



Grundsteuererklärung in Hessen

Informationen für Eigentümer zur Grundsteuer B

April 2022

I. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Abgabe, 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.

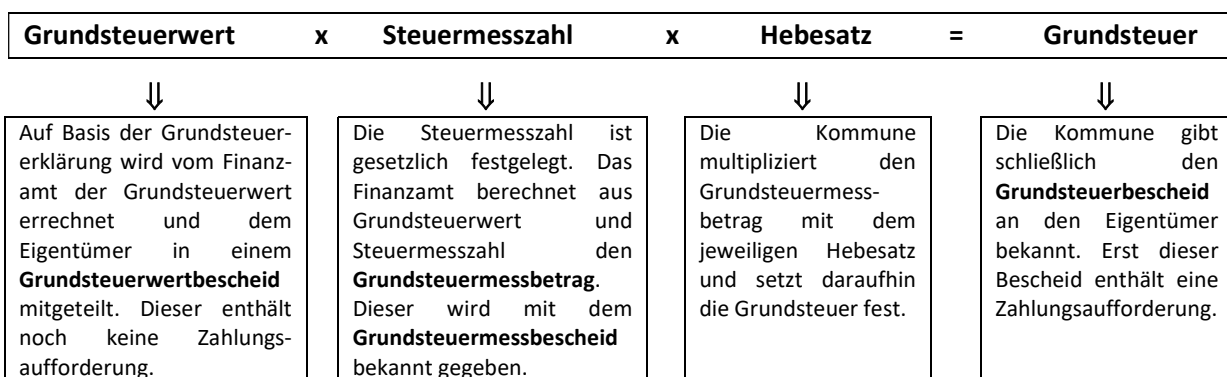
Es müssen nun rund 3 Millionen Immobilien in Hessen, deutschlandweit fast 36 Millionen, neu bewertet werden. Dafür müssen die Eigentümer den Finanzämtern einige Auskünfte im Rahmen der Grundsteuererklärung, auch „Feststellungserklärung“ genannt, erteilen.

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

April 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

April 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 Checklisten zu den Angaben, die von den Eigentümern gemacht werden müssen, herausgegeben. Diese sind unter www.Grundsteuer.hessen.de abrufbar.