

GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG GEHT IN DIE VERLÄNGERUNG:

WAS STEUERPFICHTIGE JETZT WISSEN MÜSSEN

Oktober 2022

GRUNDSTEUER – AUSGANGSLAGE

Warum brauchen wir überhaupt eine neue Grundsteuer?

- **2018:** BVerfG erklärt die **jetzige Grundsteuer für verfassungswidrig** mit der Vorgabe ab 2025 ein neues Grundsteuerrecht anzuwenden.
- **2019:** **Neues Bundesrecht** und **grundgesetzliche Länderöffnungsklausel**.
- **2020/2021:** Hamburg entscheidet sich zur **Nutzung der Öffnungsklausel und beschließt eigenes Grundsteuergesetz**
 - Hamburg entscheidet sich für das **sog. Wohnlagemodell: Maßstab ist Grundstücks- und Gebäudefläche plus Wohnlage**.
 - Grundsteuerwerte werden beim Grundvermögen **einmalig zum 1. Januar 2022 allgemein** festgestellt.
 - Die **neu festgesetzte Grundsteuer** ist **ab 1. Januar 2025** zu zahlen.
- Bundesweit sind **38 Mio. Einheiten** zu bewerten, in **Hamburg gut 420.000**.
- Grundsteuer ist **für die Gemeinden mit 14 Mrd.€ Einnahmen unverzichtbar**.

GRUNDSTEUER – AUSGANGSLAGE (2)

Warum müssen die Bürgerinnen und Bürger tätig werden?

- **Eigentümerdaten**
 - Die Angaben zu allen Eigentümern werden abgefragt, um **den „richtigen“ Personen oder Gesellschaften** die entsprechenden **Grundstücke zuzurechnen**.
 - Die **vorhandenen Eigentümerdaten** wurden teilweise bereits **in den 1960er Jahren gespeichert**. Es besteht aus Rechtsgründen bisher **keine Verknüpfung** mit den **Meldedaten** oder dem **Grundbuch**, so dass durch den Zeitablauf insbesondere die Anschriftendaten in vielen Fällen nicht mehr aktuell sind.
- **Wohnflächen**
 - Den Fällen der Einheitsbewertung (altes Recht) liegen in vielen Fällen noch **Angaben und Werte** auf den Stichtag **01.01.1964** zu Grunde. Diese sind möglicherweise durch An-, Um- oder Ausbauten nicht mehr aktuell oder durch eine alte Verordnung ermittelt worden.
- Da **in Hamburg nur diese eine Hauptfeststellung durchgeführt** wird, kommt der Datenermittlung eine besondere Bedeutung zu. In Länder mit wertorientierten Modellen muss diese Datenerhebung **alle 7 Jahre** durchgeführt werden.

GRUNDSTEUER – AKTUELLER STAND

Fristlauf und aktuelle Stand

- Fristbeginn **Abgabe** einer **Erklärung** zur Feststellung des Grundsteuerwerts: **1. Juli 2022**.
- Diese Frist endet - nach Einigung auf eine **einmalige** Verlängerung - am **31. Januar 2023**.
- Aktueller Stand der Rückläufe (17.10.2022):
 - Die **Erklärungsabgabe** in HH liegt bei **38,69%**.
 - Die Zahl der **abgegebenen Erklärungen** stieg von insgesamt **62.839** (02.09.2022) auf **163.982** (17.10.2022) und somit von einer **Abgabequote von 15% auf 38%**.

Stand:	Gesamte Anzahl der abgegebenen Erklärungen	Über Mein ELSTER	Aus dem Scanverfahren	Sonstige Hersteller (ERiC)	Insgesamt abzugebende Erklärungen	Abgabequote	Ausstehender Anteil
17.10.2022	163.982	122.867	23.211	17.904	423.845	38,69%	61,31%

