

# DIE GRUNDSTEUERREFORM IN HAMBURG

Aussichten 2022

# GRUNDSTEUER - AUSGANGSLAGE

## Warum eine neue Grundsteuer?

- **2018:** BVerfG erklärt die **jetzige Grundsteuer für verfassungswidrig** mit der Vorgabe ab 2025, ein neues Grundsteuerrecht anzuwenden.
- **2019:** **Neues Bundesrecht** und **grundgesetzliche Länderöffnungsklausel**.
- **2020:** Hamburg entscheidet sich zur **Nutzung der Öffnungsklausel**.
- **31.08.2021:** **Verkündung** des **neuen Hamburgischen Grundsteuergesetzes**.

# GRUNDSTEUER – UNSER WEG

## Neues Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

- Hamburg entscheidet sich für das **sog. Wohnlagemodell beim Grundvermögen**.
- **Bewertung** der Grundstücke erfolgt ausschließlich anhand der **Grundstücks- und Gebäudeflächen**.
- Grundsteuerwerte werden beim Grundvermögen **einmalig zum 1. Januar 2022 allgemein** festgestellt.
- Die **neu festgesetzte Grundsteuer** ist **ab 1. Januar 2025** zu zahlen.

# GRUNDSTEUER – FACHLICHE GRUNDLAGEN

## Übersicht fachlicher Besonderheiten des sog. Wohnlagemodells beim Grundvermögen

- **Ermittlung der Grundsteuerwerte**
  - Grundsteuerwerte = **Äquivalenzzahlen** x mit der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche.
  - I.d.R. unabhängig von ihrer Nutzung: Die Äquivalenzzahl für Flächen des Grund und Bodens beträgt 0,04 Euro/Quadratmeter und die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt 0,50 Euro/Quadratmeter.
- **Ermittlung des Grundsteuermessbetrags**
  - Grundsteuermessbetrag = Produkt Grundsteuerwert des Grund und Bodens x Grundsteuermesszahl addiert mit dem jeweiligen Produkt der Grundsteuerwerte für Wohn- bzw. Nutzflächen x der Grundsteuermesszahl.
- **Ermittlung der Grundsteuer**
  - **Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz.**

# GRUNDSTEUER – ERMÄßIGUNGEN

Die **Messzahlen** nach dem neuen Gesetz reduzieren sich durch die gesetzlichen **Ermäßigungen** wie folgt:

- Wohnen: 70% (also 30% „Rabatt“)
- Wohnen (in der normalen Wohnlage, d.h.  $0,7 \times 0,75$ ): 52,5%
- Wohnen (im Denkmal, d.h.  $0,7 \times 0,75$ ): 52,5%
- Wohnen (in Sozialwohnungen, d.h.  $0,7 \times 0,75$ ): 52,5%
- Wohnen (in normaler Wohnlage UND im Denkmal , d.h.  $0,7 \times 0,75 \times 0,75$ ): ca. 39,4%
- Wohnen (in normaler Wohnlage UND in Sozialwohnung): ca. 39,4%
- Wohnen (in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 39,4%
- Wohnen (normale Wohnlage UND in Sozialwohnung UND im Denkmal): ca. 29,5%
  
- Nicht-Wohnen (Gewerbe im Denkmalobjekt): 75%

# GRUNDSTEUER – WOHLNLAGE

## Bewährtes Hamburger Modell – Teil des Hamburger Mietenspiegels:

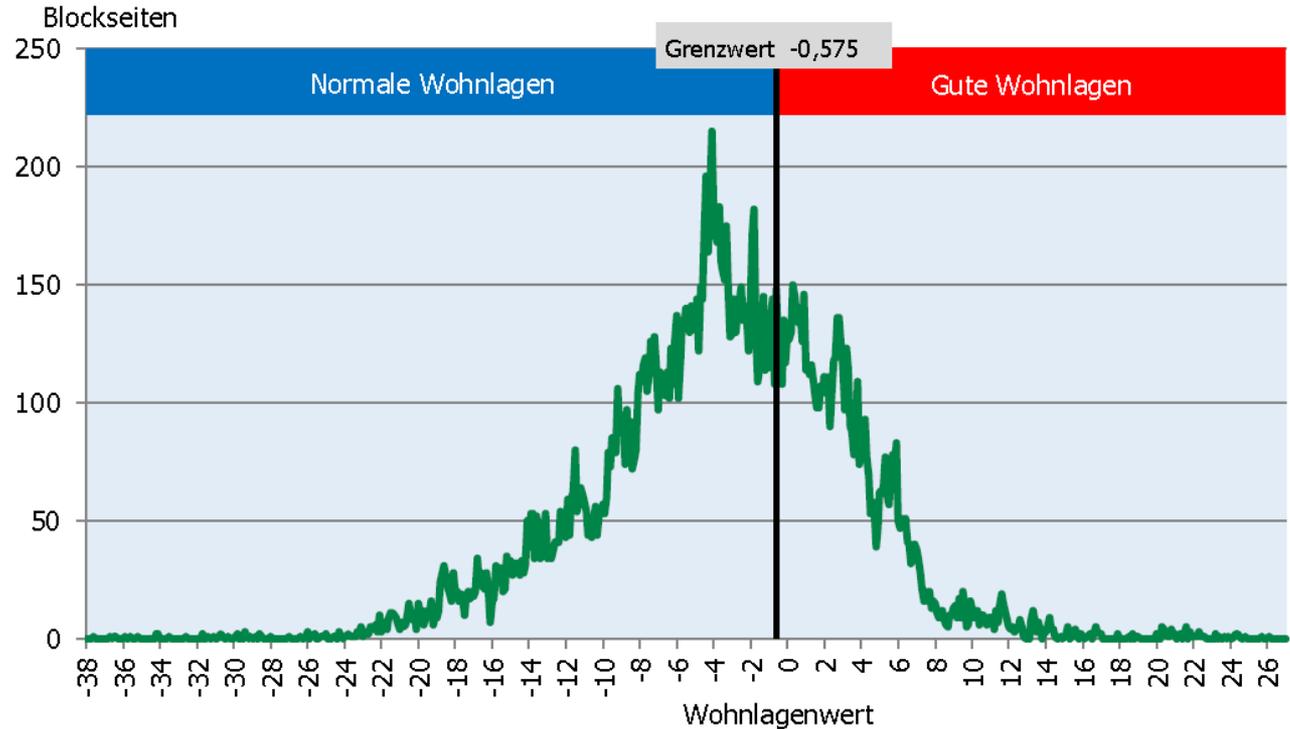
- Beibehaltung der grundlegenden Methodik
  - weiterhin zwei Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“
  - zusätzlich: jede Blockseite erhält einen konkreten Wohnlagenwert
  - weiterhin objektives datenbasiertes Indikatorensystem
  - Nutzung aktueller kleinräumiger Daten
- Möglichkeit zur flächendeckenden Aktualisierung aller Wohnlagen
- Erweiterung des Indikatorenkatalogs: neun Indikatoren fließen in Berechnungen ein:



# GRUNDSTEUER – WOHNLAGE

Einstufungen der insgesamt über 23.000 Straßenabschnitte (sog. Blockseiten):

- normal:  
15.381 Blockseiten  
(66,4 %)
- gut:  
7.782 Blockseiten  
(33,6 %)



# GRUNDSTEUER – ZEITLEISTE BIS 2025



# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 1

Einfamilienhaus, gute Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,  
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro	
				Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro	Äquivalenzbetrag
				Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen):  $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 0\%) 1 = 0,7$

$0,7 \times 50 \text{ Euro} = 35 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:  $40 \text{ Euro} + 35 \text{ Euro} = 75 \text{ Euro}$

## Grundsteuer:

**Hebesatz z.B. 1.000 % x 75 Euro Grundsteuermessbetrag = 750 Euro**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 2

Einfamilienhaus, normale Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm,  
Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro	Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	100 qm x 0,50 Euro/qm	=	50 Euro	Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden):  $1 \times 40 \text{ Euro} = 40 \text{ Euro}$

Messzahl (Wohnen):  $0,7 \times (\text{Lageermäßigung } 25\%) 0,75 = 0,525$

$0,525 \times 50 \text{ Euro} = 26,25 \text{ Euro}$

Grundsteuermessbetrag:  $40 \text{ Euro} + 26,25 \text{ Euro} = 66,25 \text{ Euro}$

## Grundsteuer:

**Hebesatz z.B. 1.000 % x 66,25 Euro Grundsteuermessbetrag = 662,50 Euro**

**Rund 90 Euro weniger Grundsteuer als bei guter Wohnlage**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 3

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, belegt mit Sozialwohnungen, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %, 20 Wohnungen

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	1.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	500 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 ==> 1 x 40 Euro = **40 Euro**

Messzahl (Wohnen): 0,7 x (Lageermäßigung 25%) 0,75 x (Erm. Sozialwohnungen 25%) 0,75 = 0,39375 ==>  
0,39375 x 500 Euro = **196,88 Euro**

**Grundsteuermessbetrag:** 40 Euro + 196,88 Euro = **236,88 Euro**

## Grundsteuer:

**Hebesatz z.B. 1.000 % x 236,88 Euro Grundsteuermessbetrag = 2.368,80 Euro**

**Belastung pro Wohnung/Jahr: 2.368,80 : 20 = 118,44 Euro**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 4

Mehrfamilienhaus, normale Wohnlage, denkmalgeschützt, Sozialwohnungen, Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 1.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %, 20 Wohnungen

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	1.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	40 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude:	1.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	500 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 ==> 1 x 40 Euro = 40 Euro

Messzahl (Wohnen): 0,7 x (Lageermäßigung 25%) 0,75 x (Erm. Denkmalschutz 25%) 0,75 x (Erm. Sozialwohnungen 25%) 0,75 = 0,2953

0,2953 x 500 Euro = 147,65 Euro

Grundsteuermessbetrag: 40 Euro + 147,65 Euro = 187,65 Euro

## Grundsteuer:

**Hebesatz z.B. 1.000 % x 187,65 Euro Grundsteuermessbetrag = 1.876,50 Euro**

**Belastung pro Wohnung/Jahr: 1.876,50 Euro : 20 = 93,83 Euro**

**Rund 25 Euro weniger Grundsteuer als ohne Denkmalschutz**

# DAS NEUE GESETZ - BEISPIEL 5

Industriebetrieb, Grundstücksfläche 10.000 qm, Nutzfläche 5.000 qm, Hebesatz Grundsteuer B z.B. 1.000 %

## Bewertungsebene:

Grund und Boden:	10.000 qm x 0,04 Euro/qm	=	400 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert
Gebäude (Nicht-Wohnen):	5.000 qm x 0,50 Euro/qm	=	2.500 Euro
			Äquivalenzbetrag / Grundsteuerwert

## Messbetragsebene:

Messzahl (Grund und Boden): 1 x 400 Euro = 400 Euro

Messzahl (Nicht-Wohnen): 1 x 2.500 Euro = 2.500 Euro

Grundsteuermessbetrag: 400 Euro + 2.500 Euro = 2.900 Euro

## Grundsteuer:

**Hebesatz z.B. 1.000 % x 2.900 Euro Grundsteuermessbetrag = 29.000 Euro**

# GRUNDSTEUER – AUSSICHTEN FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER

## Aussichten rund um die neue Grundsteuer in 2022

- Was kommt auf die Bürgerinnen und Bürger im Jahre 2022 zu?
  - **Abgabe** einer **Erklärung** zur Feststellung des Grundsteuerwerts zwischen dem **1. Juli und 31. Oktober 2022.**
- Wie unterstützen wir die Bürgerinnen und Bürger dabei?
  - Zurverfügungstellung von **Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken.**
  - Informationen über den **Telefonischen Hamburg Service (115)**, unter **hamburg.de**, **elster.de** und **steuerchatbot.de.**
  - **Informationskampagne** mit Webseite **grundsteuer-hamburg.de**, Flyer, Veranstaltungen in den Stadtteilen.

# GRUNDSTEUER – ZEITLEISTE 2022



# GRUNDSTEUER - AUSFÜLLANLEITUNGEN



Es liegen Entwürfe der **Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen** hierzu bereits vor, z.B. die Anleitung zum Hauptvordruck:

## Anleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts Hauptvordruck (HmbGrSt 1)

### Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** richtig ausfüllen,
- welche Anlagen Sie zusätzlich zum Hauptvordruck (HmbGrSt) 1 ausfüllen müssen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie haben.

### Abkürzungen

In den Anleitungen werden folgende Abkürzungen verwendet:

AO = Abgabenordnung, HmbGrStG = Hamburgisches Grundsteuergesetz, BewG = Bewertungsgesetz, DSGVO = Datenschutz-Grundverordnung, GrStG = Grundsteuergesetz, KStG = Körperschaftsteuergesetz

### Wer ist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verpflichtet?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
  - Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:  
Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete)
  - Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
    - Für den Grund und Boden die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens und
    - Für die Gebäude die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes
- Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

# GRUNDSTEUER - VORDRUCKE



- Entwurf -  
25.01.2022



<b>Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HmbGrSt 1)</b>		— Eingangsstempel —	
an das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg			
1	auf den 1. Januar	2 0 2 2	(Hauptfeststellungszeitpunkt)
Steuernummer (ohne Sonderzeichen)		2022HHBGW1	
2	1 6		
<b>Angaben zur Feststellung</b>			<b>13</b>
Grund der Feststellung			
11	1	Art der wirtschaftlichen Einheit	
1 = Hauptfeststellung		1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)	
2 = Nachfeststellung		2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)	
3 = Fortschreibung(en)		3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	
4 = Aufhebung			
3	10		
<b>Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft</b>			<b>11</b>
Straße			
4	24		
Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben (z.B. Wohnungs- / Teileigentumsnummer)			
5	25	26	31
Postleitzahl Ort			
6	21 2	22 H a m b u r g	
<b>Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)</b>			
Gemarkung			
7	33		
Grundbuchblatt Flurstücksnummer			
8	34	36	

# GRUNDSTEUER - HAMBURG.DE UND 115

Unter dem **Behördenfinder** auf **hamburg.de** und über die für den **Telefonischen HamburgService** unter **115** hinterlegten Informationen kann sich der Bürger bereits jetzt informieren:

<https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/>



BEHÖRDENFINDER HAMBURG

Hier finden Sie Ansprechpartner, Öffnungszeiten, Adressen, Leistungsbeschreibungen, notwendige Unterlagen und Formulare. Geben Sie einfach ein Suchwort ein oder suchen Sie über die A-Z Liste.

Stadt/Gemeinden  
Hamburg, Freie und Hansestadt

Suchbegriff  
Grundsteuer

Meinten Sie ...

- Steuererklärung, Vordrucke
- Grundsteuer, Allgemeine Informationen

Schlagwörter nach Alphabet  
A B C D E F G H I J K L M N

# GRUNDSTEUER - HAMBURG.DE UND 115 (2)



Die Informationen des **Behördenfinders** liegen auch den Beschäftigten des **Telefonischen HamburgService** vor:



**Bürgertelefon**

**040 115**

Montag bis Freitag 7 - 19 Uhr

## Grundsteuer, Allgemeine Informationen

- > DAS WICHTIGSTE VORAB
- > ABLAUF, DAUER & GEBÜHREN
- > FORMULARE, SERVICES & LINKS
- ∨ ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Grundsteuer, Allgemeine Informationen
- Neue Berechnungsart der Grundsteuer ab 01.01.2025
- Im Zeitraum **01.07. bis 31.10.2022** müssen für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Hamburg die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 eingereicht werden.

# GRUNDSTEUER – STEUERCHATBOT.DE

Auf der Seite [steuerchatbot.de](https://steuerchatbot.de) sind auch auf das Hamburger Modell bezogene Informationen zu ersehen:

## Steuerchatbot

Ihre Fragen zur Grundsteuerreform



[Datenschutzerklärung](#)



Steuerchatbot zur neuen Grundsteuer

Guten Tag. Ich bin Ihr virtueller Assistent der Steuerverwaltung und beantworte Ihre Fragen rund um das Thema **Grundsteuer**.

# GRUNDSTEUER – STEUERCHATBOT.DE (2)

Um Ihre Fragen beantworten zu können, muss ich wissen, in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt?

Baden-Württemberg

Hamburg

Hessen



Hamburg

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer nicht mehr auf Grundlage der Einheitswerte erhoben.

Im Vergleich zum Bundesmodell müssen Sie in der

[Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts](#) für Ihr Grundvermögen in Hamburg nur **wenige und einfach ermittelbare Angaben** machen. Hierzu gehören die Grundstücks- und Gebäudefläche. Zur Ermittlung Ihrer Grundsteuer wird die Fläche Ihres Grundstücks und Ihres Gebäudes jeweils mit einer  [Äquivalenzzahl](#) multipliziert.

Bitte wählen Sie zwischen folgenden Themen:

Begünstigung von Wohnflächen

Geförderter Wohnraum

Begünstigung von Baudenkmalern

Grundsteuer C



## **Kommunikation** der Umsetzung der Grundsteuerreform

- Begleitung durch eine Agentur und Erstellung speziell auf die neue Grundsteuer ausgerichteter Informationen:
- Internetauftritt > **grundsteuer-hamburg.de**
- **Informations-Flyer**
- **Informationsveranstaltung in den Stadtteilen** mit dem Senator und Beschäftigten aus dem Finanzamt.

# GRUNDSTEUER – INFORMATIONSKAMPAGNE (2)

Internetauftritt > [grundsteuer-hamburg.de](https://grundsteuer-hamburg.de)

Informationen zur neuen Grundsteuer, Erklärvideos und Links zu weiteren wichtigen Seiten, z.B. [elster.de](https://elster.de) und [steuerchatbot.de](https://steuerchatbot.de):

The screenshot shows the Hamburg website's interface. At the top, there are navigation links for 'Englisch', 'Barrierefreiheit', 'Branchenbuch', 'Behördenfinder', 'Stadtplan', 'Bus & Bahn', and 'Mail'. The main navigation bar includes 'Corona', 'Politik & Verwaltung', 'Hotels & Tourismus', 'Kultur & Tickets', 'Erlebnis & Freizeit', 'Mehr ...', and a search icon. The page content features a large blue banner with the headline 'Hamburgs neue Grundsteuer kommt.' Below this is a graphic with a seagull on a scale, a calculator, and a house, with the text 'FAIR FÜR ALLE' and 'GRUNDSTEUER HAMBURG'. Underneath the graphic, the text reads 'Fair für Alle! Die neue Grundsteuer kommt.' and 'Das Bundesverfassungsgericht hatte die alte Regelung 2018 für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurde eine neue Regelung für Deutschland erarbeitet. Hamburg geht hierbei einen eigenen Weg, der'.

# GRUNDSTEUER – INFORMATIONSKAMPAGNE (3)



## Informations-Flyer

- Zur Mitnahme, z.B. in den Finanzämtern, Kundenzentren der Bezirksämter, auf Veranstaltungen oder im Eingangsbereich des LIG:

**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. Oktober 2022** möglichst über das **Online-Portal ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) abzugeben. Das Finanzamt wird keine Erklärungs-vordrucke 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 ELSTER ein?**

Die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte soll elektronisch über das **Online-Portal 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](http://www.elster.de) beantragt werden. Der Registrierungsprozess kann bis zu zwei Wochen dauern. Auf [www.elster.de](http://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 ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben. Alternativ kann die elektronisch ausfüllbare Erklärungsvorlage auf [www.grundsteuer-hamburg.de](http://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 Grundsteuerbescheide 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.steuerschatbot.de](http://www.steuerschatbot.de)

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

**Impressum**

Finanzbehörde Hamburg – Steuerverwaltung -  
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg





## Was kommt auf die Bürgerinnen und Bürger zu:

**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. Oktober 2022** möglichst über das **Online-Portal 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.**

## 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.



# GRUNDSTEUER – INFORMATIONSKAMPAGNE (5)



**Wo** wird den Bürgerinnen und Bürgern geholfen > **elster.de**



## Wie reiche ich die Erklärung per ELSTER ein?

Die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte soll elektronisch über das **Online-Portal 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 Einkommenssteuererklärung 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 ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben. Alternativ kann der elektronisch ausfüllbare Erklärungsdruck auf **www.grundsteuer-hamburg.de** genutzt werden. Sollten technische Voraussetzungen nicht vorhanden sein, ist die Abgabe als Papiererklärung im Einzelfall möglich.

## Stufe 3: 2024

Die Grundsteuerermessbescheide 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

Das Hamburg  
Grundsteuer-F  
aufkommens  
**grundsteuer-h**



## **Informationsveranstaltung in den Stadtteilen** mit dem **Senator Dr. Dressel** und **Beschäftigten aus dem Finanzamt:**

- Ab 21. März bis Juni 2022 wird ein Infomobil zur neuen Grundsteuer Hamburger Wochenmärkte besuchen.
- Der Senator und die Beschäftigten aus dem Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz stellen sich den Fragen der Bürgerinnen und Bürger zur neuen Grundsteuer.
- Es wird Informationen zum Mitnehmen geben.



## In Planung:

- Nach der Sommerpause sollen voraussichtlich **Informationsschreiben an Eigentümerinnen und Eigentümer** verschickt werden, die bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Erklärung abgegeben haben. Ziel ist es, für die gesetzliche Verpflichtung zur Erklärungsabgabe zu sensibilisieren und auf weitere Informationsquellen hinzuweisen.
- Zeitfenster: Mitte bis Ende August 2022



## Auf **elster.de** finden die Bürgerinnen und Bürger:

- Ab 1. Juli 2022 Vordrucke zur elektronischen Abgabe der Erklärung über elster.de.
- Preview und Hinweise zur neuen Grundsteuer der jeweiligen Bundesländer.
- Möglichkeit zur Registrierung und Abgabe der Erklärung zur neuen Grundsteuer, aber auch z.B. zur Einkommensteuer.
- Erklärvideos für elster.de, z.B. zur Registrierung: Es reicht eine Registrierung für alle Steuerarten.
- Sowie Lösungsangebote **privater Anbieter**.

