

# Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

Diese Kurzzusammenfassung soll einen Überblick über die Erklärungsabgabe und das Ausfüllen der gängigen Vordrucke am Beispiel einer *Eigentumswohnung* vermitteln. Genauere Informationen, rechtliche Hintergründe, spezielle Sachverhalte und darstellende Beispiele finden Sie in den ELSTER-Hilfetexten und den Ausfüllanleitungen. Besuchen Sie auch [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de).

## Wofür muss ich eine Erklärung abgeben?

Für jede wirtschaftliche Einheit in Hamburg, darunter fallen auch Wohnungs- oder Teileigentum (ggf. auch an Reihen- oder Doppelhäusern), ist je eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts einzureichen. Weitere Ausführungen finden Sie in den ELSTER-Hilfetexten und den veröffentlichten Ausfüllanleitungen.

## Die wirtschaftliche Einheit „Wohnungs- und Teileigentum“

Zur wirtschaftlichen Einheit gehören insbesondere:

Jedes Wohnungs- und Teileigentum mit der anteiligen Fläche des Flurstücks

- anteiliger Grund und Boden
- anteilige Gebäude und Gebäudeteile.

Wird mit einem Miteigentumsanteil ein Tiefgaragenstellplatz, Keller - raum o. ä. gemeinsam genutzt, ist dieser in die wirtschaftliche Einheit mit einzubeziehen; eine gesonderte Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist für diese Flächen nicht abzugeben.

## Wo finde ich die nötigen Daten zum Ausfüllen der Erklärung?

Sie finden die Steuernummer / das Aktenzeichen z.B. auf dem Einheitswertbescheid oder im Verwendungszweck des Dauerauftrags bzw. des Lastschriftverfahrens zur Zahlung der Grundsteuer. Aus einem vorliegenden Kaufvertrag oder dem Grunderwerbsteuerbescheid können sich Angaben zum Grundbuchblatt und Flurstück entnehmen lassen. Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen, (Gebäude-) Versicherungs- oder Finanzierungsunterlagen und Bauunterlagen können Angaben zur Wohn- und Nutzfläche enthalten.

## Wer muss eine Erklärung abgeben?

Grundsätzlich ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (auch von Wohnungs- oder Teileigentum) zur Erklärungsabgabe verpflichtet. Infos zu weiteren „Sonderfällen“ gibt es in den ELSTER-Hilfetexten.

## Elektronische Übermittlung

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts soll elektronisch übermittelt werden. Für diese elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat. Sofern noch nicht vorhanden, erhalten Sie dieses nach kostenloser Registrierung bei dem Portal Mein ELSTER unter [www.elster.de](http://www.elster.de). Dies kann bis zu zwei Wochen dauern. In besonders begründeten Ausnahmefällen (z.B. mangelnde Zugangsmöglichkeit zur nötigen Technik) kann eine Erklärung auch in Papierform eingereicht werden. Diese muss unterschrieben sein.

## Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung

Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für eine normale Wohnlage wird vom Finanzamt automatisch vorgenommen. In diesen Fällen ist keine Eintragung zur Grundsteuerermäßigung erforderlich und die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung nicht auszufüllen.

## Wo und bis wann muss ich abgeben?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 ist ab dem 01.07.2022 bis spätestens zum 31.10.2022 beim Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz in Hamburg einzureichen.

## Welche Vordrucke brauche ich?

Im Regelfall brauchen Sie für Wohnungs- oder Teileigentum den Hauptvordruck (HmbGrSt 1) für allgemeine Angaben und die Anlage Grundstück (HmbGrSt 2) für weitere Angaben zum Grundstück (Grund & Boden und Gebäudeflächen).

## Muss ich Belege einreichen?

Reichen Sie Belege bitte nur nach Aufforderung durch das Finanzamt und nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

## Angaben zum Flurstück und zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zum Flurstück ein:

- den Namen der Gemarkung, in welcher das Flurstück liegt,
- die Flurstücksnummer,
- die *gesamte* Flurstücksfläche,
- das Grundbuchblatt und
- den Anteil (Zähler / Nenner) des Flurstücks, der zum Wohnungs- oder Teileigentum gehört.

# Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

## Beispiel:

Frau Erika Mustermann ist Eigentümerin einer in Hamburg gelegenen Eigentumswohnung (Nr. 3) mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus auf einem Flurstück mit insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>. Zum Wohnungseigentum gehört eine Garage mit 25 m<sup>2</sup> als Sondernutzungsrecht und ein Miteigentumsanteil in Höhe von 200/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden).

## Hauptvordruck (HmbGrSt 1):

Auf dem Hauptvordruck (HmbGrSt 1) werden einerseits allgemeine Angaben zu Ihrem Grundstück abgefragt, wie z.B. die Lage und die Eigentumsverhältnisse sowie Ihre personenbezogenen Daten und die Eigentumsanteile an der wirtschaftlichen Einheit „Wohnungseigentum“.

### Beispiel Eigentumsverhältnisse und Personendaten:

11	Eigentumsverhältnis <small>40 ?</small>
<input type="radio"/>	Keine Angabe
<input checked="" type="radio"/>	0 Alleineigentum einer natürlichen Personen
<input type="radio"/>	1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
<input type="radio"/>	2 Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person

### (Mit-)Eigentümer/innen

1. Eintrag

19	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	1
20	Anredeschlüssel	Frau
20	Titel / akademischer Grad	
21	Vorname / Firma	Erika
22	Name / Firma Fortsetzung	Mustermann
23	Geburtsdatum	10.05.1976
24	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz	Musterweg 10 a
26	Postleitzahl, Ort	22112 Hamburg

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) ?

30	Zähler, Nenner	1	1
----	----------------	---	---

Informationen zu Besonderheiten bezüglich des Eigentums und der Bebauung finden Sie in den ausführlicheren ELSTER-Hilfetexten, den Ausfüllanleitungen zur Anlage HmbGrSt 1 und auf [www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de).

Die Eintragung zur Grundsteuerermäßigung ist in diesem Fall ebenfalls nicht erforderlich und die Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung nicht auszufüllen, da die allgemeine Ermäßigung der Grundsteueremesszahl für Wohnflächen und ggf. für normale Wohnlagen vom Finanzamt automatisch vorgenommen wird.

## Anlage Grundstück (HmbGrSt 2):

Auf der Anlage Grundstück (HmbGrSt 2) werden genauere Angaben zum Grund und Boden und den Gebäudeflächen abgefragt.

### Beispiel Grund und Boden:

Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

1. Eintrag

4	laufende Nummer des Flurstücks	1
4	Fläche	1500 <small>16 ?</small>
5	Gemarkung	Allermöhe <small>11</small>
5	Flurstücksnummer	1234 <small>14 ?</small>
6	Grundbuchblatt	321 <small>12</small>
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	200,00000 <small>17 ?</small> 10000 <small>18 ?</small>

# Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum

## Beispiel:

Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag

20	Bezeichnung	Eigentumswohnung (Nr. 3)
20	Wohnfläche	76
20	Nutzfläche	0

Gehören zu der Wohneinheit Stellplätze in (Tief-) Garagen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohneinheit, bleibt eine Nutzfläche der Garagenstellplätze aus Vereinfachungsgründen bis zu insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Bitte tragen Sie nur die Nutzfläche ein, die die 50 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m<sup>2</sup>, tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m<sup>2</sup> ein. Informationen zum Ansatz von Garagen, Keller- und Nebenflächen finden Sie in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück (HmbGrSt 2).