GRUNDSTEUER – LÄNDERÜBERSICHT

Land/ Zeitraum	Zahlen aus dem FMK-Bericht						Zahlen aktualisiert auf den 10.10.2022			
	Vom 01.07. bis 28.09.2022 über ELSTER elektronisch abgegebene Erklärungen	Vom 01.07. bis 28.09.2022 eingegan- gene Papiererkl ärungen	Anteil Papiererklä- rungen in % (Stand 28.09.2022)	Eingänge bis 28.09.2022 insgesamt	Wirtschaft- liche Einheiten gesamt	Quote aller Eingänge insgesamt	Vom 01.07. bis 10.10.2022 über ELSTER elektronisch abgegeben e Erklärungen	Papierer- klärungen geschätzt aufgrund der Quote in Spalte 4	Eingänge bis 10.10.2022 insgesamt	Quote aller Eingänge insgesamt
BB	241.970	34.253	14,16%	276.223	1.589.008	17,40%	306.580	43.399	349.979	22,03%
BE	180.792	7.979	4,41%	188.771	863.521	21,90%	231.043	10.197	241.240	27,94%
BW	1.288.393	57.568	4,47%	1.345.961	5.658.009	23,80%	1.567.775	70.051	1.637.826	28,95%
BY	1.283.164	419.532	32,70%	1.702.696	6.480.998	26,30%	1.555.596	508.604	2.064.200	31,85%
HB	62.213	8.300	13,34%	70.513	237.218	29,70%	78.440	10.465	88.905	37,48%
HE	818.982	41.125	5,02%	860.107	2.857.630	30,10%	984.187	49.421	1.033.608	36,17%
HH	105.003	14.008	13,34%	119.011	423.845	28,10%	131.278	17.513	148.791	35,11%
MV	162.293	9.735	6,00%	172.028	887.326	19,40%	205.693	12.338	218.031	24,57%
NI	1.022.033	86.000	8,41%	1.108.033	3.644.586	30,40%	1.245.027	104.764	1.349.791	37,04%
NW	1.698.207	114.398	6,74%	1.812.605	6.691.006	27,10%	2.063.241	138.988	2.202.229	32,91%
RP	701.071	45.066	6,43%	746.137	2.427.101	30,70%	844.959	54.315	899.274	37,05%
SH	326.971	41.659	12,74%	368.630	1.354.878	27,20%	402.296	51.256	453.552	33,48%
SL	137.918	1.235	0,90%	139.153	555.504	25,00%	168.138	1.506	169.644	30,54%
SN	415.223	33.662	8,11%	448.885	1.794.008	25,00%	525.910	42.635	568.545	31,69%
ST	260.989	21.279	8,15%	282.268	1.017.187	27,70%	331.678	27.042	358.720	35,27%
TH	293.444	18.903	6,44%	312.347	1.424.656	21,90%	372.038	23.966	396.004	27,80%
Summe	8.998.666	945.693	10,51%	9.944.359	37.906.481	26,30%	11.013.879	1.166.461	12.180.340	32,13%

GRUNDSTEUER – HILFESTELLUNGEN/ UNTERSTÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Hilfestellungen auf der Seite www.grundsteuer-hamburg.de mit:

- **Informationsflyer** in **deutscher, englischer und türkischer Sprache**,
- **Informationsfilm** zur Grundsteuerreform allgemein,
- Umfangreicher **Fragen/Antworten-Katalog** zur Grundsteuerreform,
- Erklärungsvordrucke und **Ausfüllanleitungen** zu den Vordrucken,
- Komprimierte **Kurzanleitungen**,
- **Erklärfilm** zur Vordruckausfüllung,
- Umfassende **ELSTER Schritt-für-Schritt-Anleitung**,
- Vordrucke als **ausfüllbare PDF-Vordrucke**,
- **Informationen** zu **Wohnungs- und Teileigentum**,
- **Informationen** für **Mieterinnen/ Pächterinnen** bzw. **Mieter/ Pächter**

Hamburger Senat setzt Info-Kampagne für die neue Grundsteuer bis 01/23 fort. Finanzsenator plant 2. Road-Show durch die Hamburger Bezirke 11/22-01/23.

GRUNDSTEUER – HILFESTELLUNGEN / UNTERSTÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN (2)

Informationen über den **Telefonischen Hamburg Service (115)**

- Hier bekommt man **auch ohne Termin** eine **telefonische Unterstützung** bei **allgemeinen Fragen rund um die Grundsteuerreform** in Hamburg

Darüber hinaus **Hinweise** auf die **Hilfestellungen / Unterstützungsmöglichkeiten** über

- **Anzeigen** in Tageszeitungen, Verbandszeitschriften, Wochenblättern, digitalen Medien
- diversen **Social-Media-Kanälen** der Finanzbehörde, Senat Hamburg und hamburg.de
- **Veranstaltungen** in den Stadtteilen zwischen dem 21. März bis 2. Juni 2022, diese werden jetzt fortgesetzt, Finanzsenator geht weiter vor Ort – auch auf Einladung von Multiplikatoren

Weitere Informationen bieten auch die Seiten **steuerchatbot.de** und **elster.de**.

GRUNDSTEUER – HILFESTELLUNGEN / UNTERSTÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN (3)

- 1. Abgabe per Elster hat klare Vorteile, wer aber selbst nicht per Elster abgeben kann/will, hat folgende Möglichkeiten:**
- 2. Durch Angehörige:** Ausfüllung/Abgabe **durch Angehörige über deren Elster-Zugang**
- 3. Hybrid-Abgabe: Download** der Formulare bei grundsteuer-hamburg.de, **Ausfüllung per pdf**, Ausdruck/Unterschrift, Abgabe bei Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz
Gorch-Fock-Wall 11, 20355 Hamburg
- 4. Papier-Abgabe: Abholung** der Formulare auf Papier bei den Informations- und Annahmestellen der Finanzämter während deren Öffnungszeiten, **Ausfüllung auf Papier**, Unterschrift, Abgabe bei Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz
Gorch-Fock-Wall 11, 20355 Hamburg
- 5. Wenn weder technische Möglichkeiten zur Ausfüllung bestehen, noch (wegen einer Mobilitätseinschränkung) eine Formular-Abholung beim Finanzamt möglich ist, bitte bei der 115 melden.**

