



Grundsteuererklärung in Hessen

Informationen für Eigentümer zur Grundsteuer B

März 2022

I. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Abgabe an das Finanzamt, die alle Eigentümer von Immobilien in Deutschland einmal pro Jahr bezahlen müssen. Sie wird auf bebaute und unbebaute Grundstücke erhoben. Die Einnahmen aus der Grundsteuer erhalten die Gemeinden, die auch die Höhe der Steuer durch den Hebesatz festlegen. In wenigen Ausnahmefällen kann ein Erlass der Grundsteuer beantragt werden.

Vermieter können die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen.

II. Die Reform der Grundsteuer

Durch die Reform der Grundsteuer ändert sich die Berechnungsgrundlage für die Steuer. Die neu berechnete Grundsteuer soll erstmals ab dem Jahr 2025 erhoben werden.

Die Bundesländer konnten entscheiden, ob sie zur Berechnung der Grundsteuer ein Bundesmodell anwenden wollen oder ein eigenes Modell entwerfen. Hessen hat sich bei der Grundsteuer B und Grundsteuer C für ein eigenes Modell, das sogenannte „Flächen-Faktor-Verfahren“ entschieden. Dieses gilt für alle in Hessen gelegenen Grundstücke – unabhängig davon, in welchem Bundesland die Eigentümer wohnen und ob sie ihr Grundstück selbst nutzen oder es vermieten.

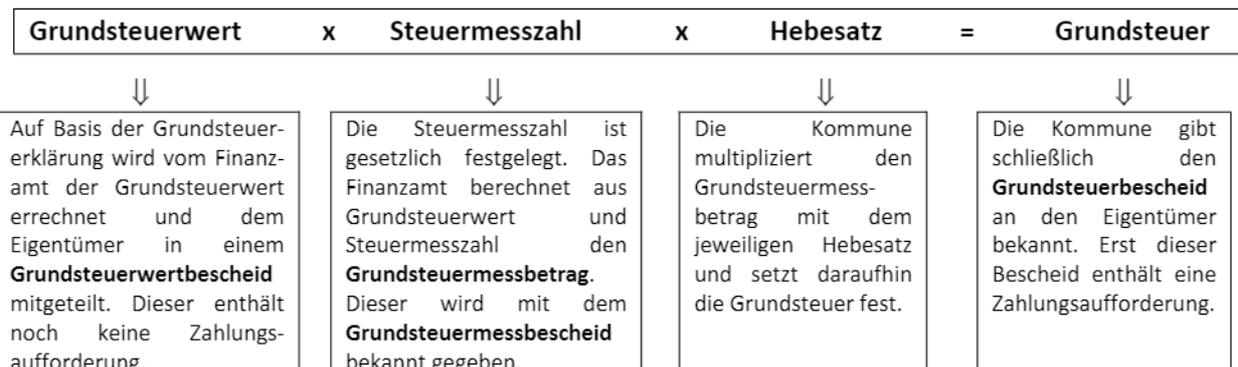
Es müssen nun rund 3 Millionen Immobilien in Hessen, deutschlandweit fast 36 Millionen, neu bewertet werden. Dafür müssen die Eigentümer den Finanzämtern einige Auskünfte im Rahmen der Grundsteuererklärung, auch „Feststellungserklärung“ genannt, erteilen.

III. Die Grundsteuerberechnung

Die Finanzämter ermitteln aus den von den Eigentümern eingereichten Daten und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Faktoren den Grundsteuerwert. Dann berechnet das Finanzamt aus Grundsteuerwert und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag.

Dieser Messbetrag wird von den Städten und Gemeinden mit dem von ihnen jeweils festgelegten Hebesatz multipliziert. Dies ergibt dann die neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Die Berechnung der Grundsteuer im Überblick:





Grundsteuererklärung in Hessen

Informationen für Eigentümer zur Grundsteuer B

März 2022

IV. Die Grundsteuererklärung

1. Wer muss die Erklärung abgeben?

Alle Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks, eines Hauses, einer Wohnung oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft müssen eine Erklärung abgeben. Ebenso Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks sowie bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden der Eigentümer des Grundstücks unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes.

2. Fristen – Wann muss die Erklärung abgegeben werden?

Die Erklärung muss zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 bei den Finanzämtern eingereicht werden. Vor diesem Zeitraum ist eine Abgabe nicht möglich. Allerdings wird den Angaben der 1. Januar 2022 als Stichtag zugrunde gelegt. Spätere Veränderungen bleiben unberücksichtigt.

3. Form – Wie kann die Erklärung abgegeben werden?

Die Erklärung muss – mit wenigen Ausnahmen – online bzw. elektronisch über die Steuerplattform ELSTER abgegeben werden. Erst ab dem 1. Juli 2022 wird die digitale Erklärung zum Grundsteuermessbetrag auf ELSTER eingestellt und somit ausfüllbar sein.

