



Grundsteuer - Anzeigepflichten von Änderungen nach dem 1.1.2022

Die Reform der Grundsteuer machte im letzten Jahr die Neubewertung aller Grundstücke erstmals zum **1.1.2022** mit der Abgabe entsprechender Steuererklärungen erforderlich. Darüber hinaus sind künftig – je nach Bundesland - meist **Erklärungs- und Anzeigepflichten bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse zu beachten**.

Relevante Änderungen:

Anzeigepflichtig sind Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, Vermögensart (§ 218 BewG – Grundvermögen, land- und forstwirtschaftliches Vermögen), Grundstücksart (§ 249 Abs. 1 BewG – Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Teil-/ Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke) auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können. Ebenso betroffen ist der Übergang des (wirtschaftlichen) Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude.

Dies können im Einzelnen (abhängig vom Bundesland) sein:

- Baumaßnahmen (Neubau, Abriss, Aufstockung)
- Änderung des Grundsteuerwerts
- Änderung der Wohn- und/oder Nutzflächen
- Änderung der Grundstücksart, z.B. zwischen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück
- Nutzungsänderungen
- Änderung der Grundstücksart nach dem Verhältnis der Flächen vor und nach der Nutzungsänderung, z.B. zwischen Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück und/oder Geschäftsgrundstück (§ 249 Abs. 4–10 BewG)
- Umwidmung zwischen Grundvermögen und land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

Sie müssen **keine Grundsteuer-Änderungsanzeige** abgeben, wenn folgende Änderungen eingetreten sind:

Eigentümerwechsel, Ermittlung von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (Ausnahme ggf. Änderung des Entwicklungszustandes), Alterung des Gebäudes, einfache Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einer Kernsanierung führen, Errichtung von freistehenden Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstücken.

Frist für Länder mit Bundesmodell sowie Baden-Württemberg und Hessen:

Die Frist für die Anzeige tatsächlicher Änderungen beträgt bei der Bundesregelung einen Monat nach Ablauf des Kalenderjahres der Änderung. Tatsächliche Änderungen im Jahr 2023 sind bis zum 31.1.2024 mitzuteilen.

Frist für Bayern, Hamburg, Niedersachsen:

Anzeigen müssen bis zum **31.3.** des Folgejahres erfolgen.

Die Übermittlung der Anzeige hat grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu erfolgen - in Bayern ist auch Papierform möglich.

Folgen der Nichterfüllung: Die Anzeigen gelten als Steuererklärungen i.S.d. AO (§ 228 Abs. 5 BewG). Die Finanzverwaltung kann daher Druckmittel wie Zwangsgeld (§§ 328, 329 AO) oder Schätzungen (§ 162 AO etc.) einsetzen. Ein Versäumen der Anzeige kann darüber hinaus straf- und bußgeldrechtliche Folgen haben.



Die jährliche grundsteuerliche Anzeigeverpflichtung sollte als **stetige steuerliche Compliance-Aufgabe** organisatorisch berücksichtigt werden. Nur wenn eine zeitnahe Information über bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen sichergestellt ist, kann eine eventuelle Anzeigepflicht fristgerecht erfüllt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne jederzeit an die INTARIA AG.

Kontakt

INTARIA AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte
Lindwurmstraße 114
80337 München
Telefon: + 49 89 747240-0
Telefax: +49 89 747240-40
Mail: info@intaria