[Finanzamt Hamburg-Altona](#)
[Finanzamt Hamburg-Am Tierpark](#)
[Finanzamt Hamburg-Eimsbüttel](#)
[Finanzamt Hamburg-Hansa](#)
[Finanzamt Hamburg-Harburg](#)
[Finanzamt Hamburg-Mitte](#)
[Finanzamt Hamburg-Nord](#)
[Finanzamt Hamburg-Oberalster](#)
[Finanzamt Hamburg-Ost](#)
[Informations- und Annahmestelle \(IAS\) Bramfeld](#)
[Informations- und Annahmestelle \(IAS\) Bergedorf](#)

Öffnung in der Regel
Mo 8-14h, Di 7-14h, Do 8-17h
Infos unter
<https://www.hamburg.de/fb/finanzamt/>

GRUNDSTEUER – FACHLICHE GRUNDLAGEN

Übersicht fachlicher Besonderheiten des sog. Wohnlagemodells beim Grundvermögen

- **Ermittlung der Grundsteuerwerte**
 - Grundsteuerwerte = **Äquivalenzzahlen** x Grundstücks- bzw. Gebäudefläche.
 - Unabhängig von ihrer Nutzung beträgt die Äquivalenzzahl für Flächen des Grund und Bodens i.d.R. 0,04 Euro/Quadratmeter und die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen 0,50 Euro/Quadratmeter.
- **Ermittlung des Grundsteuermessbetrags**
 - Grundsteuermessbetrag = Produkt Grundsteuerwert des Grund und Bodens x Grundsteuermesszahl zuzüglich jeweiliges Produkt der Grundsteuerwerte für Wohn- bzw. Nutzflächen x Grundsteuermesszahl.
- **Ermittlung der Grundsteuer**
 - **Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz.**

GRUNDSTEUER – ERMÄßIGUNGEN

Die Messzahlen nach dem neuen Gesetz reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen wie folgt:

- Wohnen: 70% (also 30% „Rabatt“) *> wird automatisch erfasst.*
- Wohnen (in der normalen Wohnlage, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5% *> wird automatisch erfasst.*
- Wohnen (im Denkmal, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5% *> muss man angeben.*
- Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h. $0,7 \times 0,75$): 52,5% *> muss man angeben.*

- Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal , d.h. $0,7 \times 0,75 \times 0,75$): ca. 39,4%
- Wohnen (in normaler Wohnlage UND in Sozialwohnung): ca. 39,4%
- Wohnen (in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 39,4%
- Wohnen (normale Wohnlage UND in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 29,5%

- Nicht-Wohnen (Gewerbe im Denkmalobjekt): 75%

GRUNDSTEUER – WOHNLAGEN

Bewährtes Hamburger Modell – Teil des Hamburger Mietenspiegels:

- Beibehaltung der grundlegenden Methodik
 - weiterhin zwei Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“
 - zusätzlich: jede Blockseite erhält einen konkreten Wohnlagenwert
 - weiterhin objektives datenbasiertes Indikatorensystem
 - Nutzung aktueller kleinräumiger Daten
- Möglichkeit zur flächendeckenden Aktualisierung aller Wohnlagen
- Erweiterung des Indikatorenkatalogs: neun Indikatoren fließen in Berechnungen ein:

Status-
index

Boden-
richtwert

Grün-
flächen

Einwohner-
dichte

Art der
Straße
(4+
Spuren)

