

Informationsschreiben zur Feststellungserklärung Grundsteuerreform 2022 für Wohnungseigentümer in Hamburg

Sehr geehrte Eigentümerinnen,
sehr geehrte Eigentümer,

wie Sie den zahlreichen Presseverlautbarungen entnehmen konnten, steht im zweiten Halbjahr 2022 eine Neubewertung Ihres Wohnungseigentums zum Zwecke einer neuen Grundsteuerbemessung an, da das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung als Grundlage der Besteuerung für verfassungswidrig erklärt hatte.

Zwischen dem 01. Juli und dem 31. Oktober 2022 sind nunmehr alle Wohnungseigentümer aufgefordert, eine entsprechende Feststellungserklärung (Steuererklärung) bei ihrem Finanzamt einzureichen, bevorzugt elektronisch über die Steuer-Onlineplattform ELSTER.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie mit Hinweisen zum Vorgehen und Informationen zu den notwendigen Objektdaten unterstützen.

Vorgehensweise:

Zunächst gilt es zu entscheiden,

- a) ob Sie selbst die Steuererklärung elektronisch über die Steuer-Onlineplattform ELSTER abgeben wollen
- b) oder dazu einen Steuerberater Ihrer Wahl beauftragen wollen.

Wir als Verwalter des Gemeinschaftseigentums (WEG-Verwalter) können keine Erklärung für Sie abgeben.

Wenn Sie die Steuererklärung selbst über die Online-Plattform ELSTER abgeben wollen, benötigen Sie eine Registrierung. Nutzen Sie die Plattform bereits für andere Steuererklärungen, können Sie den Zugang auch für die Feststellungserklärung zur Grundsteuer nutzen. Weitere Informationen finden Sie unter www.elster.de.

Folgende Unterlagen werden zum Ausfüllen der Feststellungserklärung regelmäßig benötigt:

- Ihr letzter Einheitswertbescheid zur Grundsteuer;
- Grundbuchauszug/Wohnungsgrundbuch;
 - Sollte Ihnen kein aktueller Grundbuchauszug vorliegen, so besteht die Möglichkeit einer persönlichen, gebührenfreien Einsichtnahme beim zuständigen Grundbuchamt oder die Anforderung eines gebührenpflichtigen Grundbuchauszuges für Ihr Wohnungseigentum beim Grundbuchamt (www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/info/grundbuchamt/). Letzteres kann erforderlichenfalls auch ein Notar für Sie erledigen.

- Wohnflächenberechnung Ihrer Wohnung;
 - Sie benötigen die Wohnfläche Ihrer Wohnung. Diese können Sie regelmäßig einem Grundriss im Anhang der Teilungserklärung entnehmen, Ihrem zurückliegend geschlossenen Kaufvertrag, einer Wohnflächen-Berechnung zurückliegender Kaufunterlagen oder dem Aufteilungsplan beim Grundbuchamt. Ggfs. ist die Wohnfläche auch Abrechnungsmaßstab bei der Wohngeld- und Heizkostenabrechnung (Achtung: Die beheizte Fläche in der Heizkostenabrechnung beinhaltet z.B. nicht diejenige von Balkonen oder Terrassen).

Informationen zu den notwendigen Angaben / Daten für die Feststellungserklärung Wohneigentum in Hamburg:

=> Vordruck: Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (HambGrSt1)

| | |
|--|---|
| Steuernummer | An dieser Stelle ist die unveränderte Steuernummer für die Grundsteuer (nicht Einkommenssteuer) anzugeben. Sie ist dem bisherigen Einheitswertbescheid zur Grundsteuer zu entnehmen. |
| Lage des Grundstücks - Straße und Hausnummer - Wohnungsnummer - Postleitzahl und Ort | Hier empfiehlt sich der Abgleich von Lage und Wohnungsnummer mit den Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs/ Wohnungsgrundbuchs. |
| Eigentumsverhältnis und Angaben zum Eigentümer/zu den Eigentümern | Die Angaben sollten den Eintragungen in Abteilung I des Grundbuchs / Wohnungsgrundbuchs entsprechen. |
| Angaben zum Grund und Boden - Gemarkung - Flurstücknummer - Fläche - Grundbuchblatt - Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil (Zähler und Nenner) | Diese Informationen können Sie am besten dem Grundbuch / Wohnungsgrundbuch entnehmen. Im Bestandsverzeichnis sind dazu Grundbuchblatt, die Gemarkung, das Flurstück / die Flurstücke und die Fläche (Größe) des Flurstücks aufgeführt. Mit „zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ ist der Miteigentumsanteil (am Grundstück) gemeint, auch dieser ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit Zähler/Nenner, z.B. 104/10.000stel, angegeben. Besteht das Grundstück aus mehreren Flurstücken, so sind diese einzeln, jeweils mit der Größe und dem Miteigentumsanteil anzugeben (der in der Regel bei einer Mehrzahl von Flurstücken jeweils gleich ist). |

Angaben zu Gebäude / Gebäudeteilen
Bezeichnung und Wohnfläche bzw.
Nutzfläche in m²

Hier geben Sie unter der laufenden Nummer die Bezeichnung und die Wohnfläche Ihrer Wohnung ein, eine Nutzfläche (Keller- oder Bodenräume) für die Wohnung braucht nicht angegeben werden.

Beispiel:

01 Eigentumswohnung Nr. 14 98,22 m²

Gehören zu Ihrer Wohnung auch eine oder mehrere Garagen oder TG-Stellplätze dann führen Sie etwaige Garagen/TG-Stellplätze unter der nächsten laufenden Nummer auf (Außenstellplätze, auch Carports, müssen nicht angegeben werden). Eine Nutzfläche braucht hierzu nicht angegeben werden, solange die Summe der Stellplätze 50m² nicht übersteigt. Solange die Summe unter 50m² liegt, tragen Sie bei Nutzfläche „0 m²“ ein, sonst bitte den Flächenanteil, der 50 m² übersteigt.

Beispiel:

02 Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 0 m²

**Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/
Teileigentum**

Die Angabe ist nur erforderlich, wenn es sich um ein (in 2022) neu gebildetes Wohnungseigentum handelt (=>Datum der Beurkundung der Teilungserklärung), bei dem die einzelnen Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt sind.

**Gebäude auf fremdem Grund und Boden
Erbbaurecht**

Hierzu sind nur Angaben zu machen, wenn sich bei Ihrer WEG um eine Wohnungserbbaugemeinschaft auf einem Erbbaurechtsgrundstück handelt.

=> Vordruck: Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (HambGrSt4)

**Grundsteuerermäßigungen
Denkmalschutz oder gefördertem
Wohnraum**

Hinweis: Grundsteuerermäßigungen aufgrund normaler Wohnlage werden von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Sie brauchen hierzu keine Angaben zu machen.

Wenn sich Ihre Wohnung in einem Baudenkmal (<https://www.hamburg.de/bkm/denkmalliste/>) befindet oder eine öffentlich geförderte Wohnung ist (den Bindungen des Wohnraumförderungsgesetzes, des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes unterliegt) können Sie von einer Grundsteuerermäßigung profitieren.

Als zusätzliche Unterstützung und für weitergehende Informationen empfehlen wir Ihnen die Homepage www.grundsteuer-hamburg.de. Dort finden Sie auch ausführliche Ausfüllanleitungen zu den einzelnen Vordrucken, u.a. auch zur Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen diese Hinweise bei der Abgabe Ihrer Feststellungserklärung eine Hilfe sind. Bei darüberhinausgehenden Anforderungen und Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Otten

Geschäftsführer

Süderelbe-Immobilien GmbH
Hermann-Maul-Str. 2
21073 Hamburg

Tel.: 040-790 152-25

Fax: 040-790 152-30

Sitz der Gesellschaft: Hamburg - Amtsgericht Hamburg HRB 14033

Geschäftsführer: Volker Otten

Aufsichtsbehörde: Wirtschafts- u. Ordnungsamt Hamburg-Harburg, Harburger Rathausplatz 1, 21073 Hamburg