

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Entwurf eines Hamburgischen Grundsteuergesetzes sowie Ergänzung des Haushaltsplan-Entwurfs 2021/2022 nach § 34 Landeshaushaltsordnung: Einzelplan 9.1, Finanzbehörde**

#### **1. Anlass und Zweck der Mitteilung**

Im Rahmen des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene wurden im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I Seite 1794) sowie dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I Seite 1875) am 15. November 2019 die Artikel 72, 105 und 125b des Grundgesetzes geändert (BGBl. I Seite 1546). Den Ländern wurde damit eine Abweichungsmöglichkeit für die Grundsteuer eingeräumt (Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes). Von dieser Gesetzgebungskompetenz wird durch das vorliegende Hamburgische Grundsteuergesetz für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) weitreichend Gebrauch gemacht, um den spezifischen Belangen einer Metropole gerecht zu werden. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) werden nur punktuelle Änderungen vorgenommen. Ein gesonderter Hebesatz für

unbebaute, baureife Grundstücke (Grundsteuer C) soll in Abweichung vom Bundesrecht die Bedürfnisse Hamburgs besser abbilden; eine größere und Hamburg spezifische Abweichung vom Bundesrecht ist jedoch einem späteren Änderungsgesetz vorbehalten, welches die fortzuschreibenden Maßgaben der Baulandgewinnung in Hamburg noch aktualisiert berücksichtigen wird. Bis dahin gilt insoweit das Bundesrecht mit einer kleineren Anpassung.

Die Grundsteuer soll in Hamburg nunmehr durch ein einfach zu administrierendes und nachvollziehbares Grundsteuergesetz modernisiert werden.

#### **2. Finanzielle Auswirkungen und Haushaltsabwicklung**

Die Erlöse der Grundsteuer werden als Gemeindesteuer im Einzelplan 9.2 „Allgemeine Finanzwirtschaft“ in der Produktgruppe 282.01 „Steuern und Finanzausgleich“ vereinnahmt und auf zwei Produkten (Grundsteuer land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und Grundsteuer der übrigen Grundstücke) abgebildet. Die Grundsteuer soll in ihrem Gesamtaufkommen aufkommensneutral sein, das

heißt weder zu Mehr- oder Mindereinnahmen gegenüber dem bisherigen Aufkommen führen.

Auch unter Zugrundelegung eines auf den Äquivalenzgedanken gestützten Grundsteuermodells entsteht im Zuge der Grundsteuerreform im Einzelplan 9.1 „Finanzbehörde“, in den Produktgruppen 281.01 „Steuerverwaltung (Amt 5)“ und 281.02 „Finanzämter“, ein temporärer voraussichtlicher Mehraufwand in Höhe von rund 9,8 Millionen Euro gegenüber den derzeit veranschlagten Vollzugskosten. In den Jahren 2022 bis 2025 werden befristet 30 zusätzliche Arbeitnehmerstellen und entsprechende Vollzeitäquivalente im Aufgabenbereich 281 „Steuerwesen“ geschaffen. Die Personalkosten in Höhe von rund 5,2 Millionen Euro werden im Rahmen geplanter Ermächtigungen des Einzelplans 9.1 gedeckt.

Im Einzelplan 6.1 sind für den Aufbau und die Konzeption des Baurechtsabgleichs beginnend ab 2021 zwei zusätzliche Arbeitnehmerstellen und entsprechende Vollzeitäquivalente im Aufgabenbereich 289 „Landesplanung und Stadtentwicklung“, in der Produktgruppe 289.11 „Landesplanung und Stadtentwicklung“ erforderlich. Daraus ergeben sich Mehrbedarfe in Höhe von insgesamt rund 680 Tausend Euro für den Zeitraum 2021 bis 2025, die aus den geplanten Ermächtigungen des Einzelplans 6.1 getragen werden.

Darüber hinaus ist die Ausbringung einer Verpflichtungsermächtigung in der Produktgruppe 281.02 „Finanzämter“ im Kontenbereich Kosten aus der laufenden Verwaltungstätigkeit in Höhe von 1,2 Millionen Euro für 2022 für die Anmietung von zusätzlichen Räumen erforderlich. Derzeit wird mit einem temporären zusätzlichen Bedarf im Kontenbereich Kosten aus der laufenden Verwaltungstätigkeit in den Produktgruppen 281.01 und 281.02 in Höhe von rund 4,6 Millionen Euro gerechnet, die ebenfalls im Rahmen geplanter Ermächtigungen des Einzelplans 9.1 aufgefangen werden können. Darin enthalten sind auch die Kosten für eine Informations- und Kommunikationskampagne, mit der die Einführung der neuen Grundsteuer begleitet werden soll.

Die betroffenen Positionen im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 (Zahlenprotokoll) sind als Anlage dargestellt.

### 3. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen in dieser Mitteilung Kenntnis nehmen,
2. bei den Beratungen über den Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 die in der Anlage aufgeführten Änderungen zu Grunde legen
3. das nachstehende Gesetz beschließen:

## Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Vom . . . . .

### Teil 1

#### Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C

##### Abschnitt 1

#### Bemessung der Grundsteuer

##### § 1

#### Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) Steuergegenstand der Grundsteuer B sind die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des durch ein gesondertes Gesetz bestimmten Hebesatzes. Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist durch Multiplikation der jeweiligen Grundsteuermesszahl mit dem jeweiligen Anteil am Grundsteuerwert zu ermitteln. Die Summe ist als Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) Der Grundsteuerwert des Grundstücks errechnet sich aus einer Addition folgender zwei Summanden:

1. Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens; dieser ergibt sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen Äquivalenzzahl; er wird auf eine Nachkommastelle nach unten abgerundet.
2. etwaige Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche der Gebäude; diese ergeben sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl; sie werden auf volle Euro nach unten abgerundet.

(4) Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil der oder dem einen, zum Teil der anderen Ehegattin, dem anderen Ehegatten, der anderen Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner zuzurechnen sind.

(5) Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land, ist nur für das im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln und zu erheben. Dieses bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

### § 2

#### Maßgebliche Flächen

(1) Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Als Wohnnutzung gelten auch häusliche Arbeitszimmer. Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Gebäudefläche ist durch eine geeignete Methode zu ermitteln.

(2) Garagen bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> oder um einzelne Stellplätze im Teileigentum handelt.

(3) Im Übrigen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils weniger als 23 m<sup>2</sup> beträgt. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gebäudefläche von insgesamt weniger als 23 m<sup>2</sup> haben. Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. § 246 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 231), zuletzt geändert am . . . . . (BGBl. I S. . . . .), in der jeweils geltenden Fassung bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die für dieses Gesetz maßgeblichen Flächen von Grund und Boden und Gebäuden sind auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

### § 3

#### Äquivalenzzahlen

(1) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt 0,50 Euro je Quadratmeter.

(2) Die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens beträgt 0,04 Euro je Quadratmeter. Abweichend von Satz 1 gilt:

1. Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird die Äquivalenzzahl für den darüber hinaus gehenden Teil der Flä-

che nur zu 50 vom Hundert (v. H.) angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 v. H. der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall nach Nummer 2 erster Halbsatz vorliegt,

2. ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 v. H. nicht bebaut, wird der Äquivalenzbetrag in Euro für die 10 000 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Grund- und Bodenfläche x 0,04 Euro/m<sup>2</sup>)<sup>0,7</sup>; in den Fällen nach Nummer 1 wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bis zum Zehnfachen der Wohnfläche stets zu 100 v. H. angesetzt.

#### § 4

##### Grundsteuermesszahlen

(1) Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 v. H. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 v. H. ermäßigt.

(2) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 v. H. ermäßigt, soweit eine normale Wohnlage vorliegt. Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung für Zwecke der Grundsteuer ein Verzeichnis für gute und normale Wohnlagen zu erlassen. Weisen Steuerpflichtige eine andere Wohnlage nach, so ist diese anzusetzen. Sofern keine Wohnlage aus der Rechtsverordnung nach Satz 2 ermittelbar ist, wird eine normale Wohnlage vermutet.

(3) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 v. H. ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 4 Absatz 2 Satz 1 oder ein Ensemble nach § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), in der jeweils geltenden Fassung vorliegt.

(4) Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Absatz 3 wird auf Antrag gewährt, wenn die Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

(5) § 15 Absätze 2 bis 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert am ..... (BGBl. I .....), in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

(6) Die Ermäßigung kann auf mehrere Ermäßigungstatbestände gestützt werden. Bezugspunkt der Berechnung ist jeweils die vorangegangene Grundsteuermesszahlermäßigung.

#### § 5

Gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C)

Für unbebaute und baureife Grundstücke im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 kann ein abweichender Hebe-

satz (Grundsteuer C) bestimmt werden. § 25 Absatz 5 Sätze 1 bis 4 und 7 bis 9 des Grundsteuergesetzes finden Anwendung.

#### Abschnitt 2

##### Verfahren

#### § 6

##### Feststellungsverfahren

(1) In dem Feststellungsbescheid für Grundstücke sind ergänzend zu § 219 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. Der Feststellungsbescheid kann mit dem nachfolgenden Grundsteuermessbescheid verbunden und zusammengefasst bekannt gegeben werden.

(2) Abweichend von § 221 des Bewertungsgesetzes findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. Bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden.

(3) Der Grundsteuerwert (Wertfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) Für den Grundsteuerwert nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß.

(5) Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 228 Absatz 1 Satz 3 des Bewertungsgesetzes erfolgt durch das zuständige Finanzamt mittels Allgemeinverfügung. Abweichend von § 228 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung des Grundsteuerwerts führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. Die Anzeige ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden sollen.