Eigentümer können sich bei der Abgabe über ELSTER jedoch von Steuerberatern oder Angehörigen helfen lassen. Familienangehörige dürfen z.B. ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung auch für ihre Angehörigen abzugeben.

In begründeten Ausnahmefällen kann eine Abgabe in Papierform möglich sein, wenn die elektronische Übermittlung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist.

Eine persönliche Unzumutbarkeit liegt vor, wenn der Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Steuerpflichtige über keinerlei Medienkompetenz verfügt und aufgrund seiner aktuellen körperlichen oder geistigen Fähigkeiten auch keinen Zugang zur Computertechnik finden kann. In diesen Fällen kann die Finanzverwaltung die Steuererklärung in Papierform nicht zurückweisen. Es empfiehlt sich, beim Finanzamt nachzufragen, ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt.

Die Erklärungsvordrucke in Papierform werden auch erst ab dem 1. Juli 2022 und nur über das jeweils zuständige Finanzamt verfügbar sein.

4. Zuständiges Finanzamt – Wo muss die Erklärung abgegeben werden?

Für die Grundsteuererklärung ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk die Immobilie liegt.

Über eine Suchfunktion unter dem folgenden Link kann das zuständige Finanzamt ermittelt werden:

<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/finanzamt-fuer-die-grundsteuerreform-suchen>



Grundsteuererklärung in Hessen

Informationen für Eigentümer zur Grundsteuer B

März 2022

5. Angaben – Was muss erklärt werden?

Die in der Erklärung zu machenden Angaben sind je nach Objekt unterschiedlich. Daher ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Erklärung erforderlich.

Für die Erklärung zur Grundsteuer B werden folgende Daten benötigt:

- Das 16-stellige Aktenzeichen, bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, entweder auf den Einheitswertbescheiden des Finanzamts oder den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune.
- Das zuständige Finanzamt, in dessen Bezirk das Objekt liegt.
- Die Straße, Hausnummer, Postleitzahl sowie der Ort des Objekts.
- Alle Namen der (Mit-)Eigentümer des Objekts und deren Adressen. Bei Eigentumswohnungen sind nur die Daten der (Mit-)Eigentümer der Wohnung anzugeben, nicht die des gesamten Hauses.
- Aus dem Grundbuchauszug: Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe des Grundstücks, Grundbuchblattnummer und ggf. Miteigentumsanteil.
- Bei Gebäuden die Wohnfläche: Sofern diese dem Kaufvertrag, Bauplänen oder Versicherungspolice entnommen wird, müssen die Daten auf Aktualität und mit Blick auf nachträgliche Um-, An- oder Ausbauten überprüft werden. Bei einer unbekanntem Wohnfläche bleibt oft nichts anderes übrig, als neu zu vermessen. Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist in der Regel die Wohnflächenverordnung. Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Sie wird nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt.
- Die Nutzungsfläche von Gebäuden. Dazu zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind.
- Der Bodenrichtwert muss in Hessen nicht angegeben werden. Dieser Wert liegt der Hessischen Steuerverwaltung schon vor und wird automatisiert beigesteuert.

Die Hessische Steuerverwaltung hat unter www.Grundsteuer.hessen.de Checklisten herausgegeben, aus denen ersichtlich ist, welche Angaben von den Eigentümern gemacht werden müssen. Die Checkliste zur Grundsteuer B liegt diesem Infoblatt als Anlage bei.



Checkliste für Eigentümerinnen und Eigentümer (Grundvermögen) – Grundsteuer B

Mit der Grundsteuerreform werden neue Bemessungsgrundlagen, hier die Grundsteuermessbeträge, für Zwecke der Grundsteuer ermittelt. **Ab dem Jahr 2025** erheben die Städte und Gemeinden die **neue Grundsteuer**. **Maßgeblich** für die Besteuerung sind **die Verhältnisse der Grundstücke zum Stichtag 1. Januar 2022**. Für die neue Grundsteuer wird für alle unbebauten und bebauten Grundstücke des Grundvermögens, und hierzu zählen beispielsweise auch Eigentumswohnungen, der Grundsteuermessbetrag in Hessen unter Anwendung des Flächen-Faktor-Verfahrens nach dem Hessischen Grundsteuergesetz ermittelt (Grundsteuer B).

Was müssen Sie bereits im Jahr 2022 tun?

Allein in Hessen betrifft die Grundsteuerreform rund drei Millionen Grundstücke. Die Grundsteuerreform hat das Ziel einer gerechteren Grundsteuer, doch die Bearbeitung aller Grundstücke benötigt Zeit. **Deshalb ist bereits in diesem Jahr eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben.**

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen für jedes Grundstück eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben, unabhängig davon, ob sie ihr Grundstück selbst nutzen oder es vermieten. Die Steuerverwaltung weist öffentlich auf die Verpflichtung hin. **Die elektronische Abgabe der Erklärung ist verpflichtend** (mögliche Ausnahme siehe unten) und kann **ab dem 1. Juli 2022** erfolgen. Das heißt: Erst ab dem 1. Juli wird Ihnen der digitale Vordruck in ELSTER angezeigt.

Fristende für die Abgabe der Erklärung ist der 31. Oktober 2022. Für die Erklärungsdaten sind die **Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 maßgebend.**

Bitte beachten Sie, dass diese Checkliste ausschließlich Ihrer Information dient. Bei der Checkliste handelt es sich nicht um einen Vordruck zur Erklärung des Grundsteuermessbetrages. Senden Sie deshalb bitte keine Checkliste ausgefüllt an die Hessische Steuerverwaltung. Vielen Dank!

Welche Angaben sind in der Erklärung erforderlich und wo finden Sie diese Daten?

Hier finden Sie eine Auflistung der Daten, die Sie für sich bereits vor dem 1. Juli 2022 zusammenstellen können, um dann gut vorbereitet ab dem 1. Juli mit dem Ausfüllen der Erklärung loslegen zu können:



Grundangaben:

<input type="checkbox"/>	<p>Aktenzeichen Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig) _____, bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, entweder auf den Einheitswertbescheiden des Finanzamts oder den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Zuständiges Finanzamt Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der Grundbesitz liegt. Die Kontaktdaten der Finanzämter finden Sie auch auf www.grundsteuer.hessen.de.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Lage des Grundstücks Straße und Hausnummer _____ Postleitzahl und Ort _____</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Eigentümerinnen und Eigentümer Es sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten zu erklären. Sie besitzen eine Eigentumswohnung? Dann bildet Ihre Wohnung ein Grundstück. Nur für Ihre Eigentumswohnung sind die (Mit-)Eigentümerinnen bzw. (Mit-)Eigentümer zu erklären.</p>

Angaben zum Grundstück:

<input type="checkbox"/>	<p>Angaben zum Grund und Boden Es werden folgende Informationen aus dem Grundbuchauszug benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung _____ - Flur und Flurstück _____ - Größe des Grundstücks _____ - Grundbuchblattnummer und ggf. Miteigentumsanteil _____
<input type="checkbox"/>	<p>Wohnfläche von Gebäuden Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.</p> <p>Zur Wohnfläche zählen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen. - Garagen – Dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Wohngebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) oder wenn ihre Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet. - Nebengebäude – Sie bleiben unberücksichtigt, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.
<input type="checkbox"/>	<p>Nutzungsfläche von Gebäuden Zur Nutzungsfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Werkstätte, Büroräume, ...) oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.</p>

Zum Bodenrichtwert müssen Sie keine Angaben machen, diese Werte liegen der Hessischen Finanzverwaltung vor.

Neu ist, dass Wohnteile, die bisher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörten, jetzt zum Grundvermögen gehören. Hierüber wird die Finanzverwaltung die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer rechtzeitig schriftlich informieren.

Hessen hat sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler bewusst für eine sehr einfache Grundsteuer entschieden. Sie müssen eine insgesamt nur wenige Angaben umfassende Erklärung einreichen. Dies ist erforderlich, weil einige Angaben den Behörden teilweise nicht aktuell und nicht vollständig vorliegen.

Für die elektronische Übermittlung Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag können Sie das ELSTER-Verfahren nutzen. Hierzu ist eine einmalige Registrierung im Internet auf www.elster.de nötig. ELSTER steht für "**EL**elektronische **ST**euer**ER**klärung" und ist ein kostenloser und sicherer Service der Steuerverwaltungen in Deutschland. Wenn Sie sich bereits bei ELSTER registriert haben, müssen Sie sich für die elektronische Abgabe der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag nicht ein zweites Mal registrieren. Wenn Sie noch kein ELSTER-Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Gut zu wissen: Familienangehörige (z. B. Ihre Kinder oder Enkel) dürfen ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung für Sie abzugeben. Hierbei handelt es sich um ein **zusätzliches Service-Angebot** der Steuerverwaltung

In Einzelfällen sind Ausnahmen von der Pflicht zur elektronischen Abgabe möglich. Ein Anruf beim Bürgerservice Ihres zuständigen Finanzamts gibt im Zweifelsfall Klarheit darüber, ob Sie im vorliegenden Fall die Erklärung auch in Papierform abgeben dürfen. Aber auch dann sind die Erklärungsvordrucke erst ab dem 1. Juli 2022 verfügbar.

Bitte beachten Sie, dass für Erklärungen, welche in Hessen abzugeben sind, ausschließlich die hessischen Vordrucke verwendet werden dürfen.

Haben Sie Fragen zur Grundsteuerreform? Dann kontaktieren Sie bitte das für Sie zuständige Finanzamt. Die Kontaktdaten und viele weitere nützliche Informationen rund um die Grundsteuerreform finden Sie auch im Internet, unter www.grundsteuer.hessen.de. Oder nutzen Sie unseren **Steuerchatbot**, der Ihnen als digitaler Ansprechpartner im Internet rund um die Uhr zur Verfügung steht (www.steuerchatbot.de).