§ 4. Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer des Grundstücks. Der Eigentümer haftet für die während der Dauer seines Eigentums fallig werdenden Beträge auch persönlich. Im Falle eines Eigentumswechsels haftet der neue Eigentümer für die rückständigen Beträge neben dem bisherigen Eigentümer als Gesamtschuldner. Ist ein Gebäude in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück auf diesem Grundstück oder ist ein Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zwecke errichtet, so hat der Eigentümer des Grundstücks die Steuer von dem Grundstück, der Eigentümer des Gebäudes die Steuer von dem Gebäude zu entrichten. Die von dem Gebäude zu entrichtende Grundsteuer ist eine öffentliche Last des Rechtes, in dessen Ausübung das Gebäude errichtet ist. Die Bestimmung über Grundsteuer und Gebäudesteuer findet entsprechende Anwendung, wenn ein Gebäude auf einem gemieteten Grundstück errichtet ist. Ein Grundstück kann im Grundbuch erst dann ungeschrieben werden, wenn bescheinigt worden ist, daß ein Steuererlösstand aus den letzten 2 Jahren nicht vorhanden ist. Diese Bescheinigung wird von der Steuerbehörde unentgeltlich erteilt.

II. Veranlagungsverfahren.

- § 5. Die Grundsteuer beträgt für das Rechnungsjahr 1922 für
1. bebauete Grundstücke im Stadtgebiet
 - a) von Hundert (8 vom Tausend) vom Grundsteuerkapitalwert,
 2. bebauete und solche unbebaute Grundstücke im Landgebiet, die zum landwirtschaftlichen Betriebe dienen, deren Wert aber noch nicht durch ihre Lage als Bauland oder als Land zu Verkehrszwecken bestimmt wird oder bei denen auch nach sonstigen Umständen (z. B. Lage, Beschaffenheit, Erwerbspreis, Belastung) nicht anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
 - 1/10 vom Hundert (7 vom Tausend) vom Grundsteuerkapitalwert,
 - 3. alle übrigen unbebauten Grundstücke
 - a) von Hundert (6 vom Tausend) des gemeinen Wertes.

Als Grundstücke gelten auch Grundstücksteile, die als wirtschaftlich selbständig anzusehen sind. Als unbebaut gelten auch bebauete Grundstücke, deren Bebauung an Wert hinter der ortsüblichen Bebauung wesentlich zurücksteht.

Für das Rechnungsjahr 1923 wird zur Erhebung gelangende Steueratz durch Gesetz bestimmt.

§ 6. Soweit für die Grundsteuererhebung der Grundsteuerkapitalwert in Frage kommt, wird dieser in folgender Weise ermittelt: 1. Bei allen nicht zum landwirtschaftlichen Betriebe dienenden Grundstücken wird der wirkliche oder der geschätzte Mietwert gemäß den §§ 8 bis 15 festgestellt und dieser Mietwert mit 3/4 vom Hundert kapitalisiert. Als Grundstücke, die nicht zum Betriebe der Landwirtschaft dienen, sind alle diejenigen anzusehen, welche zum Bewohnen oder zur Benutzung für gewerbliche Zwecke bestimmt sind, nebst den dazugehörigen Hofräumen, Gärten, Stallgebäuden oder anderen Nebengebäuden; ferner diejenigen Teile landwirtschaftlicher Grundstücke, die mit Wohngebäuden bebaut und zur Benutzung für die Eigentümer, den Pächter und den sonstigen Nutzungsberechtigten oder für Altenteil oder Arbeiter bestimmt sind, mit Einschluß der dem gleichen Zweck dienenden Hofräume und der nicht über 1500 qm großen Hausgärten. 2. Bei allen zum landwirtschaftlichen Betriebe dienenden ertragsfähigen Grundstücken oder Grundstücksteilen wird, soweit sie nicht unter die Bestimmung des § 5 Ziffer 3 fallen, der nach Maßgabe des Bontierungsgesetzes vom 1. Juli 1881 festgestellte Reinertrag mit 3/4 vom Hundert kapitalisiert.

§ 7. Steuerjahr ist das Rechnungsjahr.