## § 7

### Veranlagungsverfahren

(1) Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil nach oben abweicht oder wenn sein auf das Gebäude entfallender Anteil um mehr als 5 v. H. und mindestens 5 Euro oder um mehr als 10 Euro nach oben abweicht. Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist.

(2) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sinngemäß.

(3) Änderungen der Nutzung hat diejenige Person anzuzeigen, welcher der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach § 4 Absätze 3 und 5 entsprechend. § 19 Absatz 1 Satz 1 des Grundsteuergesetzes bleibt unberührt. Abweichend von § 19 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 2 des Grundsteuergesetzes ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. § 6 Absatz 6 gilt entsprechend.

## Abschnitt 3

### Erlass

## § 8

Erlass bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und im Härtefall

(1) Soweit ein Gebäude durch einen anderen als die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird, ist die Grundsteuer in der Höhe zu erlassen, die auf den Grundsteuermessbetrag des Gebäudes entfällt, sofern die Nutzerin zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentümerin oder der Nutzer zivilrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist und in ihrer oder seiner Person die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt.

(2) In einem besonders gelagerten, nicht rohertragsbedingten Härtefall kann der Anteil der Grundsteuer B, der auf den Grundsteuermessbetrag eines nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäudes entfällt, teilweise erlassen werden.

(3) Der Erlass nach den Absätzen 1 und 2 wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den

Erlassezeitraum folgenden 31. März zu stellen. Einer jährlichen Wiederholung des Antrags bedarf es nicht. Die Steuerschuldnerin oder der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse dem zuständigen Finanzamt binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

(4) Sofern in einem Fall des Absatzes 2 weitere Erlassstatbestände vorliegen, gilt die Grundsteuer nach Anwendung des Absatzes 2 als Ausgangswert für die Berechnung. Die Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes bleiben ansonsten unberührt.

## Teil 2

### Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A

## § 9

### Abweichende Regelungen

(1) Zur Hofstelle nach § 234 Absatz 6 des Bewertungsgesetzes gehören auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, wenn sie keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) § 1 Absatz 4 sowie § 6 Absätze 5 und 6 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

## Teil 3

### Erhebung der Grundsteuer

## § 10

### Fälligkeit bei Kleinbeträgen

Die Grundsteuer wird fällig

1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt,
2. am 15. Februar und am 15. August mit je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

## Teil 4

### Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften

## § 11

### Anwendung von Bundesrecht

(1) Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Auf die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer der Kalender-

jahre bis einschließlich 2024 findet dieses Gesetz keine Anwendung.

(2) Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. §32h der Abgabenordnung gilt mit der Maßgabe, dass die oder der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit zuständig und das Hamburgische Datenschutzgesetz vom 18. Mai 2018 (HmbGVBl. S. 145) in der jeweils geltenden Fassung einschlägig ist.

(3) Rechtsverordnungen des Bundes finden für die Grundsteuer B und C keine Anwendung.

## § 12

### Übergangsregelungen

(1) Die Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 allgemein festgestellt. Die Grundsteuer-

messbeträge nach diesem Gesetz werden auf den 1. Januar 2025 allgemein festgesetzt.

(2) Für die Anwendung des § 6 Absatz 1 Satz 2 und des § 6 Absatz 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223 Absatz 1 Nummer 2 und § 224 Absatz 1 Nummer 2 des Bewertungsgesetzes ist für Feststellungszeitpunkte zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2024 zu unterstellen, dass die Feststellungen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeutung sind und hinsichtlich der Besteuerung der wirtschaftlichen Einheiten die Regelungen dieses Gesetzes gelten.

## § 13

### Außerkräfttreten

Mit Ablauf des 31. Dezember 2024 tritt das Gesetz über die Erhebung der Grundsteuer vom 21. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 8) in der geltenden Fassung außer Kraft.

## Begründung

### A)

#### Allgemeiner Teil

##### 1. Zielsetzung

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B und der damit verbundenen Ermittlung ihrer Berechnungsgrundlagen, um sie als verlässliche Einnahmequelle auszugestalten. Zudem wird die Grundsteuer B mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung weiterentwickelt. Dabei wird in besonderem Maße auf den durch die Erfüllung der steuerlichen Pflichten verursachten Vollzugsaufwand bei allen Beteiligten geachtet. Ferner soll durch einen gesonderten Hebesatz für baureife und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C) gezielt die Bauaktivität gefördert werden.

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit

Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I Seite 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes erklärt. Für eine Neuregelung hatte das Bundesverfassungsgericht dem Bundesgesetzgeber eine Frist bis spätestens zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Reformgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewendet werden.

Während Gegenstand des verfassungsgerichtlichen Verfahrens das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz waren, die ihrerseits auf den bis zur Finanzreform im Jahr 1994 geltenden verfassungsrechtlichen Kompetenznormen erlassen worden waren, wird das Hamburgische Grundsteuergesetz auf die im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffene Abweichungskompetenz nach Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes gestützt.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz weicht vom Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B) weitreichend ab. Dabei werden Fragen der von der Steuerverwaltung ermittelten Bemessungsgrundlage geregelt. Dies dient der Verständlichkeit sowie der Nachvollziehbarkeit und fördert damit einhergehend auch die Akzeptanz der Regelungen. Ergänzend wird auf die bundesgesetzlichen Regelungen zurückgegriffen.

Im Jahr 2019 betrug das Aufkommen aus der Grundsteuer B in Hamburg rd. 0,472 Milliarden Euro. Es wird gemäß den aktuellen Steuerschätzungen auf rd. 0,5 Milliarden Euro bis 2025 ansteigen. Aufkommen und Entwicklung sollen durch das neue Recht in der Höhe in etwa gleichbleiben. Dagegen werden sich Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Steuerpflichtigen nicht vermeiden lassen. Sie sind zum einen durch die Systemumstellung und die damit einhergehende Neubestimmung des Grundsteuerwerts verbunden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass systembedingte Belastungsverschiebungen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 unmittelbar beabsichtigt sind.

Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Bei diesem, mit dem vorliegenden Gesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens als Gegenstand der Grundsteuer B konsequent umgesetzten, Maßstab für die Steuerlastverteilung sind die physikalischen Flächengrößen Ausgangspunkt der Betrachtung. Als Besteuerungsgrundlagen sind sie nur in geringem Maße streitanfällig und können transparent und nachvollziehbar ermittelt und überprüft werden. Die möglichst automationsunterstützte Bestimmung des Grundsteuerwerts trägt wesentlich zu einem reibungslosen Verfahren und zu einem vor allem im Vergleich zu den bundesgesetzlichen Regelungen unkomplizierten und weniger umfangreichen Vollzugsaufwand bei. Angesichts der finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen ist das gewählte Modell ein wesentlicher Beitrag für einen reibungslosen, effizienten und gleichmäßigen Voll-

zug zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs. Gleichzeitig verfolgt das Gesetz auch Elemente der Stadtentwicklung im Nebenzweck. Hamburg hat als eine Metropole seit der letzten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 verschiedene Entwicklungen erfahren, sodass zum Beispiel vormals weniger nachgefragte Stadtteile nunmehr aufgewertet worden sind und sich auch die Immobilienwerte dynamisch verändert haben. Damit auch in diesen Stadtteilen eine gute soziale Durchmischung erhalten bleibt und Anreize für eine optimierte Bebauung geschaffen werden, soll die Grundsteuer zur allgemeinen Akzeptanz und zur Vermeidung von Segregation dieses berücksichtigen.

Schließlich folgt das Hamburgische Grundsteuergesetz auch dem Äquivalenzgedanken als Belastungsgrund und vermeidet somit Probleme mit der vorhandenen Datenausgangslage. Diese würden sich bei einem auf dem Soll-Ertrag basierenden Grundsteuermodell realisieren. So müssten dann zum Beispiel bei den Bodenrichtwerten insbesondere der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und die unterschiedlichen Maße und die Art der baulichen Nutzung der individuellen wirtschaftlichen Einheiten unter Abweichung vom fiktiven Bodenrichtwertgrundstück berücksichtigt werden, um verfassungsrechtlichen Mindestansprüchen zu genügen. Schließlich wird die Preisbildung für Bauland neben der Lagewertigkeit durch solche Faktoren maßgeblich beeinflusst. Allein schon diese Umsetzung ist verwaltungsökonomisch in einem Massenverfahren nicht in der gebotenen Zeit realisierbar.

Auf Grund einer ebenfalls schwierigen Datenlage gab es im Übrigen schon einmal im Grundsteuergesetz mit dem damaligen §42 Grundsteuergesetz (zuletzt in der Fassung vom 19. Dezember 2000) eine ähnlich einfache Lösung, um für die beigetretenen Länder eine Grundsteuerfestsetzung zu ermöglichen.

## 2. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes

Kern des Hamburgischen Grundsteuergesetzes ist die grundlegende Neuausrichtung der Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer hinsichtlich der Besteuerung der Grundstücke des Grundvermögens nach ihren Flächen und der Wohnlage (sog. Wohnlagemodell).

Deshalb nutzt das Hamburgische Grundsteuergesetz den vom Bundesverfassungsgericht zugelassenen Gestaltungsspielraum bei Massensteuern im Hinblick auf Typisierungen, Pauschalierungen und Vereinfachungen aus. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem obigen Urteil verlangt, dass der Gesetzgeber den Belastungsgrund der

Steuer erkennbar regelt und die Steuer hieraus folgerichtig und gleichheitsgerecht bemisst; eine Aussage zu bestimmten Belastungsgründen oder gar zu Modellen hat das Bundesverfassungsgericht nicht getroffen.

a) Belastungsentscheidung

Die Grundsteuer steht nach der verfassungsrechtlichen Zuweisung gemäß Artikel 106 Absatz 6 Satz 1 des Grundgesetzes den Kommunen zu und dient der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Die nicht erst im Zuge der politischen Verhandlungen der Grundsteuerreform, sondern bereits seit Jahrzehnten im steuerrechtlichen und finanzwissenschaftlichen Schrifttum geführte Diskussion um die Systemfrage einer gerechten Belastungsentscheidung beantwortet das vorliegende Gesetz somit wie folgt: Der reine Fiskalzweck rechtfertigt dem Grunde nach den Eingriff. Dabei ist die Grundsteuer ihrem Wesen nach eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners am Grundbesitz anknüpft. Die Grundsteuer wird von demjenigen geschuldet, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Da der Steuergegenstand nicht mobil ist, eignet sich die Grundsteuer in besonderem Maße als verlässliche Finanzierungsquelle der örtlichen Gebietskörperschaften. Im Zuge dessen verfolgt das Hamburgische Grundsteuergesetz für die Frage der Lastenverteilung im Bereich der Grundsteuer B, d.h. zwischen Grundstücken des Grundvermögens, den Gedanken der besonderen Verwurzelung mit dem örtlichen Gemeinwesen im Sinne des Äquivalenzgedankens.

Bei einer Steuer, die an den Grundbesitz anknüpft, ergibt sich zwischen den öffentlichen Leistungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die Daseinsvorsorge und dem Steueraufkommen ein enger Zusammenhang, auch wenn im Einzelfall kein eindeutiges Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Zwar werden bestimmte, den jeweiligen Begünstigten direkt und individuell zuordenbare Leistungen durch Gebühren und Beiträge abgegolten; letztlich kommen aber alle Verbesserungen der öffentlichen Infrastruktur allen Grundstücken zugute. Da für die Gesamtheit dieser Leistungen – häufig allein schon auf Grund ihrer Eigenschaft als öffentliche Güter – Gebühren und Beiträge nicht oder nicht kostendeckend erhoben werden können, stellt die Grundsteuer B eine gruppenäquivalente Finanzierungsquelle hierfür dar. Eine konkrete Gegenleistung ist nicht Grundlage und kann mit Blick

auf den verfassungsrechtlichen Begriff der Steuer auch nicht gefordert werden.

Im Sinne des Äquivalenzprinzips bietet sich die Fläche als Anknüpfungspunkt und Maßstab der Lastenverteilung innerhalb der Kommune an, da dem einzelnen Grundstückseigentümer in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen seiner Kommune (wie beispielsweise dem Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, durch Infrastrukturausgaben, durch Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung) zugeordnet werden kann, je größer das zu steuernde Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäude) ist. Dabei werden öffentliche Leistungen zum einen mit Rücksicht auf den Grund und Boden des Grundstücks erbracht und kommen daher ihm zugute. Zum anderen werden sie aber auch gebäude- und personenbezogen erbracht, weshalb als pauschaler Belastungsmaßstab die Flächen der jeweiligen Gebäude dienen.

Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude eignen sich somit als zulässiger, realitätsgerechter und folgerichtiger Verteilungsmaßstab für die von der örtlichen Kommune erbrachten sonstigen öffentlichen Leistungen und der Intensität der jeweiligen Nutzung der kommunalen Infrastruktur. Insofern ist es systemkonform und beabsichtigt, wenn für zwei Grundstücke mit identischen Flächenmerkmalen dem Grunde nach der gleiche Belastungsanteil zugerechnet wird. Beide Grundstücke verursachen in pauschalierender Betrachtung vergleichbare finanzielle Leistungen der Kommune bzw. nehmen diese in Anspruch.

b) Bemessungsgrundlage für Grundvermögen

Für die Bestimmung des Grundsteuerwerts als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer B und C trifft das Hamburgische Grundsteuergesetz die grundlegende Systemscheidung zugunsten des Flächenprinzips. Als Ansatz für die Bestimmung wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro pro Quadratmeter des Grund und Bodens sowie von 0,50 Euro pro Quadratmeter der Gebäudefläche festgelegt. Letztgenannte Äquivalenzzahl gilt einheitlich für sämtliche Gebäudeflächen unabhängig von ihrer Nutzung.

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für öffentliche Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer

bezogen auf sein Steuerobjekt zu Gute kommen und nicht bereits durch besondere Gebühren und Beiträge abgegolten sind. Öffentliche Leistungen werden primär „gebäudebezogen“, d.h. von Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen in Anspruch genommen. Öffentliche Leistungen, die ausschließlich durch den Boden verursacht werden, stellen nur einen geringfügigen Bruchteil dar. In Fällen übergroßer Grund- und Bodenflächen ist für unterschiedliche Konstellationen und ab einer gesetzlich bestimmten Grenze eine reduzierte Äquivalenzzahl anzusetzen, da eine bloße Linearisierung des Flächenansatzes den Besteuerungsmaßstab des Äquivalenzmodells verzerren würde.

Die Ermittlung der maßgeblichen Flächen soll im Sinne eines möglichst geringen Erfüllungsaufwands sowie hoher Transparenz vorgenommen werden. Während die Bruttogrundfläche eines Gebäudes den meisten Grundstückseigentümern nicht bekannt sein dürfte, ist die Wohnfläche sowie die Nutzfläche eines Gebäudes regelmäßig den Bauplänen zu entnehmen oder kann durch ein Vermessen der Räumlichkeiten selbst ermittelt werden. Daher sollen diese Flächen der Besteuerung zugrunde gelegt werden.

Wie schon bisher wird der Hebesatz auch künftig nicht direkt auf die Grundsteuerwerte angewendet. Der Grundsteuerwert übernimmt vielmehr die Funktion des bisherigen Einheitswerts und tritt an die Stelle des künftigen Grundsteuerwerts nach Bundesrecht. Durch Multiplikation einer gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl mit dem Grundsteuerwert wird zunächst ein Grundsteuermessbetrag festgesetzt. In einer weiteren Tarifstufe wird auf diesen der Hebesatz angewendet.

Die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden sowie für gegebenenfalls bestehende Gebäude werden dem gesetzlichen Tarif in Form der Grundsteuermesszahl von 100 vom Hundert unterworfen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und aus sozialstaatlichen Erwägungen wird für die dem allgemeinen Wohnen dienende Gebäudefläche eine besondere, ermäßigte Grundsteuermesszahl von 70 vom Hundert angesetzt. Der nicht ermäßigte Tarif von 100 vom Hundert gilt damit für den Äquivalenzbetrag der nicht Wohnzwecken dienenden Gebäudeflächen. Die für Wohnnutzung niedrigere Belastung ist aus wohnungspolitischen Gründen gewollt. Darüber hinaus bestehen weitere Steuermesszahlermäßigungen, denen besondere Förder- und Privilegierungsaspekte

zugrunde liegen. Um eine gesetzgeberisch gewollte Aufkommensneutralität – insgesamt und jeweils innerhalb der beiden Bereiche Wohnen und Nicht-Wohnen – zu erreichen, werden die Messzahlen nach Auswertung der Grundsteuerwerte nochmals statistisch valide geprüft und unter Umständen angepasst.

#### c) Wohnlage

Diese Ursprungsmesszahl für Wohnen von 70 vom Hundert wird bei normalen Wohnlagen im Gegensatz zu guten Wohnlagen um eine Ermäßigung von 25 vom Hundert zusätzlich begünstigt, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen und um das Ziel des bezahlbaren Wohnraums zu fördern. Eine niedrigere Grundsteuerlast in normalen Wohnlagen macht diese für Mieter und Eigentümer attraktiver. Insofern werden diese Wohnlagen und das Umfeld tendenziell aufgewertet. Die Begünstigung ist auch angebracht, da Flächen in guten Wohnlagen eine typisiert höhere Nutzbarkeit für Wohnzwecke aufweisen und wohnwerterhöhende Faktoren wie die Nähe zu Parks, Schnellbahnhaltstellen und anderen Infrastruktureinrichtungen, die Gegenstand öffentlicher Investitionen sind, eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Wohnlage spielen. Deshalb beträgt die Messzahl in einer normalen Wohnlage lediglich 52,5 vom Hundert. Sofern weitere Ermäßigungen zusätzlich greifen (§ 15 Absatz 2 bis 4 Grundsteuergesetz und die Ermäßigung bei Denkmälern) kann die Grundsteuermesszahl aufgerundet sogar auf ca. 30 vom Hundert sinken. Die Wohnlagen für die Lageermäßigung werden in einem Wohnlageverzeichnis für Zwecke der Grundsteuer erfasst; sofern noch keine Wohnlage (zum Beispiel in Neubaugebieten) festgestellt worden ist, wird zunächst von einer normalen Lage ausgegangen und ebenfalls die Ermäßigung verwendet. Das Wohnlageverzeichnis zeichnet sich dadurch aus, dass es nicht nur die Bodenrichtwerte, sondern auch andere Komponenten (wie zum Beispiel die Erreichbarkeit des ÖPNV, dem Grünflächenanteil, die Entfernung zum Einzelhandel, den Statusindex) berücksichtigt und damit ein genaues Bild der Lage und der Förderungswürdigkeit bildet. Auch wird das der Rechtsverordnung zugrundeliegende Wohnlagenverzeichnis als Grundlage für den Hamburger Mietenspiegel regelmäßig aktualisiert.

