



Einmalige  
Fristverlängerung  
bis zum  
31.01.2023

**UNSER WEG**

**FÜR EINE GERECHTE**

**GRUNDSTEUER**

Das Hamburger Modell für eine ausgewogene Grundsteuer-Reform: einfach, transparent, aufkommensneutral. Informationen unter:

[grundsteuer-hamburg.de](http://grundsteuer-hamburg.de)

# FAIR FÜR ALLE!

## Die neue Grundsteuer kommt.

Das Bundesverfassungsgericht hat die alte bundesweite Regelung 2018 für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurde in Deutschland eine Grundsteuerreform beschlossen.

Hamburg geht hierbei einen eigenen Weg und hat sich für ein Modell entschieden, das den Anforderungen unserer Metropole besser gerecht wird und auf einer fairen, nachvollziehbaren Ermittlungsgrundlage beruht.

### Was ist eigentlich die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, die auf Grundbesitz erhoben wird.

- Es gibt die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz.
- Ferner gibt es die Grundsteuer B für Wohngrundstücke, gewerbliche Grundstücke, zu sonstigen Zwecken privat oder öffentlich genutzte Grundstücke und unbebaute Grundstücke (sofern nicht die Grundsteuer C greift).
- Die Grundsteuer C greift für bestimmte unbebaute aber baureife Grundstücke.

Die Grundsteuer geht uns alle an. Sie ist von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zu zahlen und aufgrund eines Bundesgesetzes auch auf Mieterinnen und Mieter umlegbar. Sie ist für Hamburg unverzichtbar, um öffentliche Aufgaben finanzieren zu können.

### Warum geht Hamburg einen eigenen Weg bei der Grundsteuer?

In der wachsenden Metropole Hamburg würde die Grundsteuerreform nach dem wertabhängigen Bundesmodell langfristig zu einem starken Anstieg der Grundsteuerbelastung für die Bürgerinnen und Bürger führen. Der Grund sind die in den letzten Jahren stark angestiegenen Grundstückspreise, die zukünftig sogar noch weiter

ansteigen könnten. Davon sind auch Mieterinnen und Mieter betroffen, da die Grundsteuer von Vermieterinnen und Vermietern einer Immobilie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf.

Zukünftig steigende Grundstückspreise würden bei dem Bundesmodell auch zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand für die Steuerpflichtigen und die Steuerverwaltung führen, weil immer wieder Neuberechnungen erfolgen müssten. Dadurch würden allen Beteiligten unnötige Kosten entstehen.

Hamburg hat sich daher für ein Modell entschieden, das allen Einwohnerinnen und Einwohnern gerecht wird. Hamburg setzt dafür auf das sogenannte „Wohnlagemodell“.

Beim hamburgischen Wohnlagemodell wird die Grundsteuer B für Wohngebäude vorrangig anhand der Grundstücksgröße, der Gebäudefläche und der Wohnlage des Grundstücks ermittelt. Es wird bei der Wohnlage zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Grundlage hierfür ist das bekannte und beim Mietenspiegel-Verfahren bewährte Hamburger Wohnlagenverzeichnis.



## Fair für Eigentümerinnen und Eigentümer

- Die Einnahmen der Stadt aus der Grundsteuer sollen insgesamt **nicht steigen**. Es wird nur der alte Maßstab durch einen neuen, ausgewogenen Maßstab ersetzt, der weniger Belastungsverschiebungen für die Steuerpflichtigen zur Folge hat als das Bundesmodell.
- **Ermäßigungen** gibt es allgemein für Wohngrundstücke, für denkmalgeschützte Objekte, geförderte Wohnungen und Wohnungen in normaler Wohnlage.
- Das hamburgische Modell ist sowohl für Wohn- als auch für Gewerbegrundstücke **unkompliziert** und **leicht** umsetzbar.
- Die Steuerpflichtigen müssen **nur wenige Angaben** machen; die Bescheide werden übersichtlich und nachvollziehbar sein.

