

## Grundsteuerreform

**Ihr Anliegen online starten: Unter folgendem Link haben Sie die Möglichkeit, Anträge (z.B. in PDF-Form) sowie Nachweise zu einem bestehenden Antrag hochzuladen oder Rückfragen zu Ihrem Antrag zu stellen.**

[Zum vereinfachten Onlineformular](#)

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10.04.2018 entschieden, dass die bisherige gesetzlichen Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer verfassungswidrig sind und den Gesetzgeber aufgefordert bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen.

Der Bundesrat hat das Gesetzpaket zur Grundsteuerreform am 08.11.2019 beschlossen und damit das Bewertungsverfahren umfassend modernisiert.

Neben den bundesgesetzlichen Regelungen wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene landesgesetzliche Regelungen für die Bewertung von Grundstücken und die Erhebung der Grundsteuer zu schaffen. Von dieser Möglichkeit haben die Länder Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Hamburg und Niedersachsen Gebrauch gemacht. Die übrigen Länder – so auch Bremen – wenden das Bundesgesetz an.

### Zuständige Stellen

- [Finanzamt Bremerhaven - Bewertungsstelle Bremen](#)
- [Finanzamt Bremerhaven](#)

### Basisinformationen

Die bisherigen Regelungen werden auch nach der Verkündung der Neuregelungen noch weitere 5 Jahre, also bis zum 31.12.2024 angewendet. Da die bisherigen Regelungen bis zum 31.12.2024 weiter anzuwenden sind, ist die Grundsteuer bis zu diesem Zeitpunkt in der Höhe zu entrichten, die sich aus dem letzten Grundsteuerbescheid ergibt.

Die Finanzämter haben bis dahin Zeit, die neuen Regelungen umzusetzen, d.h. die Neuregelungen einzuführen und anzuwenden.

Da bundesweit ca. 36 Millionen und bezogen auf Bremen ca. 245.000 Grundstücke neu bewertet werden müssen, ist dieser Zeitraum auch notwendig.

Alle Grundstücke werden neu bewertet. Dafür sind Steuererklärungen von den

Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen erforderlich. Das gilt unabhängig davon, ob das Grundstück selbst genutzt oder vermietet wird. Maßgeblich ist der Zustand des Grundstücks am 1. Januar 2022. Das ist der Stichtag, auf den die neuen Grundsteuerwerte ermittelt werden.

Die Erklärungen sind elektronisch ab dem 1. Juli 2022 bis spätestens 31. Januar 2023 an das Finanzamt zu übermitteln. Dafür kann das Portal „Mein ELSTER“ genutzt werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt im März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung. Darüber hinaus versendet das Finanzamt allgemeine Informationsschreiben voraussichtlich im Juni/Juli 2022 an die Steuerpflichtigen.

## Häufig gestellte Fragen

- **Wer muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben?**

Eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes muss abgeben, wer am 1. Januar 2022 Eigentümer:in eines unbebauten oder bebauten Grundstücks oder land- und forstwirtschaftlicher Flächen war. Das gilt unabhängig davon, ob das Grundstück selbst genutzt oder vermietet wird.

Mehrere Eigentümer:innen eines Grundstücks haben nur eine gemeinsame Erklärung abzugeben.

- **Ich habe mein Grundstück nach dem 1. Januar 2022 verkauft, muss ich trotzdem die Erklärung abgeben?**

Wer am 1. Januar 2022 Eigentümer:in eines Grundstücks war, ist zur Abgabe der Erklärung verpflichtet. Findet nach dem 1. Januar 2022 ein Eigentümerwechsel statt, bleibt die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung für die ehemaligen Eigentümer:innen bestehen.

Das Finanzamt ermittelt anschließend auf Grundlage der erklärten Angaben den Grundsteuerwert des Grundstücks sowie den Grundsteuermessbetrag. Die vom Finanzamt ausgegebenen Bescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) erhält nur die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person und damit die Person, die das Grundstück veräußert hat. Diese Bescheide sind auch für die neuen Eigentümer:innen, die Erwerber:innen, gültig. Auf Grundlage dieser Bescheide wird die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer berechnet. Die neuen Eigentümer:innen sollten sich daher diese Bescheide von den bisherigen Eigentümer:innen übergeben lassen. So können sie sehen, wie der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag ermittelt wurden.

- **Was ist eine Bruchteilsgemeinschaft und wann liegt eine Grundstücksgemeinschaft vor?**

Bei einer Bruchteilsgemeinschaft gehört das Grundstück mehreren Personen. Diese haben Miteigentum nach Bruchteilen. Im Grundbuch sind die Bruchteilselgentümer:innen in der ersten Abteilung eingetragen.

Beispiel: Sie haben eine Eigentumswohnung gemeinsam mit Ihrer Mutter erworben. Soweit Sie keine abweichenden Vereinbarungen getroffen haben, sind Sie zu gleichen Teilen Eigentüer:innen. Konkret ausgedrückt sind Sie Bruchteilselgentümer:innen.

Trifft dies auf Sie zu, ist in der Erklärung als Eigentumsverhältnis die Bruchteilsgemeinschaft auszuwählen. Anschließend ist die Bruchteilsgemeinschaft unter „Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen“ zu erfassen. Außerdem sind die einzelnen Eigentüer:innen mit ihren jeweiligen Anteilen am Grundstück unter „Eigentüer(innen)/Beteiligte“ einzutragen.

Bei einer Grundstücksgemeinschaft sind zwar ebenfalls mehrere Personen betroffen. Allerdings gehört das Grundstück einer Personengesellschaft (z.B. einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)). Im Gegensatz zu einer Bruchteilsgemeinschaft sind nicht die beteiligten Personen, sondern die Personengesellschaft selbst Eigentümerin. Wenn das Grundstück einer Grundstücksgemeinschaft mit geschäftsüblichen Namen und Sitz gehört, ist die Grundstücksgemeinschaft nur unter „Eigentüer(innen)/Beteiligte“ einzutragen. Die an der Gesellschaft beteiligten Einzelpersonen sind nicht gesondert zu erklären.

- **Wie viele Erklärungen muss ich einreichen?**

Sie müssen für jedes Grundstück eine Erklärung abgeben. Sind mehrere Personen Eigentüer:innen eines Grundstücks, ist für das Grundstück nur eine gemeinsame Erklärung einzureichen. Ein Grundstück kann dabei aus mehreren Flurstücken bestehen. Wenn Sie eine Garage in der Nähe Ihres Wohngrundstücks besitzen, ist diese als Teil Ihres Wohngrundstücks in die Bewertung miteinzubeziehen. In diesem Fall nennen Sie nur die Anzahl der Garagen in Ihrer Erklärung für das Hauptgrundstück.

Achten Sie bitte auf die Vollständigkeit Ihrer Angaben.

- **Werde ich zur Abgabe der Erklärung aufgefordert?**

Die Aufforderung erfolgte bundesweit durch eine öffentliche Bekanntmachung vom 4. November 2022. In den wichtigsten Medien wird auf die Abgabeverpflichtung

hingewiesen. Zusätzlich haben Eigentümer:innen von Grundstücken in Bremen und Bremerhaven Mitte Juli 2022 ein Informationsschreiben vom Finanzamt Bremerhaven erhalten, in dem auch auf die Abgabepflicht hingewiesen wird.

- **Ich habe ein Informationsschreiben erhalten, obwohl ich nicht Eigentümer:in bin. Was muss ich tun?**

Haben Sie ein Informationsschreiben vom Finanzamt Bremerhaven bekommen, obwohl Sie nicht Eigentümer:in des Grundstücks sind, bitten wir Sie, das Finanzamt Bremerhaven über den Eigentumswechsel schriftlich zu informieren. Unter Umständen besteht die Pflicht zur Abgabe der Erklärung weiterhin. Nähere Informationen finden Sie oben unter „Ich habe mein Grundstück nach dem 1. Januar 2022 verkauft, muss ich trotzdem die Erklärung abgeben?“

- **Wieso habe ich kein Informationsschreiben erhalten?**

Die Informationsschreiben wurden Mitte Juli 2022 an Eigentümer:innen versandt, die am 1. Januar 2022 Eigentümer:innen waren. Spätere Eigentumswechsel werden nicht berücksichtigt. Zudem erhält bei mehreren Eigentümer:innen eines Grundstücks nur ein:e Eigentümer:in das Informationsschreiben. Sollten Sie nicht Alleineigentümer:in des Grundstücks sein, informieren Sie sich bitte bei den anderen Eigentümer:innen.

- **Wann muss ich die Erklärung abgeben?**

Die Erklärung ist bis zum 31. Januar 2023 einzureichen. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

- **Wie kann ich die Erklärung abgeben?**

Die Erklärung ist grundsätzlich elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Dafür können Sie zum Beispiel Mein ELSTER nutzen:

[www.elster.de](http://www.elster.de)

Das ist für Sie kostenlos. Schritt-für-Schritt-Ausfüllanleitungen finden Sie unter:

[www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de)

Zunächst benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sofern Sie bereits bei „Mein ELSTER“ registriert sind, können Sie dieses Benutzerkonto, welches Sie z.B. für Ihre Einkommensteuererklärung verwenden, auch für die Grundsteuer nutzen. Sollten Sie noch kein Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses jederzeit unter [www.elster.de](http://www.elster.de)

einrichten. Bei technischen Fragen zu ELSTER schauen Sie sich gerne die Hilfe unter [www.elster.de](http://www.elster.de) an.

Falls Sie die Erklärung nicht selbst elektronisch übermitteln können, dürfen dies auch nahestehende Personen für Sie übernehmen. Diese können die eigene Registrierung bei Mein ELSTER nutzen, um auch für Sie die Erklärung abzugeben.

Außerdem erhalten Sie die Formulare in Papierform in Ihrem Finanzamt und Ihrem Ortsamt. Bitte beachten Sie die jeweiligen Öffnungszeiten. Die Formulare können Ihnen auch zugesandt werden. Schreiben Sie einfach eine E-Mail an [office@fa-hb.bremen.de](mailto:office@fa-hb.bremen.de) mit dem Betreff: Formulare Grundsteuer.

Auf der Internetseite [www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de) finden Sie die Erklärungsvordrucke auch als ausfüllbare pdf-Dateien zum Download.

- **Wie kann ich die Erklärung ohne Zugang zu ELSTER einreichen?**

Ihnen nahestehende Personen, die einen ELSTER-Zugang haben, können diesen für die Abgabe Ihrer Erklärung nutzen.

Außerdem erhalten Sie Papierformulare in Ihrem Finanzamt und in Ihrem Ortsamt. Bitte beachten Sie die jeweiligen Öffnungszeiten.

Auf der Internetseite [www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de) finden Sie die Erklärungsvordrucke auch als ausfüllbare pdf-Dateien zum Download.

- **Kann ich Formulare aus anderen Bundesländern verwenden?**

Für Grundstücke in Bremen und Bremerhaven sollten die in Bremen ausgegebenen Formulare verwendet werden. Die Formulare erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt in Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven sowie bei Ihrem Ortsamt. So ist sichergestellt, dass es sich um die richtigen Formulare handelt.

Neben Bremen wenden noch 10 weitere Bundesländer das gleiche Grundsteuermodell (Bundesmodell) an. Daher könnten auch die Vordrucke dieser Bundesländer verwendet werden. Teilnehmende Bundesländer sind: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

- **Welche Personen und Institutionen können mich bei der Abgabe der Erklärung unterstützen? Wen kann ich beauftragen, die Erklärung für mich anzufertigen?**

Ihnen nahestehende Personen, die bereits über ein ELSTER-Benutzerkonto verfügen oder dieses neu einrichten, können die Erklärung für Sie übermitteln. Zudem können Steuerberater:innen und Hausverwaltungen Sie bei der Abgabe der Erklärung unterstützen.

- **Muss ich Belege zu der Erklärung einreichen?**

Bitte reichen Sie keine Belege ein. Das Finanzamt fordert bei Bedarf Unterlagen von Ihnen an.

- **Wo muss ich die Erklärung abgeben?**

Die Erklärung müssen Sie bei dem Finanzamt einreichen, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt.

Für Grundstücke in Bremen und Bremerhaven ist das Finanzamt Bremerhaven zentral zuständig.

- **Benötige ich bzw. erhalte ich eine neue Steuernummer?**

Die Steuernummer für Ihr Grundstück ändert sich nicht. In wenigen Einzelfällen werden neue Steuernummern vergeben. Diese wurden den Grundstückseigentümer:innen bereits rechtzeitig vor dem 1. Juli 2022 mitgeteilt.

Ihre Steuernummer finden Sie auf dem Informationsschreiben des Finanzamtes, das Mitte Juli 2022 an die Grundstückseigentümer:innen versandt wurde. Außerdem finden Sie Ihre Steuernummer auf Ihrem Einheitswertbescheid und für ein Grundstück in der Stadtgemeinde Bremen auch auf Ihrem letzten Grundsteuerbescheid.

- **Welcher Tag gilt als Stichtag für die Ermittlung des Grundsteuerwerts?**

Maßgeblich für den neuen Grundsteuerwert ist der Zustand des Grundstücks am 1. Januar 2022.

- **Welche Angaben benötige ich für die Abgabe der Erklärung?**

Die benötigten Grundstücksangaben für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücke auf einen Blick zusammengefasst:

- Steuernummer Ihres Grundstücks

- Gemarkung, Flur, Flurstück
- Eigentumsanteile und Miteigentumsanteile
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr (nur ab 1949)
- Wohnfläche
- Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

## **Erläuterungen**

Für die Abgabe der Erklärung benötigen Sie als Erstes die Steuernummer Ihres Grundstücks.

Anschließend werden für alle Grundstücke ein paar allgemeine Angaben benötigt: Hierfür sind die persönlichen Daten aller Eigentümer:innen wie Name, Anschrift und Geburtsdatum anzugeben. Falls vorhanden sind die Einkommensteuernummer und die Identifikationsnummer ebenfalls einzutragen. Sie müssen auch Angaben zu den Eigentumsverhältnissen machen. Mehrere Eigentümer:innen müssen in der Erklärung ein:e Zustellvertreter:in benennen.

Ansonsten benötigen Sie für die Erklärung nur wenige Grundstücksangaben. Welche genau das sind, hängt von Ihrem Grundstück ab.

Die Adresse des Grundstücks wird für alle Grundstücke benötigt. Auch die Flurstücksangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück) und die Grundstücksfläche sind zu erklären. Das Grundbuchblatt ist optional. Zusätzlich benötigen Sie für bebaute und unbebaute Grundstücke den Bodenrichtwert.

Für bebaute Grundstücke richten sich die weiteren Angaben nach der Art und Nutzung des Grundstücks.

Wohngrundstücke, also Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum). Für diese sind neben den allgemeinen Angaben und der Grundstücksgröße sowie dem Bodenrichtwert noch folgende Angaben zu machen: Grundstücksart, Baujahr, Wohn- und Nutzfläche und ggf. Anzahl von Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen. Stellplätze im Freien und Carports sind nicht einzutragen.

Nichtwohngrundstücke, also Grundstücke, die nicht überwiegend Wohnzwecken dienen, sind Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke. Für diese sind neben den allgemeinen Angaben und der Grundstücksgröße sowie dem Bodenrichtwert noch folgende Angaben zu machen: Grundstücksart, Baujahr, Gebäudeart und Bruttogrundfläche.

Welche Angaben für welche Grundstücksart benötigt werden, können Sie auch auf der Internetseite der Bremer Finanzverwaltung nachlesen:

<https://www.finanzen.bremen.de/steuern/grundsteuerreform/grundstuecksangaben-98989#Grundst%C3%BCcksangaben>

## • **Wo finde ich die benötigten Angaben?**

Für die Abgabe der Erklärung benötigen Sie zunächst die Steuernummer Ihres Grundstücks. Sie finden Ihre Steuernummer auf dem Informationsschreiben des Finanzamtes, das Mitte Juli 2022 versandt wurde. Außerdem können Sie die Steuernummer Ihrem letzten Einheitswertbescheid entnehmen. Für ein Grundstück in der Stadtgemeinde Bremen finden Sie die Steuernummer auch auf Ihrem letzten Grundsteuerbescheid und in der Betreffzeile bei Abbuchungen und Überweisungen. Die allgemeinen Angaben zum Grundstück wie Grundstücksfläche, Flurstückangaben sowie Grundbuchblattnummer können Sie Ihrem Grundbuchauszug entnehmen. Bitte beachten Sie, dass auch mehrere Grundbuchblätter zu Ihrem Grundstück gehören können. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Sie eine Garage in der Nähe erworben haben oder Sie Ihr Grundstück nachträglich erweitert haben. Weitere Informationen finden Sie im Kaufvertrag oder Schenkungsvertrag, den Bauunterlagen und der Teilungserklärung.