Das bisherige methodische Konzept der Wohnlagenzuordnung im Hamburger Mietenspiegel stammt aus dem Jahr 1995; damals wurde mithilfe multivarianter statistischer Analysen der

Einfluss einzelner Merkmale und Indikatoren (wobei teilweise mehrere Einzelmerkmale einen Indikator bilden) auf die Wohnlageneinstufung untersucht; ferner wurde untersucht wie groß der jeweilige Einfluss des Gebietsstatus (Bodenwert, Bevölkerungsstruktur, Wohnlagenniveau), der Verdichtung (Bebauungsdichte, Einwohnerdichte, durchschnittliche Stockwerkszahl), Grünflächenanteil, ÖPNV-Anbindung, Lärmquellen (zum Beispiel Gewerbe, Schulen) und der Verkehrsbelastung ist.

Im Jahr 2017 wurde eine weitreichende Überprüfung und Erweiterung des zugrundeliegenden Indikatorenkatalogs, eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten in Hamburg vorgenommen. Da das Wohnlageverzeichnis lediglich eine Möglichkeit zur Einordnung der Wohnlage darstellt und Wohnlageneinstufungen im Einzelfall überprüft werden können, sollen Steuerpflichtige die Möglichkeit haben eine andere Wohnlage nachzuweisen.

#### d) Verfahren

Der Grundsteuerwert wird einheitlich auf den 1. Januar 2022 festgestellt.

Der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B und C werden die neuen Beträge ab dem Jahr 2025 zu Grunde gelegt. Für die sich daran anschließenden Zeiträume ist zu beachten, dass die maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen als Tatsachen im Gegensatz zu einem, dem angenäherten Verkehrswert folgenden Modell keiner permanenten dynamischen Entwicklung unterworfen sind. Eine periodisch wiederkehrende Hauptfeststellung ist demzufolge nicht geboten. Die Systemumstellung hin zu einem auf dem Äquivalenzgedanken basierenden Grundsteuermodell ist daher auch von den Vorzügen eines ausbleibenden turnusmäßigen Erfüllungsaufwands getragen. Dieser betrifft sowohl die Seite der Steuerverwaltung, aber ebenso die Seite der Grundstückseigentümer. Das Unterlassen einer turnusmäßigen Hauptfeststellung ist im Wohnlagemodell systembedingt zulässig. Um den rechtsstaatlichen Vollzug des Grundsteuerrechts insbesondere im Fall sich ändernder Tatsachen sicherzustellen, sieht das Gesetz Regelungen für punktuelle Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen vor. Diese erfahren durch die nötigen Anzeigepflichten begleitende Unterstützung.

Auch wenn die erste und nach diesem Gesetz einmalig durchzuführende Hauptfeststellung

nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, werden diese Beträge erst ab dem Jahr 2025 der Grundsteuererhebung zugrunde gelegt. Ob Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen der geltenden Einheitswerte noch bis einschließlich 31. Dezember 2024, d.h. vor der erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte nach diesem Gesetz, durchzuführen sind, richtet sich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

### 3. Gesetzgebungskompetenz

Ob für eine Neuregelung der Grundsteuer und der Bestimmung der für sie nötigen Bemessungs- und Berechnungsgrundlagen eine Gesetzgebungskompetenz der Länder oder des Bundes besteht, war nicht erst im Zuge der Beratungen zur Grundsteuerreform umstritten, sondern bereits zuvor in der finanz- und steuerwissenschaftlichen Literatur.

Insbesondere war offen, ob sich eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Neuregelung aus Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes ergab. Angesichts der Folgefragen in anderen Rechtsgebieten, wie insbesondere dem Gewerbesteuerrecht und dem Recht des föderalen Finanzausgleichs nach dem Finanzausgleichsgesetz des Bundes, wurde vorgetragen, im Sinne der Vergleichbarkeit müsse zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit ein bundesweit einheitliches Regulationssystem gefunden werden. Diese Einwände konnten allerdings nicht überzeugen. Schon bisher bestand im Rahmen der Grundsteuer eine bundesweite Rechtseinheitlichkeit nur auf Ebene der Bemessungsgrundlage und den Regelungen über das Besteuerungsverfahren. Mit Blick auf die nach dem Willen des verfassungsändernden Gesetzgebers erfolgte Schärfung der Anforderungen des Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes bestand weitgehende Einigkeit, dass im Sinne eines geringstmöglichen Eingriffs des Bundes in das nach Artikel 70 Absatz 1 des Grundgesetzes grundsätzlich gegebene Gesetzgebungsrecht der Länder der Eingriff und nicht der Grundsatz einer rechtfertigenden Legitimation bedarf und daher nur in restriktivem Maße erfolgen kann. Die Konkretisierung eines verfassungsrechtlichen Maßstabs durch einfaches Gewerbesteuer- oder Finanzausgleichsrecht erschien mit Blick auf die Normenhierarchie unzulässig. Zudem unterstreichen die bereits bestehenden kommunalen Hebesätze die Zulässigkeit regionaler Elemente.

Eine begrenzte Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Neuregelung wäre daher allenfalls aus Artikel 125a Absatz 2 des Grundgesetzes ab-

zuleiten gewesen. Danach gilt Bundesrecht, das in rechtmäßiger Weise auf Grund der bis zum Jahr 1994 geltenden Bundesgesetzgebungskompetenz nach Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes alte Fassung erlassen wurde und nach der Änderung dieser Norm nun nicht mehr erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort. Artikel 125a des Grundgesetzes enthält aber nicht nur eine Anordnung der Fortgeltung des alten Rechts, die Norm gestattet dem vormaligen zuständigen Gesetzgeber darüber hinaus eine Änderung einzelner Vorschriften des alten Rechts. Eine grundlegende Neukonzeption ist ihm dagegen verwehrt. Ob sich das Grundsteuer-Reformgesetz in diesem Rahmen gehalten hätte, war im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens zur Grundsteuerreform unklar. Dagegen spricht, dass Details der gewählten Bewertungsmethoden nicht unwesentlich von der bisherigen Rechtslage abweichen. Dies gilt beispielsweise für das für Wohngrundstücke maßgebende Ertragswertverfahren in der Form des dort bisher nicht vorgesehenen Systems der Listenmieten in entsprechender Anwendung der Wohngeldverordnung.

Insgesamt wurde daher ein verfassungsrechtliches Risiko gesehen, die politische Einigung ohne eine entsprechende Verfassungsänderung und allein auf Basis des Artikel 125a Absatz 2 des Grundgesetzes umzusetzen. Auf Grund der potentiellen Folge eines formell verfassungswidrigen Bundesgesetzes für die Aufkommenssicherheit für Städte und Gemeinden wurde als Teil des Reformpakets am 15. November 2019 (BGBl. I Seite 1546) gleichzeitig eine Verfassungsänderung beschlossen, wonach einerseits die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Artikel 105 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes neue Fassung ausdrücklich festgehalten wurde. Andererseits wurde die Möglichkeit der landesgesetzlichen Abweichung in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes begründet. Der dort verwendete Begriff „Grundsteuer“ umfasst nicht nur die verfahrensmäßigen Fragen der Festsetzung und Erhebung der Steuer durch die Gemeinden, sondern gerade auch die Bestimmung ihrer Bemessungs- und Berechnungsgrundlage. Im Rahmen der Neuregelung der Grundsteuer auf Bundesebene wurde eine Abweichungsmöglichkeit der Länder eröffnet. Zu diesem Zweck wurde die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes einerseits in Artikel 105 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes festgeschrieben, andererseits die Möglichkeit der abweichenden Landesgesetzgebung in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes verankert. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Re-

formgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Die neuen bundesgesetzlichen Regelungen gelten für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025.

## B)

### **Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung**

Das Bundesverfassungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 und andere) die Vorschriften über die Einheitsbewertung jedenfalls seit dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2002 für verfassungswidrig, weil die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung über einen langen Zeitraum systembedingt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes nicht zu vereinbaren sind. Eine ausreichende Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlungen ergebe sich in einem System, das den Verkehrswert zum Ziel hat, weder allgemein aus dem Ziel der Vermeidung eines allzu großen Verwaltungsaufwands, noch aus Gründen der Typisierung und Pauschalierung, noch wegen Geringfügigkeit der Grundsteuerlast, noch aus einer etwaigen Kompensation durch Nachfeststellungen und Wertfortschreibungen.

Mit dem Hamburgischen Grundsteuergesetz soll – mit Wirkung für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 – eine teils abweichende Rechtslage geschaffen werden (vergleiche auch Artikel 125b Absatz 3 des Grundgesetzes). Während der Bund im Bereich der Grundsteuer B an dem bisherigen Leitbild des angenäherten Verkehrswerts festhält und eine Bewertung mit turnusmäßigen Hauptfeststellungen (alle sieben Jahre) vorsieht, soll mit vorliegendem Gesetz für diesen zahlen- und aufkommensmäßig überragend wichtigen Bereich der im Grundvermögen gehaltenen Grundstücke dem Wohnlagemodell auf Basis des Äquivalenzgedankens Geltung verliehen werden. Eine weitgehend automationsgestützte Feststellung des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrags wird hierdurch ebenfalls unterstützt. Für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen entsteht jedoch verglichen mit dem Bundesrecht nur ein verhältnismäßig geringer Erfüllungsaufwand. Bereits durch Regelungen auf Ebene des materiellen Rechts wird auf diese Weise ein entscheidender Beitrag zur Entbürokratisierung des Steuerrechts in Hamburg geleistet.

## C)

## Zu den einzelnen Bestimmungen

## Artikel 1

## Teil 1 Grundstücke/Grundsteuer B/Grundsteuer C

## Kapitel 1

## Bemessung der Grundsteuer

Zu § 1:

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist Steuergegenstand das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Sowohl die Unterteilung der Vermögensarten als auch die Definition der wirtschaftlichen Einheit wird aus dem Bewertungsgesetz bezogen. Die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens werden gemäß § 99 Absatz 1 Bewertungsgesetz entweder dem Grundvermögen oder dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet. Daran wird festgehalten.

Die Besteuerung des Grundbesitzes nach diesem Gesetz dient der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs für öffentliche Leistungen, deren Kosten nicht durch andere Einnahmequellen gedeckt sind. Nach Satz 3 ist die Grundsteuer ein Jahresbetrag, der auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des durch ein gesondertes Gesetz bestimmten Hebesatzes.

Zu Absatz 2

Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist nach Satz 1 durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Anteil am Grundsteuerwert zu ermitteln. In Satz 1 werden die Grundsätze der ersten und zweiten Stufe des dreistufigen Verfahrens geregelt. Dieses wurde als allgemein bekanntes und etabliertes Grundgerüst des grundsteuerlichen Massenverfahrens beibehalten. Während der Grundsteuerwert die Funktion des bisherigen Einheitswerts und des künftigen Grundsteuerwerts nach dem Grundsteuer-Reformgesetz übernimmt, wurden die im Grundsteuergesetz allgemein verwendeten Begriffe Steuermesszahl und Steuermessbetrag zur Konkretisierung im vorliegenden Gesetz als Grundsteuermesszahl und Grundsteuermessbetrag bezeichnet. Satz 2 enthält die Rundungsregelung, wonach der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Zu Absatz 3

Während der Grundsteuermessbetrag die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer darstellt, ist der

Grundsteuerwert die Berechnungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag.

Bei Grundstücken als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens gilt als Steuerlastverteilungsmaßstab das Äquivalenzprinzip. Die bereit gestellten öffentlichen Güter werden von den Grundstückseigentümern in der privaten und/oder betrieblichen Sphäre in Anspruch genommen (Gruppenäquivalenz). Ziel ist die relationsgerechte Anlastung der Kosten für diese örtlich bereitgestellten öffentlichen Güter, wofür als geeigneter Maßstab die Größe des Grundstücks und der auf ihm errichteten Gebäude angesehen wird. Belastungsziel ist daher der Äquivalenzbetrag.

Der Grundsteuerwert des Grundstücks errechnet sich durch eine Addition der Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden (Nr. 1) sowie etwaiger Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche im Fall bebauter Grundstücke (Nr. 2). Der Äquivalenzbetrag ergibt sich durch eine Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Die Bestimmung der maßgeblichen Fläche erfolgt in § 2, die Äquivalenzzahlen sind in § 3 geregelt. Zuletzt sind die Äquivalenzbeträge zu runden. Auf Grund der vom Bundesrecht abweichenden Systemgrundscheidung zur Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer im Bereich der Grundstücke ist auch mit Blick auf die Rundung ein abweichender Maßstab geboten. Die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden werden auf eine Nachkommastelle, die Äquivalenzbeträge für das Gebäude auf volle Euro nach unten abgerundet. Da im Grundsteuergesetz ein wertabhängiger Lastenverteilungsmaßstab gewählt ist, unterscheidet das Bewertungsgesetz abhängig von den unterschiedlichen Grundstücksarten zwischen dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Diese Unterscheidung entfällt im Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Zur Ermittlung der Grundsteuerbemessungsgrundlage gilt vielmehr ein einheitlicher Rechenweg.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 ist eine Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz entgegen § 2 Absatz 2 Bewertungsgesetz möglich. Diese, bisher in § 26 Bewertungsgesetz enthaltene, Regelung hat sich bewährt und soll fortgeführt werden.

Zu Absatz 5

Die Norm ist Ausfluss des räumlichen Anwendungsbereichs des Gesetzes. Das Hamburgische Grundsteuergesetz wird auf Basis der Abweichungsmöglichkeit nach Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes erlassen. Den Vorschriften über die

Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer nach diesem Gesetz werden die Grundstücke des Grundvermögens sowie die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft unterworfen, die auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gelegen sind. Bestehen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung dieses Gesetzes Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, die über die Landesgrenzen reichen, so führt die Umstellung auf dieses Gesetz zu einer Aufteilung der wirtschaftlichen Einheit. Nur die im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gelegenen Flächen werden in der Folge der Besteuerung nach diesem Gesetz unterworfen.

Zu §2:

Zu Absatz 1

Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in Artikel 2 geregelt. Nach Satz 1 richtet sich die maßgebliche Gebäudefläche im Fall der Wohnnutzung als Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I Seite 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Diese dient als fachmännische Konkretisierung und ist Basis zur Bestimmung der Wohnfläche auch in anderen Rechtsgebieten. Im Sinne einer Vollzugserleichterung ordnet Satz 2 auch das häusliche Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche ist somit entbehrlich.

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist nach Satz 3 die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden kann die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 angesetzt werden.

Die Ermittlung der Flächen hat nach Satz 4 durch eine geeignete Methode zu erfolgen. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen, wenn dies ebenfalls hinreichend geeignet erscheint. Unschärfen sind im geringfügigen Umfang gestattet. Entscheidend ist, dass Ziel der Betrachtung die Flächengröße ist. Sind beispielsweise die Kubikmeter für den umbauten Raum eines Gebäudes bekannt, so ist eine Umrechnung auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet. Nicht möglich ist es dagegen, unmittelbar auf eine andere Bezugsgröße wie beispielsweise den Rauminhalt selbst abzustel-

len. Denn für diese ist die in §3 Absatz 1 genannte Äquivalenzzahl nicht ausgelegt, was im Falle ihrer Anwendung zu Verwerfungen führen würde.

Die Regelung in §245 Bewertungsgesetz zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen.

Zu Absatz 2

Für den besonderen Fall der Wohnnutzung enthalten die Absatz 2 und 3 aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen Geringfügigkeitsregelungen für Garagen und sonstige Nebengebäude. Nach Satz 1 bleiben Garagen außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Ihre Fläche wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht in die Gebäudefläche des Wohngebäudes einbezogen. Für Garagen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, ist die Norm nicht anwendbar. Nach Satz 2 gilt Satz 1 auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 Quadratmeter oder um Stellplätze im Teileigentum handelt. Dadurch soll aus Gründen der Verfahrenserleichterung eine Gleichbehandlung mit den Konstellationen des Satz 1 erreicht werden. Diese Verfahrenserleichterung gilt für alle Garagen und somit auch für Fahrradgaragen.

Zu Absatz 3

Für Nebengebäude gilt subsidiär Absatz 3. Die Norm ist der Situation von Garagen nachgebildet, setzt aber zusätzlich voraus, dass das Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung ist. Davon ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche weniger als 23 Quadratmeter beträgt. Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung erfasst werden sollen insbesondere Schuppen und Gartenhäuschen. Nach Satz 2 gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt.

Zu Absatz 4

Auf einem unbebauten Grundstück befindet sich kein benutzbares Gebäude. Aus Vereinfachungsgründen enthält Absatz 4 eine Bagatellgrenze, wonach ein Grundstück neben den Regelungen in §246 Bewertungsgesetz als unbebaut gilt, wenn die Gebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke weniger als 23 Quadratmeter beträgt. Bestehen mehrere Bauwerke sind die Gebäudeflächen zu summieren. Erst ab dieser Grenze ist von einem bebauten Grundstück auszugehen. Eine wertende Unterscheidung wird als für den Vollzug problematisch erachtet und wäre mit Abgrenzungsschwierigkeiten in der Pra-

xis verbunden. Absatz 4 legt daher im Sinne eines möglichst einfachen Vollzugs einen objektiven Maßstab an.

Zu Absatz 5

Die Norm enthält eine Rundungsregelung für Flächen. Aus Vereinfachungsgründen werden die maßgeblichen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

Zu §3:

Zu Absatz 1

Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 Euro je Quadratmeter anzusetzen. Die Bestimmung der maßgeblichen Gebäudeflächen ist in §2 geregelt.

Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant.

Zu Absatz 2

Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und der Gebäudeflächen. Sie haben keinen Wertbezug. Nach Satz 1 ist für die Fläche von Grund und Boden von einer Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter auszugehen. Was als Fläche des Grund und Bodens gilt, ist zwar gesetzlich nicht definiert, aber nach dem Sprachgebrauch allgemein bekannt und regelmäßig Synonym für die Flurstücksfläche. Die Größe des Grund und Bodens kann unter anderem über die Hamburgische Vermessungsverwaltung in Erfahrung gebracht werden. Es gilt die Rundungsregel nach §2 Absatz 5 dieses Gesetzes.

Satz 2 enthält Regelungen zur Berücksichtigung übergroßer Grundstücke. Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es erforderlich, eine Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen vorzunehmen. Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme öffentlichen Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen. Deshalb wurden bei hohen Erheblichkeitsschwellen teils Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl bzw. des anzusetzenden Äquivalenzbetrags für Grund und Boden vorgesehen.

Nach Satz 2 Nr. 1 erfolgt eine Begrenzung im Fall übermäßig großer Wohngrundstücke. Überschreitet die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Fläche des Gebäudes, wird der Berechnung für den darüberhinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 vom Hundert,

d.h. von 0,02 Euro je Quadratmeter zugrunde gelegt. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 vom Hundert weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 für die gesamte 10000 Quadratmeter übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Bei besonders flächenextensiven Grundstücken wird dabei berücksichtigt, dass die potentielle Inanspruchnahme an der öffentlichen Infrastruktur im Verhältnis abnimmt, was typisierend berücksichtigt wird.

Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl Satz 2 Nr. 1 als auch Nr. 2 tatbestandlich vorliegen, stehen die Begrenzungen in einem Rangverhältnis und sind wie folgt zu kombinieren: Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl stets voll anzusetzen (vgl. Satz 1 und Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 2). Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10000 Quadratmeter, ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10000 Quadratmeter nicht, wird für den das Zehnfachen der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10000 Quadratmeter die nach Satz 2 Nr. 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 vom Hundert angesetzt. Für die über 10000 Quadratmeter hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nr. 1 zum Ausdruck.

Der Erläuterung dienen folgende Beispiele:

I. Bsp.: Flächenbegrenzung für Wohngebäude (Fläche Grund und Boden < 10.000m<sup>2</sup>)

Wohnfläche . . . . .	200 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche . . . . .	100 m <sup>2</sup>
Grund und Boden . . . . .	9.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Auf Grund der geringen Wohnfläche und der geringen bebauten Fläche im Verhältnis zum Grund und Boden kommt eine abweichende Äquivalenzzahl in Betracht. Der Grund und Boden für die ersten 2.000m<sup>2</sup> wird mit 0,04 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Absatz 2 Satz 1). Die darüber hinaus gehende Fläche von insgesamt noch 7.000m<sup>2</sup> wird nach Nr. 1 mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach Nr. 2 ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10.000m<sup>2</sup> ist.

II. Bsp.: Flächenbegrenzung bei keiner/geringfügiger Bebauung:

Wohnfläche . . . . .	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche . . . . .	300 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche . . . . .	200 m <sup>2</sup>
Grund und Boden . . . . .	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden bis 1.000 m<sup>2</sup> wird nach Absatz 2 Satz 1 mit 0,04 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Für die darüber hinaus gehende Fläche gilt nicht bereits Nr. 1, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 vom Hundert der Wohnnutzung dienen. Auch Nr. 2 Halbsatz 1 trifft für die Fläche des Grund und Bodens bis 10.000 m<sup>2</sup> (d.h. für die weiteren 9.000 m<sup>2</sup>) keine Aussage. Nach Absatz 2 Satz 1 gilt daher auch für diese Fläche eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro/m<sup>2</sup>.

Nur für die übrigen 20.000 m<sup>2</sup>, die die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen, gilt die im Tarif nach Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltene degressive Formel.

III. Kombinationsfälle (Fläche Grund und Boden > 10.000 m<sup>2</sup>)

1. Beispiel (10fache der Wohnfläche > 10.000 m<sup>2</sup>):
 

Wohnfläche .....	1.500 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche .....	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden .....	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 15.000 m<sup>2</sup> wird nach Nr. 2 Halbsatz 2 stets mit 0,04 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15.000 m<sup>2</sup> wird dagegen anhand der in Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltenen degressiven Formel ermittelt, da Nr. 1 insoweit verdrängt ist.

2. Beispiel (10fache der Wohnfläche < 10.000 m<sup>2</sup>):
 

Wohnfläche .....	300 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche .....	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden .....	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 3.000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Absatz 2 Satz 1). Die weiteren 7.000 m<sup>2</sup> des Grund und Bodens, d.h. bis zur Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>, werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Nr. 1). Der Äquivalenzbetrag für die über 10.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20.000 m<sup>2</sup> wird dagegen der Formel nach Nr. 2 Halbsatz 1 unterworfen. Nr. 2 Halbsatz 2 hat in diesem Beispiel keinen, über Absatz 2 Satz 1 hinausgehenden Regelungsbefehl.

3. Beispiel (10fache der Wohnfläche = 10.000 m<sup>2</sup>):
 

Wohnfläche .....	1.000 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche .....	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden .....	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 10.000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Absatz 2 Satz 1 und Nr. 2 Halbsatz 2). Eine Fläche nach Nr. 1 besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 m<sup>2</sup> entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20.000 m<sup>2</sup> wird nach Nr. 2 Halbsatz 1 angesetzt.

Zu §4:

Zu Absatz 1

Die Bestimmung der Grundsteuermesszahlen basiert auf abgestuften Ermäßigungsentscheidungen. Ausgangspunkt ist Satz 1, wonach einheitlich und damit sowohl für die Fläche des Grund und Bodens als auch die Gebäudeflächen eine Grundsteuermesszahl von 100 vom Hundert anzusetzen ist. Um aber dem grundlegenden Bedürfnis am Gut Wohnen im Sinne einer Vergünstigung angemessen Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Gebäudes, die der Wohnnutzung dienen und daher nach §2 Absatz 1 Satz 1 Wohnfläche darstellen, nach Satz 2 mit einem Abschlag von 30 vom Hundert versehen. Die Grundsteuermesszahl, die auf den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen angewendet wird, ist somit auf eine Grundsteuermesszahl von 70 vom Hundert ermäßigt.

Zu Absatz 2

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 vom Hundert ermäßigt, soweit eine normale Wohnlage vorliegt. Weisen Steuerpflichtige eine andere Wohnlage nach, so ist diese anzusetzen. Diesen Nachweis können sie insbesondere durch ein Gutachten eines öffentlich anerkannten Sachverständigen erbringen. Mit der Begünstigung der normalen Wohnlage werden Stadtentwicklungsaspekte berücksichtigt, um durch eine niedrigere Grundsteuer normale Wohnlagen für Mieter und Eigentümer attraktiver zu machen. Die Begünstigung ist auch angebracht, da Flächen in guten Wohnlagen eine typisiert höhere Nutzbarkeit für Wohnzwecke aufweisen und wohnwerterhöhende Faktoren wie die Nähe zu Parks, Schnellbahnhaltstellen und anderen Infrastruktureinrichtungen, die Gegenstand öffentlicher Investitionen sind, eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Wohnlage spielen.

Die Rechtsverordnung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses für Zwecke der Grundsteuer wird künftig – ausgehend vom anerkannten und bewährten Verfahren der Mietenspiegel- und Wohnlagenverzeichnis-Erhebung – regelmäßig angepasst, um neue Erkenntnisse zu den Wohnlagen abzubilden.

Zu Absatz 3

Zur Förderung der Kulturlandschaft sieht Absatz 3 eine weitere Steuerermäßigung vor. Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 vom Hundert ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach §4 Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. Die Steuerermäßigung tritt zu den Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu. Im Ergebnis ist daher danach zu differenzieren, ob die Gebäudefläche zu Wohnzwecken genutzt wer-

den oder ob Nutzfläche vorliegt. Eine Aufteilung bzw. nur anteilige Gewährung für die Gebäudefläche im Umfang des Baudenkmals unterbleibt aus Gründen der Verfahrens- und Vollzugsvereinfachung. Diese würde erhebliche Sachverhaltsermittlungen und erweiterte Erklärungspflichten mit sich bringen.

#### Zu Absatz 4

Die Steuerermäßigung nach Absatz 3 wird nach Absatz 4 nur auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorlagen.

#### Zu Absatz 5

Die besonderen, im Bundesrecht vorgesehenen Privilegierungen für die aus sozialen Gründen vergünstigte Überlassung von Wohnraum, z.B. für geförderte, kommunale oder genossenschaftliche Wohnungen, wie sie im Grundsteuergesetz in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes in § 15 Absatz 2 bis 4 Grundsteuergesetz enthalten sind, bleiben ungeachtet der übrigen Steuermesszahlermäßigungen in § 4 zusätzlich anwendbar. Zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes verwiesen.

#### Zu Absatz 6

Bezugspunkt der Berechnung der Grundsteuermesszahl ist die jeweils vorangegangene Messzahl nach Anwendung ihres Ermäßigungstatbestands. Eine Kombination mehrerer Ermäßigungstatbestände ist möglich. Dies gilt auch für Absatz 5, was durch die systematische Stellung als Absatz 6 zum Ausdruck kommt. Somit kann die Grundsteuermesszahl bei einer normalen Wohnlage und einem Objekt im Sinne des § 15 Absatz 2 bis 4 Grundsteuergesetz auf circa 39 vom Hundert sinken, im zusätzlichen Falle eines Denkmals sogar auf rund 30 vom Hundert.

#### Zu § 5:

Durch die Einführung der Grundsteuer C, mithin eines gesonderten Hebesatzes für baureife, unbebaute Grundstücke, soll ein Beitrag zur Baulandaktivierung geleistet und gezielt die Bauaktivität aus Gründen sowie im Interesse der städtebaulichen Entwicklung gefördert werden. Eine größere und Hamburg spezifische Abweichung vom Bundesrecht ist jedoch einem späteren Änderungsgesetz vorbehalten, welches die fortzuschreibenden Maßgaben der Baulandgewinnung in Hamburg noch aktualisiert berücksichtigen wird. Bis dahin gilt für die Bestimmung der Grundstücke die bundesgesetzliche Regelung des § 25 Absatz 5 Grundsteuergesetz, mit Ausnahme der dortigen Sätze 5 und 6, welche für Hamburg nicht sachgerecht sind. Diese bundesgesetzliche Regelung tritt erst zum 1. Januar 2025 in Kraft. Bei der Grundsteuer C handelt es nur um einen gesonderten Hebes-

atz, sodass sich die Bewertung und hierbei insbesondere das Abstellen auf wirtschaftliche Einheiten nach den Regelungen der Grundsteuer B richtet. Sofern keine Grundsteuer C eingeführt wird, greift für baureife, unbebaute Grundstücke die Grundsteuer B.

## Kapitel 2

### Verfahren

#### Zu § 6:

In einer Norm zusammengefasst sind die Abweichungen und Ergänzungen zum Feststellungsverfahren nach dem Bewertungsgesetz. Diese Darstellung dient der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit.

