

## MERKBLATT

# Besonderheiten bei der Abgabeberechnung

### 1. Grundsatz

Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen einer Standortinitiative entsteht, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der im Bereich der Standortinitiative belegenen Grundstücke durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) Abgaben erhoben. Für die Höhe der Abgabe ist nach dem Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) dabei grundsätzlich die Fläche des Grundstücks bzw. des sich im Gebiet der Standortinitiative befindlichen Grundstücksteils (siehe auch Merkblatt Gebietsabgrenzung) und die Anzahl der darauf erbauten Vollgeschosse (siehe auch Merkblatt Ermittlung von Geschossezahlen) ausschlaggebend, wobei letztere über einen sog. Geschossfaktor abgebildet wird (siehe § 9 Absätze 5 und 6 GSPI). In besonderen Situationen, in denen vor allem die zu zahlende Abgabe augenscheinlich mit dem zu erwartenden Vorteil in keinem angemessenen Verhältnis steht, sieht das GSPI besondere Regelungen vor.

### 2. Besondere Regelungen zur Abgabeberechnung

#### 2.1. Herabsetzung des Geschossfaktors gem. § 9 Absatz 5 Satz 5 GSPI für bebaute, aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke in Innovationsbereichen

Der § 9 Absatz 5 GSPI regelt die Höhe der Geschossfaktoren für unbebaute und bebaute Grundstücke innerhalb von Innovationsbereichen, wobei die Höhe des Geschossfaktors mit zunehmender Anzahl an Vollgeschossen ansteigt. Da der Vorteil, der durch die Einrichtung des Innovationsbereichs entsteht, nicht proportional zur Zahl der Geschosse ansteigt, wird die Anzahl der Geschosse durch degressiv gestaltete Geschossfaktoren abgebildet. Werden allerdings zwar bebaute und wirtschaftlich nutzbare Grundstücke im Zeitpunkt der Antragstellung eines Innovationsbereichs wirtschaftlich nicht genutzt, können sie mit einem unbebauten Grundstück gleichgestellt werden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn im Rahmen einer Projektentwicklung umfassende Umbaumaßnahmen im Bestand erfolgen oder das Gebäude generell abgerissen werden soll und aufgrund noch vorhandener Vollgeschosse eigentlich eine vollständige Abgabepflicht gegeben wäre. Als wirtschaftliche Nutzung gilt dabei regelmäßig eine nicht nur unerhebliche Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht. Diese fehlt im Regelfall, wenn die Zwischennutzung nicht der ursprünglichen Verwendung des Gebäudes entspricht, insbesondere, wenn sie nur der reinen Deckung der Betriebskosten der Immobilie oder vorrangig der Belebung des Gebiets dient.

Zur Begründung des Geschossfaktors von 1,0 genügt jedoch das Fehlen der wirtschaftlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht allein. Vielmehr muss mit der Antragstellung belastbar dargelegt werden, dass während eines erheblichen Teils der Laufzeit des Innovationsbereichs (in der Regel mehr als 50 Prozent) nicht mit einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Neben der Darstellung im Antrag ist von der Aufgabenträgerin bzw. dem Aufgabenträger im Rahmen der Antragstellung eine Erklärung der bzw. des Abgabepflichtigen zum aktuellen Leerstand und der voraussichtlichen Dauer der

fehlenden wirtschaftlichen Nutzung mit vorzulegen (siehe dazu ausführlich das Merkblatt „Bebaute, aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke in Innovationsbereichen“). Diese Erklärung ist mit entsprechenden Belegen zu ergänzen, so dass eine Prüfung der Stichhaltigkeit der Angaben durch die Aufsichtsbehörde erfolgen kann. Folgende Unterlagen sind dabei denkbar: Abrissgenehmigungen, Bauzeitenpläne, Nachweise für vorhabenbezogene Bebauungsplanänderungen, Projektprospekte etc. Die Erklärung samt den dazu gehörigen Unterlagen kann mit der Antragstellung durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger vorgelegt werden oder auch parallel zur Antragstellung von der Abgabepflichtigen bzw. dem Abgabepflichtigen gegenüber der Aufsichtsbehörde erteilt werden. Da es sich dabei um sensible Daten handeln kann, werden diese nicht öffentlich ausgelegt.

Der § 9 Absatz 6 GSPI, der die Geschossfaktoren für Innovationsquartiere regelt, enthält eine solche Regelung nicht.

## **2.2 Anpassungsfaktor gem. § 9 Absatz 7 GSPI**

In der Verwaltungspraxis hat sich gezeigt, dass insbesondere bei den sog. „Passagensituationen“, bei denen Gebäude sowohl einen Zugang aus einem Innovationsbereich und -quartier wie auch von außerhalb haben, diese Grundstücke häufig nicht so stark von den jeweiligen Maßnahmen profitieren wie Grundstücke, die vollständig aus dem Innovationsbereich erschlossen werden. In solchen Situationen kann es angemessen sein, den verringerten Vorteil durch Anwendung eines sog. Anpassungsfaktors zu berücksichtigen und im Ergebnis die Abgabe herabzusetzen. Hierbei genügt allein das Vorhandensein mehrerer (Kunden-) Zugänge nicht, da es sein kann, dass die Besucherinnen und Besucher erst durch die „Strahlkraft“ der Standortinitiative motiviert werden, überhaupt das Gebäude durch den nicht erschlossenen Zugang zu betreten. Deshalb muss im Einzelfall neben der mehrfachen Zugänglichkeit geprüft werden, ob ohne den Faktor tatsächlich eine ungleichmäßige Belastung vorliegen würde.

Nach der Verwaltungspraxis kann ein unregelmäßiger Grundstückszuschnitt oder eine unterschiedliche Nutzung der Grundstücksteile hierfür ein Indiz sein. Entsprechend § 5 Absatz 3 Satz 2 GSPI ist die Anwendung dieses Anpassungsfaktors besonders zu begründen. Dabei erfolgt die Begründung schon im Antragstext (siehe auch Merkblatt „Antragsunterlagen“) durch die Aufgabenträgerin bzw. den Aufgabenträger. Der Umfang der Anpassung, um bei der Einrichtung des Innovationsbereichs eine gleichmäßige Belastung der bzw. des Abgabepflichtigen herzustellen, muss in jedem Einzelfall, z. B. auf Grundlage einer Passantenfrequenzzählung oder eines immobilienwirtschaftlichen Gutachtens, nachgewiesen werden. Diese Nachweise sind mit der Antragstellung vorzulegen, werden jedoch nicht öffentlich ausgelegt.

Hierbei handelt es sich um Ausnahmefälle, die nicht für jedes große Grundstück am Rand einer Standortinitiative anzuwenden sind. Vor Erstellung von aufwendigen Gutachten sollte sich deshalb die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger bei der Aufsichtsbehörde erkundigen, ob für ein infrage kommendes Grundstück der Anpassungsfaktor überhaupt anwendbar sein könnte.

Die Berücksichtigung des Faktors in der Praxis der Abgabeberechnung erfolgt durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Geschossfaktor und gegebenenfalls dem Anpassungsfaktor für das betroffene Grundstück. Damit wird die modifizierte Fläche des betroffenen Grundstücks angepasst und fließt so in die Berechnung der Summe aller modifizierten Flächen und somit des Abgabensatzes pro Quadratmeter modifizierter Fläche mit ein (Beispielberechnung siehe Merkblatt „Antragsunterlagen“). Die der Standortinitiative zur Verfügung stehende Abgabensumme verringert sich insgesamt nicht. Eine Verringerung der Abgabenhöhe führt allerdings dazu, dass sich das Mitbestimmungsgewicht der jeweiligen Grundstücke bei der Ablehnung des öffentlich ausgelegten Antrags nach § 5 Absatz 8 GSPI und weiterer nachfolgender Entscheidungen in gleichem Maß verringert.

### **2.3 Befreiung gem. § 9 Absatz 9 GSPI**

Neben den o.g. Regelungen zur Anpassung der Abgabe kann die Erhebungsbehörde Abgabepflichtige ganz oder teilweise von der Abgabepflicht befreien, soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde. Eine solche Befreiung bedarf eines Antrags der bzw. des Abgabepflichtigen bei der den Abgabenbescheid erstellenden Behörde mit einer Darlegung der unverhältnismäßigen Härte im Einzelfall. Sie ist vor allem für besonders gelagerte Fälle vorgesehen, bei denen die Abgabe von der bzw. dem Abgabepflichtigen vor dem Hintergrund der Nutzung des Grundstücks nicht finanziert werden bzw. der erlangte Vorteil nicht verwertet werden kann. Da die Befreiung nach der Abgabenerhebung erfolgt, reduziert sich das der Standortinitiative zur Verfügung stehende Abgabenaufkommen um die von der Befreiung betroffene Summe.

Stand: 6. März 2023, redaktionell geändert am 20. Juli 2023

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen**

Neuenfelder Straße 19 | 21109 Hamburg

E-Mail: [bid@bsw.hamburg.de](mailto:bid@bsw.hamburg.de)

[www.hamburg.de/bid](http://www.hamburg.de/bid)