

Merkblatt Anzeigepflichten Grundsteuer

Änderungen können Sie über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt in Form einer neuen Grundsteuererklärung zum laufenden Feststellungsstichtag (Bei Änderungen im Jahr 2024 eine Erklärung zum 1.1.2025 usw.) beim Finanzamt anzeigen.

Bis auf Weiteres können die Änderungen allerdings auch formlos angezeigt werden. Hierfür können Sie eine sonstige Mitteilung über das Elster-Portal oder eine Anzeige mittels formlosen Schreiben an das Finanzamt schicken. Die Anzeige muss alle relevanten Daten für eine Neuberechnung des Grundsteuerwerts/der Grundsteueräquivalenzbeträge beinhalten.

Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderung anzuzeigen. Die Anzeige erfolgt selbstständig.

Welche Änderungen müssen angezeigt werden?

Sie müssen anzeigen, dass

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt),
- sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Größe der Flächen verändert hat, sich die Nutzung geändert hat oder eine Grundsteuermesszahlermäßigung weggefallen ist), oder
- das (wirtschaftliche) Eigentum eines auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes übergeht.

Beispiele:

- Es wird ein Wintergarten angebaut.
- Die bisherige Wohnung wird jetzt gewerblich genutzt.
- Ein Teil des Grundstücks wurde an einen Nachbarn verkauft.
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.

Bis wann muss die Anzeige im Finanzamt vorliegen?

Die Anzeige muss dem Finanzamt bis zum 31. März des Folgejahres der Änderung vorliegen.

Beispiel:

- Anbau eines Wintergartens im Jahr 2024.

Die Änderung ist beim Finanzamt bis zum 31. März 2025 anzuzeigen.

Wann muss keine Anzeige beim Finanzamt erfolgen?

Ändert sich in einem Jahr **nur** die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil das Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Von Ihnen wird keine Anzeige erwartet.

Vom Finanzamt erfolgt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung.