

MERKBLATT

Bebaute, aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke

1. Herabsetzung des Geschossfaktors für bebaute, aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke in Innovationsbereichen

Durch § 9 Absatz 5 GSPI wird die Höhe der Geschossfaktoren für unbebaute und bebaute Grundstücke innerhalb von Innovationsbereichen geregelt. Die Höhe des Geschossfaktors nimmt mit zunehmender Anzahl an Vollgeschossen zu. 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.

Mit § 9 Absatz 5 Satz 5 GSPI gibt es auch eine Regelung für zwar bebaute und wirtschaftlich nutzbare, im Zeitpunkt der Antragstellung aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke und eine Gleichstellung mit dem unbebauten Grundstück. In diesem Fall ist ein Geschossfaktor von 1,0 für diese Grundstücke anzusetzen.

Zur Begründung des Geschossfaktors von 1,0 genügt jedoch das Fehlen der wirtschaftlichen Nutzung und ein vorhandener Leerstand 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 50 Prozent) nicht mit einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn im Rahmen einer Projektentwicklung umfassende Umbaumaßnahmen im Bestand erfolgen oder das Gebäude abgerissen werden soll und auf Grund noch vorhandener Vollgeschosse eigentlich eine vollständige Abgabepflicht gegeben wäre.

Als wirtschaftliche Nutzung gilt dabei regelmäßig eine nicht nur unerhebliche Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht. Diese fehlt beispielsweise bei einem Leerstand oder wenn eine 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.

Die jeweiligen Voraussetzungen sind im Rahmen der Antragstellung belastbar darzulegen und werden in der Senatsdrucksache zur Einrichtung des Innovationsbereichs dargestellt.

2. Einreichung einer belastbaren Erklärung

Die Abgabepflichtigen reichen eine Erklärung (siehe Anlage 1) zum aktuellen Leerstand und der voraussichtlichen Dauer der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung bei der Aufgabenträgerin bzw. dem Aufgabenträger ein. Der Aufgabenträger bzw. die Aufgabenträgerin fügt diese Erklärung dem Antrag bei. Die Erklärung soll mit entsprechenden Belegen ergänzt werden, wenn die Informationen zur Prüfung der Stichhaltigkeit der Angaben durch die Aufsichtsbehörde notwendig sind. Zur Abstimmung des Umfangs sollte frühzeitig Kontakt mit der Aufsichtsbehörde aufgenommen werden. Die Unterlagen können auch direkt von den Abgabepflichtigen an die Aufsichtsbehörde übersandt werden.

Folgende Unterlagen können insbesondere als Belege angefügt werden:

- Abrissgenehmigungen,
- Baugenehmigungen,
- Bauzeitenpläne,
- Nachweise für vorhabenbezogene Bebauungsplanänderungen,
- Projektprospekte etc.

Bei möglichen Genehmigungen genügt die Übersendung des wesentlichen Genehmigungsinhalts (in der Regel die Verfügung ohne Anlagen) oder ein Verweis auf die im Transparenzportal veröffentlichten Informationen. Die Erklärung inkl. Belege oder Hinweise auf eine vorliegende Baugenehmigung soll 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 abgegeben und übersandt werden. Da es sich dabei um sensible Daten handeln kann, werden diese nicht öffentlich ausgelegt. Die Erklärung ist spätestens bis zur öffentlichen Auslegung des Antrags einzureichen. Sollte sie danach, aber vor formaler Einrichtung des BID abgegeben werden, ist von der Aufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden, ob die öffentliche Auslegung wiederholt werden muss.

Nach Prüfung der Unterlagen auf ihre Stichhaltigkeit teilt die Aufsichtsbehörde der Aufgabenträgerin bzw. dem Aufgabenträger mit, ob der Geschossfaktor von 1,0 angewendet und / oder angepasst werden muss.

3. Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung

Bei der Herabsetzung des Geschossfaktors für bebaute, aber wirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke ist die für das Grundstück jeweils Abgabepflichtige, bzw. der Abgabepflichtige darauf hinzuweisen, dass die Reduktion wesentlich auf ihren / seinen eigenen Angaben beruht. Da die Abgabepflichtigen theoretisch zeitnah nach Inkrafttreten des Innovationsbereichs eine wirtschaftliche Nutzung wieder aufnehmen könnten, ist Ihnen zu verdeutlichen, dass in diesem Fall regelmäßig eine Nacherhebung notwendig wird, da eine Änderung der Sach- und Rechtslage eingetreten ist, bei deren Kenntnis die Freie und Hansestadt Hamburg den Abgabefaktor nicht nach § 9 Abs. 5 Satz 5 GSPI reduziert hätte. Hierfür wird nachfolgender Textbaustein verwendet. Die Verwendung des Textbausteins entbindet nicht von der Prüfung der jeweiligen Voraussetzungen im Einzelfall, welche durch die Aufsichtsbehörde vorgenommen wird und ebenso an die Erhebungsbehörde mitgeteilt wird, wie die in Klammern gesetzten Daten:

„Bei der Abgabefestsetzung für dieses bebaute Grundstück wurde Ihre Erklärung berücksichtigt, dass das Gebäude im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 5 GSPI vollständig wirtschaftlich nicht genutzt wird, eine solche nicht unmittelbar vorbereitet wird und auch nicht zu erwarten ist, dass während eines erheblichen Teils der Laufzeit des Innovationsbereichs eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 5 GSPI aufgenommen werden soll. Aus diesem Grund wurde eine reduzierte Abgabe in Höhe von

[reduzierter, festgesetzter Abgabenbeitrag]

festgesetzt.

Sollten Sie oder nachfolgende Abgabepflichtige die wirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 5 GSPI vor Ablauf eines erheblichen Teils der Laufzeit des Innovationsbereichs wieder aufnehmen, wird es zu einer Nacherhebung kommen und eine Abgabe insgesamt in Höhe von

[vollständiger Abgabenbeitrag]

festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Laufzeit des Innovationsbereichs, der Grundstückssituation und dem Maßnahmenkonzept wird der erhebliche Teil der Laufzeit des Innovationsbereichs auf *[konkretes Datum oder Laufzeit in Jahren / Monaten]* festgelegt.

Sollte sich die Situation für den Abgabepflichtigen / die Abgabepflichtige geändert haben und er / sie in diesem Zeitraum die Immobilie wieder wirtschaftlich nutzen, wird nachträglich und rückwirkend die reguläre Abgabe für das Grundstück erhoben. Gleichzeitig werden alle anderen Abgabepflichtigen entsprechend entlastet.“

Stand: 20. Juli 2023

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuenfelder Straße 19 | 21109 Hamburg

E-Mail: bid@bsw.hamburg.de

www.hamburg.de/bid

(Adresskopf)

Erklärung

Hiermit gebe ich als Eigentümerin / Miteigentümerin, Eigentümer / Miteigentümer bzw. Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter des nachstehenden Grundstücks die Erklärung zur wahrheitsgetreuen Angabe über die wirtschaftliche Nutzung bzw. das Fehlen einer wirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der geplanten Einrichtung eines Innovationsbereichs „BID.....“ nach § 5 Absatz 1 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) ab.

Grundstücksdaten		Eigentümerdaten	
Flurstück(e)	_____	Name, Vorname/Firma	_____
Gemarkung	_____	Adresse	_____
Belegenheit	_____		_____
	_____	Telefon	_____
	_____		_____
	_____	Vertretung*	_____
	_____	Name, Vorname	_____
	_____	Firma	_____
	_____	Adresse	_____
	_____		_____
	_____	Telefon	_____

*Vertretervollmacht ist beigefügt.

Für die Antragstellung auf Einrichtung eines Innovationsbereichs „BID“ nach § 5 Absatz 1 GSPI in der geltenden Fassung erkläre ich hiermit, dass während eines erheblichen Teils der kommenden Laufzeit des Innovationsbereichs (in der Regel mehr als 50 Prozent) mit einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung des betreffenden Grundstücks nicht zu rechnen ist. Entsprechende Unterlagen sind als Belege beigefügt oder werden direkt an die Aufsichtsbehörde übersandt:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Abrissgenehmigungen | <input type="checkbox"/> Bauzeitenpläne |
| <input type="checkbox"/> Nachweise für vorhabenbezogene Bebauungsplanänderungen | <input type="checkbox"/> Projektprospekte |
| <input type="checkbox"/> Baugenehmigungen | <input type="checkbox"/> |

(Ort), den _____

Unterschrift Vor- und Nachname

ggf. Stempel