Entfernung
U-/S-Bahn/
AKN

Lärm-
belastung

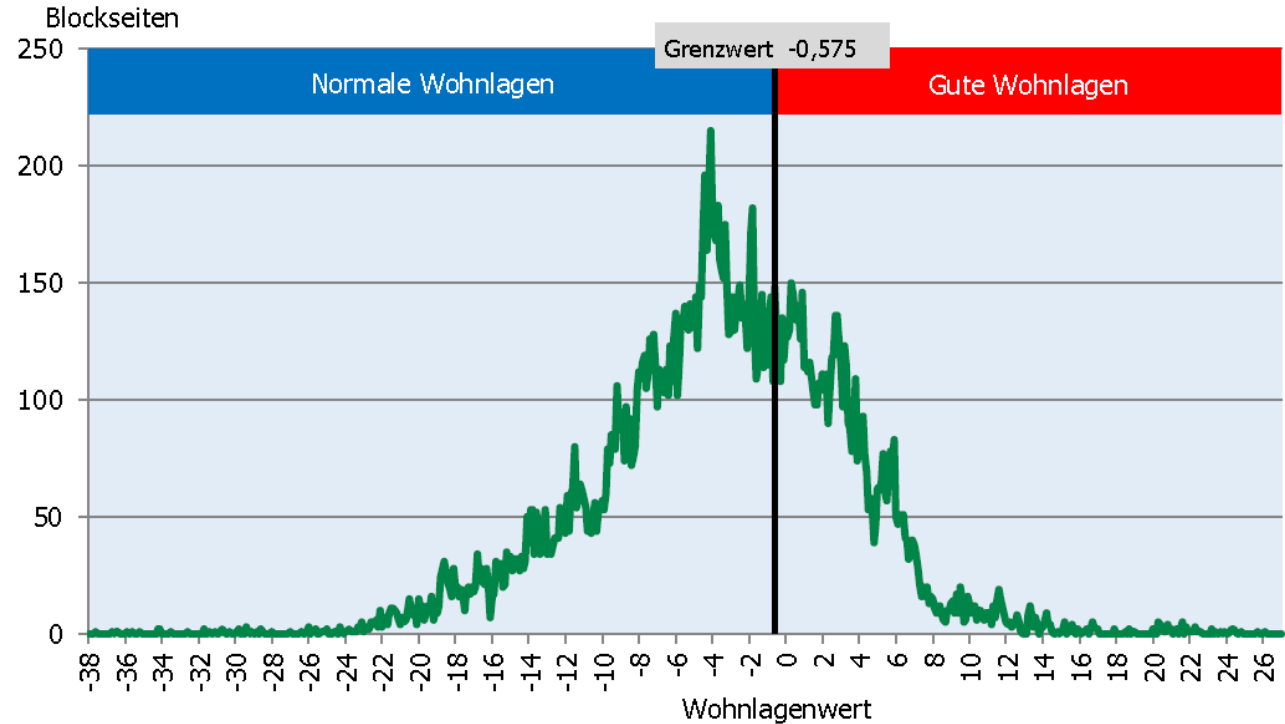
Entfernung
zum
Metrobus

Entfernung
Einzel-
handel

GRUNDSTEUER – WOHNLAGE

Einstufungen der insgesamt über 23.000 Straßenabschnitte (sog. Blockseiten):

- normal:
15.381 Blockseiten
(66,4 %)
- gut:
7.782 Blockseiten
(33,6 %)



DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 1

Einfamilienhaus, gute Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro Äquivalenzbetrag
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen): $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 0\%) 1 = 0,7$

$0,7 \times 50 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $40 \text{ Euro} + 35 \text{ Euro} = 75 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz z.B. 1.000 % x 75 Euro Grundsteuermessbetrag = 750 Euro

DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 2

Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen): $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) \ 0,75 = 0,525$

$0,525 \times 50 \text{ Euro} = 26,25 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag: $40 \text{ Euro} + 26,25 \text{ Euro} = 66,25 \text{ Euro}$

Grundsteuer:

Hebesatz z.B. 1.000 % x 66,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 662,50 Euro

Rund 90 Euro weniger Grundsteuer als bei guter Wohnlage

GRUNDSTEUER – AUSFÜLL-/KURZANLEITUNGEN

Auf der Webseite grundsteuer-hamburg.de stehen diversen Hilfestellungen, wie auch z.B. die folgende Kurzanleitung zur Verfügung:

Kurzanleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt Kurz)

Diese Kurzzusammenfassung soll einen Überblick über die Erklärungsabgabe und das Ausfüllen der gängigen Vordrucke vermitteln. Genauere Informationen, rechtliche Hintergründe, spezielle Sachverhalte und darstellende Beispiele finden Sie in den detaillierten Ausfüllanleitungen. Besuchen Sie auch www.grundsteuer-hamburg.de.

Wofür muss ich eine Erklärung abgeben?

Für **jede** wirtschaftliche Einheit in **Hamburg**, also ein Grundstück oder ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, ist **eine** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts einzureichen. Weitere Ausführungen zur wirtschaftlichen Einheit finden Sie in der Anleitung zum Hauptvordruck (HmbGrSt1).

Wer muss eine Erklärung abgeben?

Grundsätzlich ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer zur Erklärungsabgabe verpflichtet. Infos zu „Sonderfällen“ gibt es in der Anleitung zum Hauptvordruck (HmbGrSt1).

Wo und bis wann muss ich abgeben?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 ist ab dem 01.07.2022 **bis spätestens zum 31.10.2022** beim **Finanzamt** für **Verkehrssteuern und Grundbesitz** in Hamburg einzureichen.

**Einmalige
Fristverlängerung
bis zum
31.01.2023**

Welche Vordrucke brauche ich?

Elektronische Übermittlung

Muss ich Belege einreichen?

GRUNDSTEUER – AUSFÜLL-/KURZANLEITUNGEN (2)

Kurzanleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt Kurz)

Beispiel:

Frau Erika Mustermann ist Eigentümerin eines in Hamburg gelegenen 800 m² großen Grundstücks, das mit einem Einfamilienhaus mit 135 m² Wohnfläche und einer Garage mit 30 m² bebaut ist.

Hauptvordruck (HmbGrSt 1):

Auf dem Hauptvordruck (HmbGrSt 1) werden einerseits allgemeine Angaben zu Ihrem Grundstück abgefragt, wie z.B. die Adresse und die Eigentumsverhältnisse **sowie** Ihre personenbezogenen Daten und die Eigentumsanteile.

Beispiel Lage und Eigentumsverhältnisse:

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft			
Straße			
24	M U S T E R W E G		
Hausnummer	Hausnummerzusatz	Zusatzangaben (z.B. Wohnungs- / Teileigentumsnummer)	
25 1 0	26 A	31	
Postleitzahl Ort			
21 2 2 1 1 2	22 H a m b u r g		
Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)			
Eigentumsverhältnis			
Eigentumsverhältnis	40	0	(Bei Eintrag der Nummern 5 bis 9 bitte Empfangsvollmacht in Zeilen 60-67 ausfüllen)

Informationen zu Besonderheiten bezüglich des Eigentums und der Bebauung finden Sie in den ausführlichen Ausfüllanleitungen zur Anlage HmbGrSt 1.

Die Eintragung auf dem Hauptvordruck zu Zeile 57 ist in diesem Fall ebenfalls nicht erforderlich und die Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung (HmbGrSt 4) nicht auszufüllen, da die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen und ggf. für normale Wohnlagen vom Finanzamt automatisch vorgenommen wird.

Anlage Grundstück (HmbGrSt 2):

Kurzanleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt Kurz)

Beispiel:
Frau Erika Mustermann ist Eigentümerin eines in Hamburg gelegenen 800 m² großen Grundstücks, das mit einem Einfamilienhaus mit 135 m² Wohnfläche und einer Garage mit 30 m² bebaut ist.

Hauptvordruck (HmbGrSt 1):
Auf dem Hauptvordruck (HmbGrSt 1) werden einerseits allgemeine Angaben zu Ihrem Grundstück abgefragt, wie z.B. die Adresse und die Eigentumsverhältnisse **sowie** Ihre personenbezogenen Daten und die Eigentumsanteile.

Beispiel Lage und Eigentumsverhältnisse:

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

11

24 M U S T E R W E G

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben (z.B. Wohnungs- / Teileigentumsnummer)

25 1 0 26 A 31

Postleitzahl Ort

21 2 2 1 1 2 22 H a m b u r g

Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)

Eigentumsverhältnisse

13

Eigentumsverhältnis 40 0 (Bei Eintrag der Nummern 5 bis 9 bitte Empfangsvollmacht in Zeilen 60-67 ausfüllen)

Informationen zu Besonderheiten bezüglich des Eigentums und der Bebauung finden Sie in den ausführlichen Ausfüllanleitungen zur Anlage HmbGrSt 1.

Die Eintragung auf dem Hauptvordruck zu Zeile 57 ist in diesem Fall ebenfalls nicht erforderlich und die Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung (HmbGrSt 4) nicht auszufüllen, da die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen und ggf. für normale Wohnlagen vom Finanzamt automatisch vorgenommen wird.

Anlage Grundstück (HmbGrSt 2):
Auf der Anlage Grundstück (HmbGrSt 2) werden genauere Angaben zum Grundstück, zum Boden und den Gebäudeteilen abgefragt.

Beispiel Grund und Boden:

12

42 8 10 800 12 1 2 3 4

Zur Wohnfläche in m² (Zur Wohnfläche in m²)

100 000 1

Sofern Ihr Grundstück mehrere Flurstücke umfasst, beachten Sie bitte die ausführliche Anleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).

Beispiel Gebäude:

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

13

0 0 1 11 W O H N H A U S 135 135 0

0 0 2 11 G A R A G E 30 30 0

Gehören zu der Wohneinheit Stellplätze in (Tief-) Garagen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohneinheit, bleibt eine Nutzfläche der Garagenstellplätze bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. Bitte tragen Sie nur die Nutzfläche ein, die die 50 m² übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m², tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m² ein.

Informationen zum Ansatz von Garagen, Kellern und Nebenflächen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).

HmbGrSt Kurz - Kurzanleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts März 2022

GRUNDSTEUER – INFORMATIONEN ZU WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

Diese Kurzzusammenfassung soll einen Überblick über die Erklärungsabgabe und das Ausfüllen der gängigen Vordrucke am Beispiel einer **Eigentumswohnung** vermitteln. Genauere Informationen, rechtliche Hintergründe, spezielle Sachverhalte und darstellende Beispiele finden Sie in den ELSTER-Hilfetexten und den Ausfüllanleitungen. Besuchen Sie auch www.grundsteuer-hamburg.de.

Wofür muss ich eine Erklärung abgeben?

Für **jede** wirtschaftliche Einheit in **Hamburg**, darunter fallen auch Wohnungs- oder Teileigentum (ggf. auch an **Reihen- oder Doppelhäusern**), ist **je eine** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts einzureichen. Weitere Ausführungen finden Sie in den ELSTER-Hilfetexten und den veröffentlichten Ausfüllanleitungen.

Die wirtschaftliche Einheit „Wohnungs- und Teileigentum“

Wer muss eine Erklärung abgeben?

Grundsätzlich ist die **Grundstückseigentümerin** oder der **Grundstückseigentümer** (auch von **Wohnungs- oder Teileigentum**) zur Erklärungsabgabe verpflichtet. Infos zu weiteren „Sonderfällen“ gibt es in den ELSTER-Hilfetexten.

Elektronische Übermittlung

Wo und bis wann muss ich abgeben?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 ist ab dem 01.07.2022 **bis spätestens zum 31.10.2022** beim **Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz** in Hamburg einzureichen.

Welche Vordrucke brauche ich?

