

## **Antrag**

**der Abgeordneten Milan Pein, Ksenija Bekeris, Cem Berk, Astrid Hennies,  
Baris Önes, Dr. Mathias Petersen, Britta Schlage, Markus Schreiber,  
Sören Schumacher, Dr. Tim Stoberock, Dr. Sven Tode, Michael Weinreich (SPD)  
und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Dennis Paustian-Döscher, Maryam Blumenthal,  
Eva Botzenhart, Mareike Engels, René Gögge, Michael Gwosdz,  
Linus Jünemann, Zohra Mojadeddi (GRÜNE) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Thilo Kleibauer, Dr. Anke Frieling, Sandro Kappe,  
Prof. Dr. Götz Wiese, Eckard Graage (CDU) und Fraktion**

**zu Drs. 22/5004**

### **Betr.: Änderungen am Entwurf eines Hamburgischen Grundsteuergesetzes**

Die Grundsteuer soll in Hamburg durch ein einfach zu administrierendes und nachvollziehbares Grundsteuergesetz modernisiert werden. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 16. März 2021 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Damit folgt der Senat auch einem breiten überparteilichen Bestreben der letzten Jahre in Hamburg, die Grundsteuer nicht auf Basis aktueller Bodenwerte zu erheben, wodurch hohe Belastungsverzerrungen für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer verhindert werden sollen.

Im Rahmen der Erörterungen im Gesetzgebungsverfahren hat sich – nach einer insgesamt sehr zustimmenden Sachverständigenanhörung – jedoch noch Änderungsbedarf ergeben, der nunmehr berücksichtigt werden soll. Insbesondere sind die Ermäßigungen zum sozialen Wohnungsbau und auch die Regelungen für Gebäude auf fremdem Grund und Boden nunmehr überarbeitet worden. Für Gebäude auf fremdem Grund und Boden bedarf es somit keiner besonderen Erlassregelung mehr. Aus Gründen der Lesbarkeit und Verständlichkeit ist das entsprechende Änderungspetition so gestaltet, dass es bei den zu ändernden Paragraphen des Gesetzentwurfs die ganze Norm wiedergibt, auch wenn nur ein Teil gegenüber der Fassung des Senats-Gesetzentwurfs geändert wird.

Die Finanzbehörde hat im Zuge der Erarbeitung des Gesetzentwurfs bereits Verprobungen über die Auswirkungen der Neuregelung auf unterschiedliche Fälle vorgenommen, insbesondere für den Bereich Wohnen. Auch wenn die Bandbreite der Belastungsverschiebungen beim Hamburger Modell geringer als beim Bundesmodell sein dürfte, kann aufgrund der unsicheren Datenlage nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Reform in Einzelfällen oder in einzelnen Fallkonstellationen zu spürbaren Mehrbelastungen kommen kann. Daher sollten Bürgerschaft und Haushaltsausschuss weiterhin ausführlich über die weitere Umsetzung der Grundsteuerreform sowie zu einem späteren Zeitpunkt über die Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentü-

mer von Wohn- und Gewerbeimmobilien und indirekt auf Mieterinnen und Mieter informiert werden.

Das Petitum zu den finanziellen Auswirkungen wurde angepasst, da der Haushaltsplan 2021/2022 nunmehr beschlossen ist.

**Die Bürgerschaft möge beschließen:**

1. Der Senat wird ersucht, die Bürgerschaft regelmäßig über die weitere Umsetzung der Grundsteuerreform zu unterrichten und nach Durchführung der „Schattenberechnung“ zur eventuellen Anpassung der Messbeträge und Festlegung der Hebesätze darzulegen, ob es durch die Neuregelung in Einzelfällen zu erheblichen Mehrbelastungen gegenüber dem bisherigen Grundsteuerrecht kommt.
2. Den in der Anlage aus Drs. 22/3583 aufgeführten Änderungen des Haushaltsplans 2021/2022 wird zugestimmt.
3. Der Gesetzesentwurf aus Drs. 22/3583 wird wie folgt geändert:

