

7. Januar 2025

## **Grundsteuer – was Steuerpflichtige aus Hamburg jetzt wissen müssen!**

### **Senat entscheidet als Beitrag zur Entbürokratisierung: Kleinbeträge bei der Grundsteuer werden nicht erhoben**

Finanzsenator Andreas Dressel hat heute über den Stand der Grundsteuerreform in Hamburg informiert und dargelegt, was Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im neuen Jahr wissen müssen. Als Beitrag zur Entbürokratisierung hat der Senat heute zudem durch Verordnung geregelt, dass Kleinbeträge bei der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nicht zu zahlen sind, wenn der Grundsteuermessbetrag 2 Euro nicht überschreitet. Dies entspricht einem Grundsteuerbetrag von knapp 20 Euro. Das Ziel dieser so genannten Kleinbetragsverordnung ist es, einen unnötigen Bürokratieaufwand für alle Beteiligten zu vermeiden. Es werden ca. 6.000 wirtschaftliche Einheiten begünstigt. Von der Regelung profitieren beispielsweise Eigentümerinnen und Eigentümer kleiner, unbebauter Grundstücke mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Fläche. Auch bei kleinen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) gilt die Verordnung. Die Grundsteuermessbetragsbescheide und Grundsteuerbescheide werden ab März 2025 versandt werden. Erstmals fällig wird die neue Grundsteuer am 30. April 2025. Wer von der Kleinbetragsregelung betroffen ist, erhält eine schriftliche Benachrichtigung darüber, warum kein Grundsteuermessbetrag festgesetzt wird.

**Finanzsenator Dr. Andreas Dressel:** „Über alle Kanäle informieren wir in den nächsten Wochen und Monaten nochmal darüber, was Steuerpflichtige aus Hamburg bei der Grundsteuer jetzt wissen müssen. Mit unserer Checkliste kann jeder und jede Steuerpflichtige transparent ermitteln, was auf ihn oder sie zukommt – und prüfen, ob noch Fehler korrigiert werden müssen, Härtefallanträge gestellt oder Einsprüche zur Wohnlage formulieren werden können. Dort wo es ganz knapp wird, kann auch noch ein Antrag auf Lastenzuschuss gestellt werden – denn Wohngeld gibt es auch für Eigentümer. Bis zur ersten Fälligkeit Ende April 2024 haben damit alle Steuerpflichtigen noch etwas Zeit, um ihre Vorbereitungen abzuschließen.“

Der Finanzsenator bekräftigt heute auch das Senats-Versprechen zur Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer. **Dressel:** „Sollte sich nach den ersten beiden Fälligkeiten im Jahr 2025 herausstellen, dass die Aufkommensneutralität beim Gesamtaufkommen der Grundsteuer verfehlt wird, wird der Hebesatz noch im laufenden Jahr 2025 angepasst werden, das ist im Grundsteuergesetz ausdrücklich so angelegt. D. h.: Übersteigt das Aufkommen die angepeilten 510 Mio. Euro signifikant wird der Hebesatz abgesenkt – und es erfolgen entsprechende Gutschriften. Möglich wäre das auch umgekehrt. Der Senat wird im Jahresverlauf transparent informieren. Es bleibt bei der Aufkommensneutralität, versprochen!“

Die Vorbereitungen bei der Grundsteuer auf Seiten der Finanzbehörde und der Finanzämter kommen gut voran. In Kürze wird der Hamburger Anwendungserlass zur Grundsteuer aktualisiert und insbesondere um Hinweise zur Anwendung der Härtefallregelung ergänzt. Eine positive Bestätigung hat das – von einem Werkstatt-Verfahren mit allen relevanten

Stakeholdern begleitete - Hamburger Grundsteuer-Modell auch von der Justiz erfahren: Das Finanzgericht Hamburg hatte bereits am 13.11.2024 in einem Musterverfahren eine Klage gegen die Grundsteuerreform abgewiesen. Damit wird der vom Bundesmodell abweichende Weg, den Hamburg beschritten hat, bestätigt. In der Klage ging es darum, ob das Hamburgische Wohnlagemodell als Einfachmodell verfassungskonform ist. Dieses ist nunmehr bejaht worden. Die Begründung der Entscheidung liegt noch nicht vor. Wegen der grundlegenden Bedeutung ist die Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen.