Die Angaben zu Ihren Flurstücken (Gemarkung, Flur, Flurstück und Grundstücksfläche) finden Sie kostenlos im Internet unter: <https://www.geo.bremen.de/informationen-fuer-immobilienbesitzer-14892>

Den Bodenrichtwert können Sie ebenfalls kostenlos im Internet abrufen unter: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

Die in der Bodenrichtwertkarte angegebene Grundstücksfläche gibt an, wie groß ein durchschnittliches Grundstück in dem jeweiligen Bezirk ist. Die Grundstücksfläche Ihres Grundstücks können Sie dem Grundbuchauszug oder dem Flurstücksvierer (<https://www.geo.bremen.de/informationen-fuer-immobilienbesitzer-14892>) entnehmen.

Die Links sowie eine Kurzanleitung für die Ermittlung Ihres Bodenrichtwerts finden Sie auch auf der Internetseite der Bremer Finanzverwaltung unter: [www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de)

Angaben zu der Wohnfläche oder Bruttogrundfläche können Sie beispielweise den Bauplänen, dem Mietvertrag oder bei Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) der Betriebskostenabrechnung entnehmen. In einigen Fällen finden Sie hierzu auch Angaben im Kaufvertrag. Liegt nichts davon vor, müssen Sie die Wohnfläche selbst ermitteln. Schauen Sie sich hierzu die Frage „Wie kann ich dir Wohnfläche meines Grundstücks ermitteln?“ an.

Das Baujahr können Sie aus Bauplänen entnehmen. Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), die vor 1949 errichtet worden sind, benötigen Sie kein konkretes Baujahr.



Das Baujahr können Sie z.B. aus Bauplänen entnehmen. Sie können es auch beim ServiceCenterBau unter Angabe ihrer Adresse per E-Mail unter [planservice@bau.bremen.de](mailto:planservice@bau.bremen.de) erfragen. Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), die vor 1949 errichtet worden sind, benötigen Sie kein konkretes Baujahr.

- **Bekomme ich die Kosten beispielsweise für die Beschaffung eines Grundbuchauszugs oder für die Einsicht in die Bauakte erstattet?**

Die entstandenen Kosten werden nicht erstattet. Für die Abgabe der Feststellungserklärung sind jedoch ein Grundbuchauszug oder ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster in der Regel nicht notwendig. Die benötigten Angaben können Sie auch kostenlos ermitteln. Weitere Informationen hierzu finden Sie oben unter „Wo finde ich die benötigten Angaben?“.

- **Benötige ich zwingend einen Grundbuchauszug?**

Nein, ein Grundbuchauszug ist nicht zwingend erforderlich. Für die Abgabe der Erklärung benötigen Sie jedoch Angaben, die in Ihrem Grundbuchauszug stehen. Das sind:

- Eigentumsanteil,
- für Eigentumswohnungen: Miteigentumsanteil am Grundstück,
- Gemarkung, Flur und Flurstück,
- Grundstücksfläche,
- Grundbuchblattnummer (optional)

**Wichtig:** Alternativ finden Sie diese Daten z.B. in den Bauunterlagen, im Kaufvertrag oder Schenkungsvertrag und ggf. in der Teilungserklärung. Darüber hinaus können Sie Ihre Grundstücksfläche, Gemarkung, Flur und Flurstück kostenlos im Internet abfragen: <https://www.geo.bremen.de/informationen-fuer-immobilienbesitzer-14892>

- **Warum muss ich eine Erklärung abgeben, obwohl meine Daten der Finanzverwaltung vorliegen?**

Der Finanzverwaltung liegen zum einen nicht alle Daten vor (z.B. die Wohn- oder Nutzfläche). Zum anderen sind die vorliegenden Daten teilweise veraltet, da die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 beruht.

Darüber hinaus liegen nicht alle erforderlichen Daten über die Grundstücke und die darauf stehenden Gebäude in elektronischer Form vor. Deswegen kann die Finanzverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch kein vollständig digitalisiertes

Verwaltungsverfahren anbieten. Diese Daten müssen daher bei den Eigentümer:innen abgefragt werden.

- **Wie kann ich die Wohnfläche meines Grundstücks ermitteln? Was gehört alles zur Wohnfläche?**

Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag entnehmen. Bei einer Eigentumswohnung erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten für gewöhnlich anhand der Wohnfläche. Die Hausverwaltung kennt daher Ihre Wohnfläche und gibt diese in der Betriebskostenabrechnung mit an. Falls Sie das Grundstück vermieten, finden Sie die Wohnfläche auch im Mietvertrag.

Die Wohnfläche ist grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese Fläche in der Feststellungserklärung eingetragen werden. Liegen Ihnen keine Angaben vor, müssen Sie selbst ausmessen und einen Grundriss erstellen. Anhand des selbst erstellten Grundrisses berechnen Sie die Wohnfläche wie folgt:

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst nach der Wohnflächenverordnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören:

- Voll: die Grundfläche von Räumen, die Wohnbedürfnissen dienen, mit einer Höhe von mindestens 2 Metern, dazu gehören auch häusliche Arbeitszimmer.
- Zur Hälfte: die Grundfläche von Räumen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern. Sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnlichen nach allen Seiten geschlossene Räume.
- In der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- Nicht: die Grundfläche von Räumen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Sowie Zubehörräume, wie Kellerräume und Dachböden, die nicht als Wohnraum dienen, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume.

Wenn Sie die Wohnfläche nicht genau ermitteln können, schätzen Sie bitte.

- **Wann liegt eine Kernsanierung vor?**

An Ihrem Gebäude wurden weitreichende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und Sie fragen sich, ob es sich dabei nun um eine Kernsanierung handelt?

Von einer Kernsanierung ist nur dann auszugehen, wenn durch die ergriffenen Maßnahmen der Zustand des Gebäudes so verändert wird, dass er nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzelne Maßnahmen, wie der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Heizung oder die Dämmung der Außenwände und des Daches allein genügen nicht.

Bei einer Kernsanierung muss bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt werden. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung
- der Fassade
- der Innenwände und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände
- der Fußböden
- der Fenster
- der Innentüren und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z.B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

• **Welche Auswirkungen ergeben sich durch eine Kernsanierung? Was muss ich in der Erklärung angeben?**

Durch eine Kernsanierung ist ein Gebäude regelmäßig deutlich länger nutzbar. Für die Grundstücksbewertung spielt deshalb das ursprüngliche Baujahr keine große Rolle mehr. Stattdessen ist das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wurde, von Bedeutung. Dieses müssen Sie zusätzlich zum Baujahr in der Erklärung angeben.

• **Muss ich Angaben zu Mieten machen? Woher stammen die angesetzten Mieten?**

Nein, Sie müssen keine Angaben zu Mieten machen. Die tatsächlich vereinbarte oder gezahlte Miete oder eine übliche Miete werden für die Wertermittlung nicht benötigt. Sie werden daher nicht berücksichtigt.

Der Gesetzgeber hat für jedes Bundesland Mieten ermittelt und als Anlage 39 dem Bewertungsgesetz hinzugefügt. Diese Mieten beruhen für die erste Hauptfeststellung auf Daten aus dem Mikrozensus 2018 und wurden auf das Jahr 2022 hochgerechnet. Sie unterteilen sich in 3 Grundstücksarten (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mietwohngrundstück), wobei für Wohnungseigentum dieselben Mieten wie bei Mietwohngrundstücken angesetzt werden. Weiter wird nach 5 Baujahresgruppen und drei Wohnungsgrößen unterschieden. Dadurch ist die Miete für jede Wohnung im Objekt sehr individuell und realitätsgetreu.

- **Ist es möglich, eine Fristverlängerung über den 31. Januar 2023 hinaus zu bekommen? Wenn ja, wie?**

Eine Verlängerung der Abgabefrist ist grundsätzlich nicht möglich. In begründeten Ausnahmefällen können Sie unter Darlegung der Gründe eine Fristverlängerung schriftlich beim Finanzamt Bremerhaven beantragen. Ihren Brief können Sie direkt an das Grundsteuerpostfach des Finanzamtes Bremerhaven senden: Finanzamt Bremerhaven, Postfach 10 57 02, 28057 Bremen.

- **Was passiert, wenn ich die Erklärung nicht einreiche? (Erinnerungsläufe, Schätzung?)**

Wenn Sie die Erklärung nicht einreichen, werden Sie zunächst mit einem erneuten Anschreiben an Ihre Abgabeverpflichtung erinnert. Bei der Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts handelt es sich um eine Steuererklärung wie z.B. auch die Einkommensteuererklärung. Sollten Sie aufgrund der Erinnerung immer noch keine Erklärung eingereicht haben, hat das Finanzamt z.B. die Möglichkeit, Zwangsgelder anzudrohen und festzusetzen oder die Werte zu schätzen.

- **Wie läuft das Verfahren künftig ab?**

Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 1. Januar 2022 per Bescheid fest. Dieser Wert wird dann erstmalig ab dem Jahr 2025 zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Bis zum Ablauf des Jahres 2024 wird die Grundsteuer noch auf der Grundlage des Einheitswerts erhoben.

Die aktuellen Hebesätze verlieren mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit. Die Hebesätze, die ab 2025 anzuwenden sind, werden 2024 von der Bremischen Bürgerschaft beschlossen. Sobald dies erfolgt ist, erhalten Sie einen grundsteuerermessbescheid und den neuen Grundsteuerbescheid.

**Wichtig!** Die Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag enthalten lediglich Bemessungsgrundlagen. **Die ab 2025 neu zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte ergeben sich aus dem Grundsteuerbescheid.**

Haben Sie bereits ein SEPA-Lastschriftmandat zur Abbuchung der Grundsteuer erteilt, bleibt dies weiterhin gültig.

- **Sie möchten wissen, ob Ihre Erklärung eingegangen ist oder wie der Bearbeitungsstand ist?**

Bis die neue verfassungsgerechte Grundsteuer endgültig starten kann, hat das Finanzamt noch eine Menge zu tun. Ihr Finanzamt bearbeitet die Erklärungen in der Reihenfolge des Erklärungseingangs ab. Bitte sehen Sie deshalb von Rückfragen zum Eingang und Bearbeitungsstand ab.

Eine Eingangsbestätigung erhalten Sie nicht. Sie können aber davon ausgehen, dass alle Erklärungen, die an das Finanzamt gesendet wurden oder bei einem Finanzamt abgegeben wurden, ihren Weg zu den zuständigen Bearbeiter:innen finden.

**Hinweis:** Sie erhalten bei Übermittlung Ihrer Erklärung über ELSTER eine Versandbestätigung. Eine Rückfrage beim Finanzamt ist nicht notwendig.

- **Muss ich die Grundsteuer ab 2022 weiterhin in der bisherigen Höhe zahlen?**

Ja, die Grundsteuer ist auch ab 2022 in der Höhe zu zahlen, die sich aus Ihrem letzten Grundsteuerbescheid ergibt.

- **Wie lange gilt noch die alte Regelung und ab wann die neue?**

Die neuen Grundsteuerwerte werden auf den Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt und der Berechnung der Grundsteuer ab 2025 zugrunde gelegt. Bis einschließlich 2024 ist die Grundsteuer noch nach den alten Regelungen zu zahlen.

- **Was ist der Unterschied zwischen dem Einheitswert und dem Grundsteuerwert?**

Der Einheitswert ist noch bis 2025 die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, um den Wert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks sowie eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu bestimmen. Zum 01. Januar 2022 sind alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten. Auf diesen Stichtag wird erstmalig der Grundsteuerwert festgestellt. Dieser löst dann ab 2025 den Einheitswert ab und bildet die neue Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer.

- **Wie lange dauert es von der Einreichung der Erklärung bis zum Bescheid über den Grundsteuerwert (Grundsteuerwertbescheid), den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag**

## **(Grundsteuermessbescheid) und den Bescheid über die zu zahlende Grundsteuer?**

Grundsteuerwertbescheid:

Nach Eingang der Erklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert. Als Ergebnis erhalten Sie zeitnah nach Abgabe Ihrer Erklärung einen Grundsteuerwertbescheid. Der darin genannte Wert ist nicht an das Finanzamt zu zahlen. Der Grundsteuerwert ist die Grundlage für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages und der Grundsteuer.

Grundsteuermessbescheid und Grundsteuerbescheid:

Den Grundsteuermessbescheid und den Grundsteuerbescheid erhalten Sie rechtzeitig vor dem ersten Zahlungstermin in 2025. Die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer und die Fälligkeitszeitpunkte ergeben sich aus dem Grundsteuerbescheid.

- **Der Grundsteuerwert wird viel höher sein als der Einheitswert. Wird dadurch die Grundsteuer ab 2025 automatisch steigen?**

Die Grundsteuerwerte sind durch die Wertentwicklung natürlich viel höher als die bisherigen Einheitswerte. Aus der Feststellung des Grundsteuerwerts entsteht aber noch keine Zahlungsverpflichtung. Es wird im neuen Verfahren wie bisher mithilfe einer Steuermesszahl zunächst noch der Messbetrag ermittelt. Die neuen Steuermesszahlen betragen im Vergleich zum Altverfahren bereits nur noch etwa ein Zehntel, sodass der Messbetrag in der Regel sehr ähnlich sein wird wie zuvor. Außerdem werden die Gemeinden Bremen und Bremerhaven im Jahr 2024 die Hebesätze anpassen, um insgesamt die erwünschte Aufkommensneutralität zu erreichen.

- **Was bedeutet die Neuregelung genau? Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer zahlen?**

Anhand des festgestellten Grundsteuerwerts kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Höhe Ihrer neuen Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist nicht auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte anzuwenden. Erst, wenn die Mehrzahl der Bremer Grundstücke neu bewertet wurde, werden die Höhe der Hebesätze von den Gemeinden angepasst. Das wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 möglich sein.

Abhängig von der Lage und Größe Ihres Grundstücks sowie dem Alter der Gebäude kann sich die Höhe Ihrer Grundsteuer verändern. Insgesamt soll das Aufkommen der Grundsteuer in Bremen und Bremerhaven gleichbleiben. Sie erhalten dann rechtzeitig

bis Anfang 2025 den neuen Grundsteuerbescheid, aus dem sich die Höhe der neuen Grundsteuer für Ihr Grundstück ergibt.

- **Ändert sich die Höhe meiner Grundsteuer rückwirkend?**

Ihre Grundsteuer wird sich aufgrund der Neubewertung nicht rückwirkend ändern, denn bis einschließlich 2024 wird die Grundsteuer grundsätzlich noch wie bisher erhoben. Allerdings kann sich die Grundsteuer in Einzelfällen bereits ab 2022 ändern, wenn die bisher zugrunde gelegten Daten für den Einheitswert nicht mehr der Realität entsprechen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn die Wohnfläche nach einer Erweiterung noch mit dem alten Bestand angesetzt worden ist.

- **Ab wann muss ich die neue Grundsteuer zahlen?**

Die Grundsteuer nach den neuen gesetzlichen Regelungen wird erstmals im Jahr 2025 erhoben. Sie erhalten hierüber zu gegebener Zeit einen neuen Grundsteuerbescheid.

- **Muss ich ein neues SEPA-Lastschriftmandat erteilen?**

Die bisher schon vorliegenden SEPA-Lastschriftmandate sind auch weiterhin gültig. Änderungen sind wie bisher auch rechtzeitig dem Finanzamt bzw. der Gemeinde gegenüber mitzuteilen.

- **Wie kann ich Einwendungen geltend machen?**

Einwendungen gegen die Ermittlung des Grundsteuerwertes müssen durch einen Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid geltend gemacht werden. Hierfür haben Sie einen Monat ab Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheides Zeit. Ein Einspruch gegen den (voraussichtlich erst 2025 erteilten) Grundsteuerbescheid oder den Grundsteuermessbescheid genügt nicht, wenn Sie sich gegen die Höhe der Grundsteuer wenden wollen.

- **Wie kann ich Einspruch gegen den Bescheid einlegen?**

Einen Einspruch können Sie schriftlich oder elektronisch beim Finanzamt einreichen oder dort zur Niederschrift erklären. Ihren Brief können Sie direkt an das Grundsteuerpostfach des Finanzamtes Bremerhaven senden: Finanzamt Bremerhaven, Postfach 10 57 02, 28057 Bremen.

- **Was ist mit Grundstücken in anderen Bundesländern?**

Erklärungen für Grundstücke in anderen Bundesländern sind bei den dort zuständigen Finanzämtern abzugeben. Bitte informieren Sie sich auf den Internetseiten der jeweiligen Länder. Diese finden Sie unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de).

- **Warum benötige ich für ein Grundstück in Niedersachsen weniger Angaben?**

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine sogenannte „Länder-Öffnungsklausel“ geschaffen. Sie ermöglicht den Bundesländern vom einheitlichen Bundesrecht abweichende Modelle für die Grundsteuerwertermittlung zu verwenden. Einige Länder, darunter auch Niedersachsen, haben im Bereich des Grundvermögens von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Niedersachsen ermittelt den Grundsteuerwert durch ein lageabhängiges Flächenmodell. Das bedeutet, dass lediglich die Grundstücksgröße und die Wohn- und Nutzfläche benötigt werden. Hinzu kommt noch ein Faktor, der sich am Bodenrichtwert des Grundstücks orientiert.

Die Wohn- und Nutzfläche und die Grundstücksfläche werden jeweils mit pauschalen Faktoren multipliziert.

- **Warum wendet Bremen nicht das Modell aus Niedersachsen an?**

Bremen setzt neben 10 anderen Bundesländern das Bundesmodell um. Das Bundesmodell errechnet die Grundstückswerte sehr nah am tatsächlichen Wert. Schon beim Einheitswert hat man diesen Ansatz verfolgt, da in Deutschland Steuern sich nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip richten sollen. Die Einheitswerte sind nur veraltet, da hier auf Verhältnisse aus 1964 zurückgegriffen wurde. Die Grundidee war aber gut und ist im Rahmen der Reform durch das Bundesmodell am besten verfolgt worden. Hier werden weiter auch wertbeeinflussende Faktoren, wie das Gebäudealter und davon abhängig weitere Faktoren berücksichtigt. Daher ist das Bundesmodell das fairste aus bremischer Sicht und erfüllt die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts am besten.

- **Ich habe im Mai 2022 ein Schreiben erhalten, in dem ich Angaben zu meinem Grundstück machen soll. War das schon für die Bewertung der Grundstücke für die Grundsteuer?**

Das Schreiben, das im Mai 2022 versandt wurde, kam vom Statistischen Landesamt. Hiermit werden Angaben zu Gebäuden und Wohnungen im Rahmen des **Zensus 2022 (Gebäude- und Wohnungszählung)** abgefragt. Als Grundstückseigentümer:in



sind Sie verpflichtet, die Angaben gegenüber dem Statistischen Landesamt zu erklären.

Die von Ihnen erklärten Angaben werden zwischen dem statistischen Landesamt und dem Finanzamt nicht ausgetauscht. Daher müssen Sie die Angaben, die das Finanzamt für die Neubewertung der Grundstücke benötigt, zusätzlich machen. Dies gilt auch wenn, sich die Angaben zum Teil gleichen.

- **Welche weiteren Informationsmöglichkeiten gibt es?**

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Bremer Finanzverwaltung unter:

[www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de)

Ihren persönlichen Bodenrichtwert finden Sie unter:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

Angaben zu Flurstücken und der Grundstücksfläche finden Sie unter:

<https://www.geo.bremen.de/informationen-fuer-immobilienbesitzer-14892>

Wenn Sie weitere Fragen haben, können Sie auch den neuen Steuerchatbot ausprobieren. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich:

<https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>

Haben Sie ein Grundstück in einem anderen Bundesland? Dann informieren Sie sich bitte auf den Internetseiten der jeweiligen Länder. Diese finden Sie unter:

[www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)

- **Benötige ich für die Abgabe der Erklärung den Einheitswertbescheid?**

Nein. Der neue Grundsteuerwert löst in Zukunft den Einheitswert ab. Sie können dem Einheitswertbescheid lediglich die Steuernummer Ihres Grundstücks entnehmen. Dies gilt sowohl für Grundstücke in Bremen als auch für Grundstücke in Bremerhaven. Sollten Sie Ihren Einheitswertbescheid nicht zur Hand haben, warten Sie auf das Informationsschreiben Ihres Finanzamtes. Dies wurde Mitte Juli 2022 für Grundstücke in Bremen und Bremerhaven versandt. Ein Einheitswertbescheid ist daher nicht bei Ihrem Finanzamt anzufordern.

- **Wo finde ich die Steuernummer meines Grundstücks?**

Die Steuernummer Ihres Grundstücks stimmt nicht mit Ihrer Einkommensteuernummer überein. Die Steuernummer Ihres Grundstücks ändert sich nicht. Sie finden Ihre Steuernummer auf dem Informationsschreiben des Finanzamtes, das Mitte Juli 2022 versandt wurde. Außerdem können Sie die

Steuernummer Ihrem letzten Einheitswertbescheid entnehmen. Für ein Grundstück in der Stadtgemeinde Bremen finden Sie die Steuernummer auch auf Ihrem letzten Grundsteuerbescheid und in der Betreffzeile bei Abbuchungen und Überweisungen.

Die Steuernummer sieht wie folgt aus:

- für Grundstücke in Bremen beginnt sie mit 57 (z.B. 57 / 123 / 12345)
- für Grundstücke in Bremerhaven beginnt sie mit 77 (z.B. 77 / 456 / 45678).