**3.1 §§ 1 bis 4 erhalten folgende Fassung:**

**„§ 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 Gesetz bestimmten Hebesatzes. Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.
- (2) Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist die Summe
  1. aus dem Produkt des Grundsteuerwerts des Grund und Bodens nach Absatz 3 Satz 1 und der Grundsteuermesszahl nach § 4 und
  2. aus den jeweiligen Produkten der Grundsteuerwerte von Wohn- und Nutzflächen nach Absatz 3 Satz 2 und der jeweiligen Grundsteuermesszahl nach § 4.Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist auf volle Cent nach unten abzurunden.
- (3) Der Grundsteuerwert des Grund und Bodens ist der Äquivalenzbetrag, der sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der Äquivalenzzahl nach § 3 Absatz 1 ergibt; er wird auf eine Nachkommastelle nach unten abgerundet. Die Grundsteuerwerte von Wohn- und Nutzflächen der Gebäude sind die Äquivalenzbeträge, die sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl nach § 3 Absatz 2 ergeben.
- (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. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind der Grund und Boden der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude der wirtschaftlichen Eigentümerin oder dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen.
- (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) Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.
- (3) Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> außer Ansatz, sofern sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. 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, mit Ausnahme der Fälle des Absatzes 2 Satz 2, eine Gebäudefläche von insgesamt weniger als 30 m<sup>2</sup> haben. Besteht ein Gebäude aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist die Gesamtgebäudefläche des Gebäudes anzusetzen. 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 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096, 3129), 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 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 Fläche 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.
- (2) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt 0,50 Euro je Quadratmeter.

**§ 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 ande-

re 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 Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), in der jeweils geltenden Fassung vorliegt.
- (4) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 v. H. ermäßigt, soweit die Wohnflächen
  1. den Bindungen nach § 10 Absatz 3 in Verbindung mit § 10 Absätze 2 und 4 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244),
  2. den Bindungen nach § 25 in Verbindung mit § 13 Absätze 2 und 3 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert am 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626),
  3. den Bindungen einer Förderung nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2138) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung unterliegen oder
  4. nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz als öffentlich gefördert gelten.
- (5) Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach den Absätzen 3 und 4 wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorlagen. Sind mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllt, sind die Ermäßigungen nacheinander anzuwenden. Bezugspunkt der Berechnung ist jeweils die vorangegangene Grundsteuermesszahlermäßigung. Die Ermäßigungen nach § 15 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096, 3129), in der jeweils geltenden Fassung gelten nicht.“

### **3.2 §§ 6 und 7 erhalten folgende Fassung:**

#### **„§ 6**

##### **Feststellungsverfahren**

- (1) Die jeweiligen Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 allgemein festgestellt (Hauptfeststellung). Abweichend von § 221 des Bewertungsgesetzes findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. Bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden.
- (2) In dem Feststellungsbescheid für die Grundsteuerwerte der Grundstücke sind auch Feststellungen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen zu treffen. Abweichend von § 219 Absatz 2 Nummer 1 des Bewertungsgesetzes wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt. 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.
- (3) Die Grundsteuerwerte (Wertfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn ein Äquivalenzbetrag oder eine Fläche von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht 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 die Grundsteuerwerte 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. In den Fällen des § 1 Absatz 4 Satz 2 ist § 228 Absatz 3 Nummer 1 des Bewertungsgesetzes anzuwenden.
- (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) Die Grundsteuermessbeträge werden auf den 1. Januar 2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). 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 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.“

### **3.3 § 8 erhält folgende Fassung:**

## **„§ 8**

### **Erlass im Härtefall**

- (1) 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. Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum 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.
- (2) Sofern in einem Fall des Absatzes 1 weitere Erlassstatbestände vorliegen, gilt die Grundsteuer nach Anwendung des Absatzes 1 als Ausgangswert für die Berechnung. Die Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes bleiben ansonsten unberührt.“

