

Anzeigepflichten im Zusammenhang mit der Grundsteuer nach § 228 BewG und § 19 GrStG

Achtung:

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine neue Anzeigepflicht eingeführt. Danach müssen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen, beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Wer muss die Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben?

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks
- Bei Grundstücken des Grundvermögens, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers der Gebäude

Gehört der Grundbesitz mehreren Personen (zum Beispiel Ehegatten), ist es ausreichend, wenn eine Person die Änderungsanzeige abgibt. Die anderen Personen sind dann von ihrer Anzeigepflicht entbunden.

Wann muss eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgegeben werden?

Sie müssen ohne gesonderte Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben, wenn mindestens einer der nachstehenden Änderungsgründe eingetreten ist:

- der Grundsteuerwert ändert sich, zum Beispiel aufgrund von Flächenänderungen beim Grund und Boden oder Gebäude, durch die Errichtung, Erweiterung oder Fertigstellung eines Gebäudes, durch bauliche Veränderungen, durch die Änderung der Nutzungsart, durch Abriss oder Zerstörung von Gebäuden/Gebäudeteilen (**Wertfortschreibung**),
- die Grundstücksart ändert sich durch eine bauliche Veränderung oder eine Nutzungsänderung, zum Beispiel wird aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus, aus einem Wohngrundstück wird ein Geschäftsgrundstück oder ein gemischt genutztes Grundstück (**Artfortschreibung**),
- die Vermögensart ändert sich, zum Beispiel beim Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen (**Nachfeststellung**),
- es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks, so dass neue wirtschaftliche Einheiten entstehen (**Nachfeststellung**),
- es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer **Aufhebung des Grundsteuerwerts** führen können, zum Beispiel bei nachträglicher Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an einem Gebäude,
- das Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes ist übergegangen.

Es können auch mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen.

Nach § 19 Grundsteuergesetz (GrStG) müssen Sie darüber hinaus ohne Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben, wenn sich

- die Nutzungen oder die Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes ändern und dies zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann oder
- die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl wegfallen, z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden/Gebäudeteilen.

Bis wann sind die Änderungen anzuzeigen?

Die Frist für die Abgabe der Änderungsanzeigen beträgt einheitlich drei Monate und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem eine oder mehrere Änderungen eingetreten sind.

Die Anzeige ist also regelmäßig bis zum 31. März des Folgejahres abzugeben. *

Bei welchen Änderungen ist keine Grundsteuer-Änderungsanzeige erforderlich?

- Eigentümerwechsel, weil das Finanzamt die erforderlichen Informationen durch eine Mitteilung des Grundbuchamtes erhält,
- Alterung des Gebäudes,
- Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einer Kernsanierung führen,
- Errichtung von freistehenden Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstücken.

Wie kann ich die Änderungsanzeige abgeben?

Die Änderungsanzeige ist grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

Derzeit ist die Anzeige auf dem amtlichen Vordruck »Grundsteuer-Änderungsanzeige« (Vordruck GW-5) bei dem für das Grundstück zuständigen Finanzamt einzureichen.

Der amtliche Vordruck »Grundsteuer-Änderungsanzeige« als ausfüllbares PDF-Dokument und die Ausfüllanleitung stehen auf folgender Internetseite zum Download zur Verfügung:

<https://www.steuerportal-mv.de/Steuerrecht/Rund-ums-Grundstück/Grundsteuerreform/>

Tipp: Haben Sie die Grundsteuererklärung über ELSTER abgegeben, können Sie unter Nutzung der vorhandenen Angaben anstelle einer gesonderten Änderungsanzeige auf den maßgeblichen Stichtag eine Erklärung erstellen und diese elektronisch übermitteln.

Aktualisierung: Dezember 2024

* Änderung durch das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz vom 29. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323). Die einheitlichen Fristen gelten mit Wirkung vom 1. Januar 2025.