

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“

Zur wirtschaftlichen Einheit gehören insbesondere:

Jedes Wohnungs- und Teileigentum mit der anteiligen Fläche des Flurstücks

- anteiliger Grund und Boden
- anteilige Gebäude und Gebäudeteile.

Wird mit einem Miteigentumsanteil ein Tiefgaragenstellplatz, Keller - raum o. ä. gemeinsam genutzt, ist dieser in die wirtschaftliche Einheit mit einzubeziehen; eine **gesonderte** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist für diese Flächen **nicht** abzugeben.

Wo finde ich die nötigen Daten zum Ausfüllen der Erklärung?

Sie finden die **Steuernummer / das Aktenzeichen** z.B. auf dem Einheitswertbescheid oder im Verwendungszweck des Dauerauftrags bzw. des Lastschriftverfahrens zur Zahlung der Grundsteuer. Aus einem vorliegenden Kaufvertrag oder dem Grunderwerbsteuerbescheid können sich Angaben zum **Grundbuchblatt und Flurstück** entnehmen lassen. Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen, (Gebäude-) Versicherungs- oder Finanzierungsunterlagen und Bauunterlagen können Angaben zur **Wohn- und Nutzfläche** enthalten.

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

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts **soll elektronisch übermittelt** werden. Für diese elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein **Zertifikat**. Sofern noch nicht vorhanden, erhalten Sie dieses nach kostenloser Registrierung bei dem Portal Mein ELSTER unter www.elster.de. Dies kann bis zu zwei Wochen dauern. In besonders begründeten **Ausnahmefällen** (z.B. mangelnde Zugangsmöglichkeit zur nötigen Technik) kann eine Erklärung auch in Papierform eingereicht werden. Diese muss unterschrieben sein.

Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung

Die **allgemeine Ermäßigung** der Grundsteuermesszahl für **Wohnflächen** und für eine **normale Wohnlage** wird vom Finanzamt **automatisch** vorgenommen. In diesen Fällen ist **keine** Eintragung zur Grundsteuerermäßigung erforderlich und die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung nicht** auszufüllen.

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.

Welche Vordrucke brauche ich?

Im **Regelfall** brauchen Sie für Wohnungs- oder Teileigentum den **Hauptvordruck (HmbGrSt 1)** für allgemeine Angaben und die **Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)** für weitere Angaben zum Grundstück (Grund & Boden und Gebäudeflächen).

Muss ich Belege einreichen?

Reichen Sie **Belege** bitte **nur nach Aufforderung** durch das Finanzamt und **nur als Kopie** ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

Angaben zum Flurstück und zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zum **Flurstück** ein:

- den Namen der **Gemarkung**, in welcher das Flurstück liegt,
- die **Flurstücksnummer**,
- die **gesamte** Flurstücksfläche,
- das **Grundbuchblatt** und
- den **Anteil (Zähler / Nenner)** des Flurstücks, der **zum Wohnungs- oder Teileigentum** gehört.

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 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 <small>40 ?</small>
<input type="radio"/>	Keine Angabe
<input checked="" type="radio"/>	0 Alleineigentum einer natürlichen Personen
<input type="radio"/>	1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
<input type="radio"/>	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

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) ?

30	Zähler, Nenner	1	1
----	----------------	---	---

Informationen zu Besonderheiten bezüglich des Eigentums und der Bebauung finden Sie in den ausführlicheren ELSTER-Hilfetexten, den Ausfüllanleitungen zur Anlage HmbGrSt 1 und auf www.grundsteuer-hamburg.de.

Die Eintragung zur Grundsteuerermäßigung ist in diesem Fall ebenfalls **nicht erforderlich** und die Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung **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 Grund und Boden und den Gebäudeflächen abgefragt.

Beispiel Grund und Boden:

Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

1. Eintrag

4	laufende Nummer des Flurstücks	1
4	Fläche	1500 <small>16 ?</small>
5	Gemarkung	Allermöhe <small>11</small>
5	Flurstücksnummer	1234 <small>14 ?</small>
6	Grundbuchblatt	321 <small>12</small>
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	200,00000 <small>17 ?</small> 10000 <small>18 ?</small>

Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

Beispiel:

Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag

20	Bezeichnung	Eigentumswohnung (Nr. 3)	11 ?
20	Wohnfläche	76	15 ?
20	Nutzfläche	0	16 ?

Gehören zu der Wohneinheit Stellplätze in (Tief-) Garagen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohneinheit, bleibt eine Nutzfläche der Garagenstellplätze aus Vereinfachungsgründen 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, Keller- und Nebenflächen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).