

## 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). 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.

Bitte übermitteln Sie Ihre Erklärung elektronisch an das zuständige Finanzamt. Die Pflicht zur elektronischen Abgabe gilt nicht nur in Hessen. Für die digitale Übermittlung können Sie **ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) nutzen. **ELSTER** steht für "ELektronische STeuerERklärung" und ist ein kostenloser und sicherer Service der Steuerverwaltungen in Deutschland. **Die elektronische Abgabe kann ab dem 1. Juli 2022** erfolgen. **Fristende für die Abgabe der Erklärung ist der 31. Oktober 2022**. 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 in Papierform abgeben dürfen.

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

Auf der Rückseite finden Sie eine Auflistung von Daten, die Sie in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag angeben müssen und die Sie mit Hilfe dieser Checkliste vorab für sich zusammenstellen können.

### Weitere Informationen zur Erklärungsabgabe

Hessen hat sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler für ein schlankes Grundsteuer-Modell entschieden. Sie müssen deshalb eine vergleichsweise nur wenige Angaben umfassende Erklärung einreichen. Dies ist erforderlich, weil einige Angaben den Behörden teilweise nicht aktuell und nicht vollständig vorliegen.

Unter <http://gds.hessen.de/webshop/Flurstuecksnachweis> finden Sie im Internet den **kostenlosen Flurstücksnachweis**. Dieser enthält Daten zu Ihrem Grundbesitz (Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundstücksfläche, Lage und die Grundbuchblattnummer). Diese Daten müssen Sie auch in Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag angeben. **Ihnen ist ein Abruf über das Internet technisch nicht möglich?** Dann können Sie sich gerne an den Bürgerservice Ihres Finanzamtes wenden, und um Auskunft zu diesen Daten bitten.

Den Bodenrichtwert müssen Sie nicht angeben. Dieser liegt der Hessischen Steuerverwaltung vor und wird automatisiert beigesteuert.

Sofern Sie im Rahmen der Erklärungsabgabe die **Wohnfläche berechnen** müssen, beachten Sie bitte:

- Die Fläche eines (häuslichen) Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

- Räume im Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen, zählen nicht zur Wohnfläche. Ebenso: Abstellräume außerhalb der Wohnung und Treppen.

- 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.

- Balkone und Terrassen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt.

- 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.

- Nebengebäude bleiben unberücksichtigt, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

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**. Bei weiteren Fragen zur Grundsteuerreform kontaktieren Sie bitte Ihr Finanzamt. Die Kontaktdaten und viele weitere Informationen finden Sie auch im Internet, unter [www.grundsteuer.hessen.de](http://www.grundsteuer.hessen.de).



**Grundangaben:**

<input type="checkbox"/>	<p><b>Aktenzeichen:</b> Dieses wird Ihnen mit dem Informationsschreiben Ihres Finanzamtes mitgeteilt: Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig) _____, bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, im Übrigen aber auch auf den Einheitswertbescheiden des Finanzamtes oder den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune.</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Zuständiges Finanzamt:</b> Ist nur anzugeben, sofern Sie die Erklärung in Papierform abgeben dürfen. Die Kontaktdaten Ihres Finanzamtes können Sie ab Juni auch dem Informationsschreiben entnehmen. Sie finden diese auch auf <a href="http://www.grundsteuer.hessen.de">www.grundsteuer.hessen.de</a>.</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Lage des Grundstücks</b> (Die Adresse finden Sie auch ab Juni im Informationsschreiben Ihres Finanzamtes):                  Straße und Hausnummer _____                  Postleitzahl und Ort _____</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Eigentümerinnen und Eigentümer:</b> Es sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten zu erklären. Sie besitzen eine Eigentumswohnung? Dann bildet diese Wohnung ein Grundstück. Erklären Sie nur hierfür (nicht für die gesamte Wohnanlage) die Eigentumsverhältnisse.</p>

**Angaben zum Grundbesitz:**

<input type="checkbox"/>	<p><b>Angaben zum Grund und Boden:</b> Diese Informationen finden Sie z.B. im Flurstücksnachweis oder im Grundbuchauszug zu Ihrem Grundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemarkung _____</li> <li>- Flur und Flurstück _____</li> <li>- Größe des Grundstücks (= amtliche Fläche) _____</li> <li>- Grundbuchblattnummer und Miteigentumsanteil _____</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Wohnfläche von Gebäuden:</b> Für zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie nur die aktuelle Wohnfläche erklären. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie direkt in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.</p> <p><b>Sofern Sie die Wohnfläche erst berechnen müssen, finden Sie wichtige Hinweise auf der Vorderseite dieser Checkliste.</b> Weitere Informationen zur Wohnflächenberechnung finden Sie zudem auf <a href="http://www.grundsteuer.hessen.de">www.grundsteuer.hessen.de</a>.</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Nutzungsfläche von Gebäuden:</b> Für andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie die Nutzungsfläche erklären. Hierzu zählen insbesondere Flächen, die <b>gewerblichen, betrieblichen</b> (Werkstätte, Büroräume, ...) oder <b>sonstigen</b> Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. 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.</p>

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