**Dressel:** „Steuerreformen machen in der Regel keinen Spaß – aber sie sind notwendig, hier aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts. Das Gute beim Hamburger Modell ist: Die Steuerverwaltung muss die Steuerpflichtigen nur mit einer einzigen Neubewertung behelligen, im wertorientierten Bundesmodell muss das alle sieben Jahre passieren. Wir haben wirklich alle verfassungskonformen und steuerpraktischen Möglichkeiten der Deregulierung und Entbürokratisierung genutzt – so in der Schlussphase der Grundsteuerreform heute mit der Verordnung zum Erlass von Kleinstbeträgen. Ich bin übrigens selbst weiterhin in den Stadtteilen und Finanzämtern in Sachen Grundsteuer unterwegs und lade Bürgerinnen und Bürger ausdrücklich dazu ein, unsere zahlreichen Informationsangebote zu nutzen, um verbleibende offene Fragen zu klären. Wie immer gilt: Verständnis wächst aus Kenntnis! Wir haben auch dank der guten Informationsarbeit in Hamburg weniger Einsprüche und Klagen als in den meisten anderen Bundesländern.“

Der nächste Termin der Info-Tour des Finanzsenators ist schon morgen:

Bezirk	Ort	Tag	Uhrzeit
Bergedorf	Informations- und Annahmestelle Bergedorf Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Mittwoch, 8. Januar 2025	9:00 bis 10:30 Uhr

Die Checkliste – Hamburger Berechnungshilfe, mit der die Grundsteuer B bereits jetzt errechnet werden kann, steht zum Download bereit:

Für Grundsteuer B: [checkliste-die-hamburger-berechnungshilfe-data.pdf](#)

Für Grundsteuer B mit Wohnraumförderung: [checkliste-die-hamburger-berechnungshilfe-mit-wohnraumfoerderung-data.pdf](#)

## Häufig gestellte Fragen zur Grundsteuer:

### 1.) Wie kann ich erfahren, was auf mich zukommt?

Jede Steuerpflichtige, jeder Steuerpflichtige kann jetzt schon genau wissen, was auf sie oder ihn zukommt – und sich damit gut vorbereiten. Die Finanzbehörde bietet hierzu auf [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de) eine leicht ausfüllbare Checkliste an:

Für Grundsteuer B: [checkliste-die-hamburger-berechnungshilfe-data.pdf](#)

Für Grundsteuer B mit Wohnraumförderung: [checkliste-die-hamburger-berechnungshilfe-mit-wohnraumfoerderung-data.pdf](#)

Daneben gibt es auch Online-Tools. In jedem Fall braucht man für Wohnimmobilien auch die Wohnlage. Die findet jede Steuerpflichtige, jeder Steuerpflichtige anhand seiner Adresse über den Online-Mietenspiegel:

<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/mieten/mietenspiegel>

Auf dieser Basis kann jede/jeder seinen Vorher-Nachher-Vergleich machen, prüfen, ob Fehler passiert sind, ob man einen Härtefall-Antrag vorbereiten sollte oder man – weil es ganz knapp wird – einen Wohngeld-/Lastenzuschuss-Antrag vorbereiten will.

## **2.) Mit welchen Erhöhungen oder Senkungen bei der Grundsteuer muss ich rechnen?**

Senat und Bürgerschaft haben *den Steuerpflichtigen insgesamt* eine allgemeine Aufkommensneutralität für das Gesamtaufkommen und die Teilbereiche Wohnen und Nicht-Wohnen gesetzlich zugesagt. Das bedeutet nicht, dass die Grundsteuerbelastung für *jeden einzelnen* Steuerpflichtigen gleichbleibt. Gegenwärtig werden die Auswirkungen des ermittelten Hebesatzes und der Messzahlen auf die bisher erfolgten Grundsteuerwertfeststellungen (das heißt die konkreten Einzelfälle) noch analysiert, so dass hierzu noch keine finalen Aussagen getroffen werden können. Klar ist: Es wird in vielen Fällen zu einer erhöhten Steuerlast kommen, genauso werden viele andere Steuerpflichtige mit unserem Modell weniger Grundsteuer bezahlen. Solche Belastungsverschiebungen treten zwangsläufig auch bei den anderen Grundsteuermodellen auf. Die Entscheidung für unser Hamburger Wohnlagemodell haben wir im Vorfeld sehr sorgfältig geprüft und abgewogen – und auch deswegen getroffen, weil extreme Ausschläge bei unserem Modell nach früheren Modellberechnungen seltener auftreten und geringer ausfallen. Wir müssen uns auch immer wieder vor Augen führen, dass gerade auch die im Vergleich extrem niedrige Besteuerung vieler Objekte nach dem alten Modell der Grund war, warum das Bundesverfassungsgericht das alte Besteuerungssystem gekippt hat. Die punktuelle Überprüfung einzelner Steuerfälle mit auffälligen Mehrbelastungen hat zudem ergeben, dass die Ursache einer scheinbaren Vervielfachung der Steuer häufig auf Missverständnisse bei der Steuererklärung zurückzuführen war. Beispielsweise waren die Einträge bei Miteigentumsanteilen nicht korrekt oder es wurde die gesamte Wohnfläche eines Mehrfamilienhauses erklärt, statt lediglich die Wohnfläche, die auf die eigene Eigentumswohnung entfällt. Wenn also der Eindruck entstanden sein sollte, dass sich die Steuer aufgrund des Hebesatzes und der Messzahlen verdrei-, vervier- oder gar verfünffacht hat, empfiehlt es sich, nochmal im Grundsteuerwertbescheid die zugrunde gelegten Flächen zu prüfen. Falls tatsächlich zu große Flächen im Bescheid angegeben sind, sollte der Kontakt zum Finanzamt für Verkehrsteuer und Grundbesitz in Hamburg am besten per ELSTER oder mit formlosen Schreiben gesucht werden. Wenn die Flächenangaben stimmen, müssen bei einer Selbstberechnung der Grundsteuer insbesondere im Bereich „Wohnen“ unbedingt die Messzahl 70 v. H. und außerdem die zusätzlichen Messzahlermäßigungen, häufig vor allem für eine normale Wohnlage i.H.v. 25, berücksichtigt werden. Sonst kann schnell irrtümlich der Eindruck entstehen, dass die Steuer viel höher ist, als die, die durch die Grundsteuerbescheide ab März 2025 tatsächlich festgesetzt werden wird. Die Rechenschritte können mit Berechnungsbeispiele unter [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de) genau nachvollzogen werden.

## **3.) Wie wird die Aufkommensneutralität am Schluss sichergestellt?**

Aus dem Bericht des Statistikamts Nord ([hier](#) als Anlage 1 zum Bericht des Haushaltsausschusses vom 26.09.2024 öffentlich abrufbar) ergibt sich insbesondere; welcher Hebesatz für die Grundsteuer B anzusetzen ist, um eine Aufkommensneutralität sowohl insgesamt als auch für die Bereiche Wohnen und Nicht-Wohnen zu erreichen. Die notwendigen gesetzlichen Anpassungen sind bereits erfolgt. Sollte sich nach den ersten beiden Fälligkeiten im Jahr 2025 herausstellen, dass die Aufkommensneutralität verfehlt wird, wird der Hebesatz noch im laufenden Jahr angepasst werden, das ist im Grundsteuergesetz ausdrücklich so angelegt. D.h.: Übersteigt das Aufkommen die angepeilten 510 Mio. Euro signifikant wird der Hebesatz abgesenkt – und es erfolgen entsprechende Gutschriften. Möglich wäre das

auch umgekehrt. Der Senat wird im Jahresverlauf transparent informieren. Es bleibt bei der Aufkommensneutralität, versprochen!

#### **4.) Warum nutzt der Senat die Reform nicht zur Senkung der Grundsteuer?**

Die Haushaltslage erlaubt leider keine allgemeine Senkung. Das Zielaufkommen für die Grundsteuer B von 510 Mio. Euro für 2025 muss für die Finanzplanung erreicht werden und ist die Planungsgrundlage für die neuen Hebesätze gewesen. Aber anders als andere Kommunen hat der seit 2011 SPD-geführte Senat auf Erhöhungen verzichtet. Nach vom damaligen CDU-Senat initiierten Erhöhungen der Hebesätze für die Grundsteuer in den Kalenderjahren 2004 und 2005 (Grundsteuer B von 490 % in den Jahren bis 2003 auf 520 % im Jahre 2004 und auf 540 % im Kalenderjahr 2005) war und ist es dem Senat seit 2011 ein Anliegen, mit konstanten Hebesätzen eine grundsteuerbedingte Verteuerung des Wohnens in Hamburg zu vermeiden.

#### **5.) Wie gehe ich mit Fehlern in Bescheid und Erklärung um?**

Falls tatsächlich unzutreffende Flächen im Bescheid angegeben sind, sollte dies schriftlich unter Angabe der Steuernummer (beginnt immer mit 16/...) dem Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg erläutert werden, am besten per ELSTER oder mit einem formlosen Schreiben. Ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbetrags- oder Grundsteuerbescheid ist in diesem Fall nicht notwendig.

Wenn im Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Ermäßigungsgründe wie z. B. Denkmalschutz fälschlicherweise nicht berücksichtigt worden sind, ist hier regelmäßig auch ein Schreiben an das Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz mit einer entsprechenden Begründung ausreichend.

Wenn Sie unsicher sind, welche Flächen anzusetzen sind, erhalten Sie Informationen hierzu auf der Seite [grundsteuer-hamburg.de](http://grundsteuer-hamburg.de) oder in der Ausfüllanleitung zur Erklärung. Unterstützung bekommen Sie auch bei Ihrer Steuerberaterin/ Ihrem Steuerberater.

Mögliche Fehler bei der Erklärungsabgabe:

- Es wurde die gesamte Wohnfläche eines Mehrfamilienhauses, statt der Wohnfläche der jeweiligen Eigentumswohnung erklärt. Beispiel: Ein in Wohnungseigentum aufgeteiltes Mehrfamilienhaus hat 10 Wohnungen und insgesamt eine Wohnfläche von 500 m<sup>2</sup>. Die Wohnung von Herrn Mustermann hat eine Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup>. Herr Mustermann hat in seiner Erklärung als Wohnfläche irrtümlich 500 m<sup>2</sup> angegeben. Richtigerweise zu erklären wäre gewesen: Wohnfläche = 50 m<sup>2</sup>.
- Der Miteigentumsanteil an der Grundstücksfläche bei Eigentumswohnungen wurde nicht korrekt erklärt. In der Erklärung ist im Abschnitt »Angaben zum Grund und Boden« bei »Fläche in m<sup>2</sup>« die Fläche des gesamten Flurstücks, das zur Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum gehört, anzugeben. Bei »zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil« ist der individuelle Eigentumsanteil an dem Flurstück, wie er z.B. im notariellen Kaufvertrag oder im Grundbuch angegeben ist, als Bruch einzutragen.
- Die Wohnfläche wurde zusätzlich als Nutzfläche erklärt. Beispiel: Die Eigentumswohnung von Frau Mustermann hat 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nutzflächen, wie z.B. gewerblich genutzte Räume, hat die Wohnung nicht. Da sie die Wohnung ja auch »nutzt«, hat Frau Mustermann neben 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche irrtümlich auch 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erklärt. Richtigerweise hätte sie 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 0 m<sup>2</sup> Nutzfläche erklären müssen.
- Zubehörräume zum Wohnraum wurden fälschlicherweise als Nutzfläche erklärt, z.B. Abstellräume im Keller.

Nutzen Sie die verbliebene Zeit, um Fehler zu korrigieren – das kann die Grundsteuer für Sie senken. Aus unseren Sprechstunden wissen wir, dass das häufig der Fall war.

## **6.) Was kann ich tun, wenn ich mit der Wohnlage nicht einverstanden bin?**

Maßgeblich für die Berücksichtigung der Ermäßigung aufgrund einer normalen Wohnlage ist die Rechtsverordnung nach § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes. Diese Rechtsverordnung, welche ab dem 01.01.2025 gilt, orientiert sich am (gerichtlich anerkannten) Wohnlagenverzeichnis des bekannten, bewährten und von Mieter- wie Vermieterseite begleiteten Mietenspiegels ein.

Beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz kann ein Antrag auf Berücksichtigung einer abweichenden Wohnlage im Grundsteuermessbetragsbescheid beantragt werden. Der Antrag ist qualifiziert zu begründen, dies kann insbesondere durch ein Gutachten eines öffentlich anerkannten Sachverständigen geschehen.

Zum Hintergrund: Die Wohnlage bei der Grundsteuer lehnt sich am Wohnlagenverzeichnis des Mietenspiegels an. Die Einstufung richtet sich nach verschiedenen Wohnlagenkennwerten. Für die Bestimmung der Wohnlage werden folgende Indikatoren herangezogen:

- Statusindex (Sozioökonomische Struktur einer Gebietseinheit) / Bodenrichtwert,
- Einwohnerdichte,
- Grünflächenanteil (öffentliche Grünflächen im Umkreis von 800 m),
- Lärmbelastung (Fluglärm, Schienenlärm, Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm),
- Art der Straße (4+ Spuren),
- Entfernung zum Einzelhandel,
- Entfernung zu Metrobusstation, Entfernung zur nächsten U-/S-Bahn/AKN.

Nähere Infos und Hintergründe zur Methodik dazu gibt es bei der das Wohnlagenverzeichnis herausgebenden Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,:

<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/mieten/wohnlagenverzeichnis-189904>

Ein Gewerbelagenverzeichnis gibt es übrigens ausdrücklich nicht. Eine Ermäßigung für einzelne Gewerbeeinheiten ist – neben der allgemeinen Messzahlermäßigung (0,87 statt 1) mithin nur bei Denkmalschutz möglich.

## **7.) In welchen Fällen können Sie eine Härtefallregelung in Anspruch nehmen?**

Sie können die verbleibende Zeit auch nutzen, um zu prüfen, ob eine Härtefallregelung für Ihr gewerblich oder für Wohnzwecke genutztes Gebäude in Betracht kommt. Nach Erhalt des Grundsteuerbescheids kann dann auch ganz konkret beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz ein Antrag auf Erlass im Härtefall gestellt werden. Das Vorliegen eines Härtefalls ist qualifiziert zu begründen.

Derzeit werden alle vorliegenden Daten analysiert, um besondere Härtefälle zu identifizieren. Im Hamburger Grundsteuergesetz haben wir in § 8 Regelbeispiele für einen Erlass eingeführt, die aber nicht abschließend sein werden. Ein Härtefall kann insbesondere dann vorliegen, wenn „die Lage ganz erheblich von den ortsüblichen Verhältnissen abweicht und aufgrund dessen eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vorliegt“ oder „wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes entsprechend der Anlage 38 des Bewertungsgesetzes überschritten ist und nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes keine Veränderungen eingetreten sind, die die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlän-

gert haben sowie aufgrund der Gesamtnutzungsdauer nur eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vorliegt“. Um dieses für Sie praktikabler zu gestalten, werden in Kürze hierzu weitere Hinweise in den Hamburgischen Anwendungserlass zur Grundsteuer aufgenommen und veröffentlicht werden. Es wird dann jedoch trotzdem im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen sein, ob ein besonders gelagerter Härtefall vorliegt, der auf einer so genannten Äquivalenzstörung beruht, weil es zu einem vom Hamburger Grundsteuermodell nicht intendierten, systemwidrigen Ergebnis kommt. Ein allgemeiner wertbezogener Erlass, z. B. bei einer Verdoppelung werden x Prozent erlassen, ist leider rechtlich nicht möglich - er wäre verfassungswidrig. Weitere Informationen hierzu sind unter [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de) unter „Fragen und Antworten“.

### 8.) Wie melde ich Veränderungen?

Bei Veränderungen am Grundstück, die z. B. durch Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen eingetreten sind, ist **bis zum 31. März des Folgejahres** eine Feststellungserklärung oder Grundsteueränderungsanzeige einzureichen. Beispiel: Im **Mai 2024** wurde ein Anbau fertiggestellt. **Bis zum 31. März 2025** ist eine Feststellungserklärung oder Grundsteueränderungsanzeige einzureichen. Darin sind die Verhältnisse (geänderte Wohnfläche) zum Zeitpunkt 1. Januar 2025 zu erklären.

### 9.) Was muss ich bei den Fristen als Eigentümerin, als Eigentümer beachten?

Die bereits weitgehend zugegangenen Grundsteuerwertbescheide sind die Grundlage für die Grundsteuermessbetragsbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor der ersten Fälligkeit (Ende April 2025) zum Ende des 1. Quartals 2025 versandt werden. Die tatsächliche, konkrete Höhe der Grundsteuer ab 2025 ist diesen Grundsteuerbescheiden zu entnehmen. Um das vorlaufende Verfahren vollständig abzuschließen und allen Steuerpflichtigen eine ausreichende Umstellungs- und Vorbereitungszeit zu geben (für Fehlerkorrektur, Wohnlage-Einsprüche, Härtefall- oder Wohngeldanträge), wird der erste Teilbetrag der neuen Grundsteuer erstmalig und ausnahmsweise zum 30. April 2025 zu zahlen sein. Weitere Zahlungstermine 2025 sind der 15. Mai, 15. August und 15. November. Ab dem Jahr 2026 wird die Grundsteuer bei vierteljährlicher Zahlung wie bisher auch am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

### 10.) Ich muss künftig mehr bezahlen – Gibt es Unterstützungsmöglichkeiten, wenn ich den höheren Betrag nicht bezahlen kann?

Für Haushalte, die aufgrund hoher Wohnkosten stark belastet sind, kann ein Anspruch auf Wohngeld bestehen. **Wohngeld** wird bei gemietetem Wohnraum als **Mietzuschuss** und bei Wohneigentum als **Lastenzuschuss** gezahlt. Der Bezug von Wohngeld setzt voraus, dass der sonstige Lebensunterhalt und ein Teil der Miete bzw. Belastung durch eigenes Einkommen bestritten wird. Alle Informationen zum Wohngeld sind unter [hamburg.de/wohngeld](http://hamburg.de/wohngeld) verfügbar. Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht ausreichend aus ihrem Einkommen und Vermögen sichern können und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere Angehörigen oder anderen Leistungsträgern erhalten, können einen Anspruch auf staatliche Unterstützung in Form von Bürgergeld oder Sozialhilfe haben. Zu den Themen Bürgergeld und Sozialhilfe finden Sie allgemeine Informationen auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Individuell beraten lassen können Sie sich von dem für Sie zuständigen Jobcenter team.arbeit.hamburg oder dem für Sie zuständigen bezirklichen Grundsicherungs- und Sozialamt. Die Kontaktdaten erhalten Sie auf [hamburg.de/service](http://hamburg.de/service) oder unter der Behördennummer: 040 115 (erreichbar Montag bis Freitag 7–19 Uhr).

## **11.) Was gibt es bei der Zahlung zu beachten?**

Unbedingt empfehlenswert ist es, für die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer rechtzeitig ein SEPA-Mandat beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg einzureichen. Die fälligen Beträge werden dann automatisch zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Höhe vom Konto eingezogen, ohne dass sich Steuerpflichtige um irgendetwas kümmern müssen. Wer bereits ein SEPA-Mandat für die bisherige Grundsteuer beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz eingereicht hat, muss nichts unternehmen. Das gilt auch für die neue Grundsteuer. Bisher für die Zahlung der Grundsteuer verwendete Daueraufträge sollten unbedingt unverzüglich gelöscht werden, da sich die Beträge für 2025 verändern werden und auch die Fälligkeitstermine in 2025 abweichend sind. Die entsprechenden Informationsschreiben sind mit einem SEPA-Mandat Ende November 2024 versandt worden. Es sollte die zutreffende Steuernummer des Grundstücks (beginnend mit 16/...) und „Grundsteuer“ im Verwendungszweck der Überweisung angegeben werden. Hier nochmal der Link zum SEPA-Mandat:

<https://www.hamburg.de/re-source/blob/949872/93fd71d0dff76695e4e7a71de99d2291/sepa-mandat-data.pdf>

## **12.) Was muss ich als Mieterin oder Mieter beachten?**

Die Grundsteuer richtet sich formal ausschließlich an Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien, die darüber im Rahmen der Betriebskosten abrechnen (müssen). Die Grundsteuer kann aufgrund bundesrechtlicher Regelung auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden – was meistens auch passiert. Die Höhe der neuen Grundsteuer ergibt sich erstmalig aus den Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2025, die Sie als Mieterin oder Mieter von Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter erhalten. Das Finanzamt darf Mieterinnen und Mietern aufgrund des Steuergeheimnisses keine Auskünfte zur Grundsteuer des gemieteten Objekts erteilen. Mieterinnen und Mieter wenden sich daher bei Fragen zu ihrer Wohnung bitte an ihre Vermieterin oder ihren Vermieter - sobald denen die entsprechenden Informationen vorliegen. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie hierzu (ggf. in Rücksprache mit dem Mieterverein) frühzeitig nachfragen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass aus o.g. Gründen die Grundsteuer im Einzelfall zu hoch sein könnte.