

## Finanzamt

Frankfurt am Main III

Jeweiliges zuständiges  
Finanzamt

FA Ff III, Pf.110863, 60043 Frankfurt

Jeweiliges zuständiges  
Finanzamt

Frau

Erika Mustermann

Musterstraße 5

60594 Frankfurt am Main

Individuelle Anschrift

HESSEN



Angabe des  
Aktenzeichens, das dem  
jeweiligen Grundbesitz  
zugeordnet ist

Aktenzeichen

45 000 0000 000 000 1

IdNr. 1

12 345 678 910

Personalisierte Identifikationsnummer  
(nur bei natürlichen Personen)

Telefon

069 2545-0

E-Mail

poststelle@fa-ff4.hessen.de

Datum

Juni 2022

Telefonnummer und E-  
Mail-Adresse des  
zuständigen Finanzamtes

# Grundsteuerreform 2022 in Hessen

## Informationsschreiben zur Erklärung zum Grundsteuermessbetrag

Sehr geehrte Frau Mustermann,

aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts muss die Grundsteuer deutschlandweit reformiert werden. Die Einheitswerte, die bislang für die Ermittlung der Grundsteuer maßgeblich waren, hat das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Deshalb müssen Sie im Zeitraum **vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** eine **Erklärung zum Grundsteuermessbetrag** bei Ihrem Finanzamt einreichen. Hessen hat am 28. März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung zur verpflichtenden Abgabe der Erklärungen für Zwecke der Grundsteuer aufgefordert (u.a. im Hessischen Staatsanzeiger Nr. 13 vom 28. März 2022, S. 419).

Mit diesem Schreiben und der beigefügten Checkliste möchten wir Sie bei der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag unterstützen. Darüber hinaus hält die Hessische Steuerverwaltung **weitere Serviceangebote** für Sie bereit, die wir Ihnen **am Ende des Schreibens** benennen.

Sie erhalten dieses Schreiben von Ihrem Finanzamt, da dort **zum Stichtag 1. Januar 2022**

Haben Sie noch weitere Fragen zur Grundsteuerreform? Das **umfangreiche Informationsangebot** der Hessischen Steuerverwaltung im Internet finden Sie unter [www.grundsteuer.hessen.de](http://www.grundsteuer.hessen.de).

Bei Fragen zur elektronischen Steuererklärung (ELSTER) – beispielsweise zum Registrierungsprozess – steht Ihnen die **hessenweite Servicehotline** unter **0800 522 533 5, Montag bis Freitag von 8:00 bis 18:00 Uhr**, zur Verfügung. Der Anruf ist kostenlos. Bei Fragen zu Ihrem Steuerfall wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Zusätzlich zu unseren normalen Öffnungszeiten sind wir **samstags** in den Monaten **Juni und Juli** für Fragen zur Grundsteuerreform in der Zeit von **8:00 bis 13:00 Uhr** in allen Bürgerservicestellen der Finanzämter und der hessenweiten Servicehotline für Sie telefonisch erreichbar!

folgender **Grundbesitz in Hessen** mit dem **Aktenzeichen 45 000 0000 000 000 1** zu Ihrer Person erfasst ist:

Angabe des Aktenzeichens, das dem jeweiligen Grundbesitz zugeordnet ist

**Gemeinde: Frankfurt am Main**

**Gemarkung: Frankfurt Bezirk 3**

**Musterstraße 5**

Individuelle Daten zur Lage des Grundbesitzes

Die Finanzämter versenden für jeden einzelnen erfassten Grundbesitz ein solches Schreiben. Das hat technische und auch rechtliche Gründe. **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. Für die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag sind die **Eigentumsverhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 maßgebend.** Sie haben Ihren Grundbesitz vor diesem Stichtag veräußert? Dann betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

### **Sie lassen sich steuerlich beraten?**

Steuerliche Vertretungen (zum Beispiel Steuerberaterinnen und Steuerberater) und/oder Empfangsbevollmächtigte erhalten dieses Schreiben aus rechtlichen Gründen nicht gesondert.

### **Warum gibt es eine Grundsteuerreform?**

Die bisherige Grundsteuer fußt auf veralteten Werten aus dem Jahr 1964. Das ist nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr verfassungsgemäß. Deshalb müssen in ganz Deutschland die veralteten Grundlagen ab dem Jahr 2025 durch neue ersetzt werden. Die Abgabe Ihrer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ist notwendig, da die Daten den Behörden teilweise nicht aktuell oder nicht vollständig vorliegen. Die neue Grundsteuer gilt zwar erst ab dem Jahr 2025, doch Sie müssen die Erklärung bereits ab 1. Juli 2022 abgeben, weil die Bearbeitung aller rund drei Millionen hessischen Grundstücke Zeit benötigt. Die Grundsteuer wird auch künftig von den Kommunen erhoben. Städte und Gemeinden verwenden sie für wichtige kommunale Ausgaben zur Finanzierung der örtlichen Infrastruktur.

### **Was müssen Sie bei der Abgabe Ihrer Erklärung beachten?**

Ihre Erklärung zum Grundsteuermessbetrag müssen Sie im Zeitraum vom **1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** übermitteln. Die Pflicht zur elektronischen Abgabe ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz des Bundes und gilt auch in Hessen. Die elektronische Abgabe erleichtert Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung und beugt Übertragungsfehlern vor. Für die elektronische Abgabe können Sie das ELSTER-Verfahren nutzen. ELSTER steht für "ELEktronische STEuerERklärung" und ist ein kostenloser und sicherer Service der Steuerverwaltungen in Deutschland. Wenn Sie noch nicht bei ELSTER registriert sind, können Sie das jetzt schon tun ([www.elster.de](http://www.elster.de)). Auch Familienangehörige dürfen ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung beispielsweise für ihre Eltern oder

Großeltern abzugeben – sofern diese das möchten. Hierbei handelt es sich um ein **zusätzliches Serviceangebot** der Steuerverwaltung. In Einzelfällen sind natürlich **Ausnahmen von der Pflicht zur elektronischen Abgabe möglich**: Wenn Sie glaubhaft darlegen können, dass eine elektronische Abgabe nicht zumutbar ist, dürfen Sie die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag in Papierform abgeben. Dies können Sie schriftlich oder telefonisch beim Bürgerservice Ihres zuständigen Finanzamtes beantragen.

### **Müssen Sie nach der Reform mehr Grundsteuer als bislang bezahlen?**

Ihre ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer können Sie heute noch nicht berechnen, da die neuen Hebesätze in Ihrer Stadt oder Gemeinde noch nicht feststehen. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche die Städte und Gemeinden im Laufe des Jahres 2024 festlegen. Die jährlichen Gesamteinnahmen der Grundsteuer sollen bezogen auf die jeweilige Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken. Aber: Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die logische Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

### **Was sind die nächsten Schritte?**

Auf Grundlage der von Ihnen mit der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übermittelten Daten (wie z.B. den Flächen) und weiteren automatisch beigesteuerten Grundlagen errechnet das Finanzamt für Ihren Grundbesitz zunächst den Grundsteuermessbetrag. Sie erhalten hierüber vom Finanzamt einen Grundsteuermessbetragsbescheid. Zahlen müssen Sie dann noch nichts. Ihre Stadt oder Gemeinde multipliziert später den Grundsteuermessbetrag mit dem örtlichen neuen Hebesatz. Daraus ergibt sich die von Ihnen ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer. Diese wird Ihnen, voraussichtlich Anfang des Jahres 2025, von Ihrer Stadt oder Gemeinde mit dem Grundsteuerbescheid mitgeteilt. Ihre Grundsteuer zahlen Sie dann – so wie bislang auch – direkt an Ihre Stadt oder Gemeinde.

### **Wir sind gerne für Sie da! Unsere weiteren Serviceangebote:**

Der **Bürgerservice Ihres Finanzamtes ist Ihr Hauptansprechpartner** für Fragen zur Grundsteuerreform und hilft Ihnen gerne auch telefonisch (**Montag bis Freitag von 8:00 bis 18:00 Uhr**) weiter. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 1.

Bei **Fragen zur elektronischen Abgabe mit ELSTER** steht Ihnen unsere **hessenweite Servicehotline** unter **0800 522 533 5, Montag bis Freitag von 8:00 bis 18:00 Uhr**, zur Verfügung. Der Anruf ist kostenlos.

Achtung: Zusätzlich zu unseren normalen Öffnungszeiten sind wir **samstags** in den Monaten **Juni und Juli** für Fragen zur Grundsteuerreform in der Zeit von **8:00 bis 13:00 Uhr** in allen Bürgerservicestellen der Finanzämter und der hessenweiten Servicehotline für Sie telefonisch erreichbar!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass es insbesondere zum Start der Erklärungsabgabe zu einem erhöhten Anrufaufkommen kommen kann. Wir bitten Sie um ein wenig Geduld, falls Sie uns nicht gleich erreichen.

Viele – häufig ganz praktische – Fragen rund um die neue Grundsteuer in Hessen beantworten wir Ihnen auch **im Internet unter [www.grundsteuer.hessen.de](http://www.grundsteuer.hessen.de)**.

Bitte helfen Sie mit, damit die veränderte Grundsteuer zum 1. Januar 2025 möglichst reibungslos eingeführt werden kann. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Finanzamt

Das Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis: Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses finden Sie unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik Datenschutz) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.



## Unser Serviceangebot: Checkliste für Eigentümerinnen und Eigentümer (Grundvermögen) – Grundsteuer B

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!

Auf der Rückseite finden Sie eine Auflistung von Daten, die Sie in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag angeben müssen. Mit Hilfe dieser Checkliste können Sie vorab Daten für sich zusammenstellen, um gut vorbereitet ab dem 1. Juli mit dem Ausfüllen der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag zu beginnen. **Für die zu erklärenden Angaben sind die Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 maßgebend.** Die Grundsteuer B wird für unbebaute und bebaute Grundstücke erhoben, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind und die in Hessen liegen – hierzu zählen auch Eigentumswohnungen.

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

Hessen hat sich für eine einfache Grundsteuer entschieden. Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer müssen deshalb nur wenige Daten in Ihre Erklärung zum Grundsteuermessbetrag eintragen, nämlich z. B. Lage, Eigentümer, Grundstücksgröße und die Wohnfläche. Bei einer anderen Nutzung als zu Wohnzwecken müssen Sie die Nutzungsfläche angeben. Den Bodenrichtwert müssen Sie nicht angeben. Dieser liegt der Hessischen Steuerverwaltung vor und wird automatisiert beigesteuert.

### **Ein weiteres Serviceangebot für Sie:**

Im Internet erhalten Sie mit nur wenigen Eingaben, kostenlos und direkt einsehbar einen Flurstücksnachweis, unter [www.gds.hessen.de/webshop/flurstuecksnachweis](http://www.gds.hessen.de/webshop/flurstuecksnachweis). Dieser enthält Daten der Katasterverwaltung zu Ihrem Grundbesitz (Gemarkung, Flur, Flurstück, Lage bzw. Adresse, Grundstücksgröße, Grundbuchblattnummer), die Sie für die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigen.

**Ihnen ist ein Abruf über das Internet technisch nicht möglich? Dann können Sie sich gerne an den Bürgerservice Ihres Finanzamtes wenden, dort erhalten Sie Auskunft.**

## Grundangaben:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <b>Aktenzeichen der Bewertung:</b><br>Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig) _____<br>auf dem beiliegenden Informationsschreiben Ihres Finanzamtes.  |
| <input type="checkbox"/> | <b>Zuständiges Finanzamt</b> (nur anzugeben, sofern Sie die Erklärung in Papierform abgeben dürfen): Zuständig ist das Finanzamt, das Ihnen das beiliegende Informationsschreiben zusendete.   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Lage des Grundstücks:</b> (Die Adresse finden Sie auch im beiliegenden Informationsschreiben)<br>Straße und Hausnummer _____<br>Postleitzahl und Ort _____  |
| <input type="checkbox"/> | <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. |

## Angaben zum Grundbesitz:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <b>Angaben zum Grund und Boden:</b><br>Diese Informationen finden Sie z.B. im Flurstücksnachweis oder im Grundbuchauszug zu Ihrem Grundstück: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemarkung (finden Sie auch im beiliegenden Informationsschreiben) _____</li><li>- Flur und Flurstück _____</li><li>- Größe des Grundstücks (= amtliche Fläche) _____</li><li>- Grundbuchblattnummer und Miteigentumsanteil _____</li></ul>   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Wohnfläche von Gebäuden:</b><br>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 in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.<br><br><b>Sofern Sie die Wohnfläche erst berechnen müssen, beachten Sie bitte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Fläche eines (<b>häuslichen</b>) <b>Arbeitszimmers</b> gehört zur Wohnfläche.</li><li>- <b>Räume im Keller und Dachgeschoss</b>, die <u>nicht</u> als Wohnraum dienen, zählen <u>nicht</u> zur Wohnfläche. Ebenso: <b>Abstellräume außerhalb der Wohnung</b> und <b>Treppen</b>.</li><li>- <b>Garagen:</b> 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.</li><li>- <b>Balkone und Terrassen</b> werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt.</li><li>- <b>Wohnflächen</b> werden erst ab einer lichten Höhe von 1 Meter mit dem halben Ansatz und ab einer Höhe von 2 Metern mit vollem Ansatz berechnet.</li><li>- <b>Nebengebäude</b> – 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.</li></ul> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Nutzungsfläche von Gebäuden:</b><br>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.  |