



FAQ-Katalog zur Grundsteuerreform in Hessen

(Stand Mai 2022)

Schon mal gefragt? Hier finden Sie häufig gestellte Fragen zur neuen Grundsteuer und die Antworten darauf.

Die aktuellste Fassung unseres FAQ-Kataloges finden Sie auch auf www.grundsteuer.hessen.de.

Was ist eigentlich die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird in Deutschland auf inländischen Grundbesitz erhoben. Hierzu zählen unbebaute und bebaute Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen, sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, zu denen auch land- und forstwirtschaftliche Flächen gehören. Die Grundsteuer ist grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu zahlen.

Die Grundsteuer wird von den Städten und Gemeinden, in deren Gebiet sich der Grundbesitz befindet, erhoben. Die Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind das in Hessen jedes Jahr rund 1,2 Milliarden Euro. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Diese Mittel werden verwendet, um zum Beispiel Kindertagesstätten, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur, wie Straßen, Radwege oder Brücken, vorzunehmen.

Wie ermittelt sich die Grundsteuer?

Das Finanzamt setzt den Grundsteuermessbetrag fest. Der Grundsteuermessbetrag ist das Berechnungsergebnis aus den von Ihnen erklärten Angaben (wie z.B. den Flächen) und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Grundlagen (z.B. der Bodenrichtwert). Diesen Messbetrag multipliziert dann Ihre Gemeinde vor Ort mit dem örtlich geltenden Grundsteuerhebesatz und berechnet so die zu zahlende Grundsteuer. Die Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich an die Kommunen, also an die Städte und Gemeinden.

Warum gibt es eine veränderte Grundsteuer ab dem Jahr 2025?

Die bisherige Grundsteuer fußt auf veralteten Werten aus dem Jahr 1964. Das ist ungerecht, urteilte das Bundesverfassungsgericht 2018 und so müssen in ganz Deutschland die veralteten Grundlagen ab 2025 durch eine neue Grundsteuer ersetzt werden. Allein in Hessen betrifft das rund drei Millionen Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Bundesweit gelten nun ab 2025 verschiedene Grundsteuergesetze. Hessen hat sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler für eine einfache Grundsteuer entschieden. Dennoch müssen Sie als Eigentümerin oder Eigentümer in Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag einige Angaben machen, weil diese den Behörden teilweise nicht aktuell und nicht vollständig vorliegen. Das muss schon ab Juli 2022 geschehen, weil die erforderlichen Schritte von der Neubewertung aller rund 3 Millionen hessischen Grundstücke über die Berechnung der neuen Grundsteuerhebesätze bis zur Festsetzung der neuen Grundsteuer für 2025 durch die Städte und Gemeinden nun einmal Zeit benötigt. **Deshalb müssen Sie bitte bereits ab Juli 2022 eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben – das gilt deutschlandweit.**

Ab wann gelten die neuen Regelungen?

Die Grundsteuer wird erstmalig ab 2025 nach den neuen Regelungen erhoben. Die bisherigen Regelungen gelten letztmalig für die Grundsteuer im Jahr 2024.

Sind die neuen Regelungen bundeseinheitlich?

Das Grundsteuerreformgesetz aus dem Jahr 2019 ist ein Bundesgesetz. Die Länder haben aber die Möglichkeit erhalten, auch eigene Grundsteuergesetze zu erlassen.

Hessen hat – wie andere Länder auch – davon Gebrauch gemacht und sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler für eine einfache Grundsteuer entschieden. In Hessen gelten ab 2025 eigene Regelungen für die **Grundsteuer B** (für unbebaute und bebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind; hierunter fallen auch Eigentumswohnungen) und **Grundsteuer C** (erhöhte Grundsteuer für baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind) im Hessischen Grundsteuergesetz.

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen (**Grundsteuer A**) erfolgt die Bewertung in Hessen nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

Warum muss ich für die neue Grundsteuer Daten zu meinem Grundstück erklären?

Die Nutzung von Daten aus dem bisherigen Besteuerungsverfahren, das auf Werten aus dem Jahr 1964 basiert, ist aus mehreren Gründen nicht möglich – insbesondere sind die Daten in den Einheitswertakten teils veraltet und unvollständig. Auch hätten die Werte in einer Vielzahl von Fällen aufgrund der jetzt geltenden, anderen Ermittlungsmethoden nicht verwendet werden können. Die kommunalen Steuerämter haben außer dem bisherigen Steuermessbetrag (welcher aus dem Einheitswert errechnet wird) keine weiteren Daten. Die Einheitswerte, die bislang für die Ermittlung der Grundsteuer maßgeblich waren, hat das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt.

Muss ich eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben?

Wenn Sie **zum Stichtag 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer** eines unbebauten oder bebauten Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder auch nur einzelner land- und forstwirtschaftlicher Flächen sind, haben Sie eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben. Erklärungspflichtig sind auch Erbbauberechtigte im Falle eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts sowie Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden.

Für jedes bebaute oder unbebaute Grundstück beziehungsweise für jedes Wohnungs- oder Teileigentum (z. B. Eigentumswohnung) ist eine separate Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben. Und zwar ganz unabhängig davon, ob Sie Ihren Grundbesitz selbst nutzen oder vermieten.

Auch für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist eine separate Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben. Auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen können ein solcher Betrieb sein. Und zwar ganz unabhängig davon, ob Sie Ihren Grundbesitz selbst nutzen, vermieten oder unentgeltlich überlassen. Eine Erklärungspflicht besteht auch dann, wenn Sie kein(e) aktive(r) Land- oder Forstwirt(in) sind.

Senden Sie bitte keine aktuellen Grundsteuerbescheide oder Grundsteuerbescheide älteren Datums an die Finanzämter. Für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Grundbesitz in Hessen gilt die Pflicht, eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 abzugeben.

Bitte beachten Sie auch, dass die Checklisten der Hessischen Steuerverwaltung ausschließlich Ihrer Information und Vorbereitung auf die Erklärungsabgabe ab dem 1. Juli 2022 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.

Wer hat die Steuererklärung für die Hauptveranlagung bzw. Hauptfeststellung abzugeben, wenn Grundbesitz (z.B. aufgrund eines Kaufvertrags) im Jahr 2022 übertragen wird?

Die Steuererklärung hat abzugeben, wer am **Stichtag 1. Januar 2022 Eigentümer(in) des Grundstücks** war. Grundsätzlich ist dies die im Grundbuch eingetragene Person. Steuerrechtlich ist aber ein davon abweichendes sog. wirtschaftliches Eigentum zu berücksichtigen. Gehen also Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren an dem Grundstück bis zum Stichtag 1. Januar 2022 auf eine andere Person über, hat diese – ungeachtet der Eintragung im Grundbuch – die Steuererklärung abzugeben.

Änderungen der (wirtschaftlichen) Eigentumsverhältnisse erst nach dem Stichtag 1. Januar 2022 (Eigentumswechsel) entbinden nicht von der Pflicht zur Abgabe der Steuererklärung, auch wenn das Grundstück zwischenzeitlich einer anderen Person (z.B. Erwerber) gehört. Nach diesen Maßstäben wurde auch zur Abgabe der Steuererklärung aufgefordert (vgl. z.B. Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28. März 2022, Ausgabe Nr. 13, Seite 419 – linke Spalte –) mit der Folge, dass auch eine /ein ehemalige(r) Eigentümer(in) von der behördlich ausgelösten Abgabepflicht erfasst wird.

Durch den / die neue(n) Eigentümer(in) ist nichts zu veranlassen. In diesen Fällen wird wie bisher auch eine Neuveranlagung bzw. Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt auf Grundlage der eingehenden Notarverträge oder in Erbfällen aufgrund eingehender Sterbefallanzeigen vorgenommen.

Wie verhält es sich bei baulichen Änderungen nach dem Stichtag 1. Januar 2022?

Bei baulichen Änderungen am Grundbesitz nach dem Stichtag 1. Januar 2022, beispielsweise durch **Umbau, Ausbau, Anbau, Abriss oder Ähnliches**, ist für die Stichtage 1. Januar 2023 (bei baulichen Änderungen im Jahr 2022) bzw. 1. Januar 2024 (bei baulichen Änderungen im Jahr 2023) von den Eigentümerinnen und Eigentümern eine **zusätzliche** Erklärung zum Grundsteuermessbetrag (nach neuem Recht) elektronisch **und** eine Einheitswerterklärung (nach altem Recht) in Papierform einzureichen. Bei baulichen Änderungen im Jahr 2024 ist nur eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag (in elektronischer Form) nach dem neuen Recht abzugeben.

In der Familie haben mehrere Personen Anteile an einem Grundbesitz. Wer gibt die Erklärung ab?

Sie oder ein anderes Familienmitglied, das Miteigentümerin bzw. Miteigentümer ist, muss eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag beim zuständigen Finanzamt einreichen. Wer von Ihnen dies tut, ist Ihnen freigestellt. In jedem Fall müssen aber auch alle anderen Miteigentümer/innen in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag mit angegeben werden.

Grundsätzlich erhalten alle Miteigentümer(-innen) einen Bescheid (Grundsteuermessbetragsbescheid vom Finanzamt), sofern keine Empfangsvollmacht mitgeteilt wurde.

Ich habe eine Eigentumswohnung, muss ich auch eine Erklärung abgeben?

Ja. Bei Eigentumswohnungen wird die Grundsteuer nicht auf das gesamte Gebäude, sondern auf die einzelnen Wohnungen erhoben. Daher müssen Sie als Eigentümerin oder Eigentümer einer Eigentumswohnung eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben. Und zwar unabhängig davon, ob Sie selbst in der Wohnung leben oder Sie diese vermietet haben.

Grundsätzlich gilt: Wenn Sie Eigentumswohnungen in mehreren unterschiedlichen Objekten besitzen, dann ist für jede Eigentumswohnung eine separate Erklärung abzugeben.

Aber: Sie besitzen ein Mehrfamilienhaus und vermieten darin mehrere Wohnungen? Dann müssen Sie nicht für jede Wohnung separat eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben, sondern nur eine für das Mehrfamilienhaus.

Ich lebe in einer Mietwohnung. Bin ich auch von der Grundsteuerreform betroffen?

Wenn Sie Mieterin bzw. Mieter sind, müssen Sie keine Erklärung einreichen. Allerdings sind Sie von der Grundsteuerreform betroffen, wenn Ihnen die Wohnungseigentümerin oder der Wohnungseigentümer die Grundsteuer als Nebenkosten in Rechnung stellt und sich die Grundsteuer in Folge der Reform ändert. Nach den mietrechtlichen Regelungen ist die Grundsteuer umlagefähig. Das bedeutet, Eigentümerinnen oder Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. An dieser Regelung hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert. Wie sich die Reform konkret für Sie auswirkt, können Sie dann anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen.

Wie kann ich meine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben?

Bitte übermitteln Sie Ihre Erklärung elektronisch an das zuständige Finanzamt. Die Pflicht zur elektronischen Abgabe gilt übrigens nicht nur in Hessen. Die elektronische Abgabe erleichtert Ihnen das Ausfüllen der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag und beugt Übertragungsfehlern vor.

Für die digitale Übermittlung Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag können Sie beispielsweise **ELSTER** nutzen. **ELSTER** steht für "**E**lektronische **S**teuer**E**rklärung" und ist ein kostenloser und sicherer Service der Steuerverwaltungen in Deutschland.. ELSTER führt Sie schrittweise durch das Programm. Dabei werden die von Ihnen eingegebenen Daten direkt auf Plausibilität geprüft. Anschließend wird das gesamte Datenpaket auf sicherem Weg an das zuständige Finanzamt geleitet. Ihre Erklärung können Sie ab dem 1. Juli 2022 elektronisch übermitteln. Auch die digitale Erklärung steht Ihnen ab diesem Zeitpunkt sofort zur Verfügung.

Wenn Sie sich für die elektronische Abgabe Ihrer Einkommensteuererklärung 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 besitzen, können Sie sich übrigens bereits **vor dem 1. Juli 2022 registrieren**. Falls Ihnen die digitale Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen Angehörige (zum Beispiel Ihre Kinder und Enkel) ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung für Sie abzugeben – natürlich nur, wenn Sie das möchten. Hierbei handelt es sich um ein **zusätzliches Service-Angebot** der Steuerverwaltung, damit auch die Menschen eine Chance haben von den Vorteilen der elektronischen Abgabe zu profitieren, die zum Beispiel nicht über die notwendige Ausstattung oder Kenntnis verfügen.

In Einzelfällen sind Ausnahmen von der elektronischen Abgabeverpflichtung möglich: Wer glaubhaft darlegen kann, dass eine elektronische Abgabe nicht zumutbar ist, darf die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag natürlich auch in Papierform abgeben. Ein Anruf beim Bürgerservice Ihres zuständigen Finanzamts gibt im Zweifelsfall Klarheit darüber, ob Sie im vorliegenden Fall die Erklärung auch in Papierform abgeben dürfen. Übrigens: Wenn Ihnen vom Finanzamt die Erklärungsabgabe in Papierform gestattet wird, erhalten Sie in Hessen die Papiervordrucke – ohne weiteres Zutun – ab dem 1. Juli per Post nach Hause geschickt.

Wer darf mich bei der Erklärungsabgabe unterstützen?

Die Unterstützung ist grundsätzlich nur bestimmten Personengruppen erlaubt. Zur unbeschränkten Hilfe in Steuersachen sind beispielsweise **Steuerberater** oder **Rechtsanwälte** befugt.

Gut zu wissen: Familienangehörige dürfen sich gegenseitig unterstützen, also Kinder beispielsweise ihre Eltern. Familienangehörige dürfen zum Beispiel ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung auch für ihre Angehörigen abzugeben, sofern die Angehörigen damit einverstanden sind. Hierbei handelt es sich um ein **zusätzliches Service-Angebot** der Steuerverwaltung, damit auch die Menschen eine Chance haben von den Vorteilen der elektronischen Abgabe zu profitieren, die zum Beispiel nicht über die notwendige Ausstattung oder Kenntnis verfügen.

Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte bei den Erklärungen zum Grundsteuermessbetrag Hilfe in Steuersachen zu leisten. Eigentümerinnen und Eigentümer haben bitte zu beachten, dass es sich bei den Hilfen in Steuersachen durch den Verwalter um freiwillige Hilfeleistungen des Verwalters handelt. Kontaktieren Sie deshalb bitte vorab Ihren Verwalter, auch um über mögliche Kosten, die der Verwalter Ihnen für seine freiwillige Hilfe in Steuersachen auferlegen kann, informiert zu sein.

Haus- und Grundeigentümervereine dürfen für die Grundsteuer im gleichen Umfang - wie Grundstücks- und Hausverwaltungen - steuerliche Hilfe leisten.

Derzeit ist kein Anschluss an die Vollmachtsdatenbank möglich. **Vollmachten** sind für jede wirtschaftliche Einheit in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag gesondert anzugeben. Dies ist auch erforderlich, wenn dem Finanzamt bereits eine

Generalvollmacht vorliegt. Ein zusätzliches Vollmachtsdokument soll nicht beim Finanzamt eingereicht werden.

Muss ich Unterlagen zu meiner Erklärung einreichen?

Nein. Bitte reichen Sie keine begleitenden Unterlagen mit der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ein. Sollte das Finanzamt weitere Unterlagen von Ihnen für die Prüfung benötigen, werden Sie zur Vorlage der Unterlagen aufgefordert. Bitte bewahren Sie ggf. vorhandene Unterlagen daher sorgfältig auf.

Woher bekomme ich einen Vordruck zur Erklärung zum Grundsteuermessbetrag?

Es besteht eine gesetzliche Pflicht, die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag elektronisch zu übermitteln – dies gilt übrigens nicht nur in Hessen. In Einzelfällen sind selbstverständlich Ausnahmen vorgesehen: In diesen Ausnahmefällen bekommen Sie den Vordruck von Ihrem Finanzamt zur Verfügung gestellt. Ein Anruf beim Bürgerservice Ihres zuständigen Finanzamts gibt im Zweifelsfall Klarheit darüber, ob Sie im vorliegenden Fall die Erklärung auch in Papierform abgeben dürfen. Bitte beachten Sie, dass für Erklärungen, die in Hessen abzugeben sind, ausschließlich die hessischen Vordrucke verwendet werden dürfen. Wenn Ihnen vom Finanzamt die Erklärungsabgabe in Papierform gestattet wird, erhalten Sie in Hessen die Papiervordrucke – ohne weiteres Zutun – ab dem 1. Juli per Post nach Hause geschickt.

Muss ich nach der Reform mehr Grundsteuer zahlen?

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das jährliche Gesamtaufkommen an Grundsteuer in jeder Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Aber die einzelnen Grundsteuerzahlungen können sich ändern. Die einen Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, die anderen weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Denn: Unterschiedliche Grundsteuer für vergleichbare Grundstücke in ähnlicher Lage? Das ist ungerecht und geht zukünftig nicht mehr. Die Grundsteuerreform hat das Ziel einer gerechteren Grundsteuer. Die Hessische Finanzverwaltung unterstützt die Kommunen bei der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze.

Übrigens: Das **hessische Modell für die Grundsteuer B** ist – im Gegensatz zum Bundesmodell – ein **wertunabhängiges Grundsteuermodell**. Die Bodenrichtwerte bilden lediglich die Berechnungsgrundlage für den Faktor. Veränderungen der Bodenrichtwerte innerhalb einer Gemeinde haben somit - mindestens bis zur nächsten Hauptveranlagung im Jahr 2036 - keine Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer.

Kann ich schon jetzt meine Grundsteuer für das Jahr 2025 berechnen?

Nein. Sie können die Grundsteuer noch nicht berechnen, da die neuen Hebesätze in Ihrer Stadt oder Gemeinde noch nicht feststehen. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche im Laufe des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt werden.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundsteuer B)?

Zum Grundvermögen gehören unbebaute und bebaute Grundstücke. Weiterhin gehören auch die Wohnteile, die bisher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörten, zum Grundvermögen. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens wird „Grundstück“ genannt. Der steuerliche Begriff des Grundstücks kann vom umgangssprachlichen Verständnis und auch von der Darstellung im Grundbuch abweichen. Denn auch mehrere Flächen (Flurstücke) können zusammen ein steuerliches Grundstück bilden, z. B. wenn sie räumlich und wirtschaftlich zusammengehören und zusammen genutzt werden.

Beispiele für eine wirtschaftliche Einheit der Grundsteuer B sind:

- eine Eigentumswohnung (mit zugehöriger Garage oder Tiefgaragenstellplatz)
- ein Einfamilienhaus
- ein Einfamilienhaus mit einem Garten (zwei verschiedene Flurstücke)
- Ein Mietwohngrundstück mit mehreren Garagen und Stellplätzen
- eine alleinstehende Garage, die zu keinem anderen Gebäude gehört
- eine alte Hofreite mit Scheune und alten Stallgebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden

Bitte beachten Sie: Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine eigene Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben.

Hinweis: Mit der Grundsteuerreform bilden mehrere Flurstücke nur dann eine wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ im Grundvermögen, wenn sie in derselben Gemeinde belegen sind. Die wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ kann sich nur auf das Gebiet einer Gemeinde erstrecken. Eine Zerlegung von Steuermessbeträgen beim Grundvermögen gibt es nicht mehr. Die Flurstücke auf dem Gebiet anderer Gemeinde bilden eine oder mehrere neue wirtschaftliche Einheiten „Grundstück“. Die von dieser Neuregelung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer werden von der Finanzverwaltung vor dem 1. Juli 2022 über neue Aktenzeichen für die Erklärungsabgabe informiert.

Welche Angaben sind für meine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag (Grundsteuer B) erforderlich?

Die Hessische Steuerverwaltung wird Eigentümerinnen und Eigentümern mit Grundbesitz in Hessen ein **individuelles Schreiben von Ihrem Finanzamt** mit weiteren Informationen per Post zukommen lassen. **Das Schreiben wird ab Juni 2022 bei Ihnen eingehen.**

Grundsätzlich haben Sie in Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag einige **Grundangaben** zu erklären:

- Aktenzeichen
- zuständiges Finanzamt (bei elektronischer Abgabe nicht zu erklären)
- Adresse des Grundstücks
- Eigentumsverhältnisse

Daneben haben Sie noch **Angaben zum Grundbesitz** zu machen:

- **Angaben zum Grund und Boden:** (Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe des Grundstücks, Grundbuchblattnummer und Miteigentumsanteil).
- **Angaben zum Gebäude:**
 - Bei reinen Wohngebäuden ist nur die aktuelle **Wohnfläche** in die Erklärung einzutragen.
 - Bei betrieblich, gewerblich oder zu sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) genutzten Gebäuden, ist die aktuelle **Nutzungsfläche** zu erklären.
 - Bei einem **gemischt genutzten Gebäude** sind die Flächen der einzelnen Räume entsprechend ihrer Nutzung zu errechnen. In der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ist dann die errechnete Gesamtwohnfläche ("Angaben zu Gebäuden/Wohnfläche") und die errechnete Gesamtnutzungsfläche ("Angaben zu Gebäuden/Nutzungsfläche") in getrennte Felder einzutragen.

Wo finde ich meine für die Erklärungsabgabe benötigten Daten? Das erklärt Ihnen die Checkliste der Hessischen Steuerverwaltung für die Grundsteuer B. Mit der Checkliste gehen Sie gut vorbereitet an die Erklärungsabgabe ab dem 1. Juli 2022. Mit Hilfe der Checkliste können Sie vorab Daten für sich zusammenstellen. Die Checkliste finden Sie online auf www.grundsteuer.hessen.de, aber auch bei den hessischen Finanzämtern und in den Bürgerbüros vieler Kommunen. Auch dem Informationsschreiben, das Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz in Hessen ab Juni dieses Jahres von Ihrem Finanzamt erreichen wird, ist eine Checkliste beigelegt.

Was gehört zur Wohnfläche?

Die Wohnfläche berechnet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346).

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die aktuelle Wohnfläche zu erklären. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag oder ggf. auch in Unterlagen zu Versicherungen. **Wenn Ihnen Ihre Wohnfläche bekannt und diese auch aktuell ist, geben Sie diese in der Erklärung an.**

Sofern die Wohnfläche von Ihnen neu berechnet werden muss, ist wichtig zu wissen: Zur Wohnfläche gehören Wohnräume, einschließlich Küche, Bad, Flur, Abstellräume (nur Abstellräume im Keller gehören nicht zur Wohnfläche) und auch das häusliche Arbeitszimmer.

Wohnflächen werden erst ab einer lichten Höhe von 1 Meter mit dem halben Ansatz und ab einer Höhe von 2 Metern mit vollem Ansatz berechnet.

Die Wohnflächenverordnung gilt mit der Vorgabe, dass die **Terrassen- und Balkonflächen** in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt werden. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z. B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es 50 Prozent sein.

Zur Wohnfläche zählen nicht:

- Räume im Keller (zum Beispiel Heizungsräume, Waschküchen und Vorratsräume) und Dachgeschoss, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen; dies tut etwa ein Party- oder Hobbyraum oder in der Regel ein Bad im Keller.
- Zur Wohnfläche gehören ferner nicht: Treppen und Abstellräume außerhalb der Wohnung.
- Garagen: Dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie im räumlichen Zusammenhang zum Gebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage) oder ihre Grundfläche 100 qm 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.