### • **Wie unterscheiden sich der „Anteil am Grundstück“ und der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit?**

In der Erklärung wird als Erstes im Bereich „Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens“ der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil abgefragt. Hier geht es darum, zu welchem Teil eine Grundstücksfläche (oder ein Flurstück) zu Ihrem Grundstück gehört. Damit ist der sogenannte Miteigentumsanteil laut Grundbuch am Flurstück gemeint (z.B. 67/1000). Dieser Anteil beschreibt den Teil eines Eigentümers an einem gemeinschaftlichen Eigentum. Mit dem Wert ist demnach festgelegt, wie viele Bruchstücke eines gemeinschaftlichen Eigentums einer Person gehören. Typische Beispiele hierfür sind eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus oder ein Teil eines Privatwegs oder Garagenhofes, der zu mehreren Einfamilienhäusern gehört. Hier teilen sich mehrere Eigentümer:innen den Grund und Boden. Tragen Sie in diesem Fall die Gesamtfläche des Grundstücks mit Ihrem Miteigentumsanteil ein.

Davon zu unterscheiden ist im „Bereich Eigentümer(innen)/Beteiligte“ der Anteil am Grundstück. Hier geht es darum, zu welchen Anteilen das Grundstück einzelnen Eigentümer:innen gehört. Daher ist hier der Eigentumsanteil der einzelnen Eigentümer:innen beispielsweise an der Eigentumswohnung oder an dem Einfamilienhaus anzugeben.

### • **Was ist das Einheitswertaktenzeichen?**

Das Aktenzeichen des Grundstücks heißt in Bremen „Steuernummer“ und in vielen anderen Bundesländern „Aktenzeichen“ oder „Einheitswertaktenzeichen“.

### • **Können mir Erklärungsvordrucke auch zugesendet werden?**

Ja, schreiben Sie einfach eine E- Mail an [office@fa-hb.bremen.de](mailto:office@fa-hb.bremen.de) mit dem Betreff: Formulare Grundsteuer.

- **Gibt es die Erklärungsvordrucke auch als ausfüllbare pdf-Dateien?**

Ja, auf der Internetseite [www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de) finden Sie einen Link zu den ausfüllbaren pdf-Dateien.

- **Ich bin Eigentümer:in eines Kleingartens – wie muss ich den Kleingarten in der Erklärung angeben?**

Sie finden hierzu eine Schritt-für-Schritt-Ausfüllanleitung auf unserer Internetseite:

[www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de)

Ein Kleingarten ist als landwirtschaftliches Grundstück zu erklären. Hierfür sind Angaben im Hauptvordruck (GW 1) und in der Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW 3) zu machen. Die Kleingartenfläche ist in der Anlage Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart 13 einzutragen. Gibt es eine Gartenlaube von mehr als 30 m<sup>2</sup> Größe – hierbei sind die Außenmaße des Hauses und die Nebenflächen wie z.B. eine Veranda oder Terrasse zu berücksichtigen – ist diese Fläche mit der Nutzungsart 14 in der Anlage Land- und Forstwirtschaft zu erfassen. Gartenlauben mit einer Größe bis 30 m<sup>2</sup> sind nicht gesondert zu erklären.

- **Mir ist bei der Erklärung ein Fehler unterlaufen. Wie kann ich diesen berichtigen?**

Die Erklärung kann in ELSTER berichtigt und erneut übermittelt werden. Dafür wählen Sie das Formular „Grundsteuer für andere Bundesländer“ erneut aus. Sie bekommen automatisch die schon übermittelte Erklärung zur Datenübernahme vorgeschlagen. In der Zeile bei „Aktion“ auf Daten übernehmen klicken und schon liegen Ihnen alle Erklärungsdaten vor. Die fehlerhaften Felder können Sie nun korrigieren. Am Ende übermitteln Sie die Erklärung – wie beim ersten Mal – erneut an das Finanzamt.

Bei der Abgabe der Erklärung in Papierform reichen Sie bitte die komplette Erklärung erneut ein.

- **Ich habe als Erbbauberechtigte:r eine Erklärung abgegeben. Wieso ist im Grundsteuerwertbescheid kein Hinweis zum Erbbaurecht enthalten?**

Das Gebäude wird mit dem Grundstück zu einer Einheit zusammengefasst und wie ein Grundstück ohne Erbbaurecht bewertet. Hierdurch ergibt sich jedoch kein Unterschied zu früher. Als wirtschaftlicher Eigentümer des gesamten Grundstücks haben Sie auch bisher die gesamte Grundsteuer gezahlt, da Sie das Grundstück ausschließlich über sehr viele Jahre nutzen können. Der Erbbaurechtsverpflichtete

wurde lediglich über den Einheitswert informiert. Durch das neue Verfahren wird zwar ein Teil des Bodens angesetzt, dieser ist Ihnen aber wie beschrieben auch zuzurechnen. Im alten Verfahren haben Sie die Bewertung des Bodens nicht gesehen, weil bereits in den Mieten der Boden berücksichtigt wurde.

Sie sind durch die Zahlung der Erbpacht nicht schlechter gestellt als ein Eigentümer des Grund und Bodens, da die Erbpacht keine laufenden Kosten darstellt, sondern anstelle eines Kaufpreises zu zahlen ist.

- **Wo finde ich im Grundsteuerwertbescheid meine erklärten Angaben wieder?**

Einen Musterbescheid finden Sie auf [www.grundsteuer.bremen.de](http://www.grundsteuer.bremen.de) . Darin helfen Ihnen die rot umrandeten Felder, Ihre erklärten Werte zu finden. Dort sind auch die Anlagen zum Bewertungsgesetz verlinkt, auf die in Ihrem Bescheid verwiesen wird.