§ 8. Soweit Grundstücke vermietet sind, wird der Feststellung des Jahresmietwertes der Mietzins zugrunde gelegt, der vom 1. Oktober des vorangehenden Kalenderjahres an vereinbart ist. Sind Räumlichkeiten an diesem Termin unvermietet, so wird derjenige Mietzins zugrunde gelegt, welcher bei der ersten auf diesen Zeitpunkt folgenden Vermietung vereinbart wird. Sind die Räumlichkeiten auch zur Zeit der Veranlagung noch nicht vermietet oder ist die Vermietung noch nicht zur Kenntnis der Grundsteuerverwaltung gelangt, so wird vorläufig der Mietzins zugrunde gelegt, welcher bis zum Ablauf des letzten vor dem 1. Oktober des Vorjahres beendigten Mietverhältnisses zu entrichten war. Erfolgt später eine Vermietung zu einem geringeren als dem dieser vorläufigen Festsetzung zugrunde gelegten Mietzins, so kann der Eigentümer im Einspruchswege eine Berichtigung dieser Festsetzung verlangen. Ist die Vermietung erst nach Ablauf der Einspruchsfrist erfolgt, so kann die Berichtigung der Steuer bis zum 31. März des laufenden Rechnungsjahres beantragt werden. Erfolgt die Vermietung zu einem höheren Mietzins, so ist die Grundsteuerverwaltung befugt, spätestens bei der Veranlagung für das nächstfolgende Steuerjahr die Steuerveranlagung zu berichtigen und Nachzahlung des Mehrbetrages zu fordern.

§ 9. Bei Neubauten wird die Grundsteuer erst erhoben, wenn und soweit sie einen Mieter überlassen oder vom Eigentümer in Benutzung genommen sind.

§ 10. Die Steuerbehörde kann bei vermieteten Grundstücken den Mietwert nach § 15 feststellen lassen und die Steuerberechnung zugrunde legen, wenn der als vereinbart angenommene Mietzins dem hinter dem wirklichen Mietwert zurückbleibt, daß eine Täuschung der Behörde zum Zwecke der Steuerhinterziehung vermutet werden kann.

§ 11. Dem vereinbarten Mietzins wird der Geldwert der vom Mieter dem Vermieter gegenüber übernommenen Nebenleistungen (Verpflichtung zur Instandhaltung der vermieteten Sache, zur Entrichtung von Abgaben, Feuerkassenbeiträgen usw.) hinzugerechnet, falls die Erfüllung der Nebenleistungen ortsüblicher oder auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Sache des Vermieters wäre. Von dem Mietzins wird das vom Vermieter gezahlte Wassergeld abgesetzt; ferner wird ein entsprechender Abzug gemacht, wenn in dem vereinbarten Mietzins eine Vergütung für Nebenleistungen des Vermieters (Vergütung für Beleuchtung, Zentralheizung, Lieferung elektrischer Kraft usw.) enthalten ist, die ortsüblicher Weise oder auf Grund gesetzlicher Bestimmung von dem Mieter zu erfüllen wäre; das gleiche gilt bei Mitüberlassung beweglicher, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks gehöriger Sachen.

§ 12. Bei Feststellung des Grundsteuerkapitalwertes wird für Mietzinsansätze, teilweise Leerzeiten und Unterhaltungskosten ein Viertel und, soweit der Mietwert von Grundstücken oder wirtschaftlich zusammengehörigen Grundstücksteilen nicht höher ist als M. 240, die Hälfte in Abzug gebracht. Werden mehrere Teile eines Grundstücks vom Eigentümer benutzt oder an einen und denselben Mieter vermietet, so ist für die Höhe des Abzugs der gesamte Mietwert dieser Teile maßgebend.

§ 13. Sind Grundstücke oder solche Grundstücksteile, die wirtschaftlich zusammengehören, in den Zeitraum vom 1. Oktober des vorhergehenden bis zum 30. September des laufenden Rechnungsjahres ununterbrochen mindestens 6 Monate lang weder vermietet noch vom Eigentümer benutzt, so wird von den leerstehenden Räumen für den Zeitraum des Leerstehens keine Grundsteuer erhoben. Fällt ein solcher sechsmonatiger Zeitraum des Leerstehens zum Teil in die Zeit vor dem 1. Oktober des Vorjahres, so wird auch dieser Teil bei Feststellung des sechsmonatigen Zeitraumes berücksichtigt, soweit er nicht bei der Steuerveranlagung des Vorjahres berücksichtigt worden ist. Auf Räume, welche vom Eigentümer nur während eines Teiles des Jahres benutzt werden und auch für den übrigen Teil des Jahres nicht zur Vermietung bestimmt sind, finden diese Bestimmungen keine Anwendung. Der Eigentümer kann eine ihm nach den vorstehenden Bestimmungen zustehende Ermäßigung der Grundsteuer im Einspruchswege verlangen. Waren die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Grundsteuer bei Ablauf der Einspruchsfrist noch nicht gegeben, so kann die Ermäßigung bis spätestens zum 31. März des laufenden Rechnungsjahres beantragt werden.

§ 14. Zur Ermittlung des Mietwertes findet eine schriftliche oder mündliche Umfrage statt. Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, das ihm zugesandte Umfrageformular ordnungsmäßig und vollständig auszufüllen, zu unterzeichnen und in der bestimmten Frist zurückzulefern. Jeder Eigentümer und jeder Mieter hat auf Verlangen der Steuerbehörde den Mietvertrag vorzulegen, der Mieter auch den Nachweis über den von ihm gezahlten Mietzins zu erbringen. Vermieter und Mieter haben außerdem auf Verlangen der Steuerbehörde die Richtigkeit ihrer Angaben durch Versicherung an Eides Statt zu erhärten.

§ 15. Der Mietervertrag der vom Eigentümer benutzten, nicht zum landwirtschaftlichen Betriebe dienenden Grundstücke oder Grundstücksteile wird festgestellt auf Grund einer Schätzung, die durch die Schätzungsbüro des Steuerbezirkes unter Benutzung der von Beamten der Steuerbehörde gemachten Vorarbeiten vorgenommen wird.

2. Besteuerung nach dem gemeinen Wert.

§ 16. Soweit für die Grundsteuererhebung der gemeine Wert in Frage kommt (§ 5 Ziffer 3), erfolgt die Feststellung nach § 138 der Reichsabgabenordnung. Zur Ermittlung des gemeinen Wertes findet eine Umfrage durch die Steuerbehörde statt. Die Bestimmung des § 14 findet sinngemäße Anwendung. In der Umfrage schätzt der Grundeigentümer den gemeinen Wert selbst ein. Beanstandet die Steuerbehörde die Selbsteinschätzung, so hat sie den gemeinen Wert unter entsprechender Anwendung des § 15 festzusetzen.

III. Entrichtung der Grundsteuer.

§ 17. Die Grundsteuer ist bis zu den von der Steuerbehörde zu bestimmenden, auf dem Steuerbescheid anzugebenden Zeitpunkten zu entrichten. Wird die Frist nicht eingehalten, so tritt ein Zuschlag von 2 Pfl. für jede volle Mark des Rückstandes ein. Wird Steuer nach Mahnung nicht binnen einer Woche entrichtet, so erfolgt die Zwangsvollstreckung. Der Anspruch auf Zahlung des Zuschlages kann im Konkursverfahren und im Verfahren der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung nicht geltend gemacht werden. War der Steuerpflichtige der Zahlung der Grundsteuer ohne Verzug schuldig, so kann der Zuschlag von der Steuerbehörde ganz oder teilweise erlassen werden.

§ 18. Der Senat kann in besonderen Ausnahmefällen, in denen die Erhebung der Grundsteuer als ungewöhnliche Härte erscheint, die Steuer ganz oder teilweise erlassen.

IV. Rechtsmittel.

§ 19. Jedem Grundstückseigentümer, der sich durch die Feststellung des Mietwertes oder des gemeinen Wertes seines Grundstücks beschwert fühlt, stehen als Rechtsmittel zu: a) der Einspruch gegen den Steuerbescheid der Steuerbehörde; über den Einspruch entscheidet der Grundsteuerausschuß; b) die Berufung gegen die Einspruchsentscheidung des Grundsteuerausschusses; die Berufung entscheidet der Grundsteuerberufungsausschuß; c) die Rechtsbeschwerde gegen die Berufungsentscheidung des Grundsteuerberufungsausschusses; über die Rechtsbeschwerde entscheidet das Oberverwaltungsgericht. Die Berufung steht auch dem Vorsitzenden des Grundsteuerberufungsausschusses zu, auch dem Vorsitzenden des Grundsteuerberufungsausschusses zu.

§ 20. Die Rechtsbeschwerde kann nur darauf gestützt werden, 1. daß die Entscheidung auf Nichtanwendung oder unrichtiger Anwendung des bestehenden Rechtes oder auf einem Verstoße gegen den klaren Inhalt der Akten beruhe, 2. daß das Verfahren an wesentlichen Mängeln leide.

§ 21. Richtet sich das Rechtsmittel gegen die Höhe des nach § 15 festgestellten Mietwertes oder des gemeinen Wertes (§ 16) und gibt der Grundsteuerberufungsausschuß der Berufung nicht statt, so hat der Steuerpflichtige das Recht, die Feststellung des Mietwertes oder des gemeinen Wertes durch 2 Sachverständige zu beantragen, von denen die Steuerbehörde und der Steuerpflichtige je einen zu ernennen haben. Die beiden Sachverständigen haben vor Beginn ihrer Tätigkeit einen Obmann zu bezeichnen, der für den Fall einer bei der Feststellung zwischen ihnen bestehenden Meinungsverschiedenheit hinzuzuziehen ist. Die Entscheidung erfolgt alsdann nach Stimmenmehrheit. Die Steuerbehörde hat zuerst den Namen des von ihr gewählten Sachverständigen schriftlich dem Steuerpflichtigen mitzuteilen. Beantragt der Steuerpflichtige nicht innerhalb einer Woche nach Empfang dieser Mitteilung der Steuerbehörde ebenfalls schriftlich den von ihm gewählten Sachverständigen, so hat der von der Steuerbehörde gewählte Sachverständige die Schätzung allein vorzunehmen. Der Antrag auf Einleitung des Schätzungsverfahrens ist von dem Steuerpflichtigen innerhalb eines Monats nach Zustellung des ablehnenden Beschlusses des Grundsteuerberufungsausschusses der Grundsteuerverwaltung schriftlich einzureichen oder zu ihrem Protokoll zu erklären. Die Kosten des Schätzungsverfahrens sind von der Steuerbehörde und dem Steuerpflichtigen in dem Verhältnis zu tragen, in dem die Feststellung des Mietwertes oder des gemeinen Wertes durch die Sachverständigen von ihren Schätzungen abweicht. Dieses Verfahren findet entsprechende Anwendung, wenn es sich um die Entscheidung der Frage handelt, ob ein unbebautes Grundstück unter § 5 Ziffer 3 fällt.

§ 22. Der Grundsteuerausschuß wird von der Finanzdeputation bestellt. Dem Grundsteuerausschuß gehören an: ein Regierungsrat der Finanzdeputation, ein bürgerliches Mitglied der Finanzdeputation und ein Schätzungsbürger.

§ 23. Der Grundsteuerberufungsausschuß entscheidet in der Besetzung von 8 Mitgliedern, von denen 2 im Ehrenamte tätig sind. Der Vorsitzende des Grundsteuerberufungsausschusses wird vom Senat ernannt; er muß ein der Finanzdeputation angehörendes Senatsmitglied oder ein ihr angehörender Staatsrat sein. Die ehrenamtlichen Mitglieder und deren Vertreter werden von der Bürgerschaft auf je 6 Jahre auf Grund eines Wahlausatzes gewählt.

§ 24. Den Wahlausatz stellt die Finanzdeputation auf; er muß für jedes Mitglied und für jeden Vertreter je 3 Namen enthalten. Wählbar sind hamburgische Staatsangehörige, die seit mindestens einem Jahre im hamburgischen Staatsgebiet wohnen, mehr als 25 Jahre alt sind und entweder Grundsteuer zahlen oder infolge ihrer Berufsausübung als sachverständig für Grundstücksfragen gelten können. Im übrigen gelten während der Wahlbarkeit und der Ablehnung der Wahl sinngemäße Vorschriften, die nach dem Gerichtsverfassungsgesetz für Schöffen gelten. Zu dem Amte soll außer den im Gerichtsverfassungsgesetz genannten Personen ferner nicht berufen werden, wer wegen Steuerhinterziehung oder wegen Verletzung der Schweigepflicht (§ 276 der Reichsabgabenordnung) bestraft ist. Die Wahl verliert ihre Wirkung mit Aufhören einer der Bedingungen, die für die Wahlbarkeit vorgeschrieben sind. Die §§ 52-54 des Gerichtsverfassungsgesetzes gelten entsprechend; der Vorsitzende des Grundsteuerberufungsausschusses entscheidet, endgültig nach Anhören der Beteiligten. Lehnt ein ehrenamtliches Mitglied die Wahl rechtsugiltig ab oder ist ein ehrenamtliches Mitglied an der Ausübung seines Amtes auf die Dauer verhindert, so hat eine Ersatzwahl - und zwar für den Rest der Amtszeit - stattzufinden.

§ 25. Auf das Rechtsmittelverfahren finden die allgemeinen Vorschriften in den §§ 220, 221, 222, 223, 226, 227, 228-242 der Reichsabgabenordnung sinngemäße Anwendung; an die Stelle des Finanzrats, des Finanzgerichts und des Reichsfinanzhofs treten der Grundsteuerausschuß, der Grundsteuerberufungsausschuß und das Oberverwaltungsgericht. Soweit die Ausübung von Befugnissen nach § 229 der Reichsabgabenordnung an die Genehmigung des Landesfinanzamts gebunden ist, bedürfen die Rechtsmittelbehörden einer Genehmigung nicht. Das Rechtsmittel ist von den Steuerpflichtigen innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses, von dem Vorsitzenden des Grundsteuerberufungsausschusses und des Grundsteuerberufungsausschusses innerhalb eines Monats nach Erlaß des anzufechtenden Beschlusses einzulegen.

Alle Adressbuch-Zuschriften erbeten an den Hamburger Adressbuch-Verlag, Spersort 11.

Soiled Document

Covered Document