# GRUNDSTEUER – ELSTER.DE (2)



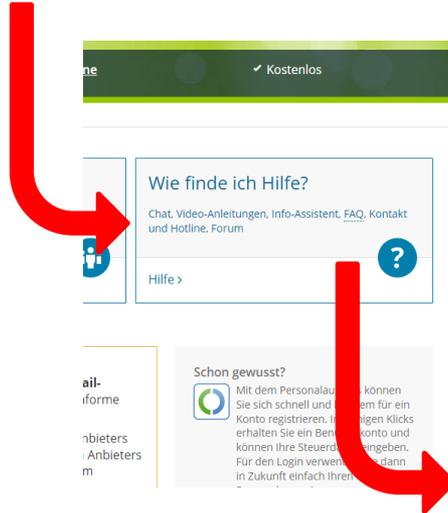
Ab dem 01.07.2022 wird ein **Hinweis** auf die Startseite von **elster.de** eingestellt:

The screenshot shows the ELSTER website homepage. At the top, there is a navigation bar with the ELSTER logo, a search bar, and buttons for 'Benutzerkonto erstellen' and 'Login'. Below this is a green banner with the text 'Meine Steuer mach ich online!' and buttons for 'Benutzerkonto erstellen' and 'Jetzt einloggen'. A dark green bar below the banner contains four checkmarks: 'Ohne Ausdrücke und Postversand', 'Kein Herunterladen und Installieren', 'Auch auf Tablet und Smartphone', and 'Kostenlos'. The main content area is divided into several sections. On the left is a sidebar with a menu: 'Mein ELSTER', 'Mein Benutzerkonto', 'Formulare & Leistungen', 'Benutzergruppen', and 'Weitere Softwareprodukte'. The main content area has three columns: 'Was kann ich hier machen?' (with a star icon), 'Für wen ist ELSTER?' (with a group icon), and 'Wie finde ich Hilfe?' (with a question mark icon). Below these columns is a warning message with a yellow triangle icon: 'Hinweis Mailversand'. The message text reads: 'Die Anbieter **kabelmail.de**, **directbox.com**, **paderborn.com**, **superkabel.de**, **kdwelt.de**, **mailbuero.de**, **mettingen.eu** und **maksimo.de** bieten derzeit keine bei ELSTER zulässige BSI-konforme Transportverschlüsselung an. Aus diesem Grund können im Moment leider keine E-Mails von ELSTER an Adressen dieses Anbieters versandt werden. Bitte verwenden Sie bei Registrierungen eine E-Mail-Adresse eines anderen Anbieters und ändern Sie in bereits bestehenden Benutzerkonten ggf. die hinterlegte E-Mail-Adresse, um weiterhin E-Mails von ELSTER empfangen zu können.' To the right of the warning message is a 'Schon gewusst?' section with a green circle icon and text: 'Mit dem Personalausweis können Sie sich schnell und bequem für ein Konto registrieren. In wenigen Klicks erhalten Sie ein Benutzerkonto und können Ihre Steuerdaten eingeben. Für den Login verwenden Sie dann in Zukunft einfach Ihren...'

# GRUNDSTEUER – ELSTER.DE (3)



Unter „Wie finde ich Hilfe?“ sind Erklärvideos hinterlegt:



Registrierung bei Mein ELSTER

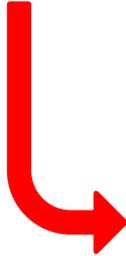
Ablauf einer Registrierung bei Mein ELSTER mit Login-Option  
Zertifikatsdatei.



# GRUNDSTEUER – INFORMATIONSSCHREIBEN

Es ergeben gezielt  
**Informationsschreiben**  
an folgende  
Adressaten:

- Verbände der Wirtschaft,
- der Land- und Forstwirtschaft,
- der Wohnungswirtschaft sowie an
- Vertretungen der Steuerberater.



## 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

# GRUNDSTEUER – WAS MÜSSEN DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER BEIBRINGEN

**Wo finden die Bürgerinnen und Bürger die Daten, die zum Ausfüllen der Erklärungsvordrucke gebraucht werden?**

- **Steuernummer**
  - Z.B. auf dem Einheitswertbescheid oder beim Verwendungszweck zur Zahlung der Grundsteuer bei Einzug.
- **Grundbuchblatt, Flurstück, Gemarkung, ggf. Miteigentumsanteil sowie Grundstücksfläche**
  - Z.B. aus einem vorliegenden Kaufvertrag, Grunderwerbsteuerbescheid oder in einem Grundbuchauszug.
  - Darüber hinaus unter [serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/GS](https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/GS).
- **Wohn- und Nutzfläche**
  - Z.B. aus Mietverträgen, (Gebäude-) Versicherungs- oder Finanzierungsunterlagen sowie Bauunterlagen.