**Einmalige
Fristverlängerung
bis zum
31.01.2023**

GRUNDSTEUER – INFORMATIONEN ZU WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM (2)

Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

Beispiel:
Frau Erika Mustermann ist Eigentümerin einer in Hamburg gelegenen Eigentumswohnung (Nr. 3) mit 76 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus auf einem Flurstück mit insgesamt 1.500 m². Zum Wohnungseigentum gehört eine Garage mit 25 m² als Sondernutzungsrecht und ein Miteigentumsanteil in Höhe von 200/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden).

Hauptvordruck (HmbGrSt 1):
Auf dem Hauptvordruck (HmbGrSt 1) werden allgemeine Angaben zu Ihrem Grundstück abgefragt, wie z.B. die Lage und die Eigentumsverhältnisse sowie Ihre personenbezogenen Daten und die Eigentumsanteile an der wirtschaftlichen Einheit „Wohnungseigentum“.

Beispiel Eigentumsverhältnisse und Personendaten:

Eigentumsverhältnisse:

- ☐ Keine Angabe
- ☒ 0 Alleineigentum einer natürlichen Person
- ☐ 1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- ☐ 2 Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person

(Mit-)Eigentümer/innen

1. Eintrag

Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin: 1

Anredeschlüssel: Frau

Titel / akademischer Grad:

Vorname / Firma: Erika

Name / Firma Fortsetzung: Mustermann

Geburtsdatum: 10.05.1976

Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz: Musterweg 10 a

Postleitzahl, Ort: 22112 Hamburg

Beispiel:

Frau Erika Mustermann ist Eigentümerin einer in Hamburg gelegenen Eigentumswohnung (Nr. 3) mit 76 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus auf einem Flurstück mit insgesamt 1.500 m². Zum Wohnungseigentum gehört eine Garage mit 25 m² als Sondernutzungsrecht und ein Miteigentumsanteil in Höhe von 200/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden).

Hauptvordruck (HmbGrSt 1):

Auf dem Hauptvordruck (HmbGrSt 1) werden einerseits allgemeine Angaben zu Ihrem Grundstück abgefragt, wie z.B. die Lage und die Eigentumsverhältnisse sowie Ihre personenbezogenen Daten und die Eigentumsanteile an der wirtschaftlichen Einheit „Wohnungseigentum“.

Beispiel Eigentumsverhältnisse und Personendaten:

11 Eigentumsverhältnis 48 ?

☐ Keine Angabe

☒ 0 Alleineigentum einer natürlichen Person

☐ 1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts

☐ 2 Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person

(Mit-)Eigentümer/innen

1. Eintrag

19 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin 1

20 Anredeschlüssel Frau

20 Titel / akademischer Grad

21 Vorname / Firma Erika

22 Name / Firma Fortsetzung Mustermann

23 Geburtsdatum 10.05.1976

24 Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz Musterweg 10 a

26 Postleitzahl, Ort 22112 Hamburg

GRUNDSTEUER - ELSTER – SCHRITT FÜR SCHRITT („KLICKANLEITUNG“)



Auf der Webseite grundsteuer-hamburg.de steht auch eine umfassende ELSTER Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Verfügung:



Anschließend wählen Sie „alle Formulare“ aus.



ANLAGENAUSWAHL

Im nächsten Schritt ist eine Anlagenauswahl zu treffen.

Die Anlage „Hauptvordruck (HmbGrSt 1)“ ist bereits automatisch ausgewählt. Wählen Sie zusätzlich immer die „Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)“ aus (Ausnahme: Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) und klicken dann auf „weiter“.

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich?

Hauptvordruck (HmbGrSt 1)	☒
Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)	☒
Anlage Land- und Forstwirtschaft (HmbGrSt 3)	☐
Anlage Tierbestand (HmbGrSt 3A)	☐

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche „Anlagen hinzufügen/entfernen“.

Weiter

ANGABEN ZUR FESTSTELLUNG

1 - Angaben zur Feststellung

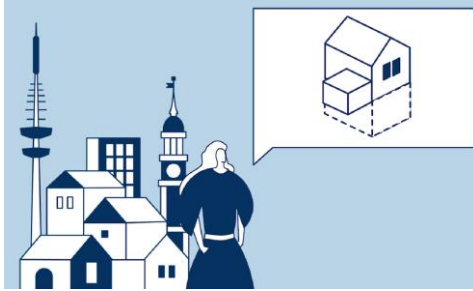
3	Grund der Feststellung 13
☒	Hauptfeststellung
☐	Nachfeststellung
☐	Fortschreibung(en)
☐	Aufhebung

3	Art der wirtschaftlichen Einheit 16
☐	Keine Angabe
☐	unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
☒	bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
☐	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

< Vorherige Seite

GRUNDSTEUER – ERKLÄRFILM

Die Webseite grundsteuer-hamburg.de bietet zudem einen **Erklärfilm** zur Vordruckausfüllung :



Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt 1)
an das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg

1 auf den 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt)

(Steueramt ohne Kontonummer)

1 8 0 0 1 0 0 0 0 1

Angaben zur Feststellung

Grund der Feststellung Art der wirtschaftlichen Einheit

11 1 = selbstgenutzte 10 2 = unbefahrbares Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes)

2 = Nachbestimmung 11 3 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes)

3 = Mietobjekt 12 = sonstige der Last- und Freiheitslast

Angabe des Grundstücks (Ortsangabe des Land- und Gemeindefestes)

Strasse

24 Musterstraße

Hausnummer Hausnummernzusatz (Zusatznummern (z.B. Wohnungs- / Teilungselementnummern))

25 10 26 A 01

Postleitzahl Ort

21 2 2 2 2 2 2 02 Hamburg

Bemerkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)

Bemerkung

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

Bild-in-Bild

GRUNDSTEUER – HAUPTVORDRUCK

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt 1)
an das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg

1 auf den 1. Januar **2 0 2 2**
Steuernummer (ohne Sonderzeichen) **1 6** 2022HBBGW1

Angaben zur Feststellung 13

Grund der Feststellung Art der wirtschaftlichen Einheit
11 **1** 1 = Hauptfeststellung 2 = Nachfeststellung 3 = Fortschreibung 4 = Aufhebung
10 **1** 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 11

Straße
24 **H a m b u r g**
Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzzangaben (z.B. Wohnungs- / Teileigentumsnummer)
25 **2** 26 **3 1**
Postleitzahl Ort
21 **2** 22 **H a m b u r g**
Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)
Gemarkung
33
Grundbuchblatt Flurstücksnummer
34 **36**
Nur für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere he-
berberechtigte Gemeinden? 90 **1** = Ja
Eigentumsverhältnis 13
40 (Bei Eintrag der Nummern 5 bis 9 bitte Empfangsvollmacht in Zeilen 59-66 ausfüllen)
0 = Alleineigentum einer natürlichen Person 4 = Ehegatten / Lebenspartner
1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts 5 = Erbengemeinschaft
2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person 6 = Bruchteilsgemeinschaft
3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person 7 = Grundstücksgemeinschaft aussch. von natürlichen Personen
8 = Grundstücksgemeinschaft aussch. von juristischen Personen
9 = andere Grundstücksgemeinschaft
Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 18.
Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 11 bis 17 und zusätzlich die Zeilen 18 ff. ausfüllen.

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen 45

Anrede Schlüssel (siehe Anleitung)
10
Name der Gemeinschaft
91
Name der Gemeinschaft Fortsetzung
92
Straße
24
Hausnummer Hausnummerzusatz
25 **26**
Postleitzahl Postfach Ort
40 **27** **22**
Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)
20 **30**

2022HBBGW1011

- März 2022 -

2022HBBGW1011

(Mit-)Eigentümer/innen 45 / 46

18 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin
Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer
19 **14**
Vorname / Firma
20 **13**
Name / Firma Fortsetzung
21 **11**
Geburtsdatum Identifikationsnummer
22 **19**
Straße
23 **24**
Hausnummer Hausnummerzusatz
24 **25** **26**
Postleitzahl Postfach Ort
25 **40** **27** **22**
Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)
26 **20** **30**
Wohnsitz- / Betriebsstätten-Finanzamt
27 **74**
Steuernummer
28 **73**
Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)
Zähler Nenner
29 **70** **71**
gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:
Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer
30 **10** **14**
Vorname
31 **13**
Name
32 **11**
Straße
33 **24**
Hausnummer Hausnummerzusatz
34 **25** **26**
Postleitzahl Postfach Ort
35 **40** **27** **22**
Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)
36 **20** **30**

2022HBBGW1012

2022HBBGW1012

GRUNDSTEUER – ANLAGE GRUNDSTÜCK

Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

an das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg

auf den 1. Januar **2 0 2 2**

Laufende Nummer der Anlage von **2022HHBGW2**

Gemeinde: **Hamburg**

Angaben zum Grund und Boden

Gemarkung

11 **11**

Flurstücknummer Fläche in m² Grundbuchblatt

14 **16** **12**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

17 **18**

Gemarkung

11 **11**

Flurstücknummer Fläche in m² Grundbuchblatt

14 **16** **12**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

17 **18**

Gemarkung

11 **11**

Flurstücknummer Fläche in m² Grundbuchblatt

14 **16** **12**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

17 **18**

Gemarkung

11 **11**

Flurstücknummer Fläche in m² Grundbuchblatt

14 **16** **12**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

17 **18**

Weitere Flurstücke

Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (HmbGrSt 2) bei.

Zusätzliche Angabe bei mehr als 10.000 m² Grund und Bodenfläche

25 **25**

2022HHBGW2031

- März 2022 -

2022HHBGW2031

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Id. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils

Bezeichnung

Wohnfläche in m²

Nutzfläche in m²

20 **11** **15** **16**

21 **11** **15** **16**

22 **11** **15** **16**

23 **11** **15** **16**

24 **11** **15** **16**

25 **11** **15** **16**

26 **11** **15** **16**

27 **11** **15** **16**

28 **11** **15** **16**

29 **11** **15** **16**

30 **11** **15** **16**

31 **11** **15** **16**

32 **11** **15** **16**

33 **11** **15** **16**

34 **11** **15** **16**

35 **Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m²**

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück bei.

