

GRUNDSTEUER: ANZEIGEPFLICHTEN FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

MERKBLATT NR. 2018 | 03 | 2024

INHALT

1. Einführung
2. Anzeigepflichten und -fristen
 - 2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
 - 2.2 Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung
3. Anzeige von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
 - 3.1 Beispiele für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
 - 3.2 Anzeige- und mitwirkungspflichtige Person
 - 3.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung
4. Anzeige von Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung
 - 4.1 Grundsteuerbefreiungen
 - 4.2 Grundsteuerbegünstigungen
 - 4.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung
5. Rechtsfolgen bei Verletzung der Anzeigepflichten
6. Fehlerberichtigungen
7. Gestaltungsmöglichkeiten zur Senkung der Grundsteuer
 - 7.1 Abriss
 - 7.2 Wechsel der Vermögensart
 - 7.3 Reduktion von Flächen
 - 7.4 Zusammenlegung von Wohnungen
 - 7.5 Änderung der Nutzungsart
 - 7.6 Teilung von Grundstücken
8. Fazit

1. EINFÜHRUNG

Die Erklärung zur Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 für Zwecke der Grundsteuer haben die meisten Steuerpflichtigen (und deren Berater) inzwischen hinter sich gebracht. Die nächste Hauptfeststellung ist auf den Stichtag 01.01.2029 vorgesehen, wenn das Bundesmodell angewendet wird (in Hessen beträgt der Hauptfeststellungszyklus 14 Jahre, Bayern, Niedersachsen und Hamburg verzichten auf fes-

te Hauptfeststellungszyklen). Innerhalb dieses 7jährigen Zeitraums kann sich jedoch eine Vielzahl von Veränderungen ergeben. Das können z. B. Besitzerwechsel, Grundstücksteilungen, Neuerrichtung von Gebäuden oder Anbauten daran sowie Nutzungsänderungen hinsichtlich des Grundstücks und der Gebäude sein. Dies kann dazu führen, dass der Grundsteuermessbetragsbescheid angepasst werden muss. Dafür kommen Fortschreibungen und Nachfeststellungen infrage.

Dieses Merkblatt erläutert, in welchen Fällen Anzeigepflichten für den Immobilieneigentümer entstehen und welche Fristen dafür gelten. Zu beachten ist, dass diese sanktionsbewährten Anzeigepflichten **alle Immobilieneigentümer** treffen, und nicht nur solche, deren Immobilien im Rahmen einer Einkunftsart verwendet werden. Dargestellt wird auch, welche Möglichkeiten es gibt, Fehler in der Feststellungserklärung zu korrigieren und mit welchen Gestaltungen sich die Grundsteuerbelastung ab dem 01.01.2025 insg. senken lässt.

2. ANZEIGEPFLICHTEN UND -FRISTEN

Grundsätzlich treffen den Steuerpflichtigen (im Sinne der Grundsteuer) zwei verschiedene Anzeigepflichten mit jeweils unterschiedlicher Frist.

2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse

Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, etwaige Änderungen der **tatsächlichen Verhältnisse** nach dem 01.01.2022, die sich auf den **Grundsteuerwert** auswirken können, jeweils bis zum 31.01. (Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis zum 31.03.) des Folgejahres der Änderung anzuzeigen.¹

BEISPIEL In einem Mehrfamilienhaus werden 2 kleine Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt.

¹ § 228 Abs. 2 BewG.



Beiblatt zum DWS-Merkblatt Nr. 2018 „Grundsteuer: Anzeigepflichten für Immobilieneigentümer und Gestaltungsmöglichkeiten“, 03/2024

Aufgrund einer gesetzlichen Änderung hat sich zu den Anzeigepflichten eine Neuerung ergeben, die nachfolgend dargestellt wird.

Unter **2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse** wurde dargestellt, dass der Steuerpflichtige verpflichtet ist, etwaige Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf den Grundsteuerwert auswirken, bis zum 31.01. des Folgejahres anzuzeigen sind. Diese Frist für die Anzeige wurde gesetzlich für alle Bundesländer auf den 31.03. des Folgejahres vereinheitlicht.¹

Nach einem Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder wurde den Steuerpflichtigen im Rahmen einer Verwaltungsanweisung mit Immobilien in den Ländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen nun jedoch eine noch längere Frist eingeräumt. Für Grundsteuer-Änderungsanzeigen auf den Feststellungs- bzw. Festsetzungszeitpunkt 01.01.2026 wegen **im Jahr 2025 eingetretener Änderungen** verlängert sich die Anzeigefrist bis zum **30.04.2026**.²

¹ § 228 Abs. 2 BewG.

² Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 04.12.2025 – S 3243 – 2/2025 – 1 (Ib).