## Fair für Mieterinnen und Mieter

- Bei der neuen Grundsteuer gibt es **Ermäßigungen** bei den Wohngrundstücken.
- Zukünftig steigende Grundstückpreise wirken sich **nicht** über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieten aus.
- Durch eine zusätzliche Ermäßigung der Grundsteuer für geförderte Wohnungen und Wohnungen in normaler Wohnlage finden auch **soziale und stadtentwicklungspolitische Gesichtspunkte** Berücksichtigung.

## Gut für Hamburg

- Wohnen in Hamburg soll sich durch diese Grundsteuerreform **nicht weiter verteuern**.
- Wohnen wird mit **Ermäßigungen** bei der Grundsteuer entlastet.
- Grundstücksspekulationen werden **unattraktiver gemacht** und der **Neubau gefördert**.
- Die einfachere Verwaltung der Grundsteuer führt zur **Einsparung** von Personal- und Verwaltungskosten.

## **Eigentümerinnen und Eigentümer müssen jetzt aktiv werden.**

**Was muss ich als Eigentümerin / Eigentümer jetzt machen?** Alle Eigentümerinnen und Eigentümer werden zur Abgabe der Erklärung für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 durch öffentliche Bekanntmachung aufgefordert – begleitet von einer breiten Informations-offensive.

Die „*Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts*“ ist in der Zeit vom **1. Juli 2022 bis 31. Januar 2023** möglichst über das Online-Portal **Mein ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) abzugeben. Das Finanzamt wird keine Erklärungsvordrucke versenden.

**Die Grundsteuer auf Basis der neuen Grundsteuerwerte wird erstmalig ab 2025 zu zahlen sein. Bis dahin wird die alte Grundsteuer weiter erhoben.**

## **Wie reiche ich die Erklärung per Mein ELSTER ein?**

Die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte soll elektronisch über das Online-Portal **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 der Einkommensteuererklärung genutzt wird. Ein Zertifikat kann nach kostenloser Registrierung unter **www.elster.de** beantragt werden. Der Registrierungsvorgang kann bis zu zwei Wochen dauern. Auf **www.elster.de** stehen entsprechende Videoanleitungen 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 **Mein ELSTER** nutzen, um die Erklärung abzugeben. Alternativ kann der elektronisch ausfüllbare Erklärungsvordruck auf **www.grundsteuer-hamburg.de** genutzt werden. Sollten technische Voraussetzungen nicht vorhanden sein, ist die Abgabe als Papiererklärung im Einzelfall möglich.

## Der Zeitplan

Die Grundsteuer wird in drei Stufen ermittelt:

### Stufe 1: 2022

Die jeweiligen Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt kann die Grundsteuer jedoch noch nicht genau berechnet werden.

### Stufe 2: 2024

Anhand der vorliegenden Daten wird unter anderem ein neuer Hebesatz für die Grundsteuer B in Hamburg ermittelt werden, der für die Berechnung der Grundsteuer wichtig ist. So soll sichergestellt werden, dass sich das Aufkommen bei der neuen Grundsteuer gegenüber dem Aufkommen nach dem alten Verfahren nicht ändert und die neue Grundsteuer fair umgesetzt wird.

Der ermittelte neue Hebesatz wird veröffentlicht. Erst dann kann konkret berechnet werden, wie hoch die Grundsteuer im Einzelfall sein wird.

### Stufe 3: 2024

Die Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide werden voraussichtlich ab Herbst 2024 versendet. Die Bescheide enthalten auch die Zahlungsaufforderung für die neue Grundsteuer.

### Start: 2025

Die neue Grundsteuer muss zu bestimmten Terminen ab 2025 bezahlt werden. Der Betrag und die Termine sind im Grundsteuerbescheid zu finden.

**Mehr Informationen, Hilfe und Tipps gibt es unter:**

[www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de)

[www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)

[www.elster.de](http://www.elster.de)

### Impressum

Finanzbehörde Hamburg - Steuerverwaltung -  
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg