



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer

Hierbei handelt es sich um ein „lebendes“ Dokument, das kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert wird.

Allgemeine Fragen

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners an den Grundbesitz anknüpft. Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe Hamburg (als Gemeinde) zu.

Wie hoch ist die neue Grundsteuer?

Die Finanzbehörde Hamburg hat die zukünftigen Hebesätze und Messzahlen für die neue Grundsteuer in Hamburg vorgestellt. Auf dieser Grundlage sollen Senat und Bürgerschaft in der zweiten Jahreshälfte 2024 ein Gesetz zur Anpassung der Grundsteuermesszahlen und zur Festsetzung der Hebesätze verabschieden. Anhand der vorliegenden Daten wurden diese Hebesätze und die Messzahl für Nutzflächen für die neue Grundsteuer in Hamburg berechnet:

Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft):	100 %
Grundsteuer B (für Grund- und Boden sowie Gebäude):	975 %
Grundsteuer C (für bestimmte unbebaute und baureife Grundstücke):	8.000 %

Die Messzahl für Nutzflächen soll auf 87 v.H. angepasst werden; die Messzahl für die Wohnflächen bleibt wie angekündigt auf 70 % ermäßigt. Bei der Ermittlung der Steuermesszahl für die neue Grundsteuer in Hamburg sind außerdem die Messzahlermäßigungen in Höhe von jeweils 25 % für die normale Wohnlage, geförderten Wohnraum und Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Beispielhafte Berechnungen finden Sie hier unter [hier](#).
Die neue Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 zu zahlen.

Wer muss die Grundsteuer zahlen?

Schuldner der Grundsteuer ist die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftlicher) Eigentümer des Grundbesitzes. Handelt es sich dabei um mehrere Personen, sind diese Gesamtschuldner. Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten und somit zu den Betriebskosten eines Grundstücks. Sie kann im Falle einer Grundstücksvermietung/-verpachtung auf Mieterinnen/Pächterinnen oder Mieter/Pächter umgelegt.

Betrifft mich die Grundsteuer, auch wenn ich kein Grundeigentum besitze?

Ja, als Mieterin/ Pächterin oder Mieter/Pächter. Die Grundsteuer kann zum Beispiel als Betriebskosten auf Mieterinnen/Pächterinnen oder Mieter/Pächter aufgrund einer bundesrechtlichen Regelung umgelegt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) müssen nur Vermieterinnen/ Vermieter oder Verpächterinnen/Verpächter abgeben.

Gibt es neue Steuernummern/Aktenzeichen für die neue Grundsteuer?

Nein, die Steuernummer/das Aktenzeichen ändert sich durch die Reform nicht. Eine Ausnahme sind die Wohnteile bei der Land- und Forstwirtschaft (siehe auch Fragen zur Land- und Forstwirtschaft).

Welches Finanzamt ist für die Grundsteuer in Hamburg zuständig?

Für die Grundsteuer ist das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg zuständig ([allgemeine Informationen](#)).

Bleibt das SEPA-Mandat weiterhin gültig?

Die bereits erteilten SEPA-Mandate behalten auch für die neue Grundsteuer Gültigkeit.

Fragen rund um die Reform

Warum gibt es eine neue Grundsteuer?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Jahr 2025 gefordert.

Warum weicht Hamburg vom Bundesrecht ab?

Beim „Bundesmodell“ handelt es sich um ein wertabhängiges Modell, das deutlich mehr Angaben im Rahmen der Erklärungsabgabe benötigt, da es die bisherigen teilweise komplizierteren und schwierig nachvollziehbaren Bewertungsverfahren in abgewandelter Form beibehält. Außerdem wird nach diesem Bundesrecht alle sieben Jahre eine Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte vorgenommen werden. Neben dem sich dadurch wiederholenden Erklärungsaufwand werden sich die ständig steigenden Bodenwerte in einem höheren Grundsteuerwert und damit langfristig in einem starken Anstieg der Grundsteuerbelastung manifestieren. Hamburg hat sich vor allem deswegen für ein abweichendes, deutlich leichteres und wertunabhängiges Wohnlagemodell entschieden, das sich mit deutlich weniger Aufwand für alle Seiten umsetzen lässt.

Welches Grundsteuermodell wird in Hamburg umgesetzt?

Hamburg hat sich mit dem Hamburgischen Grundsteuergesetz (HmbGrStG) für ein einfaches Wohnlagemodell entschieden. Die Grundlagen bei der Grundsteuer B für Wohngebäude sind die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und die Wohnlage. Die Quadratmeter des Grundstücks und der Wohnfläche werden jeweils mit einer Äquivalenzzahl (wertunabhängiger Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) multipliziert. Auf Ebene der Grundsteuermesszahlen werden verschiedene Ermäßigungen z. B. für Wohnnutzungen generell, für eine „normalen Wohnlage“ oder auch Denkmalschutz berücksichtigt, um u. a. Stadtentwicklungsgesichtspunkten gerecht zu werden. Auswirken werden sich diese Ermäßigungen in den Grundsteuermessbetragsbescheiden, die voraussichtlich ab März 2025 verschickt werden. Außerdem gibt es nur einen Hauptfeststellungstichtag (1. Januar 2022). Die Grundsteuer nach dem neuen HmbGrStG wird **erstmalig ab 2025** zu zahlen sein. Bis dahin gelten die bisher nach „altem Recht“ ermittelten Wert und Beträge.

Welche Vorteile ergeben sich für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen durch das Hamburgische Grundsteuergesetz?

Das Hamburger Modell bietet insbesondere den Vorteil einer nur einmaligen Hauptfeststellung in sehr übersichtlichem Umfang zur Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022, anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus bei dem wertabhängigen, komplexeren „Bundesmodell“. Das bedeutet nicht nur eine erhebliche Erleichterung bei der Steuererklärung, sondern sorgt auch für eine bessere Nachvollziehbarkeit der Grundsteuer. Vor allem wirkt sich die steigende Bodenpreisentwicklung nicht auf die Höhe der Grundsteuer aus und fördert nicht durch höhere Nebenkosten die weitere Segregation von bestimmten Wohngebieten. Außerdem ist das Hamburger Modell deutlich leichter administrierbar und wird zu Einsparungen von Personal- und Verwaltungskosten der Finanzverwaltung führen.

Was muss ich als Eigentümer/in machen?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) war in der Zeit vom **1. Juli 2022 bis 31. Januar 2023** möglichst über das Online-Portal Mein ELSTER (<https://www.elster.de>) abzugeben. Wenn nach dem 1. Januar 2022 Veränderungen, z. B. durch Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen (Wohnnutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung), eingetreten sind, reichen Sie bitte bis zum 31. März des Folgejahres eine Feststellungserklärung ein.

Beispiel: Eine Veränderung ist im Mai 2022 eingetreten. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2023 reichen Sie bitte eine Feststellungserklärung ein. Darin sind die Verhältnisse zum 1. Januar 2023 zu erklären.

Wann startet die neue Grundsteuer?

Die Bescheide über den Grundsteuerwert werden seit Mitte 2022 versendet. Wie viel Grundsteuer nach dem neuen Recht gezahlt werden muss, kann man erst dem Grundsteuerbescheid entnehmen, der voraussichtlich ab März 2025 verschickt wird. Zu zahlen ist die neue Grundsteuer erst ab dem Kalenderjahr 2025. Der erste Fälligkeitstermin ist der 30. April 2025. Sofern die Grundsteuer bisher durch Überweisung bezahlt wird, beachten Sie bitte, dass zum **15. Februar 2025 keine Zahlung** zu leisten ist. Bitte löschen Sie rechtzeitig entsprechende Daueraufträge. Am einfachsten ist die Zahlung per SEPA-Mandat ([hier](#)). Die fälligen Beträge werden dann automatisch zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Höhe vom Konto eingezogen.

Muss ich als Mieter bei der Grundsteuerreform aktiv werden?

Nein.

Wie funktioniert der Ablauf bei der Hauptfeststellung?

Nachdem die Erklärung bis spätestens zum 31. Januar 2023 eingereicht wurde, hat das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg einen Bescheid über die Feststellung der Grundsteuerwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 erlassen und dem Steuerpflichtigen zugesandt. Diese Bescheide sind Grundlage für die Grundsteuermessbetragsbescheide und Grundsteuerbescheide, die ab März 2025 versandt werden. Die Grundsteuer ab 2025 ist dem Grundsteuerbescheid zu entnehmen.

Mein Bescheid über die Grundsteuerwerte enthält einen Fehler zu meinen Ungunsten. Was kann ich tun?

Sie können einen Antrag auf schlichte Änderung stellen oder entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung im Bescheid Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid einlegen. Geben Sie dabei bitte an, welche Änderung dieses Bescheids aus Ihrer Sicht erforderlich ist.

Sofern Sie eine begünstigende Änderung begehren, beträgt die Frist zur Einlegung eines Antrags auf schlichte Änderung einen Monat. Der Antrag auf schlichte Änderung kann formlos erfolgen oder beispielsweise durch Einreichung einer geänderten Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

Hinweis: Grundsätzlich kann ein Einspruch, der auf eine Änderung des **Grundsteuerwertbescheids**, z.B. an den Grundstücks- oder Gebäudeflächen, den Eigentumsverhältnissen, etc. abzielt, nicht mehr gegen einen Folgebescheid (Grundsteuermessbetragsbescheid oder Grundsteuerbescheid) gerichtet werden. Überprüfen Sie daher bitte die in den Grundsteuerwertbescheiden aufgeführten Zahlen sorgfältig.

Gegen etwaige Änderungen der in 2025 ergehenden Folgebescheide, z.B. wegen nicht korrekt berücksichtigter Ermäßigungen im Grundsteuermessbetragsbescheid, müssen Sie separat Einspruch einlegen. Bitte beachten Sie die Rechtsbehelfsbelehrungen am Ende des jeweiligen Bescheids.

Wann stehen alle Eckdaten fest?

Die Finanzbehörde Hamburg hat die zukünftigen Hebesätze und Messzahlen für die neue Grundsteuer in Hamburg im Juli 2024 vorgestellt. Auf dieser Grundlage sollen Senat und Bürgerschaft in der zweiten Jahreshälfte 2024 ein Gesetz zur Anpassung der Grundsteuermesszahlen und zur Festsetzung der Hebesätze verabschieden.

Wann erfahre ich meine wirkliche neue Steuerbelastung?

Die neuen Grundsteuermessbetragsbescheide mit Berücksichtigung der Grundsteuerermäßigungen und die Grundsteuerbescheide mit der tatsächlich zu entrichtenden Steuer werden voraussichtlich ab März 2025 verschickt. Beispielhafte Berechnungen finden Sie jetzt bereits hier unter [hier](#).

Was ist eine Äquivalenzzahl?

Als Belastungsgrund für die Besteuerung ist die Äquivalenz vorgesehen, d. h. die Teilhabe an der Infrastruktur, die nicht durch Beiträge und Gebühren abgedeckt ist (z. B. Schulen, Brandschutz, Räumungsdienste, Spielplätze und Wirtschaftsförderung). Als alleiniger Maßstab dient die physikalische Fläche, die realitätsgerecht zum Belastungsgrund die potenzielle Teilhabe abbildet. Künftig werden unabhängig von ihrer Nutzung Grundstücksflächen mit 0,04 €/qm multipliziert und Wohn- bzw. Nutzflächen mit 0,50 €/qm.

Gibt es Ermäßigungen bei der Grundsteuer?

Mögliche Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen im Grundsteuermessbetragsbescheid ergeben sich aus § 4 Hamburgisches Grundsteuergesetz, u. a. für Wohnnutzung (wird automatisch berücksichtigt), Wohnlage (wird automatisch berücksichtigt), sozialen Wohnungsbau, Denkmalschutz und für öffentliche Förderung.

Wäre es nicht gerechter, die Grundsteuer am Wert des Grundstücks auszurichten?

Die Grundsteuer dient der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Dabei ist die Grundsteuer ihrem Wesen nach einer Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners am Grundbesitz anknüpft. Im Sinne des Äquivalenzprinzips bietet sich die Fläche als Anknüpfungspunkt und Maßstab der Lastenverteilung innerhalb der Gemeinde mehr an als der Wert des Grundstücks, da dem einzelnen Grundstück in der Regel umso mehr Nutzungsmöglichkeiten (und somit auch Kosten) bestimmter lokaler öffentlicher Angebote und Leistungen seiner Gemeinde (wie beispielsweise den Schutz des Privateigentums durch öffentlichen Brandschutz oder Räumungsdienste, für Infrastrukturausgaben, Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung) zuordenbar sind, je größer das zu besteuernde Grundstück (Grund und Boden einschließlich der Gebäude) ist.

Wird die zu zahlende Grundsteuer steigen?

Das Aufkommen aus der Grundsteuer soll insgesamt gleichbleiben (Aufkommensneutralität). Dennoch wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Das kann im Einzelfall sowohl eine höhere als auch eine geringere Steuer als bisher bedeuten. Denn die Belastungsverteilung auf Grundlage der alten Werte ist im Laufe der Zeit unzutreffend und ungerecht geworden und wird durch die Reform, die für alle einen neuen, ausgewogenen Maßstab festlegt, ersetzt.

Was unterliegt der Grundsteuer in Hamburg?

Steuerpflichtig ist der in Hamburg liegende Grundbesitz. Dies sind alle bebauten und unbebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz.

Was sind Grundsteuer A und B?

Das Grundsteuergesetz unterscheidet zwei Arten: - die "Grundsteuer A" für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und - die "Grundsteuer B" für alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke.

Was ist Grundsteuer C?

Die Grundsteuer C wird für unbebaute und baureife Grundstücke erhoben. Durch den gesonderten Hebesatz i.H.v. 8.000 % wird für diese Grundstücke eine vergleichsweise höhere Grundsteuer erhoben, um Bodenspekulationen zu verhindern und finanzielle Anreize zu schaffen, um diese Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch (Wohn-)Bebauung zuzuführen.

Der Grundsteuer C unterfallen nur Grundstücke, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung möglich ist. Als Mehrfamilienhaus gilt dabei ein Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen (insgesamt mindestens 300 Quadratmeter potentielle Geschossfläche).