Bitte beachten Sie: Bei den hier gemachten Ausführungen zur Wohnflächenberechnung handelt es sich um Beispiele und nicht um eine erschöpfende Aufzählung.

Bei betrieblich, gewerblich oder zu sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) genutzten Gebäuden, ist die aktuelle Nutzungsfläche zu erklären.

Bei einem **gemischt genutzten Gebäude** sind die Flächen der einzelnen Räume entsprechend ihrer Nutzung zu errechnen. In der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ist dann die errechnete Gesamtwohnfläche ("Angaben zu Gebäuden/Wohnfläche") und die errechnete Gesamtnutzungsfläche ("Angaben zu Gebäuden/Nutzungsfläche") in getrennte Felder einzutragen.

Was ist die Nutzungsfläche von Gebäuden?

Für andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie die aktuelle Nutzungsfläche erklären. **Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.**

Zu den Nutzungsflächen zählen Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Nutzungsfläche umfasst sämtliche Grundflächen der nutzbaren Räume. Angaben zu Garagen sind nur erforderlich, wenn diese zu Gebäuden oder Gebäudeteilen gehören, die nicht

Wohnzwecken dienen. Angaben zu Nebengebäuden sind nur erforderlich, wenn diese nicht in räumlichem Zusammenhang mit zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen stehen.

Zur Nutzungsfläche gehören nicht:

- Technikflächen (Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und
- Verkehrsflächen (Eingangsbereiche, Treppenräume, Aufzüge, Flure).

Die Nutzungsfläche ermittelt sich regelmäßig nach DIN 277, z.B. DIN 277-1: 2005-02 oder DIN 277-1: 2016-01.

Was ist der Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets.

Der Bodenrichtwert ist beim Flächen-Faktor-Verfahren für die Grundsteuer B zur Ermittlung des Faktors wichtig. **Sie müssen den Bodenrichtwert jedoch nicht in Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag angeben.** Das Finanzamt ruft diesen Wert für die Faktorermittlung automatisch ab.

Der zuständige Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwert alle zwei Jahre neu fest. Für die neu berechnete Grundsteuer sind die Bodenrichtwerte auf den Stichtag 1. Januar 2022 relevant. Den aktuellen Bodenrichtwert können Sie bei Interesse kostenlos im Internet im **Portal Boris Hessen** (<https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>) ansehen. Informationen zu den hessischen Gutachterausschüssen finden Sie im Internet unter: <https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/organisation/gutachteraussch%C3%BCsse-f%C3%BCr-immobilienwerte>.

Übrigens: Das **hessische Modell für die Grundsteuer B** ist – im Gegensatz zum Bundesmodell – ein **wertunabhängiges Grundsteuermodell**. Die Bodenrichtwerte bilden lediglich die Berechnungsgrundlage für den Faktor. Veränderungen der Bodenrichtwerte innerhalb einer Gemeinde haben somit - mindestens bis zur nächsten Hauptveranlagung im Jahr 2036 - keine Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer.

Was gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A)?

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie einzelne (z.B. verpachteten) land- und forstwirtschaftliche Flächen, ebenso Kleingartenland und Dauerkleingartenland.

Welche Angaben zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (Grundsteuer A) sind erforderlich?

Die Hessische Steuerverwaltung möchte Sie bei der Erklärungsabgabe bestmöglich unterstützen. In Zusammenarbeit mit der hessischen Katasterverwaltung wird Ihnen im Laufe des Juni 2022 ein „**Sonderkatasterauszug Hessen – Grundsteuerreform (LuF)**“ online und kostenfrei zum Abruf bereitgestellt. Dieser enthält neben der Auflistung Ihrer Flurstücke weitere zu erklärende Daten. Für den Abruf dieses Sonderkatasterauszugs benötigen Sie Ihr Aktenzeichen, das Sie ab dem Monat Juni von Ihrem Finanzamt mit einem Informationsschreiben zur Grundsteuerreform per Post erhalten. **Sofern Ihnen das Finanzamt die Abgabe der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag in Papierform gestattet, erhalten Sie den Sonderkatasterauszug – ohne weiteres Zutun – mit den Erklärungsvordrucken ab dem 1. Juli 2022 per Post nach Hause geschickt.**

Mit der Checkliste der Hessischen Steuerverwaltung für die Grundsteuer A gehen Sie gut vorbereitet an die Erklärungsabgabe ab dem 1. Juli 2022. Die Checkliste enthält eine Auflistung von Daten, die Sie in der Erklärung angeben müssen. Mit Hilfe der Checkliste können Sie vorab Daten für sich zusammenstellen. Die Checkliste finden Sie im Internet unter www.grundsteuer.hessen.de, aber auch bei den hessischen Finanzämtern und in den Bürgerbüros vieler Kommunen. Auch dem Informationsschreiben, das Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz in Hessen ab Juni dieses Jahres von Ihrem Finanzamt erreichen wird, ist eine Checkliste beigelegt.

Wo finde ich das Aktenzeichen für meine wirtschaftliche Einheit (z.B. Eigentumswohnung)?

Das hessische Aktenzeichen wird Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundbesitz in Hessen ab Juni 2022 mit dem Informationsschreiben des Finanzamtes zur Grundsteuerreform mitgeteilt. Das Aktenzeichen müssen Sie in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag mit angeben.

Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig), bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, im Übrigen aber auch auf den Einheitswertbescheiden des Finanzamts oder den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune.

Was ist die Steuermesszahl?

Die Steuermesszahl wird zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags benötigt. **Die Steuermesszahl müssen Sie im Rahmen Ihrer Erklärungsabgabe nicht mit angeben. Diese wird automatisiert vom Finanzamt hinzugefügt.** Die Steuermesszahl ist im Hessischen Grundsteuergesetz festgelegt (zum Beispiel 70 Prozent für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen). Auf Antrag kann eine Ermäßigung von 25 Prozent gewährt werden, zum Beispiel für Kulturdenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes oder Grundstücke, welche nach Wohnraumförderungsgesetzen eine Förderzusage haben oder gemeinnützigen

Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise Genossenschaften/Vereinen im Sinne des § 5 Abs.1 Nr. 10 a) und b) Körperschaftsteuergesetz zuzurechnen sind.

Was ist der Hebesatz?

Der Hebesatz wird zur Ermittlung der Grundsteuer benötigt. Der Hebesatz für die neue Rechtslage ab 2025 wird von den Städten und Gemeinden im Laufe des Jahres 2024 neu festgesetzt. Die neuen Hebesätze finden Sie dann über die amtlichen Veröffentlichungen (z.B. auf den Internetseiten) der Stadt oder Gemeinde, in der Ihr Grundbesitz liegt.

Was ist der Grundsteuermessbetrag?

Der Grundsteuermessbetrag ist das Berechnungsergebnis aus den von Ihnen erklärten Angaben (wie z.B. den Flächen) und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Grundlagen. Den Grundsteuermessbetrag multipliziert dann Ihre Gemeinde vor Ort mit dem im Jahr 2025 geltenden örtlichen Hebesatz und berechnet so die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer.

Was hat der Zensus mit der Grundsteuerreform zu tun?

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz müssen im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 eine Erklärung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform an das Finanzamt übersenden.

Diese Erklärungen haben nichts mit der ab Mai im Rahmen des Zensus 2022 stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung zu tun. Wegen der pandemiebedingten Verschiebung des Zensus fallen beide Erklärungspflichten zusammen in das Jahr 2022. Eine parallele Datenerhebung ist dabei unvermeidlich, da unterschiedliche Merkmale abgefragt und erhoben werden. Aus Datenschutzgründen können die Befragung des Zensus und die Erklärungsabgabeverpflichtung gegenüber dem Finanzamt nicht zusammengelegt werden. Auch ein Austausch der abgefragten Daten untereinander ist dadurch ausgeschlossen.

Daher müssen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz beiden Erklärungspflichten nachkommen, soweit sie auch vom Zensus für die Befragung ausgewählt wurden.

Weitere Informationen zum Thema Zensus 2022 erhalten Sie unter www.zensus2022.de