# DAS NEUE GESETZ - BISHERIGE FRAGEN (1)

- Wird nach Bau- und Gartenfläche unterschieden?

Gebäudeflächen und Grund und Boden werden unterschieden. Ob der Grund und Boden z.B. ein Garten oder asphaltiert ist, ist unerheblich.

- Sind die Hausbesitzer mit größerem Grundstück die Verlierer?

Hierzu ist aufgrund des Systemwechsels keine Aussage möglich; es kommt auf den Einzelfall an.

- Wenn die Kellerfläche als Nutzfläche gilt, entfällt insoweit die Reduktion nach § 4 HmbGrStG auf 70%? Gilt bei einem EFH mit 100 qm Wohnfläche diesbezüglich dann ein Ansatz mit 70% und beim Keller (Nutzfläche) von 50 qm ein Ansatz mit 100%?

Keller werden bei der Wohnflächenverordnung nicht erfasst, sofern sie nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Bei einer Nutzung des Kellers für Nichtwohnzwecke wird ansonsten nur die Wohnfläche begünstigt. Soweit die Nutzflächen von Zubehörräumen einer Wohnnutzung zuzuordnen sind, sind diese nicht anzugeben.

# DAS NEUE GESETZ - BISHERIGE FRAGEN (2)

- Bedeutet die Aufkommensneutralität aufgrund der diversen Begünstigungen eine erhebliche Verteuerung der guten Wohnanlagen? Können sich dann nur noch Reiche das leisten?

Hierzu ist aufgrund des Systemwechsels keine Aussage möglich; es kommt auf den Einzelfall an. Generell wird aber davon ausgegangen, dass Segregationseffekte im Vergleich zum Bundesrecht in der Regel reduziert oder gar vermieden werden.

- Eine eigene Ermittlung nach Wohnflächenverordnung oder nach DIN 277 ist für Laien kaum möglich; gibt es hierfür Hilfe?

Die Ausfüllanleitungen zu den Erklärungsvordrucken enthalten Hinweise zur Ermittlung und sind dann im Entwurf unter [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de) abrufbar. Zudem wird es u.a. im Hamburgischen Grundsteuererlass Hinweise dazu geben. Es wird kurzfristig auch einen Hamburgischen Grundsteuererlass mit diversen Hinweisen zur Ermittlung geben. Auch ein Erklärvideo soll angeboten werden.

# DAS NEUE GESETZ - BISHERIGE FRAGEN (3)

- Werden bei der Bruttogrundfläche für Nutzflächen nur die Quadratmeter der Innenflächen berücksichtigt oder sind auch die Außenflächen mitzuaddieren?

Es zählt nur die Innenfläche, die auf die Nutzfläche entfällt. Technikflächen (z.B. für die technischen Anlagen zur Versorgung des Bauwerks) und Verkehrsflächen (z.B. Wege und Flure) werden nicht berücksichtigt. Konstruktionsgrundflächen (z.B. Wände und Pfeiler) sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die Nutzflächenermittlung nach DIN 277; es sind aber auch andere Ermittlungsmethode zulässig, wenn die Anwendung zum richtigen Ergebnis führt.

- Ist z.B. ein Fahrbahndach einer Tankstelle auch angabepflichtig?

Zapfstellenüberdachungen sind Betriebsvorrichtungen; 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.

- Müssen Baupläne der Steuererklärung nicht mit beigefügt bzw. hochgeladen werden?

Die Baupläne müssen der Feststellungserklärung nicht beigefügt werden.

VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!