**3.4 § 9 erhält folgende Fassung:**

**„§ 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 Satz 1 gilt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend. In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind auch einzubeziehen
  1. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen,
  2. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, und
  3. ein Anteil an einem Wirtschaftsgut der Eigentümerin oder des Eigentümers des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.
- (3) § 1 Absatz 4, § 6 Absätze 5 und 6 sowie § 7 Absatz 3 Sätze 3 bis 5 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.“

**Begründung (soweit Paragraphen beziehungsweise darin enthaltene Absätze gegenüber dem Senats-Gesetzentwurf verändert werden)**

**Ziffer 3.1**

**Zu § 1 Absätze 2 bis 4**

**Zu Absatz 2**

Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist nach Satz 1 durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Grundsteuerwert, das heißt Äquivalenzbetrag, 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 Einheitswertes 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 jeweilige Grundsteuerwert und mithin der jeweilige Äquivalenzbetrag die Berechnungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag.

Bei Grundstücken als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens gilt als Steuerlastverteilungsmaßstab das Äquivalenzprinzip. Die bereitgestellten öffentlichen Güter werden von den Grundstückseigentümerinnen und 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.

Die Äquivalenzbeträge ergeben 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 auf volle Cent zu runden. Aufgrund der vom Bundesrecht abweichenden Systemgrundentscheidung zur Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer im Bereich der Grundstücke ist auch mit Blick auf die Rundung ein abweichender Maßstab geboten. 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 Ehegattinnen und Ehegatten sowie Lebenspartnerinnen 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. Die in Satz 2 enthaltene Zuordnungsregelung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden führt in Abweichung von § 244 Absatz 3 Nummer 2 in Verbindung mit § 262 Bewertungsgesetz die bisher geltende und bewährte Rechtslage nach § 94 Absatz 1 Satz 1 Bewertungsgesetz fort. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden gibt es zwei Eigentumsverhältnisse, sodass auch zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden sind. Der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden werden somit nur die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen zugerechnet. Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens wird hingegen der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet.

Das Erbbaurecht bildet einen Sonderfall. Da Erbbauberechtigte eine grundbuchrechtlich gesicherte Position gegenüber den Erbbaupflichtigen haben, ist den Erbbauberechtigten abweichend vom grundsätzlichen Eigentümerprinzip gemäß § 244 Absatz 3 Nummer 1 und 4 Bewertungsgesetz auch der Grund und Boden zuzurechnen.

#### **Zu § 2 Absätze 1 bis 4:**

##### **Zu Absatz 1**

Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in § 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. Unter anderem werden Abstellräume außerhalb von Wohnungen, Keller- und Bodenräume sowie Waschküchen somit nicht als Nutzfläche berücksichtigt, wenn sie Wohnflächen zuzuordnen sind.

Im Sinne einer Vollzugserleichterung ordnet Satz 2 auch das häusliche Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche ist somit entbehrlich. Nicht genutzte Gebäudeflächen, die zuvor Wohnzwecken dienten, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. Die Nutzung zu anderen Zwecken beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die geänderte Nutzungsabsicht objektiv erkennbar ist (zum Beispiel durch nachhaltige Vermietungsbemühungen, Baugenehmigung, Genehmigung einer Nutzungsänderung, Beginn von Umbauarbeiten). Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck.

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. Auch andere Ermittlungsmethoden können zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen im Hinblick auf die Ermittlung nach Satz 1 führen. 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 abzustellen. Denn für diese ist die in § 3 Absatz 2 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 Absätze 2 und 3 aus verfahrensökonomischen Gründen Geringfügigkeitsregelungen für Garagen und sonstige Nebengebäude. Nach Satz 1 bleibt bei Garagen eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 Quadratmetern außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (zum Beispiel Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm nicht anwendbar. Da Garagenfläche und Wohnfläche trotz rechtlicher Zuordnung nicht zwingend eine wirtschaftliche Einheit bilden müssen, gilt Satz 1 nach Satz 2 auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Für die Ermittlung der 50 Quadratmeter Fläche (Freibetrag) wird dabei auf die Summe der einer Wohnung rechtlich zugeordneten Garagenflächen abgestellt. Die Garagenfläche ermittelt sich nach § 2 Absatz 1 Satz 3 und 4.

