

Grundsteuerwerterklärung: Anzeigepflichten in den Folgejahren

In der Zeit vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Januar 2023 mussten/müssen Grundstückseigentümer eine Grundsteuerwerterklärung abgeben. Maßgeblich für die Erklärung waren/sind die tatsächlichen Verhältnisse zum 1. Januar 2022. Doch was, wenn sich nach dem 1. Januar 2022 die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben? Die Lösung des Gesetzgebers: In bestimmten Fällen besteht die Pflicht, eine Anzeige beim Finanzamt abzugeben bzw. elektronisch zu übermitteln. Es gibt allerdings auch Fälle, bei denen keine Anzeigepflicht besteht.

Anzeigepflicht bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse

Eine Anzeige ist abzugeben bzw. elektronisch zu übermitteln, wenn sich nach dem 1. Januar 2022 die tatsächlichen Verhältnisse verändert haben und sich dadurch

- die **Höhe des Grundsteuerwerts** (Beispiele: Fertigstellung eines Gebäudes; Anbau an ein bestehendes Gebäude oder Abriss eines Gebäude(teils); Ausbau Dachgeschoss; Abbruch von Gebäuden; Achtung: keine Bagatellgrenze!),
- die **Vermögensart** (Beispiel: eine zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nunmehr für eine Photovoltaikanlage genutzt) oder
- die **Grundstücksart** (Beispiel: eine bisher zu Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung wird jetzt an einen Rechtsanwalt für seine Kanzlei vermietet)

ändert. (Hinweis: Grundstücksart und gebäudebezogene Änderungen nicht in Baden-Württemberg)

Auch wenn **erstmalig eine Feststellung eines Grundsteuerwertes** erforderlich wird (Beispiele: ein bisher zu gemeinnützigen Zwecken und damit befreites Grundstück wird jetzt (teilweise) für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb genutzt; Teilung von Grundstücken), ist eine Anzeige abzugeben.

In all diesen Fällen muss/müssen der/die Eigentümer des Grundstücks (im Falle eines Erbbaurechtes der/die Erbbauberechtigte/n) die Anzeige mit den tatsächlichen Verhältnissen, die am 1. Januar des Folgejahres herrschen, abgeben.

Abgabefrist: bis zum 31. Januar des auf die Änderung der Verhältnisse folgenden Kalenderjahres (in Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis 31. März des Folgejahres).

Abzugeben: beim zuständigen Finanzamt („Lagefinanzamt“)

Hinweis: Nach erfolgter Anzeige wird das Finanzamt zur Abgabe einer neuen Grundsteuerwerterklärung auffordern. Daher kann die Abgabepflicht auch durch eine fristgerechte Einreichung einer Grundsteuerwerterklärung erfüllt werden.

Anzeigepflicht bei Wegfall von Vergünstigungen

Das Grundsteuerrecht kennt eine Reihe von Steuerbefreiungen oder auch Ermäßigungen (Straßen des öffentlichen Verkehrs, gemeinnützige Einrichtungen, Denkmäler, Wohnnutzung usw.). Sofern die Voraussetzungen für diese Vergünstigungen ganz oder teilweise wegfallen (Verkauf, Umnutzung usw.), ist ebenfalls eine Anzeige abzugeben.

Abgabefrist: 3 Monate nach dem Wegfall der Voraussetzungen bzw. nach Kenntnisnahme von deren Wegfall (in Bayern und Hamburg bis zum 31. März des Folgejahres).

Abzugeben: beim Finanzamt, bei dem auch die Grundsteuerwerterklärung abgegeben wurde

Hinweis: Für den umgekehrten Fall des Hinzukommens von Vergünstigten besteht keine Anzeigepflicht. Selbstverständlich sollte in diesen Fällen gleichwohl eine Anzeige erfolgen.

Anzeigepflicht bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

Fallen zivilrechtlicher Eigentümer des Grundstücks und wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes auseinander, besteht eine Anzeigepflicht, wenn das wirtschaftliche Eigentum am Gebäude auf den Grundstückseigentümer („Heimfall“) oder auf einen Dritten übergeht. (Hinweis: keine Anzeigepflicht in Baden-Württemberg)

Abgabefrist: bis zum 31. Januar des auf die Änderung der Verhältnisse folgenden Kalenderjahres (in Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis 31. März des Folgejahres).

Abzugeben: beim zuständigen Finanzamt („Lagefinanzamt“)

Keine Anzeigepflicht bei Eigentumswechsel

Sofern nach dem 1. Januar 2022 das Eigentum an dem Grundstück übergegangen ist (Verkauf, Schenkung, Erbfall) besteht keine Anzeigepflicht. In diesen Fällen wird das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben und das Grundbuchamt teilt dem Finanzamt den Eigentumsübergang mit.

Hinweis: Im Erbfall ist das Grundbuch zu berichtigen. Hierzu haben die Erben einen entsprechenden Berichtigungsantrag beim Grundbuchamt einzureichen. Sofern sie dies innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall tun, ist die Grundbuchberichtigung kostenfrei.

Keine Anzeigepflicht bei Bestellung oder Aufhebung eines Erbbaurechts

In den Fällen der Bestellung oder Aufhebung eines Erbbaurechts besteht hingegen keine Anzeigepflicht, da hier wieder die Grundbuchämter mitteilungspflichtig sind.

Empfehlung: Vermerken Sie sich jede Änderung an Ihren Grundstücken in Ihren Unterlagen. So können Sie nach Ablauf des Jahres zusammengefasst Ihrer Anzeigepflicht innerhalb der Frist nachkommen. In Bayern, Hamburg und Niedersachsen ist diese zusammengefasste „Jahresanzeige“ verpflichtend.

Haben Sie noch Fragen? Sprechen Sie uns gern an.

überreicht durch:

Die Erarbeitung des Merkblattes erfolgt mit großer Sorgfalt.
Eine Haftung kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.