Zivilschutz

36 **Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen** **26**

Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs- / Teileigentum

37 **Antrag auf Neueintragung (siehe Anleitung) wurde beim Grundbuchamt eingereicht am** **26**

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbaurecht

38 **Ihre(n) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.** **24** **1 = Ja**

39 **Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.** **25** **1 = Ja**

40 **Sie sind Erbauberechtigte:** **23** **1 = Ja**

In den Fällen der Zeilen 38, 39 und 40: Name und Anschrift des/der Eigentümers/in des Grund und Boden mit fremdem/n Gebäude/n bzw. Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in des/des Gebäudes auf fremden Grund und Boden bzw. des/der Erbauberechtigten

Anredschüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

41 **Vorname / Firma**

42 **Name / Firma Fortsetzung**

43 **Straße**

44 **Hausnummer Hausnummerzusatz**

45 **Postleitzahl Postfach Ort**

46 **Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)**

47

2022HHBGW2032

2022HHBGW2032

GRUNDSTEUER – WEITERER PROZESS

Weiteres Vorgehen nach dem Fristablauf:

- In der **FMK vom 13.10.2022** wurde sich im Einvernehmen mit dem BMF auf eine einmalige allgemeine **Fristverlängerung bis zum 31. Januar 2023** verständigt.
- Es wird **an die Bürgerinnen und Bürger** sowie **die Steuerberaterinnen und Steuerberater appelliert**, für einen **kontinuierlichen Erklärungsrücklauf** Sorge zu tragen, die Erklärungen zeitnah abzugeben und die umfassenden Informations- und Unterstützungsangebote zu nutzen.
- **Nach Ablauf** dieser Frist können bei Nichtabgabe der Erklärung **Schätzungs-** oder **Zwangsgeldandrohungen** folgen. **Verspätungszuschläge** können im Einzelfall festgesetzt werden.
- Aufgrund dieser Erklärungen werden die Grundsteuerwerte einmalig zum 1. Januar 2022 allgemein festgestellt (**Bescheid über die Grundsteuerwerte**).
- Die Messzahlen und der Hebesatz sollen nachfolgend im Jahr 2024 angepasst werden. **Ende 2024** sollen die **Messbetrags- und Grundsteuerbescheide** ergehen.

BESCHIED ÜBER GRUNDSTEUERWERTE - BEISPIEL

Finanzamt f. Verkehrst. u. Grund. 16	20355 Hamburg	06.10.2022	**** Fortsetzung siehe Seite 2 ****
Steuername (Bitte bei Rückfragen angeben)	Gorch-Fock-Wall 11		Abgabe-Nr. 00.00.00 00
	Telefon		Abt. 37.00.0000 HAMBURG
	Telefax		Seite 2

Flächen	0 qm
Nutzfläche	0 qm
x Äquivalenzzahl	0,50 €/qm
ergibt den Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche	0,00 €

Ermittlung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden bei einer Wohnnutzung der Gebäude / Gebäudeteile von mindestens 90 %.

Fläche des Grund und Bodens gesamt	1.201 qm
x Äquivalenzzahl	0,04 €/qm
ergibt den Äquivalenzbetrag	48,04 €

Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden 48,04 €

Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert Wohnfläche 90,00 €

Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert Nutzfläche 0,00 €

Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert Grund und Boden 48,04 €

Flächen Grund und Boden und Gebäude

Wohnfläche	180 qm
Nutzfläche	0 qm
Fläche Grund und Boden	1.201 qm

*** Hinweis ***

Aufgrund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten. Der Grundsteuerwert ist lediglich eine Bemessungsgrundlage für den Grundsteuerbescheid und die Grundsteuer ab 2023.

Rechtsbehelfsbelehrung

Die in diesem Bescheid enthaltenen Verwaltungsakte können mit dem Einspruch angefochten werden. Der Einspruch ist bei dem vorberechneten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem / dieser elektronisch zu übersmitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären. Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieses Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Beschwerde oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist, bei Zustellung durch einfaches Brief oder Zustellung mittels Einschreibens durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder mittels Einschreibens mit Rückschein oder gegen Empfangsbekundnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung. Bei Einlegung des Einspruchs soll der Verwaltungsakt bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird. Ferner sollen die Tatsachen, die zur Begründung dienen, und die Beweismittel angegeben werden. Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebesecheiden) zugrunde gelegt. Einsprüche gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebesecheid. Auch wenn gegen den Feststellungsbescheid Einspruch eingelegt wird, bleibt der Erlass eines Folgebeseides wirksam. Soweit die Vollziehung des Feststellungsbescheides ausgesetzt wird, wird auch die Vollziehung eines Folgebeseides ausgesetzt. Die Feststellungen dieses Bescheides wirken gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Feststellungszeitpunkt mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid im Zeitpunkt der Feststellung noch nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, dass der Bescheid im Zeitpunkt der Feststellung eingelegt ist. Wird der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger aufhebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen.

weitere Informationen

Öffnungszeiten:

DEKRETT GESCHLOSSEN

TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT:

Mo., Mi. und Fr.: 9-12 Uhr, Di. und Do.: 9-15 Uhr

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

WEITERE INFOS AUF:

[GRUNDSTEUER-
HAMBURG.DE](https://www.grundsteuer-hamburg.de)

**Einmalige
Fristverlängerung
bis zum
31.01.2023**