#### **Zu Absatz 3**

Für Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung, die im räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen und dieser zu dienen bestimmt sind, gilt subsidiär Absatz 3. Nach Satz 1 bleibt bei solchen Nebengebäuden eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 30 Quadratmetern außer Ansatz (Freibetrag). Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung sollen insbesondere Gebäude von untergeordneter Bedeutung wie Schuppen und Gartenhäuser erfasst werden. Nach Satz 2 gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt. Die Gebäudefläche des Nebengebäudes ermittelt sich nach § 2 Absatz 1 Satz 3 und 4.



#### **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 30 Quadratmeter beträgt. Bestehen mehrere Bauwerke, sind die Gebäudeflächen zu summieren. Besteht ein Gebäude aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist nach Satz 2 die Gebäudefläche des Gebäudes ohne Aufteilung in Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum (wie zum Beispiel bei Wohnheimen) als Gesamtgebäudefläche anzusetzen. 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 Praxis verbunden. Absatz 4 legt daher im Sinne eines möglichst einfachen Vollzugs einen objektiven Maßstab an.

#### **Zu § 3 Absatz 1**

Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den 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 öffentlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber der Grundstückseigentümers beziehungsweise dem Grundstückseigentümer führen. Deshalb wurden bei hohen Erheblichkeitsschwellen teils Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl beziehungsweise des anzusetzenden Äquivalenzbetrags für Grund und Boden vorgesehen.

Nach Satz 2 Nummer 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 darüber hinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 v. H., das heißt von 0,02 Euro je Quadratmeter zugrunde gelegt. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 v. H. nicht bebaut, wird der Äquivalenzbetrag nach Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 1 für die gesamte 10.000 Quadratmeter übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Bei besonders flächenextensiven Grundstücken wird dabei berücksichtigt, dass die potenzielle Inanspruchnahme an der öffentlichen Infrastruktur im Verhältnis abnimmt, was typisierend berücksichtigt wird.

Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl Satz 2 Nummer 1 als auch Nummer 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 (vergleiche Satz 1 und Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 2). Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 Quadratmeter, ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 Quadratmeter nicht, wird für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10.000 Quadratmeter die nach Satz 2 Nummer 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 v. H. angesetzt. Für die über 10.000 Quadratmeter hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nummer 1 zum Ausdruck.

## **Zu Absatz 2**

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 § 4 Absätze 2, 4 und 5**

### **Zu Absatz 2**

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird von Amts wegen um 25 v. H. 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 Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen 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 4**

Aus sozialen Gründen soll – abweichend von § 15 Absätze 2 und 3 Grundsteuergesetz – eine Erweiterung der Grundsteuerbegünstigung auf sämtliche Mieterinnen und Mieter geförderten Wohnraums in Hamburg erfolgen. Dies geschieht in Satz 1 durch die Bezugnahme auf § 13 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz beziehungsweise § 10 Absatz 4 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz. Diese stellen klar, dass Förderzusagen nicht nur in der bundesgesetzlich vorgesehenen Handlungsform Verwaltungsakt, sondern unter anderen auch im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge erfolgen können, und regeln auch die Voraussetzung der Schriftlichkeit der Förderzusage. In Nummer 1 wird der Anwendungsbereich des § 10 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz auf diejenigen Förderungen begrenzt, in denen durch die Förderzusage bei der Mietwohnraum- und Modernisierungsförderung Belegungs- und Mietbindungen nach Maßgabe von § 15, § 16 Absatz 1, § 17 sowie § 18 Absätze 1 bis 5 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz und bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums Belegungsbindungen nach Maßgabe des § 18 Absatz 6 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz begründet worden sind. Nur im Rahmen dieser Bindungen ist eine Grundsteuervergünstigung gerechtfertigt. Für den Tatbestand der Grundsteuervergünstigung reicht es, dass die Förderzusage sämtliche dieser Bindungen allgemein statuiert hat, soweit diese noch bestehen. Die Vergünstigung entfällt damit dann, wenn die in der Förderzusage für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen festgelegte Frist abgelaufen ist, und/oder im Zeitpunkt, der in den sonstigen Beendigungstatbeständen des § 19 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz vorgesehen ist.

Die Nummern 2 bis 4 bewirken eine Gleichstellung der in Nummer 1 gewährten Grundsteuerermäßigung für die in Hamburg nach dem Wohnraumförderungsgesetz, dem ehemaligen Zweiten Wohnungsbaugesetz beziehungsweise dessen Vorgängervorschriften geförderten Wohnungen mit denjenigen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert worden sind. Das Zweite Wohnungsbaugesetz ersetzte das Erste Wohnungsbaugesetz aus dem Jahr 1950. Es wurde selbst durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst. Dieses wurde im Anschluss an die Föderalismusreform im Wohnungswesen durch das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz ersetzt.

Gleichzeitig wurde dabei der ehemals (überwiegend) nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderte Wohnungsbestand in das Hamburger Landesrecht überführt. Grundsätzlich gelten für diesen Bestand vergleichbare Regeln wie für diejenigen Wohnungen, auf die das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz anwendbar ist. Teilweise verweisen die maßgeblichen Vorschriften der Gesetze aufeinander. Insbesondere die Sozialmieterinnen und Sozialmieter unterscheiden sich nicht hinsichtlich Haushaltsgröße und -einkommen. Für Vermieterinnen und Vermieter ist die Grundsteuerbelastung in der Regel ein durchlaufender Posten. Im Sozialwohnungsbestand ist eine Überwälzung der Grundsteuer als umlegbare Betriebskosten (gemäß § 2 Nummer 1 der Betriebskostenverordnung - BetrKV) obligatorisch. Hinsichtlich der Sozialmieterinnen und Sozialmieter mit identischem Einkommen und Haushaltsgröße wäre aber sozial- und wohnungspolitisch nicht sachlich erklärbar, warum die eine Sozialmieterin beziehungsweise der eine Sozialmieter eine politisch gewollte Grundsteuervergünstigung bekommt und die beziehungsweise der andere nicht. Zur Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes nach Artikel 3 Grundgesetz – insbesondere auch zur Einhaltung des Grundsatzes der Gleichmäßigkeit der Besteuerung – muss daher eine Gleichstellung der nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften geförderten Wohnungen mit denjenigen, die im jeweiligen Land nach dem ehemaligen Zweiten Wohnungsbaugesetz beziehungsweise dessen Vorgängervorschriften gefördert worden sind, erfolgen. Auch das Sozialstaatsprinzip gebietet insoweit eine Gleichbehandlung der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus unabhängig davon, ob diese nach einem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach dem ehemaligen Zweiten Wohnungsbaugesetz beziehungsweise dessen Vorgängervorschriften gefördert worden sind.

#### **Zu Absatz 5**

Die Steuerermäßigungen nach Absatz 3 und 4 werden nach Satz 1 nur auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorlagen.

Bezugspunkt der Berechnung der Grundsteuermesszahl ist die jeweils vorangegangene Messzahl nach Anwendung ihres Ermäßigungstatbestands. Eine Kombination mehrerer Ermäßigungstatbestände ist somit möglich. Die ermäßigte Grundsteuermesszahl ist auf zwei Nachkommastellen nach unten abzurunden. Somit kann die Grundsteuermesszahl bei einer normalen Wohnlage und einer Sozialwohnung im Sinn des Absatzes 4 auf 39,37 vom Hundert sinken, im zusätzlichen Falle eines Denkmals sogar auf 29,53 vom Hundert. Im Übrigen wird klargestellt, dass die Regelungen des § 15 Grundsteuergesetz keine Anwendung finden. Dieses gilt auch für § 15 Absatz 4 Grundsteuergesetz. Damit wird das bundesrechtliche Messzahlenprivileg für bestimmte abschließend aufgezählte Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine landesrechtlich nicht übernommen. Zum einen gibt es landesrechtlich bereits die allgemeine Ermäßigung für Wohnflächen (Absatz 1) und eine weitere Ermäßigung für normale Wohnlagen (Absatz 2 Satz 1). Zum anderen ist es als Anknüpfungspunkt ungeeignet. Die Messzahlenermäßigung soll – nach der Begründung des Bundesgesetzgebers – zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum auslösen. Allerdings legen auch diese Unternehmen die Grundsteuer auf ihre Mieterinnen und Mieter um, mithin handelt es sich damit auch bei diesen um einen sogenannten durchlaufenden Posten. Dadurch können durch das bundesrechtliche Messzahlenprivileg unmittelbar keine zusätzlichen Investitionsanreize ausgelöst werden. Auch werden durch die bundesrechtliche Abgrenzung diejenigen Unternehmen nicht sämtlich erfasst, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Hauptzweck ist. Es gibt viele private und kommunale Unternehmen, deren Hauptzweck beziehungsweise Satzungszweck die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist und die nicht von § 15 Absatz 4 Grundsteuergesetz erfasst sind. Umgekehrt ist es auch bei den in der Messzahlenermäßigung aufgeführten Unternehmensformen immer eine Frage des Einzelfalles, ob diese Wohnungen durch zum Beispiel eine Unterschreitung der Teilmarktmiete und sonstige Bedingungen (wie angemessene Mitgliedsbeiträge et cetera) dem Anspruch an eine günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum tatsächlich genügen. Im Ergebnis ist mit der bloßen Anknüpfung an bestimmte Unternehmensformen nicht sicherzustellen, dass

diese begünstigende Regelung den Mieterinnen und Mietern in gleicher Weise zugutekommt.

### **Ziffer 3.2**

#### **Zu § 6 Absätze 1 und 2**

##### **Zu Absatz 1**

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 jeweiligen Grundsteuerwerts ausgeschlossen. Nicht für erforderlich gehalten werden gesonderte Billigkeitsregelungen für die Übergangszeit.

##### **Zu Absatz 2**

Die jeweiligen Grundsteuerwerte (Äquivalenzbeträge) werden in der ersten Stufe des dreistufigen Verfahrens durch gesonderten Feststellungsverwaltungsakt im Sinne des § 180 Absatz 1 Nummer 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 Nummer 1 Halbsatz 2 Bewertungsgesetz vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit wird nicht durchgeführt.

##### **Zu § 7 Absatz 1**

Regelungsgegenstand der Norm ist die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags. Verfahrenrechtlich 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 ein Mindestbetrag von 5 Euro maßgeblich. Aus Gründen des ökonomischen Verwaltungsvollzugs ist ein Mindestbetrag von 5 Euro einzuhalten.

##### **Zu § 8 Absätze 1 und 2**

##### **Zu Absatz 1**

In besonders gelagerten Härtefällen kann die Steuer bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 8 Absatz 1 teilweise erlassen werden. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel bei einem groben Missverhältnis zwischen der Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und der Kostenanlastung gegenüber dem Grund-

stückeseigentümer vorliegen. Fälle von Rohertragsminderungen (zum Beispiel durch eine Unvermietbarkeit) oder einem nicht ausreichenden Rohertrag (zum Beispiel bei Grünanlagen) werden von Absatz 1 nicht erfasst, da insoweit bereits Regelungen im Grundsteuergesetz bestehen.

Für die in § 8 Absatz 1 geregelte ergänzende Erlassvorschrift kann auf eine jährliche Wiederholung des Antrags verzichtet werden.

#### **Zu Absatz 2**

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

#### **Zu § 9 Absätze 2 und 3**

##### **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 beziehungsweise der Ehegattin oder dem Lebenspartner beziehungsweise der Lebenspartnerin nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören. In den Sätzen 2 bis 4 werden die bewährten Regelungen des § 34 Absatz 4 bis 6 Bewertungsgesetz fortgeführt. Diese Regelungen sollen ohne zeitliche Befristung und insbesondere auch für nach dem 1. Januar 2025 errichtete wirtschaftliche Einheiten gelten.

##### **Zu Absatz 3**

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).