#### Zu Absatz 1

Die Grundsteuerwerte für Grundstücke werden in der ersten Stufe des dreistufigen Verfahrens durch gesonderten Feststellungsverwaltungsakt im Sinne des § 180 Absatz 1 Nr. 1 Abgabenordnung festgestellt. Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 Bewertungsgesetz sind in diesem Feststellungsbescheid nach Satz 1 auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Dies beinhaltet sowohl die Größe der Fläche in Quadratmetern als auch im Fall der Gebäudefläche ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Steuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. Die nach § 219 Absatz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 Bewertungsgesetz vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit wird nicht durchgeführt.

#### Zu Absatz 2

Die erste allgemeine Hauptfeststellung erfolgt nach den Verhältnissen auf den 1. Januar 2022. Da die im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens maßgebliche Lastenverteilung nur auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert und dabei nicht die Ermittlung eines angenäherten Verkehrswertes zum Ziel hat, ist nach Satz 1 abweichend von § 221 Bewertungsgesetz für diesen Bereich keine weitere turnusmäßige Hauptfeststellung erforderlich. Nach Satz 2 wird die Billigkeitsregel des § 163 Abgabenordnung auch im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwerts ausgeschlossen. Nicht für erforderlich gehalten werden gesonderte Billigkeitsregelungen für die Übergangszeit.

#### Zu Absatz 3

Nach Satz 1 werden der Grundsteuerwert und die Flächen von Grund und Boden sowie des Gebäudes neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen

Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Abweichung kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass Flächen nachträglich hinzukommen oder wegfallen. Ob eine Bedeutung für die Besteuerung besteht, richtet sich nach §7 Absatz 1. Dort wird eine Differenzierung einerseits nach der Auswirkung der Änderung zugunsten und zulasten des Steuerpflichtigen und andererseits zwischen Tatsachenänderungen bezüglich des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen getroffen. Diese Differenzierungen erscheinen aus Gründen des Rechtsstaatsprinzips, aber auch mit Blick auf einen bürgerfreundlichen und unbürokratischen Gesetzesvollzug geboten. Der bewertungsrechtliche Begriff der Wertfortschreibung wird beibehalten, da auch bei einem wertunabhängigen Wohnlagemodell ein Wert im Sinne einer Zahl existiert. In Satz 2 ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. Dies ist nach §222 Absatz 3 Bewertungsgesetz der bundesgesetzliche Regelfall, soll aber auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach Satz 1 gelten.

#### Zu Absatz 4

Im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens erfolgt nach diesem Gesetz eine Lastenverteilung anhand der Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl. Deshalb ist nach Absatz 2 Satz 1 keine weitere Hauptfeststellung geboten. Für Grundstücke des Grundvermögens ausreichend ist vielmehr die sinngemäße Anwendung der Regelungen §§222 bis 226 Bewertungsgesetz über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung des Grundsteuerwerts.

#### Zu Absatz 5

Zur Durchführung der Feststellung der Grundsteuerwerte am Hauptfeststellungszeitpunkt bedarf es einer Erklärung des Steuerpflichtigen. Die Einzelheiten dazu sind §228 Absatz 1 Bewertungsgesetz zu entnehmen. Die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung kann danach auch im Wege einer öffentlich bekannt zu machenden Allgemeinverfügung erfolgen. In Hamburg wird dieses durch das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz erfolgen. Bei einer oder mehreren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung des Grundsteuerwerts führen können, hat der Steuerpflichtige nach §228 Absatz 2 Bewertungsgesetz eine Steuererklärung im Wege einer Anzeige abzugeben. Unter Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse fallen auch Änderungen, die sich auf die Gewährung einer Steuerbefreiung auswirken. Nach Satz 2 sind sämtliche Änderungen innerhalb eines Jahres zusammenzufassen und in einer Anzeige auf-

zunehmen. Fristende für diese Anzeige ist abweichend von der bundesgesetzlichen Frist (§228 Absatz 2 Bewertungsgesetz) nach Satz 3 allgemein der 31. März des Folgejahres. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung des Grundstückseigentümers. Die Finanzverwaltung erfährt hiervon durch die Mitteilung anderer Behörden (§229 Bewertungsgesetz).

#### Zu Absatz 6

Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Dies hat unter anderem zur Folge, dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann (§152 Absatz 6 i.V.m. Absatz 2 Abgabenordnung). Die Erklärung und Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz soll durch Datenfernübertragung übermittelt werden. Die Einreichung auf Papier ist aber ebenfalls zulässig und wird vom Finanzamt als ein konkludenter Antrag auf Befreiung von der elektronischen Übermittlung ausgelegt.

#### Zu §7:

In einer Norm zusammengefasst sind die Abweichungen und Ergänzungen zum Veranlagungsverfahren nach dem Grundsteuergesetz. Diese Darstellung dient der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit.

#### Zu Absatz 1

Regelungsgegenstand der Norm ist die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags. Verfahrensmäßig ermöglicht wird, im Fall der Fortschreibung des Grundsteuerwerts auch eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags vorzunehmen. Die Norm korrespondiert mit §6 Absatz 3. Sie ergänzt die Überlegungen des §17 Grundsteuergesetz und berücksichtigt gleichzeitig die Folgen der Differenzierung zwischen Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag sowie den besonderen Lastenverteilungsmaßstab nach diesem Gesetz. Der Grundsteuermessbetrag wird nach Satz 1 auch neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Weicht er dagegen nach oben ab, so ist nach Satz 2 bei dem Grundsteuermessbetrag für Grundstücke des Grundvermögens nach den auf den Grund und Boden sowie den auf die Gebäudeflächen entfallenden Teilen zu unterscheiden. Für den Fall der Abweichung des den Grund und Boden betreffenden Grundsteuermessbetrags nach oben ist nach Variante 1 stets eine Neuveranlagung

durchzuführen. Im Fall der Abweichung des Grundsteuermessbetrags des Gebäudes ist nach Variante 2 grundsätzlich eine relative Größe von 5 vom Hundert maßgeblich. Aus Gründen des ökonomischen Verwaltungsvollzugs ist ein Mindestbetrag von 5 Euro einzuhalten. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen im Fall besonders großer Gebäude verdrängt die absolute Schwelle von 10 Euro gemäß Variante 3 den relativen Wert von 5 vom Hundert des auf das Gebäude entfallenden Grundsteuermessbetrags. Durch die Kombination von relativen und absoluten Werten wird sichergestellt, dass die Neuveranlagung auch bei besonders großen oder besonders kleinen wirtschaftlichen Einheiten nicht zu unbilligen Ergebnissen führt.

#### Zu Absatz 2

In dem durch den Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips geprägten Regelungssystem ist eine weitere Hauptfeststellung nicht angezeigt und folglich gesetzlich nicht vorgesehen ist. Für Grundstücke des Grundvermögens verbleiben ausschließlich die besonderen Regelungen über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids (§§ 17, 18 und §§ 20 bis 24 Grundsteuergesetz), die nach Absatz 2 sinngemäße Anwendung finden.

#### Zu Absatz 3

Verfahrensrechtlich abgesichert wird die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags unter anderem durch die Anzeigepflichten. Während für die Feststellung des Grundsteuerwerts eine besondere Erklärung des Steuerpflichtigen erforderlich ist, erfolgt die anschließende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen. Eine gesonderte Erklärung muss nicht eingereicht werden. Ändert sich allerdings die Nutzung in der Weise, dass dies Auswirkungen auf den Grundsteuermessbetrag, nicht aber auf den Grundsteuerwert hat, so hat derjenige, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist, diese Nutzungsänderung nach Satz 1 anzuzeigen. Die Norm trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 4 Absatz 2, 3 und 5 nicht ausschließlich auf der Art der Nutzung beruhen. Vielmehr sehen diese, gegebenenfalls weitere, Tatbestandsvoraussetzungen vor. Daher löst der Wegfall einer oder mehrerer Voraussetzungen ebenfalls eine Anzeigepflicht aus. Dies gilt nach Satz 3 auch im Fall einer Änderung der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise steuerbefreiten Grundstücks (vgl. § 19 Absatz 1 Satz 1 Grundsteuergesetz). Nach Satz 4 hat die – im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste – Anzeige bis zum 31. März des Folgejahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Insofern besteht ein Gleich-

lauf mit § 6 Absatz 5 Satz 3. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb § 6 Absatz 6 entsprechende Anwendung findet (vgl. Satz 5).

#### Zu § 8:

##### Zu Absatz 1

Mittels dieser neuen Erlassvorschrift wird der besonderen Konstellation in Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden Rechnung getragen. Diese gelten nach der im Grundsteuer-Reformgesetz getroffenen Systemumstellung künftig zusammen mit dem dazugehörigen Grund und Boden als Grundstück und werden dabei einheitlich und damit einschließlich der darauf errichteten Gebäude dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet (§ 262 Bewertungsgesetz). Sofern nun der zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes in seiner Person die erforderlichen Voraussetzungen einer Steuerbefreiung erfüllen würde, erscheint es unbillig, diese nur auf Grund des Auseinanderfallens der Eigentümerstellungen zu versagen. Darüber hinaus wird auf diese Weise im Sinne einer wesentlichen Verfahrenserleichterung dem andernfalls entstehenden Vollzugsaufwand Rechnung getragen, der mit der Systemumstellung einhergehen würde.

##### Zu Absatz 2

In besonders gelagerten Härtefällen kann die Steuer bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 8 Absatz 2 teilweise erlassen werden. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel bei einem groben Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und der Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer vorliegen. Fälle von Rohertragsminderungen (zum Beispiel durch eine Unvermietbarkeit) oder einem nicht ausreichenden Rohertrag (zum Beispiel bei Grünanlagen) werden von Absatz 2 nicht erfasst, da insoweit bereits Regelungen im Grundsteuergesetz bestehen.

##### Zu Absatz 3

Für die in § 8 Absatz 1 und 2 geregelten ergänzenden Erlassvorschriften kann auf eine jährliche Wiederholung des Antrags verzichtet werden.

##### Zu Absatz 4

Das im Übrigen geltende Erlassverfahren des Grundsteuergesetzes wird ansonsten übernommen (§§ 32 bis 35 Grundsteuergesetz). Sofern mehrere Erlassstatbestände zusammentreffen (zum Beispiel § 8 Absatz 2 und § 34 Absatz 1 Grundsteuergesetz) ist für die Berechnung die Grundsteuer nach Anwendung des § 8 Absatz 2 maßgeblich.

**Teil 2****Betriebe der Land- und Forstwirtschaft/  
Grundsteuer A**

Zu §9:

Zu Absatz 1

In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung in §234 Absatz 6 Bewertungsgesetz bestimmt die Norm, dass zur Hofstelle auch die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gehören, von denen aus auf bestimmte oder unbestimmte Zeit keine nachhaltige Bewirtschaftung im Sinne des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt, solange nicht eine abweichende und zur zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führende Zweckbestimmung getroffen wurde. Zweck dieser Norm ist es, dass sich der Lastenverteilungsmaßstab insbesondere in Fällen der Betriebsverpachtung auch weiterhin nach der Ertragskraft des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft richten soll.

Zu Absatz 2

Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören; § 1 Absatz 4 gilt daher entsprechend.

Auch die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung erfolgt bei der Grundsteuer A entsprechend der Regelung zur Grundsteuer B durch eine öffentlich bekannt zu machende Allgemeinverfügung des Finanzamts für Verkehrsteuern und Grundbesitz (§6 Absatz 5 Satz 1). Zudem werden auch die gegenüber den bundesgesetzlichen Vorschriften erleichterten Regelungen zur Anzeigepflicht und der Übermittlung der Steuererklärung entsprechend der Grundsteuer B bei der Grundsteuer A angewandt (§6 Absatz 5 Sätze 2 und 3, Absatz 6).

**Teil 3****Erhebung der Grundsteuer**

Zu §10

Es wird die Regelung des §1 des Gesetzes über die Erhebung der Grundsteuer vom 21. Januar 1974 (HmbGVBl. 1974, Seite 8) übernommen.

**Teil 4****Übergangs- und Schlussvorschriften**

Zu §11:

Zu Absatz 1

Das Hamburgische Grundsteuergesetz wird auf die neue Abweichungsgesetzgebungskompetenz

nach Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes gestützt. Von dieser wird für den Bereich der Besteuerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens weitreichend, und für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft punktuell Gebrauch gemacht. Soweit keine abweichenden Regelungen gesetzt sind, gelten die bundesgesetzlichen Normen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich dagegen ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen. Übergangsvorschriften hinsichtlich des bisherigen Rechts sind daher dem Bundesrecht zu entnehmen (§266 Bewertungsgesetz). Auf diese können die landesrechtlichen Regelungen mangels Gesetzgebungskompetenz keine ausschließende oder modifizierende Wirkung entfalten.

Zu Absatz 2

Die Vorschriften der Abgabenordnung werden nach Satz 1 für entsprechend anwendbar erklärt. Mit Blick auf §1 Absatz 1 Abgabenordnung gilt diese nicht bereits unmittelbar. Nach Satz 2 gilt §32h der Abgabenordnung mit der Maßgabe, dass der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit nach Artikel 60a der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg zuständig und das Hamburgische Datenschutzgesetz einschlägig ist. Dieses gilt damit einheitlich sowohl für das finanzbehördliche Feststellungs- und Veranlagungsverfahren, als auch für das Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer.

Zu Absatz 3

Um den souveränen Kompetenzzugriff auf das maßgebliche Ordnungsrecht des Bundes zu sichern, ist eine Rechtssetzungsbefugnis auf Landesebene vorgesehen.

Zu §12:

Zu Absatz 1

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Nur auf Grund dieses frühen Zeitpunkts können die für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nötigen vorbereitenden Tätigkeiten bereits im Vorfeld nach diesem Gesetz durchgeführt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Durchführung der Hauptfeststellung nach Satz 1 auf den 1. Januar 2022. Für die erste und nach diesem Gesetz einmalige Hauptveranlagung werden die Grundsteuermessbescheide nach Satz 2 auf den 1. Januar 2025 festgesetzt.

## Zu Absatz 2

Treten im Zeitraum 1. Januar 2022 bis Ende Dezember 2024 Änderungen ein, die zu Änderungen der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Feststellungen führen, könnten diese zunächst nicht nachvollzogen werden. Grund hierfür ist, dass wirtschaftliche Einheiten und Feststellungen nach diesem Gesetz in den Jahren 2022 bis 2024 für die Festsetzung der Hamburgischen Grundsteuer keine Bedeutung haben. In diesen Jahren basiert die Grundsteuerfestsetzung weiterhin auf den Einheitswerten nach Bundesrecht. Veränderungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 nach dem Hamburgischen Grundsteuergesetz dürften damit grundsätzlich erst auf den 1. Januar 2025 berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck fingiert Absatz 2, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach §6 Absatz 1 Satz 2 und §6 Absatz 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der §223 Absatz 1 Nr. 2 und §224 Absatz 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes bereits in diesem Zeitraum für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Somit eröffnet es die Möglichkeit, Veränderungen zwischen 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 bereits vor dem 1. Januar 2025 durch Nachfeststellungen, Fortschreibungen oder Aufhebungen der Grundsteuerwerte nachzuvollziehen. Damit ist vor dem Zeitpunkt der ersten Hauptveranlagung sowohl für den

Bürger als auch die Freie und Hansestadt Hamburg ersichtlich, auf welcher Grundlage die Grundsteuer nach diesem Gesetz zu erheben sein wird. Ohne eine vergleichbare Regelung müsste eine Vielzahl der im Wege der Hauptfeststellung ermittelten Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2025 erneut auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Um die Änderungen auf Ebene der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 nachvollziehen zu können, wird deshalb fingiert, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach §6 Absatz 1 Satz 2 bereits in diesem Zeitraum für die Grundbesteuerung von Bedeutung sind.

## Zu § 13

Auf Grund von § 10 tritt das Gesetz über die Erhebung der Grundsteuer vom 21. Januar 1974 (HmbGVBl. 1974, Seite 8) mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz tritt auf Grund der für die Systemumstellung zum Jahr 2025 nötigen vorbereitenden Tätigkeiten gemäß Artikel 54 Satz 1 der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem auf die Ausgabe des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes folgenden Tag in Kraft.

**Änderungen von Ansätzen im Haushaltsplan 2021/2022**

**Einzelplan 9.1**

**Ergebnisplan der Produktgruppe 276.02 Zentraler Ansatz Finanzbehörde**

Globale Mehrkosten	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
	0	0	0	0	19.942	-2.996	16.946	-3.024	20.000	-1.468
									20.000	18.532

**Kosten und Erlöse der Produktgruppe 278.02 Zentraler Ansatz Finanzbehörde**

Zentraler Ansatz für die Finanzbehörde Kosten	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
	14.665	0	14.665	18.455	0	18.455	31.660	-3.024	35.740	-1.468
									40.115	38.648

**Ergebnisplan der Produktgruppe 281.01 Steuerverwaltung**

Kosten aus laufender Verwaltungstätigkeit	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
	25.119	0	25.119	25.740	0	25.740	26.272	220	26.201	26.421
									26.695	26.795

**Kosten und Erlöse der Produktgruppe 281.01 Steuerverwaltung**

Beitr. u. Entw. steuerlicher Automationsverf. Kosten	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
	29.611	0	29.611	30.270	0	30.270	30.866	220	31.312	31.912
									31.532	32.012

**Ergebnisplan der Produktgruppe 281.02 Finanzämter**

Kosten aus laufender Verwaltungstätigkeit Personalkosten	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan neu Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
	26.735	0	26.735	26.764	0	26.764	27.179	900	27.109	28.009
									25.699	26.619
	250.042	0	250.042	252.854	0	252.854	257.630	1.876	261.090	265.964
									265.870	266.318

Verpflichtungsermächtigungen der Produktgruppe 281.02 Finanzämter

	2021		2022	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR
VE für Kosten aus Verwaltungstätigkeit	0	0	0	1.200

Kennzahlen der Produktgruppe 281.02 Finanzämter

Einheit	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR								
B_281_02_006 Bundesauftragsverwaltung - Umsatz- und Ertragssteuern - eingesetztes Personal	1.435,00	0,00	1.435,00	1.484,00	1.526,00	-13,00	1.513,00	1.538,00	-8,00	1.530,00
B_281_02_013 Landes- und Kommunalsteuern - eingesetztes Personal	220,00	0,00	220,00	30,00	220,00	43,00	263,00	220,00	38,00	258,00

Kosten und Erlöse der Produktgruppe 281.02 Finanzämter

IPR Nummer	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- betrag Tsd. EUR								
Landes- und Kommunalsteuern	20.592	0	20.592	20.800	21.185	2.776	21.434	2.804	21.700	1.368
Kosten				0				24.239		23.068

Vollzeitzäquivalente der Produktgruppe 281.02 Finanzämter

Gesamtzahl VZÄ	2021		2022		2023		2024		2025	
	Fort. Plan bisher Tsd. EUR	Veränd.- wert Tsd. EUR								
	3.181,00	0,00	3.181,00	15,00	3.181,00	30,00	3.211,00	30,00	3.181,00	7,00