

**JETZT
BESCHIED
WISSEN!**



**BESCHIED ERHALTEN,
INFORMIERT HANDELN**

Hinweise und Informationen zum
Hamburger Modell.

Für eine faire Grundsteuer



Hamburg

Grußwort von Herrn Senator Dr. Dressel	3
Wie viel Grundsteuer muss ich künftig bezahlen?.....	4
Wer muss mehr und wer muss weniger zahlen?.....	5
Ich muss künftig mehr bezahlen – Gibt es Unterstützungsmöglichkeiten, wenn ich den höheren Betrag nicht bezahlen kann?.....	8
Zu welchen Terminen muss die neue Grundsteuer in 2025 gezahlt werden?.....	9
Was muss ich bei der Zahlung beachten?.....	10
Warum gibt es mehrere Bescheide und was ist darin geregelt?.....	11

Grußwort von Herrn Senator Dr. Dressel



© Senatskanzlei Hamburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

»Fair für alle« – das war, ist und bleibt unser Hamburger Motto für die aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts notwendige Grundsteuer-Reform. Unser Hamburger Weg ist einfach und gerecht. Unser in Fachkreisen viel gelobtes Hamburger Wohnlagenmodell für die neue Grundsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass nur wenige Angaben benötigt werden und es anders als das Bundes-Grundsteuermodell nicht alle paar Jahre neu erhoben werden muss. Neu ist in Hamburg die Grundsteuer C, die unter gewissen zusätzlichen Voraussetzungen für baureife, unbebaute und für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke gilt; dies soll Spekulationen verhindern und gezielt die Bauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern.

Bei der für fast alle relevanten Grundsteuer B wird es zwangsläufig Belastungsverschiebungen geben, das ist systemwechselbedingt.

Dennoch: In Hamburg bleibt die neue Grundsteuer B insgesamt sowie jeweils auch in den Bereichen Wohnen und Nicht-Wohnen aufkommensneutral. Das heißt, es wird Fälle geben, in denen künftig mehr Grundsteuer zu zahlen ist als vorher. Genauso wird es aber auch Fälle geben, in denen nun weniger zu zahlen ist. Mit der Aufkommensneutralität und den umfangreichen Ermäßigungen beispielsweise für geförderten oder denkmalgeschützten Wohnraum bzw. für Wohnen in normaler Wohnlage haben wir ein gutes Paket geschnürt für eine faire Hamburger Grundsteuer.

Diese Broschüre gibt Ihnen umfangreiche Informationen zur neuen Grundsteuer. Im Herbst 2024 werden wir wieder eine hamburgweite Info-Kampagne starten, auch mit Vor-Ort-Terminen in den Finanzämtern.

Darüber hinaus stehen mein Haus und auch ich persönlich für Hinweise und Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Andreas Dressel
Finanzsenator

Wie viel Grundsteuer muss ich künftig bezahlen?

Ab März 2025 werden die Grundsteuerbescheide versandt, die den Zahlbetrag für die Grundsteuer ab 2025 enthalten.

Wenn Sie bereits jetzt wissen möchten, wie hoch die neue Grundsteuer sein wird, können Sie diese mithilfe Ihres Grundsteuerwertbescheides errechnen.

Für die neue Hamburger Grundsteuer gelten ab 2025 folgende Hebesätze:

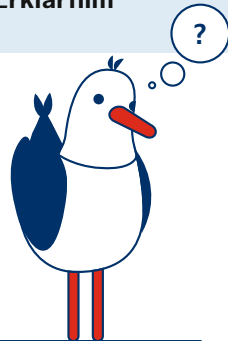
- **Grundsteuer A** (Land- und Forstwirtschaft) 100 Prozent
- **Grundsteuer B** (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden) 975 Prozent
- **Grundsteuer C** (Baureife, leerstehende Wohnungsbaugrundstücke) 8.000 Prozent

Die Messzahl für Nutzflächen beträgt 0,87, der Bereich Wohnen bleibt mit einer Messzahl von 0,7 besonders gefördert. *Wichtig: Die umfangreichen darüber hinaus gehenden Ermäßigungen bei den Messzahlen, für die normale Wohnlage, geförderte oder denkmalgeschützte Wohnungen – mit jeweils 25% Ermäßigung bei der Messzahl – bleiben erhalten.*

Nunmehr kann erstmalig die neue Hamburger Grundsteuer ab 1. Januar 2025 ermittelt werden.

Bei der Berechnung Ihrer zu entrichtenden Grundsteuer unterstützt Sie die *Checkliste – Die Hamburger Berechnungshilfe*, mit der Sie Ihre voraussichtliche Grundsteuer bereits jetzt unverbindlich selbst ermitteln können.

Unter dem nachfolgenden Link finden Sie die Checkliste sowie einen Erklärfilm und weitere Unterstützung zum Ausfüllen: hamburg.de/go/969636



Wer muss mehr und wer muss weniger zahlen?

Bei einer Reform lässt es sich nicht verhindern, dass es in Einzelfällen zu deutlichen Erhöhungen und Senkungen der Steuerlast kommen wird. Gerade die *im Vergleich extrem niedrige Besteuerung vieler (insbesondere älterer) Gebäude* war der Grund für die Verfassungswidrigkeit des bisherigen Besteuerungssystems. Die bisherige Grundsteuerlast war – so das Bundesverfassungsgericht – nicht gerecht verteilt.

In Hamburg haben wir uns für die Neuverteilung der Steuerlast für das Wohnlagemodell entschieden. Auch deswegen, weil extreme Ausschläge zum alten Recht dabei nach früheren Modellberechnungen verhältnismäßig

selten auftreten und geringer ausfallen. Das heißt, sehr große Belastungsverschiebungen werden in Hamburg vermieden.

Ob tatsächlich zukünftig eine höhere oder niedrige Steuer zu entrichten ist, ist *vom Einzelfall abhängig*. Bei denjenigen, die aber bereits wissen, dass sie im Vergleich zu anderen ähnlichen Objekten bisher eine sehr niedrige Grundsteuer gezahlt haben, ist es wahrscheinlicher, dass die Steuer in Zukunft steigen wird. Die mögliche Entwicklung der Höhe der Grundsteuer (ALT / NEU) ähnlicher Objekte durch die Reform der Grundsteuer können Sie den nachfolgenden Beispielen entnehmen:

Eigentumswohnung Nr. 1	Eigentumswohnung Nr. 2
Wohnfläche 94 m ² Anteil Grund und Boden 25 m ²	Wohnfläche 94 m ² Anteil Grund und Boden 25 m ²
Normale Wohnlage	Normale Wohnlage
Baujahr: 1910	Baujahr: 1961
Grundsteuer pro Jahr ALT: 140 Euro	Grundsteuer pro Jahr ALT: 440 Euro
Grundsteuer pro Jahr NEU: 250 Euro	Grundsteuer pro Jahr NEU: 250 Euro



Die Gründe für eine höhere Grundsteuer sind regelmäßig systembedingt. Es kommt aber auch vor, dass bei der Erklärungsabgabe Fehler gemacht wurden. Mögliche Fehler bei der Erklärungsabgabe:

1. 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 m². Die Wohnung von Herrn Mustermann hat eine Wohnfläche von 50 m². Herr Mustermann hat in seiner Erklärung als Wohnfläche irrtümlich 500 m² angegeben. Richtigerweise zu erklären wäre gewesen: Wohnfläche = 50 m².

2. 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 m²« 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.

3. Die Wohnfläche wurde zusätzlich als Nutzfläche erklärt.

Beispiel: Die Eigentumswohnung von Frau Mustermann hat 100 m² Wohnfläche. Nutzflächen, wie z. B. gewerblich genutzte Räume, hat die Wohnung nicht. Da sie die Wohnung ja auch »nutzt«, hat Frau Mustermann neben 100 m² Wohnfläche irrtümlich auch 100 m² Nutzfläche erklärt. Richtigerweise hätte sie 100 m² Wohnfläche und 0 m² Nutzfläche erklären müssen.

4. Zubehörräume zum Wohnraum wurden als Nutzfläche erklärt, z. B. Abstellräume im Keller.

Was kann ich tun, wenn ich Fehler bei der Erklärung festgestellt habe?

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 formlosem Schreiben.

Wenn Sie unsicher sind, welche Flächen anzusetzen sind, erhalten Sie Informationen hierzu auf der Seite **grundsteuer-hamburg.de** oder in der Ausfüllanleitung zur Erklärung. Unterstützung bekommen Sie auch bei Ihrer Steuerberaterin / Ihrem Steuerberater. Das Finanzamt darf Sie aus rechtlichen Gründen nicht beraten.



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 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

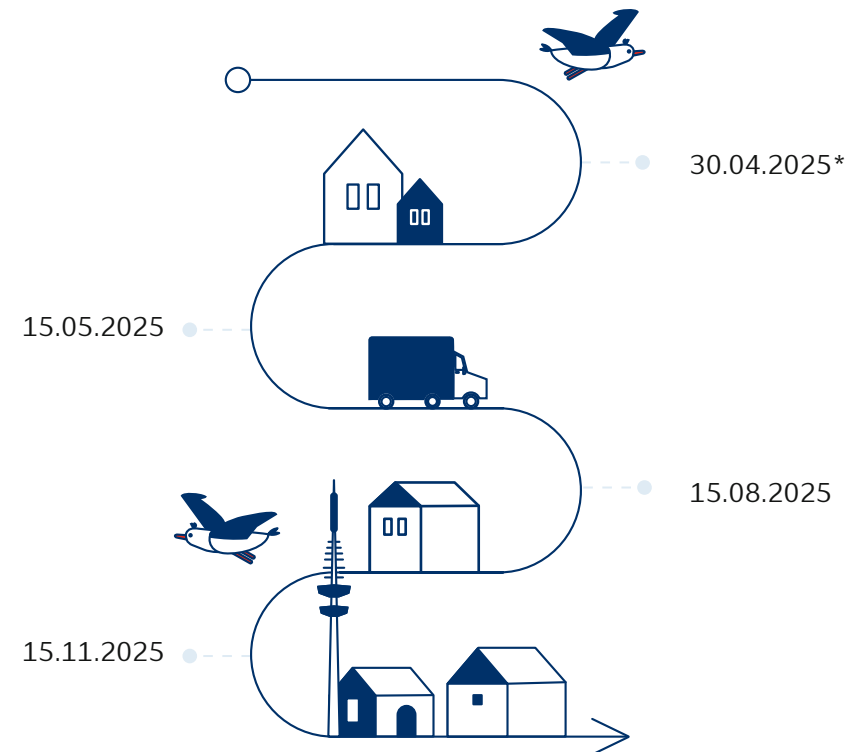
in Form von Bürgergeld oder Sozialhilfe haben. Zu den Themen *Bürgergeld* und *Sozialhilfe* finden Sie allgemeine Informationen auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Individuell beraten lassen können Sie sich von dem für Sie zuständigen Jobcenter team.arbeit.hamburg oder dem für Sie zuständigen bezirklichen Grundsicherungs- und Sozialamt. Die Kontaktdaten erhalten Sie auf hamburg.de/service oder unter der Behördennummer: **040 115** (erreichbar Montag bis Freitag 7–19 Uhr)



Hier kommen Sie zum **Service** von **hamburg.de**

Zu welchen Terminen muss die neue Grundsteuer in 2025 gezahlt werden?

Die neue Grundsteuer wird in Hamburg im Jahr 2025 zu folgenden Terminen fällig:



* in den Folgejahren ab 2026 wieder regulär am 15.02.

Was muss ich bei der Zahlung beachten?

Damit die Zahlung reibungslos funktioniert, sollte überprüft werden, ob Anpassungen bei der Zahlungsweise erforderlich sind.

Am einfachsten ist die Zahlung per *SEPA-Lastschrift*. Wenn dem Finanzamt bereits ein SEPA-Lastschriftmandat vorliegt, müssen Sie nichts weiter unternehmen, da die Beträge automatisch in der richtigen Höhe zum Fälligkeitstermin eingezogen werden.

Wenn Sie *erstmalig* ein SEPA-Lastschriftmandat einreichen möchten, verwenden Sie bitte den unter der Internetadresse hamburg.de/go/sepa-grundsteuer hinterlegten Vordruck und senden diesen dem Finanzamt vollständig ausgefüllt im *Original schriftlich* (nicht per E-Mail) zu. Alternativ können Sie das unterschriebene Original einscannen oder abfotografieren und als »Sonstige Nachricht« von Ihrem registrierten ELSTER-Benutzerkonto absenden. Wichtig ist, dass auch die

Steuernummer des Grundstücks (16/...) angegeben und der Vordruck *unterschrieben* ist.

Hinweis: Ein SEPA-Mandat gilt nur für eine bestimmte Steuernummer. Wenn Sie also mehrere Steuernummern haben, müssen Sie gegebenenfalls auch mehrere SEPA-Mandate abgeben.

Bei einer Zahlung per *Dauerauftrag* denken Sie bitte daran, die *Fälligkeitstermine* und den *Zahlbetrag* selbst bei Ihrer Bank anzupassen.



Hier kommen Sie zum **Vordruck**

Warum gibt es mehrere Bescheide und was ist darin geregelt?

Bescheid über die Grundsteuerwerte:

Dieser Bescheid wurde bereits versandt oder wird in den allermeisten Fällen bis Anfang 2025 versandt. Die *Grundstücks- und Gebäudeflächen* werden als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer festgestellt. Grundstücksflächen werden regelmäßig mit der Äquivalenzzahl 0,04 €/qm, Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl 0,50 €/qm multipliziert. Dies ergibt die Grundsteuerwerte, die auch Äquivalenzbeträge genannt werden.

Bescheid über den Grundsteuermessbetrag:

Als weitere Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer werden die Grundsteuerwerte mit den jeweiligen *Steuermesszahlen* multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuermessbetrag. Bei den Steuermesszahlen kommen auch *Ermäßigungen* für Wohnflächen, eine normale Wohnlage, Denkmalschutz usw. zum Tragen, wenn die Voraussetzungen vorliegen.



Bescheid über die Grundsteuer:

Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem *Hebesatz* multipliziert. Dies ergibt die Grundsteuer, die insgesamt pro Jahr zu zahlen ist. Im Bescheid sind auch die *Fälligkeitstermine* genannt, zu denen die *Beträge oder Teilbeträge zu bezahlen sind*.

Der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag und der Bescheid über die Grundsteuer werden zusammen ab März 2025 versandt.

Mehr Informationen, Hilfe und Tipps gibt es unter:

www.grundsteuer-hamburg.de



oder unter der Behördennummer:

040 115 (erreichbar Montag bis Freitag 7–19 Uhr)

Impressum

Finanzbehörde Hamburg
– Steuerverwaltung –
Gänsemarkt 36
20354 Hamburg