Wird durch einen Bebauungsplan erstmals das Baurecht für Wohnungsbau geschaffen, ist eine Sperrfrist von drei Jahren vorgesehen, in denen der gesonderte Hebesatz der Grundsteuer C keine Anwendung findet. Auch wenn aus wirtschaftlichen Gründen die Bebauung nicht vertretbar wäre oder das Grundstück für die Bebauung durch Angehörige bereitgehalten wird, findet der gesonderte Hebesatz der Grundsteuer C keine Anwendung.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 erfolgt - wie bisher - in drei selbständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen:

Stufe 1:

Zuerst werden die jeweiligen Grundsteuerwerte (Fläche des Grund und Bodens x Äquivalenzzahl; Fläche des Gebäudes x Äquivalenzzahl) ermittelt (Feststellungsverfahren). Die Grundsteuerwerte (Äquivalenzbeträge) werden in einem Grundsteuerwertbescheid bekannt gegeben. Der Bescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er dient nur als Grundlage für die weiteren Berechnungsschritte.

Stufe 2:

Die Grundsteuerwertbeträge werden mit der Grundsteuermesszahl multipliziert und der Grundsteuermessbetrag ermittelt (Veranlagungsverfahren; auf dieser Stufe werden Ermäßigungen für Lage, Wohnungsnutzung und Denkmalschutz berücksichtigt). Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem Grundsteuermessbetragsbescheid bekannt gegeben. Auch dieser Bescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer.

Stufe 3:

Auf den Grundsteuermessbetrag wird der von Hamburg festgelegte Hebesatz (bei der Grundsteuer B für Grund und Boden sowie Gebäude 975 %) angewendet (Grundsteuerfestsetzungsverfahren). Der Grundsteuerbescheid enthält die Zahlungsaufforderung.

Alle drei Bescheide werden in Hamburg vom Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz erlassen.

Ab wann gelten die neuen Grundsteuermessbeträge?

Die neuen Grundsteuermessbeträge gelten ab dem Jahr 2025.

Was ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist der Steuersatz, den Hamburg auf den Grundsteuermessbetrag anwendet. Hamburg legt diesen Prozentsatz (Hebesatz) eigenständig fest.

Hamburg nutzt zudem die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (Grundsteuer C).

Die geplanten Hebesätze sind:

Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft):	100 %
Grundsteuer B (für Grund- und Boden sowie Gebäude):	975 %
Grundsteuer C (für bestimmte unbebaute und baureife Grundstücke):	8.000 %

Wie berechne ich, was ich nach dem „Bundesmodell“ bezahlen müsste?

Für Hamburger Grundstücke ist das Hamburger Grundsteuergesetz anzuwenden. Informationen zu den unterschiedlichen Landesregelungen und weiterführende Links finden Sie auf <https://www.grundsteuerreform.de>.

Für welchen Zeitraum wird die Grundsteuer festgesetzt?

Die Grundsteuer wird in der Regel für ein Kalenderjahr festgesetzt. Die Grundsteuerbescheide für das neue Recht ergehen für 2025 und die Folgejahre, soweit sich keine Änderungen (z. B. Höhe des Hebesatzes, bauliche Veränderungen oder geänderte Eigentumsverhältnisse) ergeben.

Wann ist die Grundsteuer zu zahlen und an wen?

Die Grundsteuer soll im **Jahr 2025 am 30. April**, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig werden. Sofern die Grundsteuer durch Überweisung bezahlt wird, beachten Sie bitte, dass zum **15. Februar 2025 keine Zahlung** zu leisten ist. Bitte löschen Sie entsprechende Daueraufträge. Der Zahlungsbetrag zum 30. April 2025 und für die weiteren Fälligkeitstermine wird mit den Grundsteuerbescheiden, die ab März 2025 versandt werden, mitgeteilt.

Ab dem Jahr 2026 wird die Grundsteuer wie bisher am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Die Grundsteuer ist stets an Hamburg zu zahlen. Am einfachsten ist die Zahlung per **SEPA-Mandat**. Die fälligen Beträge werden dann automatisch zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Höhe vom Konto eingezogen. Informationen zu der Erteilung eines SEPA-Mandats und den entsprechenden Vordruck finden Sie [hier](#).

Fragen zur Feststellungserklärung

Wann müssen die Feststellungserklärungen abgegeben werden?

Die Feststellungserklärung für die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 („Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“) war zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Januar 2023 abzugeben. Wenn nach dem 1. Januar 2022 Veränderungen, z. B. durch Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen (Wohnnutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung), eingetreten sind, reichen Sie bitte bis zum 31. März des Folgejahres eine Feststellungserklärung ein.

Beispiel: Eine Veränderung ist im Mai 2022 eingetreten. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2023 reichen Sie bitte eine Feststellungserklärung ein. Darin sind die Verhältnisse zum 1. Januar 2023 zu erklären.

Wonach bin ich zur Erklärungsabgabe verpflichtet?

Die Abgabeverpflichtung für die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 richtet sich nach § 6 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1 HmbGrStG und der Allgemeinverfügung des Finanzamts für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg vom 28.10.2022.

Änderungen nach dem 01.01.2022 sind anzuzeigen nach § 6 Abs. 5 HmbGrStG i.V.m. § 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG), § 7 Abs. 3 Sätze 1 und 3 HmbGrStG i.V.m. § 19 Abs. 1 Grundsteuergesetz oder § 7 Abs. 3 Sätze 1 und 2 HmbGrStG“.

Kann ich eine Fristverlängerung bekommen?

Fristverlängerungen für die im neuen Recht abzugebenden Anzeigen und Erklärungen können beim Finanzamt Verkehrsteuern und Grundbesitz beantragt werden.

Was passiert bei verspäteter Abgabe oder Nichtabgabe?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist eine Feststellungserklärung i. S. d. §§ 149 ff. der Abgabenordnung, deswegen kann die Erklärungsabgabe ggf. z. B. mit einem Zwangsgeld erzwungen werden. Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung kann das Finanzamt die Daten schätzen und einen Verspätungszuschlag festsetzen. Die Verpflichtung zur Abgabe einer Feststellungserklärung bleibt aber auch nach einer erfolgten Schätzung bestehen. Die Nichtabgabe kann außerdem steuerstrafrechtlich relevant sein.

Wer muss die Feststellungserklärung abgeben?

Zur Abgabe der Feststellungserklärung ist grundsätzlich die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks bzw. eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft verpflichtet. Entscheidend ist das wirtschaftliche Eigentum am jeweiligen Stichtag, z.B. Hauptfeststellungsstichtag 01.01.2022. Wird ein Grundstück unterjährig verkauft und das wirtschaftliche Eigentum geht beispielsweise am 01.03.2022 über, hat **die Verkäuferin oder der Verkäufer**, also der Eigentümer/ die Eigentümerin auf den 01.01.2022, die Feststellungserklärung einzureichen. Bei baulichen Veränderungen an einem Grundstück, z.B. im Oktober 2022, muss der Eigentümer auf den Stichtag 01.01.2023, im Beispiel folglich der Käufer, bis zum 31.03.2023 eine Feststellungserklärung einreichen.

Wer muss die Feststellungserklärung abgeben, wenn ein Erbbaurecht oder Gebäude auf fremdem Grund und Boden besteht?

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist die Erbbauberechtigte oder der Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin des Grundstücks zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind zwei Feststellungserklärungen erforderlich: Für den Grund und Boden hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude hat die (wirtschaftliche) Eigentümerin bzw. der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes eine Feststellungserklärung abzugeben.

**Wer muss die
Feststellungserklärung ab-
geben, wenn ein Nieß-
brauchsrecht besteht?**

Ein Nießbrauchsrecht begründet in der Regel kein wirtschaftliches Eigentum. Daher hat grundsätzlich die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks die Feststellungserklärung einzureichen. Nur wenn durch das Nießbrauchsrecht in seltenen Ausnahmefällen so weitreichende Rechte eingeräumt werden, dass die oder der Nießbrauchsberechtigte – über das Recht zur Fruchtziehung hinaus – auch die Möglichkeit erhält, sich den Substanzwert des mit dem Nießbrauch belasteten Gegenstands zu eigen zu machen, das wirtschaftliche Risiko einer Wertminderung trägt und an den Wertsteigerungen teilnimmt, so kann dies zur Begründung wirtschaftlichen Eigentums führen. In diesen Fällen hat ausnahmsweise die oder der Nießbrauchsberechtigte als wirtschaftliche Eigentümerin oder wirtschaftlicher Eigentümer die Feststellungserklärung einzureichen. Zum Nießbrauchsrecht sind in der Feststellungserklärung keine Angaben zu machen.

**Wer muss die
Feststellungserklärung ab-
geben, wenn eine Grund-
dienstbarkeit besteht?**

Eine Grunddienstbarkeit kann wirtschaftliches Eigentum begründen, wenn die zivilrechtliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche Eigentümer bei Bestehen einer Grunddienstbarkeit von der Einwirkung auf das Grundstück wirtschaftlich ausgeschlossen ist. In solchen Fällen hat daher die Berechtigte oder der Berechtigte aus der Grunddienstbarkeit die entsprechende Feststellungserklärung einzureichen. In Fällen, bei denen die zivilrechtliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche Eigentümer nicht von der Einwirkung ausgeschlossen ist, sondern beispielsweise nur eine eingeschränkte Teilnutzungsmöglichkeit des Berechtigten oder der Berechtigten vorliegt (wie z.B. regelmäßig bei bloßen Wegerechten), liegt hingegen kein wirtschaftliches Eigentum vor, so dass die zivilrechtliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche Eigentümer zivilrechtliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche Eigentümer zur Einreichung der Feststellungserklärung verpflichtet ist. Zur Grunddienstbarkeit selbst sind in der Feststellungserklärung niemals Angaben zu machen, da sie nicht bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte berücksichtigt wird.

**Wie werden
Feststellungserklärungen
abgegeben?**

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts soll elektronisch über das Internetportal Mein ELSTER an das Finanzamt übermittelt werden. Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung ist ein Zertifikat erforderlich. Es kann das Zertifikat verwendet werden, das z. B. auch für die elektronische Übermittlung Ihrer Einkommensteuererklärung genutzt wird. Ein Zertifikat kann nach kostenloser Registrierung unter <https://www.elster.de> beantragt werden. Der Registrierungsvorgang kann bis zu zwei Wochen dauern. Auf <https://www.elster.de> stehen entsprechende Video-Anleitungen zur Verfügung. Falls Eigentümerinnen und Eigentümer nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Übermittlung der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben. Grundstücks- und Hausverwaltungen sind befugt, für die von ihnen verwalteten Objekte die Feststellungserklärungen zu erstellen und abzugeben.

**Gibt es einen Vordruck/
ein Formular?**

Die Vordrucke zur Erklärungsabgabe finden Sie seit dem 1. Juli 2022 unter <https://www.elster.de>. Die Abgabe soll nach Ausfüllen der Vordrucke direkt über das Portal erfolgen.

Wann kann ich „Mein ELSTER“ nutzen?

Sollten Sie bei „Mein ELSTER“ registriert sein, können Sie das dort bereitgestellte Formular zur Feststellung des Grundsteuerwerts für Ihre Erklärung nutzen. Andernfalls müssen Sie sich erst bei „Mein ELSTER“ registrieren.

Konto anlegen:

Sollten Sie noch nicht bei „Mein ELSTER“ registriert sein, erstellen Sie dort bitte ein Benutzerkonto. Mit Klick auf „Benutzerkonto erstellen“ werden Sie dort durch den mehrstufigen Registrierungsprozess geleitet. Das Finanzamt stellt Ihnen Aktivierungsdaten per E-Mail und per Post zu (grundsätzlich auch ins Ausland). Für Druck, Versand und Zustellung des Briefs sollten Sie bis zu 10 Werktage einplanen.

Die Einrichtung eines Benutzerkontos ist möglich für:

- Privatpersonen mit ihrer Identifikationsnummer
- Unternehmen mit ihrer Steuernummer
- Vereine mit ihrer Steuernummer
- Organisationen (z. B. Kirchengemeinden, Verwaltungen) mit ihrer Steuernummer
- Erben-/Grundstücksgemeinschaften mit ihrer Steuernummer

**Was muss ich beachten,
wenn ich mich aus dem
Ausland registrieren
möchte?**

Sie können auch die Steuernummer / das Aktenzeichen für die Grundsteuer für die Anmeldung verwenden. Auch als Privatperson, die nicht in Deutschland gemeldet ist und keine Identifikationsnummer hat, können Sie sich mit Ihrer Steuernummer / Ihrem Aktenzeichen bei „Mein ELSTER“ registrieren. Achten Sie bitte darauf, dass Sie bei der Registrierung im Abschnitt „Personalisierung“ auf die Frage „Für wen ist die Registrierung bestimmt“ auswählen „Für eine Organisation (Arbeitgeber, Unternehmer, Verein)“, auch wenn Sie als Privatperson handeln. Sie können nur dann nachfolgend die Registrierung mit der Steuernummer durchführen. Der Brief mit Aktivierungsdaten wird an die im Steuerkonto hinterlegte Adresse versendet (grundsätzlich auch ins Ausland). Achten Sie daher bitte darauf, dass die beim Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg hinterlegten Adressdaten auf dem neusten Stand sind!

**Wo bekomme ich die
Vordrucke/Formulare?**

Die Feststellungserklärungen sind grundsätzlich über <https://www.elster.de> abzugeben. Alternativ kann der elektronisch ausfüllbare Erklärungsvordruck auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de> genutzt werden.

Bekomme ich die Vordrucke/Formulare zugesandt?

Nein, es werden grundsätzlich keine Vordrucke/ Formulare versandt.

Welche Voraussetzungen muss ich erfüllen, damit ich die Erklärung doch in Papierform abgeben kann?

Falls Eigentümerinnen und Eigentümer nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Übermittlung der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben. Alternativ kann der elektronisch ausfüllbare Erklärungsvordruck auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de> genutzt werden. Im begründeten Einzelfall ist die Abgabe als Papiererklärung möglich. Dieses ist zum Beispiel der Fall, wenn die technischen Voraussetzungen oder Computerfähigkeiten nicht vorhanden sind.

