



Freie und Hansestadt Hamburg

Finanzbehörde

Finanzbehörde Hamburg, Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg

Ausschließlich per E-Mail

Bauernverband Hamburg
Landwirtschaftlicher Buchführungsverband
Landwirtschaftskammer Hamburg
sowie spezialisierte Steuerberatungsgesellschaften

DER SENATOR

Dr. Andreas Dressel

Gänsemarkt 36
20354 Hamburg

Postfach 30 17 41
20306 Hamburg

Tel. (040) 42823-1411

18. Februar 2022

Informationsschreiben zur Umsetzung der Grundsteuerreform Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie alle Eigentümer von Grundbesitz in Deutschland sind auch die hamburgischen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von einem großen Reformprojekt im Steuerrecht betroffen: der Grundsteuerreform. Die Finanzverwaltung bereitet sich derzeit bereits intensiv auf die Umsetzung der Reform vor, die Mitte 2022 beginnen wird. Die Finanzbehörde hat die Grundsteuerreform in den vergangenen Jahren intensiv mit Kammern und Verbänden diskutiert. So konnten wir erreichen, dass der in Hamburg gewählte Weg eine sehr breite Zustimmung erfahren hat. Diesen guten Dialog wollen wir fortsetzen und frühzeitig über das weitere Fortgehen berichten. Aus diesem Anlass möchte ich Sie über die Hintergründe der Reform, den aktuellen Sachstand und den Handlungsbedarf, der sich bei Ihnen als Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer ergibt, informieren.

I. Anlass für die Reform, neue Regelungen

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10. April 2018 (BVerfGE 148, 147-217) die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Kalenderjahr 2025 gefordert. Der Bundesgesetzgeber verabschiedete daraufhin im November 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG). Der Schwerpunkt des Gesetzes liegt in der Neuregelung des Bewertungsrechts

für Grundsteuerzwecke und der Verankerung einer regelmäßigen Hauptfeststellung, erstmals zum 1. Januar 2022, im Bewertungsgesetz. In diesem Zusammenhang haben die Länder die Möglichkeit erhalten, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (sog. Länderöffnungsklausel).

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich mit dem Hamburgischen Grundsteuergesetz (HmbGrStG) für ein einfaches Modell, das sog. Wohnlagemodell, entschieden. Im Gegensatz zum Bundesmodell wird es in Hamburg für die Grundstücke des Grundvermögens nur eine **einmalige Hauptfeststellung** der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 geben. Eine weitere Hauptfeststellung ist nicht erforderlich und es erfolgt zukünftig nur bei Änderungen der Verhältnisse eine Fortschreibung der Grundsteuerwerte.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt ausschließlich anhand der **Grundstücks- und Gebäudeflächen** (Grundsteuer B). Bei Wohngebäuden wird zusätzlich auf Ebene der Messzahl die Wohnlage des Grundstücks berücksichtigt. Es wird dabei zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Diese orientiert sich am Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietenspiegels. Die bisher geltenden bewertungsrechtlichen Begriffe der Gebäude und Betriebsvorrichtungen werden weiterhin unverändert zugrunde gelegt.

Für die Bewertung des **land- und forstwirtschaftlichen Vermögens** für Zwecke der Grundsteuer (Grundsteuer A) gelten künftig hingegen die bundesrechtlichen Vorschriften der §§ 232 bis 242 Bewertungsgesetz (BewG), welche lediglich um § 9 HmbGrStG ergänzt werden. Die Grundstruktur des bisherigen Rechts im Hinblick auf die Definitionen der Vermögensart und der wirtschaftlichen Einheit, auf die Abgrenzungskriterien und Gliederung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bleibt grundsätzlich erhalten. Es wird allerdings Abweichungen zur bisherigen Bewertung geben. Diese sind im Wesentlichen:

- Anstelle der Einheitswerte werden Grundsteuerwerte festgestellt.
- Alle **zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und Gebäudeteile** sowie der dazugehörige Grund und Boden sind dem **Grundvermögen zuzuordnen**. Hierfür werden in den nächsten Monaten neue Steuernummern vergeben und mitgeteilt. Die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung besteht unabhängig davon, ob neue Steuernummern vergeben worden sind.
- Die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt grundsätzlich nach dem Eigentümerprinzip.
- Es wird nicht mehr zwischen Selbstbewirtschaftung oder Verpachtung unterschieden.
- Die Bewertung erfolgt durch ein typisierendes Ertragswertverfahren:
 - Für jede Nutzung/Nutzungsart/jeden Nutzungsteil (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln.
 - Die für die Bewertung erforderliche Ertragsmesszahl ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu finden. Ab dem 1. Juli 2022 wird die Ertragsmesszahl für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 auch öffentlich unter

abrufbar sein.

Eine Anleitung zum Abruf der Ertragsmesszahl wird unter

www.geoportal-hamburg.de/Ertragsmesszahl/Anleitung.pdf

bereitgestellt werden.

- Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.

- Die Nutzungsart Hofstelle erhält eine eigenständige Bewertung.
- Standortflächen von Windenergieanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen.

Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert.

Im Rahmen der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt **alle sieben Jahre** eine Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte.

Eine wichtige Änderung betrifft die **Anzeigepflicht** sowohl für bebaute und unbebaute Grundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Steuerpflichtige sind künftig verpflichtet, die **Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse**, die sich auf die Höhe der Grundsteuerwerte auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung der Grundsteuerwerte führen können, **bis zum 31. März des Folgejahres**, in dem sich die Verhältnisse geändert haben, anzuzeigen.

II. Beibehaltung des dreistufigen Verfahrens, Gültigkeit der alten und neuen Bescheide

Das bisherige dreistufige Verfahren der Grundsteuer bleibt erhalten. Danach berechnet sich die Grundsteuer wie folgt:

Grundsteuer A:

Grundsteuerwert Land- und Forstwirt. Betrieb x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuer B:

Grundsteuerwert Grund und Boden	x Steuermesszahl
+ Grundsteuerwert Wohnfläche	x Steuermesszahl
+ Grundsteuerwert Nutzfläche	x Steuermesszahl
<hr/>	
= Grundsteuermessbetrag	

Jeweiliger Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Die Feststellung der Grundsteuerwerte und die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer für Hamburg erfolgt weiterhin durch das **Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg** (Finanzamt).

1. Stufe Grundsteuerwert:

Auf Grundlage der Steuererklärung berechnet das Finanzamt die Grundsteuerwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 und erteilt einen entsprechenden Feststellungsbescheid über die Grundsteuerwerte.

Die bisher der Grundsteuer zugrundeliegenden Einheitswerte werden im Zuge der Grundsteuerreform am 31. Dezember 2024 kraft Gesetzes mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

2. Stufe Grundsteuermessbetrag:

Die Grundsteuerwerte werden mit der jeweiligen Grundsteuermesszahl multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag.

Bei der Grundsteuer B gibt es für Wohnflächen allgemein, für Wohnungen in normaler Wohnlage, denkmalgeschützte Objekte und öffentlich geförderte Wohnungen Ermäßigungen.

3. Stufe Grundsteuerfestsetzung:

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem Hebesatz multipliziert, um die Grundsteuer festzusetzen.

Die Bescheide über den jeweiligen Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer ergehen erstmalig ab Herbst 2024 nach Verabschiedung des Gesetzes zur Anpassung der Steuermesszahlen und Festsetzung des entsprechenden Hebesatzes. Das ist erforderlich, damit sich die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral auswirkt. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt die Steuermesszahl 0,55 Promille.

Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich jedoch die Höhe der Grundsteuer ändern.

Die neu festgesetzte Grundsteuer wird damit erstmalig im Jahr 2025 erhoben.

Weitere Informationen wie auch die Muster der Erklärungsvordrucke zur Grundsteuerreform werden in Kürze auf der Internetseite

www.grundsteuer-hamburg.de

bereitgestellt werden.

Allgemeinere Auskünfte erteilt der sog. Steuerchatbot unter

www.steuerchatbot.de.

III. Abgabe einer Erklärung zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022

Um auf Basis des neuen Grundsteuerrechts ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer zu erheben, muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für jede einzelne wirtschaftliche Einheit (bebautes oder unbebautes Grundstück sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer beim Finanzamt eingereicht werden. Das Finanzamt kann die ihm bereits teilweise vorliegenden Daten dabei leider nicht verwenden.

Die in der Steuererklärung für bebaute oder unbebaute Grundstücke, d.h. für die Grundsteuer B, erforderlichen Angaben sind jedoch überschaubar, da das Hamburgische Grundsteuergesetz eine vereinfachte grundsteuerliche Bemessungsgrundlage vorsieht. So sind neben der jeweiligen Steuernummer und Grundstücksbezeichnung (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flurstück, Adresse), lediglich Angaben zu den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern mit ihren jeweiligen Anteilen, zur Grundstücksgröße und zu den Wohn- und Nutzflächen der aufstehenden Gebäude zu machen.

Sollten die notwendigen Daten nicht vorliegen, steht die Steuernummer z.B. auf dem Einheitswertbescheid oder im Verwendungszweck des Dauerauftrags bzw. des Lastschriftverfahrens zur Zahlung der Grundsteuer. Bei einem vorliegenden Kaufvertrag oder auch Grunderwerbsteuerbescheid können daraus die meisten für die Steuererklärung benötigten Angaben zur Grundstücksbezeichnung und gegebenenfalls zu den Miteigentumsanteilen sowie zu den Flächen entnommen werden. Im Grundbuchauszug sind ebenfalls Angaben zur Grundstücksbezeichnung, insbesondere das Grundbuchblatt, sowie zu den Anteilen angegeben. Flurstück, Gemarkung und Grundfläche können außerdem unter serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/GS abgerufen werden. Daneben können Mietverträge, (Gebäude-) Versicherungs- oder Finanzierungsunterlagen, Verwalterkostenabrechnungen sowie Bauunterlagen Angaben zu Anteilen sowie Wohn- und Nutzfläche enthalten.

Auch für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, d.h. der Grundsteuer A, werden künftig weniger Angaben benötigt als bisher.

Für beides werden zum 1. Juli 2022 ausführliche Ausfüllanleitungen zur Verfügung gestellt.

Die Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärungen wird in Hamburg durch eine öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger im März 2022 erfolgen.

Die Erklärungen können ab dem **1. Juli 2022** - möglichst elektronisch - abgegeben werden. Spätester Abgabetermin ist der **31. Oktober 2022**.

Für die elektronische Abgabe der Erklärungen wird keine spezielle Software benötigt. Über „Mein ELSTER“ können die erforderlichen Erklärungen elektronisch eingereicht werden. Hierzu bedarf es einer Registrierung bei ELSTER unter www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl, insoweit sie nicht schon bereits für andere steuerliche Zwecke, z.B. für die Einkommensteuer, bereits erfolgt ist. Weitere Informationen sind unter www.elster.de bei den FAQ unter „Hilfe zur Registrierung“ zu finden. Diese Registrierung kann bereits jetzt erfolgen. Daneben gibt es bereits heute Steuerberatungsgesellschaften, die digitale Lösungen anbieten oder diese planen.

IV. Fristverlängerungen

Eine Fristverlängerung für die Abgabe der Steuererklärungen über den 31. Oktober 2022 hinaus wird aufgrund der engen zeitlichen Vorgaben nur im Ausnahmefall möglich sein.

Ich bitte daher, bereits frühzeitig mit den Vorbereitungsarbeiten (falls erforderlich z.B. Flächenvermessung) zu beginnen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die vorstehenden Ausführungen alleine für in Hamburg belegene Grundstücke gelten.

Das Hamburger Modell für eine Grundsteuer-Reform ist einfach, transparent und aufkommensneutral. Gleichwohl bringt es viele Neuerungen mit sich. Ich hoffe, dieses Schreiben gibt Ihnen einen guten ersten Überblick.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Dressel