = 350 Euro

DIE HAMBURGER VERPROBUNGEN

- Hamburg hat Verprobungen von ca. 900 Wirtschaftlichen Einheiten im Bereich „Wohnen“ und ca. 200 Wirtschaftlichen Einheiten im Bereich „Nicht-Wohnen“ vorgenommen, die zwar nicht repräsentativ sind - aber wichtiger Indikator .
- Im Rahmen dieser Verprobungen hat sich die grobe Tendenz gezeigt, **dass das Wohnlagemodell im Bereich „Wohnen“ zu einer weniger heterogenen Belastungstendenz als das Bundesrecht kommt und die Belastungswirkungen im Metropolbereich eher dämpft.**
- Auch im Bereich „Nicht-Wohnen“ haben sich, bei Berücksichtigung des Ziels des gleichbleibenden bisherigen Grundsteueraufkommens der verprobten Objekte, positive Tendenzen gezeigt, da die Heterogenität der Belastungsausschläge auch hier geringer ist, als im künftigen Bundesrecht.

DIE HAMBURGER VERPROBUNGEN

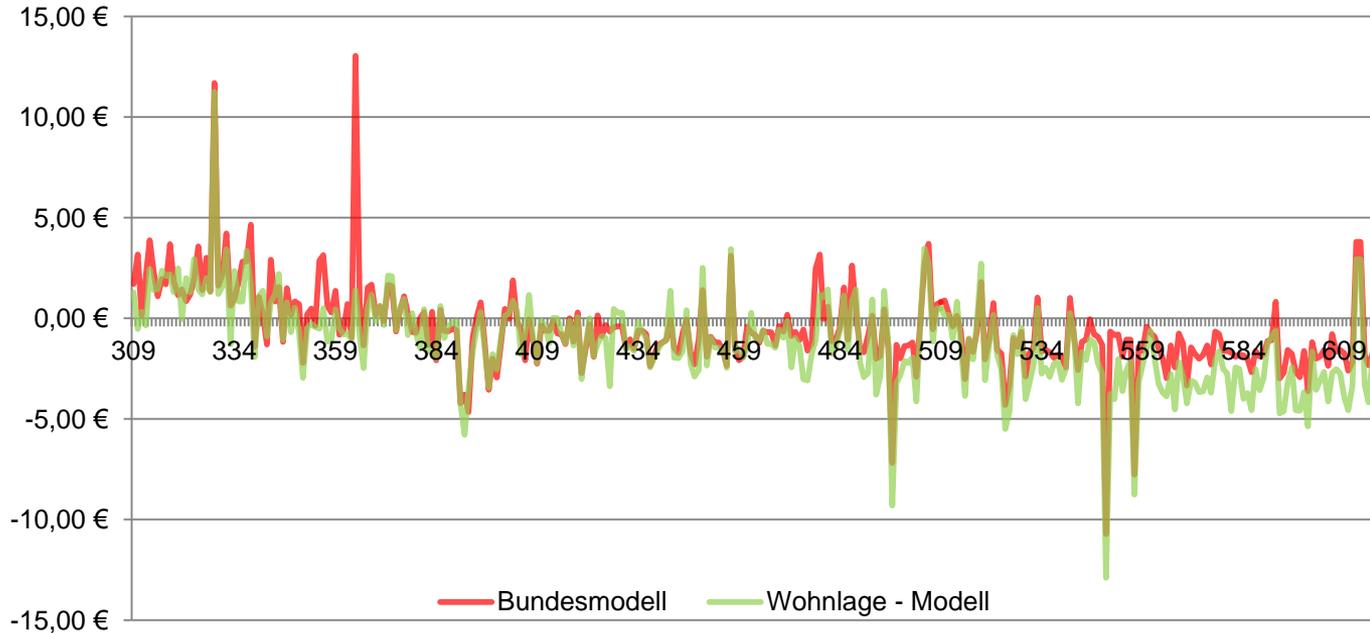
Mehrbelastung pro m² - Wohnfläche bei Einfamilienhäusern



Anmerkung: Die Hebesätze wurden für die verprobten Objekte jeweils so angepasst, dass eine Aufkommensneutralität zur bisherigen Einheitsbewertung erreicht wurde; der Lagefaktor wurde für normale Lagen mit 0,75 angesetzt.

DIE HAMBURGER VERPROBUNGEN

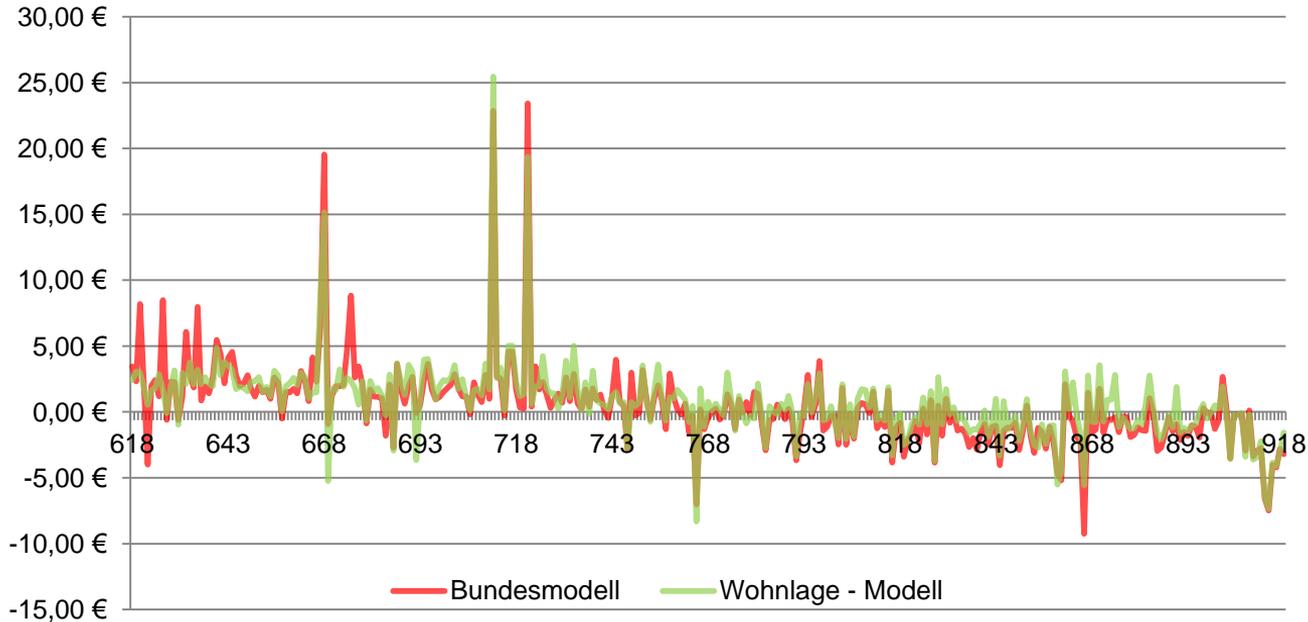
Mehrbelastung pro m² - Wohnfläche bei Eigentumswohnungen



Anmerkung: Die Hebesätze wurden für die verprobten Objekte jeweils so angepasst, dass eine Aufkommensneutralität zur bisherigen Einheitsbewertung erreicht wurde; der Lagefaktor wurde für normale Lagen mit 0,75 angesetzt.

DIE HAMBURGER VERPROBUNGEN

Mehrbelastung pro m² - Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern



Anmerkung: Die Hebesätze wurden für die verprobten Objekte jeweils so angepasst, dass eine Aufkommensneutralität zur bisherigen Einheitsbewertung erreicht wurde; der Lagefaktor wurde für normale Lagen mit 0,75 angesetzt.

DIE HAMBURGER VERPROBUNGEN

Bereich „Nicht-Wohnen“



Anmerkung: Die Hebesätze wurden für die verprobten Objekte jeweils so angepasst, dass eine Aufkommensneutralität zur bisherigen Einheitsbewertung erreicht wurde; der Lagefaktor wurde für normale Lagen mit 0,75 angesetzt.

WIE GEHT´S WEITER?

- Erörterungen mit Partnern im Bündnis für das Wohnen
- Vorstellung im Haushaltsausschuss
- Werkstattgespräch mit Kammern/Verbänden am 11.9.2020
- Rückkoppelung mit anderen Bundesländern und Erarbeitung des Gesetzentwurfs im Herbst 2020, Beratung Bürgerschaft
- 2021 erfolgen intensivierete Vorbereitungen für die erste Hauptfeststellung (insb. IT)
- Erste Hauptfeststellung zum 1.1.2022
- Auswertung Daten der ersten Hauptfeststellung mit Überprüfung Messzahlen, Festlegung Hebesätze 2023/2024 – Ziel Sicherung Aufkommensneutralität Wohnen/Nicht-Wohnen
- Umsetzungsgesetz mit ggf. erforderlichen Nachjustierungen und Implementation Grundsteuer C – 2023/2024
- Erhebung Grundsteuer nach Hamburger Wohnlagemodell 2025

VIELEN DANK FÜR
IHRE
AUFMERKSAMKEIT