Ich habe keine Möglichkeit, an einen elektronisch ausfüllbaren Vordruck zu kommen. Wo bekomme ich einen Vordruck/ein Formular in Papierform?

Die Papiervordrucke wurden in Hamburg ab Juli 2022 in den Informations- und Annahmestellen der Einkommensteuer-Finanzämter auf Anfrage ausgegeben. Informationen zu den Öffnungszeiten finden Sie unter <https://www.hamburg.de/fb/finanzaemter/>.

Gibt es Erläuterungen zum Ausfüllen der Erklärung?

Auf <https://www.elster.de> gibt es viele nützliche Hinweise und Tipps zum Ausfüllen der Erklärung. Ausfüllanleitungen sind unter <https://www.grundsteuer-hamburg.de> verfügbar.

Wird es eine elektronische Bescheidatenrückübermittlung über ELSTER und/oder eine andere Plattform geben? Werden die Grundsteuerbescheide elektronisch versendet?

Eine elektronische Bescheidatenübermittlung wird es für die Grundsteuerwertbescheide, Grundsteuerermessbetragsbescheide und die Grundsteuerbescheide in Hamburg nicht geben.

Reicht eine Feststellungserklärung für mehrere Objekte aus?

Für jede wirtschaftliche Einheit in Hamburg ist jeweils eine elektronische Feststellungserklärung abzugeben. Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück und die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens?

Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** im Grundvermögen gehören insbesondere:

- Grund und Boden
- Gebäude und Gebäudeteile
- Erbbaurecht
- jedes Wohnungs- und Teileigentum mit der anteiligen Fläche des Flurstücks

soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt.

Das bedeutet, dass jedes **Wohnungs- und Teileigentum** (also z.B. die Eigentumswohnung mit der anteiligen Gemeinschaftsfläche und ggf. vorhandenes Sondereigentum) jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet. Wird mit einem Miteigentumsanteil ein Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum o. ä. gemeinsam genutzt, ist dieser regelmäßig in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums bzw. des Teileigentums mit einzubeziehen; eine gesonderte Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist für diese Flächen dann nicht abzugeben. Das auszuwählende Eigentumsverhältnis richtet sich nach den Eigentümern des **jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentums** und **nicht** nach dem „Gesamtobjekt“ (Wohnhaus mit mehreren wirtschaftlichen Einheiten).

Was ist eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens?

Zur wirtschaftlichen Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen, gehören:

- Wohngebäude
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden der Eigentümerin oder dem Eigentümer, nicht der Nutzerin oder dem Nutzer, zugerechnet.

**Wie werden wirtschaftliche Einheiten gebildet?
Kann man diese zusammenfassen?**

Flurstücke und Gebäude können auf Antrag zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, wenn

- die gleiche Vermögensart vorliegt,
- eine einheitliche Nutzung gegeben ist und
- sie derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Zu beachten ist dabei auch geltende Rechtsprechung zur sog. „Blockbewertung“ bei z.B. Mehrfamilienhäusern (mit einem Gesamteigentümer). Demnach kommt es bei Baublöcken entscheidend darauf an, ob durch ihre bauliche Gestaltung eine Trennung und selbständige Veräußerung jederzeit möglich ist. Dabei sind ein einheitlicher Finanzierungsplan und „nur“ ein Grundbuchblatt und Flurstück mit mehreren Gebäuden unschädlich.

Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören.

Wie sind Veränderungen am Grundstück nach dem 1. Januar 2022 mitzuteilen?

Wenn nach dem 1. Januar 2022 Veränderungen, z. B. durch Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen (Wohnnutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung), eingetreten sind, reichen Sie bitte bis zum 31. März des Folgejahres eine Feststellungserklärung ein.

Beispiel: Eine Veränderung ist im Mai 2022 eingetreten. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2023 reichen Sie bitte eine Feststellungserklärung ein. Darin sind die Verhältnisse zum 1. Januar 2023 zu erklären.

Welche Daten/Informationen benötige ich für das Ausfüllen der Erklärung?

Im **Hauptvordruck** (HmbGrSt 1) werden allgemeine Angaben abgefragt (z.B. die Steuernummer).

In der **Anlage Grundstück** (HmbGrSt 2) sind grundsätzlich folgende Angaben zu machen: Gemarkung, Flurstücksnummer, Flurstücksfläche, Grundbuchblattnummer, zur wirtschaftlichen Einheit (Grundstück) gehörender Anteil, Wohn- und Nutzflächen der Gebäude.

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sind zum Teil abweichende Angaben zu erklären (siehe Fragen zur Land- und Forstwirtschaft).

Muss ich den Bodenrichtwert angeben?

Nein. Der Bodenrichtwert wird für Grundstücke in Hamburg **nicht** benötigt.

Wo steht die Steuernummer/das Aktenzeichen für die Grundsteuer?

Die Steuernummer/ das Aktenzeichen besteht aus zehn Ziffern und beginnt mit 16/ ...

Die Steuernummer/ das Aktenzeichen steht z. B. auf dem Grundsteuerbescheid oder ergibt sich aus dem Kontoauszug, sofern ein SEPA-Mandat erteilt wurde und das Finanzamt die Grundsteuer abbucht.

Informationen zur Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren und den entsprechenden Vordruck finden Sie [hier](#).

**Wo finde ich meine allgemeinen Informationen?
Wo finde ich die Wohnfläche?**

Sollten die Daten nicht vorliegen, findet man die Steuernummer 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. Darüber hinaus können Flurstück, Gemarkung und Flurstücksfläche unter <https://geoportal-hamburg.de/Grundsteuerinfos> abgerufen werden ([Link zur Anleitung](#)). Die Grundbuchblattnummer kann auch von berechtigten Personen schriftlich (nicht per E-Mail) und kostenfrei bei den Hamburger Grundbuchämtern erfragt werden.

Genauere Informationen dazu finden sich unter <https://www.elster.de> und in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).

Wo kann die Grundstücksgröße gefunden werden?

Die Grundstücksfläche ergibt sich z. B. aus dem Kaufvertrag für das Grundstück. Die Flurstücksfläche kann unter <https://geoportal-hamburg.de/Grundsteuerinfos> abgerufen werden ([Link zur Anleitung](#)). Wenn die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flächen 10.000 m² übersteigen, geben Sie bitte auch die **bebaute Fläche** an. Bitte beachten Sie die „[Anleitung Geoportal: Abruf bebaute Fläche](#)“. Darin ist auch anhand eines Beispiels beschrieben, in welchen Fällen die bebaute Fläche anzugeben ist.

Fragen zu Gebäuden, Flächen und Ermäßigungen

Wie berechnet man die Wohnfläche? Was gehört zur Wohnfläche?

Was zur Wohnfläche gehört, ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Genauere Informationen finden Sie z. B. in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2) auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de>. Nicht zu Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z.B. Hotels, Ferienwohnungen). **Insoweit** liegen Nutzflächen vor.

Hinweis:

Die Wohnfläche einer wirtschaftlichen Einheit muss, sofern nur eine Wohnnutzung vorliegt, auch ausschließlich nach der Wohnflächenverordnung ermittelt werden. Eine zusätzliche bzw. doppelte Angabe der Wohnfläche als Nutzfläche (nach DIN 277) ist nicht erforderlich (Beispiel: Einfamilienhaus, Wohneigentum).

Welche Ermäßigung gibt es für Wohnflächen?

Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 v. H. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 v. H. (automatisch) ermäßigt.

Welche Wohnlagen gibt es in Hamburg?

In Hamburg gibt es zwei Wohnlagenkategorien: „normal“ und „gut“. Damit wird das nähere Wohnumfeld beschrieben. In die Kategorie der guten Wohnlage fallen Hamburger Wohnungen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage (z. B. Grünflächenanteil, Entfernung zum Einzelhandel) überwiegen. Die meisten Hamburger Mietwohnungen liegen in Gebieten mit einer normalen Wohnlage. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße, aber auch von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann.

Wie finde ich heraus, welche Wohnlagekategorie mein Grundeigentum hat?

Die Rechtsverordnung zur Wohnlage steht noch aus. Diese wird sich am Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietspiegels orientieren. Aus dem aktuellen Wohnlagenverzeichnis (<https://www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis>) kann man erste Anhaltspunkte zur Wohnlage entnehmen.

Wird die Wohnlage in der Feststellungserklärung abgefragt?

Die Wohnlage muss nicht erklärt werden. Die Ermäßigung für eine normale Wohnlage wird automatisch berücksichtigt und daher nicht in der Feststellungserklärung abgefragt.

Wie berechnet man die Nutzfläche?

Das Hamburgische Grundsteuergesetz gibt die Berechnungsmethoden vor. Die Nutzfläche ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße nach diesen Vorschriften ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen. Auch andere Ermittlungsmethoden können zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen.

Für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, für die aber eine Wohnflächenermittlung vorliegt, kann hilfsweise die Wohnfläche übernommen werden, z. B. für eine Arztpraxis in einem Wohnhaus. Abweichende Ermittlungsmethoden sind auf Anforderung darzulegen. Weitere Informationen zur Nutzfläche finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).

Welche Messzahl gilt für Nutzflächen?

Die Steuermesszahl für Nutzflächen wird zur Wahrung der Aufkommensneutralität zwischen den Bereichen Wohnen und Nicht-Wohnen durch Beschluss der Bürgerschaft voraussichtlich im vierten Quartal 2024 angepasst werden. Geplant ist eine Messzahl von 87 v.H.

Wie werden Garagen/ Carports/Stellplätze künftig bewertet?

Stellplätze im Freien sind nicht als Nutzfläche zu erklären. Die Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen ist grundsätzlich zu erklären. Zur Nutzfläche gehören nur die Stellplatzflächen selbst. Rampen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen gehören nicht zur Nutzfläche.

Einzelne Garagen und auch mehrere Garagen zusammen können eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, für die eine Feststellungserklärung abzugeben ist. Unerheblich ist es, ob für die Garage ein eigenes Grundbuchblatt vorhanden ist. Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück im Grundvermögen finden Sie weitere Informationen in der Anleitung zum Hauptvordruck (HmbGrSt 1).

Was gibt es bei Garagen zu beachten?

Nutzflächen von Garagen bzw. Tiefgaragen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz (Freibetrag). Dies gilt auch dann, wenn eine Garage eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet.

Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnnutzung und der Stellplatz entweder dinglich (z.B. Sondereigentum) oder vertraglich (z.B. Mietvertrag) miteinander verknüpft sind. Im Übrigen liegt bei Eigentümeridentität regelmäßig auch eine rechtliche Zuordnung vor. Ferner muss auch eine garagentypische Nutzung bestehen.

Beispiel 1:

Die Eigentümerin einer Eigentumswohnung nutzt eine auf einem gegenüberliegenden Grundstück eine eigene Garage.

Aufgrund der Nutzung, des räumlichen Zusammenhangs und der Eigentümeridentität ist eine Zuordnung möglich. Der Freibetrag von 50 m² wird gewährt.

Beispiel 2:

Ein Eigentümer einer einzelnen Garage vermietet diese an den Eigentümer eines benachbarten Einfamilienhauses. Es handelt sich um zwei wirtschaftliche Einheiten mit zwei unterschiedlichen Eigentümern.

Da die Eigentümeridentität fehlt, wird der Freibetrag von 50 m² für die vermietete Garage nicht gewährt.

Beispiel 3:

Zu einer Eigentumswohnung gehören zwei Stellplätze in einer Tiefgarage (Sondereigentum). Es liegt insgesamt eine wirtschaftliche Einheit vor. Einer der Stellplätze wird an eine Nachbarin in demselben Wohnhaus vermietet. Die beiden Stellplätze bilden mit der Eigentumswohnung eine wirtschaftliche Einheit. Der Freibetrag von 50 m² wird für beide Stellplätze zusammen einmal gewährt.

Beispiel 4:

Die Eigentümerin eines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ist auch Eigentümerin eines Garagengrundstücks mit zehn Garagenstellplätzen. Die Grundstücke sind durch eine Straße getrennt. Drei Stellplätze sind an Mieter des Wohnhauses vermietet, insoweit liegt eine vertragliche Verknüpfung und damit eine rechtliche Zuordnung vor.

Der Freibetrag von 50 m² ist zu gewähren, da Eigentümeridentität gegeben ist, aber nur insoweit eine rechtliche Zuordnung zu einer Wohnnutzung vorliegt.

Beispiel 5:

Die Garage einer Eigentumswohnung wird zu einer Lackierwerkstatt umgebaut.

Es fehlt an der garagentypischen Benutzung und die Lackierwerkstatt steht in keinem Zusammenhang mit einer Wohnnutzung. Daher kann kein Freibetrag von 50 m² gewährt werden.

Beispiel 6:

Ein Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude und zwei Garagen wird unterschiedlich vermietet. Das Erdgeschoss wird einheitlich nebst einer Garage von einer Werbeagentur angemietet; das Obergeschoss ist mit der anderen Garage zu Wohnzwecken vermietet.

Nur für die zur Wohnnutzung gehörende Garage kann der Freibetrag von 50 m² gewährt werden.

Weitere Informationen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2) auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de>.

Werden Gartenschuppen o.Ä. einbezogen?

Gartenschuppen o.Ä. werden i. d. R. als Gebäudefläche mitberücksichtigt.

Sofern **alle** auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt eine Gebäudefläche von weniger als 30 m² haben, liegt ggf. ein unbebautes Grundstück vor und die Gebäudeflächen bleiben unberücksichtigt.

Wenn ein bebautes Grundstück vorliegt, bleiben Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung bis zu einer Fläche von 30 m² (Freibetrag) außer Ansatz, sofern sie in räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind.

Wie werden Kleingartenanlagen behandelt?

Kleingarten und Dauerkleingartenanlagen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes gelten als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Sind die Voraussetzungen des Bundeskleingartengesetzes nicht erfüllt, sind diese Anlagen bzw. einzelne Kleingärten als bebautes oder unbebautes Grundstück (Grundvermögen) zu erklären.

Gibt es Besonderheiten bei nicht ganzjährig nutzbaren Häusern in Überschwemmungsgebieten?

Es bestehen keine Besonderheiten. Der Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen sind zu erklären.

Wie ist mit Betriebsvorrichtungen umzugehen?

Betriebsvorrichtungen sind keine Gebäude. Die Aussagen des Erlasses der Finanzbehörde Hamburg vom 05.06.2013 (Az. 53-S3130-003/12; BStBl. I 2013, 734) werden auch im neuen Recht gelten. Vom Finanzamt dazu im alten Recht bisher ergangene grundstücksbezogene Entscheidungen gelten somit weiter.

Welche Ermäßigung ist für ein Denkmal vorgesehen?

Wird eine wirtschaftliche Einheit durch ein Baudenkmal geprägt, erfolgt eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für alle Gebäudeflächen der wirtschaftlichen Einheit um 25 v. H. Geprägt ist die wirtschaftliche Einheit, wenn die als Baudenkmal nach § 4 Absatz 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz qualifizierten **Gebäudeflächen** auf der wirtschaftlichen Einheit überwiegen, d. h. mehr als 50 v. H. aller Wohn- und Nutzflächen ausmachen. Liegt hingegen ein Ensemble nach § 4 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz vor, gilt die Ermäßigung von 25 v. H. für alle Flächen der gesamten wirtschaftlichen Einheit, auch solche, die nicht als Baudenkmal zu qualifizieren sind. Die Behörde für Kultur und Medien führt eine Liste mit allen Hamburger Denkmälern (<https://www.hamburg.de/bkm/denkmalliste>). Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 v. H. ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 4 Absatz 2 Satz 1 oder ein Ensemble nach § 4 Absatz 3 des Denkmalschutzgesetzes vorliegt.

Wie ermäßigt sich die Grundsteuermesszahl bei gefördertem Wohnraum?

Bei gefördertem Wohnraum ermäßigt sich die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag für Wohnflächen um 25 v. H.

Begünstigt sind:

- Wohnflächen, die den Bindungen nach § 10 Absatz 3 in Verbindung mit § 10 Absätze 2 und 4 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes unterliegen,
- Wohnflächen, die den Bindungen nach § 25 in Verbindung mit § 13 Absätze 2 und 3 des Wohnraumförderungsgesetzes unterliegen,
- Wohnflächen, die den Bindungen einer Förderung nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung unterliegen und
- Wohnflächen, die nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz als öffentlich gefördert gelten.

Voraussetzung sind Belegungs- und Mietbindungen bei Mietwohnraum bzw. Belegungsbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum.

Wie werden mehrere Ermäßigungstatbestände berücksichtigt?

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorlagen. Sind mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllt, sind die Ermäßigungen nacheinander anzuwenden. Bezugspunkt der Berechnung ist jeweils die vorangegangene Grundsteuerermäßigung.

Was ist zu beachten, wenn das Grundstück mehreren Parteien gemeinsam gehört (NICHT: Gesamtgebäude mit mehreren Wohnungs- oder Teileigentumsseinheiten; dazu s.u.)?

Wie bisher wird bei mehreren Eigentümern das Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) mit dem Grundsteuerwert den Eigentümern mit ihren jeweiligen Anteilen zugerechnet. Bitte benennen Sie einen inländischen Bevollmächtigten, dem sämtlicher Schriftverkehr zugestellt werden kann. Die Bescheide ergehen dann an den Bevollmächtigten mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer, die Gesamtschuldner der Grundsteuer sind.

Was ist zu beachten, wenn Wohnungs- oder Teileigentum vorliegt?

Für jedes Wohnungs- oder Teileigentum reichen Sie bitte eine eigene Feststellungserklärung ein. Für jede der beispielsweise vier Eigentumswohnungen eines Gebäudes sind die vier jeweiligen Wohn- und Nutzflächen und die gesamte Fläche des Grund und Bodens sowie den Eigentumsanteil daran in einer Feststellungserklärung anzugeben. Wird mit einem Miteigentumsanteil ein Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum o. ä. gemeinsam genutzt, ist dieser regelmäßig mit zu erklären. Beachten Sie bei den zu erklärenden Eigentumsverhältnissen bitte, dass bei der Erklärung nur auf das Eigentumsverhältnis der jeweiligen Wohnung abgestellt werden muss.

Beispiel:

Das Gebäude hat vier oben bereits erwähnte Eigentumswohnungen. Wohnungen 1 und 2 befinden sich im Alleineigentum von Erika Musterfrau. Wohnung 3 gehört dem Ehepaar Müller gemeinschaftlich. Wohnung 4 ist im Eigentum der Paul Mustermann OHG (OHG auch im Grundbuch).

Die vier Eigentumswohnungen bilden jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit.

Erika Musterfrau muss daher für Wohnung 1 und für Wohnung 2 **jeweils eine** Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgeben. Bei den Eigentumsverhältnissen wählt sie jeweils „Alleineigentum einer natürlichen Person“ aus. Sie trägt sich als (Mit-)Eigentümerin in die Erklärungen ein und macht **jeweils** Angaben zum Flurstück (Gesamtfläche) und den Eigentumsanteilen laut Grundbuch. Außerdem erklärt sie **jeweils** die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen.

Das Ehepaar Müller muss nur **eine** Erklärung für dieses Gebäude abgeben. Sie wählen bei den Eigentumsverhältnissen „Ehegatten/ Lebenspartner“ aus und tragen sich beide bei den (Mit-)Eigentümern ein. Darüber hinaus müssen Sie auch Angaben zum Flurstück (s.o.) und der Wohnfläche ihrer Eigentumswohnung machen.

Die Paul Mustermann OHG muss ebenfalls nur eine Erklärung für das Gebäude (Wohnung 4) einreichen. Die OHG wählt (abhängig von der Beteiligungskonstellation) das Eigentumsverhältnis 7-9 aus und trägt die OHG als (Mit-)Eigentümer ein. Die restlichen Angaben unterscheiden sich ggf. nur hinsichtlich der Höhe des Eigentumsanteils und der Wohnfläche.

Weitere Informationen finden Sie in den [Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum](#) sowie den Ausfüllanleitungen zum Hauptvordruck (HmbGrSt 1) und der Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).

Was ist zu beachten, wenn das Grundstück sich im Bau befindet?

Wenn das Gebäude am 1. Januar 2022 noch nicht bezugsfertig war, wird der Grundsteuerwert zunächst nur für die Fläche des Grundstücks festgestellt. Eine Wert- und Flächenfortschreibung wird dann nach der Bezugfertigkeit durchgeführt und der Grundsteuerfestsetzung ab 2025 zugrunde gelegt.

Liegt ein unbebautes Grundstück z. B. auch bei einer Sanierung vor, da evtl. keine Nutzfläche vorliegt?

Wenn ein Gebäude nicht mehr benutzbar ist, liegt ein unbebautes Grundstück vor. Es gilt der allgemeine Gebäudebegriff. Sollte eine Nutzbarkeit des Gebäudes vorübergehend nicht möglich sein, kommt u. U. ein Erlass der Grundsteuer in Betracht. Weitere Informationen finden Sie in der Ausfüllanleitung zum Hauptvordruck (HmbGrSt 1).

Fragen zur Höhe der neuen Grundsteuer

Ich möchte meine zukünftige Belastung kalkulieren. Was muss ich beachten?

Im Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 wird zunächst der Grundsteuerwert für die Grundsteuer für die Kalenderjahre 2025 ff. ermittelt. Auf dieser Basis werden zur Berechnung der Grundsteuer unterschiedliche Grundsteuermesszahlen (Wohnnutzung: 70 v.H., Nicht-Wohnnutzung: voraussichtlich 87 v. H.) angewendet.

Die Finanzbehörde Hamburg hat die zukünftigen Hebesätze und Messzahlen für die neue Grundsteuer in Hamburg vorgestellt. Auf dieser Grundlage sollen Senat und Bürgerschaft in der zweiten Jahreshälfte 2024 ein Gesetz zur Anpassung der Grundsteuermesszahlen und zur Festsetzung der Hebesätze verabschieden. Anhand vorliegender Daten wurden diese Hebesätze für die neue Grundsteuer berechnet:

Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft):	100 %
Grundsteuer B (für Grund- und Boden sowie Gebäude):	975 %
Grundsteuer C (für bestimmte unbebaute und baureife Grundstücke):	8.000 %

Beispielhafte Berechnungen finden Sie jetzt bereits hier unter [hier](#).

Ich habe meine zukünftige Belastung vorab kalkuliert: Meine Grundsteuer könnte steigen. Welche Möglichkeiten zur erneuten Prüfung habe ich?

Mögliche Ermäßigungen ergeben sich aus § 4 Hamburgisches Grundsteuergesetz, u. a. für Wohnnutzung (wird automatisch berücksichtigt), Wohnlage (wird automatisch berücksichtigt), sozialen Wohnungsbau, Denkmalschutz und bei öffentlicher Förderung. Durch Veränderungen am Grundstück, z.B. Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen (Wohnnutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung), kann sich eine Reduzierung – aber auch eine Erhöhung - der Bemessungsgrundlage ergeben.

Meine Grundsteuer steigt. Darf ich die Grundsteuersteigerung auf die Miete aufschlagen?

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen/Pächterinnen oder Mieter/Pächter ändert sich durch die Grundsteuerreform nicht. Sie beruht auf außersteuerlichem Bundesrecht und darf im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden. Das Finanzamt darf Mieterinnen und Mietern keine Fragen zur neuen Grundsteuer Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses beantworten, denn die Daten, um die es dabei geht, „gehören“ der Vermieterin oder dem Vermieter und sind durch das sog. Steuergeheimnis geschützt. Bitte wenden Sie sich daher bei Fragen zu Ihrer Wohnung ausschließlich an Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter – dies aber erst ab April des nächsten Jahres, denn die Grundsteuerbescheide werden erst ab März 2025 verschickt. Vorher werden Vermieterinnen und Vermieter in den meisten Fällen auf Ihre Fragen noch nicht antworten können.

Ich habe meine zukünftige Belastung vorab kalkuliert: Meine Grundsteuer könnte sinken. Was muss ich jetzt machen/Welche Auswirkungen hat das?

Es wäre ein vorhandener Dauerauftrag ab 2025 zu überprüfen. Beachten Sie dabei bitte, dass die Grundsteuer im Jahr 2025 zum 30. April 2025 zum ersten Mal fällig werden wird und daher keine Zahlung zum 15.02.2025 erfolgen soll. Sofern ein SEPA-Mandat eingeräumt worden ist, muss nichts unternommen werden. Es wird automatisch der geringere Betrag zum jeweiligen Fälligkeitstermin eingezogen. Informationen zum SEPA-Lastschriftverfahren und den Vordruck finden Sie unter <https://www.hamburg.de/fb/lastschrift-vug/>.

Meine Grundsteuer sinkt. Muss ich jetzt anderweitig aktiv werden?

Auswirkungen können sich z. B. bei Vermietung/Verpachtung des Grundstücks ergeben. Die reduzierte Grundsteuer ist ggf. in der Betriebskostenabrechnung/ bei der Umlage auf Mieterinnen/Pächterinnen oder Mieter/Pächter zu berücksichtigen.

Meine Miete wird wegen der Grundsteuer erhöht - wie kann ich die Höhe überprüfen?

Sie können die Vermieterin oder den Vermieter um Offenlegung der aktuellen/vorhergehenden Grundsteuer-Festsetzung bitten. Das Finanzamt darf Ihnen hierzu keine Auskunft geben.

Fragen zur noch gültigen Grundsteuer

Warum müssen ggf. zwei (unterschiedliche) Erklärungen auf den gleichen Stichtag abgegeben werden?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 entschieden, dass die Festsetzung der Grundsteuer für inländischen Grundbesitz nur noch bis längstens 31. Dezember 2024 auf der Basis der Einheitswerte nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 erfolgen darf. Daneben beginnt das zuständige Finanzamt bereits im Jahr 2022 mit der allgemeinen Feststellung (Hauptfeststellung) der neuen Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022, um die Grundsteuer für die Jahre ab 2025 auf einer neuen Basis festsetzen zu können. Bei Änderungen in der Übergangszeit können also zwei Erklärungen (für das alte und das neue Recht) erforderlich sein.

Was ist der Einheitswert?

Der Einheitswert ist die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer des bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Bewertungsrechts. Der Ermittlung dieses Einheitswertes liegen die Wertverhältnisse von 1964 zugrunde, weshalb das Bundesverfassungsgericht diese Grundlage für verfassungswidrig erklärt hat. Dadurch musste der Gesetzgeber tätig werden und eine neue Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer erlassen.

Fragen zur Land- und Forstwirtschaft

Welche Daten benötige ich für das Ausfüllen der Erklärung in der Land- und Forstwirtschaft?

Benötigt werden der Name der Gemarkung, die 6-stellige Gemarkungsnummer, die Flurstücksnummer, die Größe des Flurstücks, die Nutzungsart des Flurstücks sowie die Ertragsmesszahl (EMZ). Weitere Informationen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (HmbGrSt 3) auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de>.

Warum habe ich jetzt zwei Steuernummern/ Aktenzeichen?

Die Steuernummer/ das Aktenzeichen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bleibt für den Betrieb bestehen, jedoch wird das Wohnhaus ab dem 1. Januar 2022 mit der Grundsteuerreform unter einer eigenen Steuernummer im Grundvermögen bewertet. Hierfür ist eine Feststellungserklärung zum Wohnhaus (Grundsteuer B) abzugeben.

Woher bekomme ich die Ertragsmesszahl (EMZ)?

Die Ertragsmesszahl (EMZ) ist ab dem 1. Juli 2022 öffentlich abrufbar. Weitere Informationen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (HmbGrSt 3) auf <https://www.grundsteuer-hamburg.de>.

Abgrenzung zur Grunderwerbsteuer

Was ist der Unterschied zwischen Grunderwerbsteuer und Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer, die an das Grundstückseigentum anknüpft. Die Grunderwerbsteuer bezieht sich auf den Erwerb inländischer Grundstücke. Informationen zu den geplanten Änderungen bei der Grunderwerbsteuer finden Sie [hier](#).

Impressum

Finanzbehörde Hamburg - Steuerverwaltung -
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg