

Aktuelle Mitgliederinformation

Anzeigepflichten bei Änderung der Grundsteuer-Bemessungsgrundlage

I. Bewertungsgesetz (BewG)

Nach § 228 Abs. 2 BewG hat der Stpfl. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres - ohne besondere Aufforderung - eine vereinfachte Erklärung (Anzeige) abzugeben. Eine Anzeige ist auch bei dem Übergang des Eigentums oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes oder bei der Begründung von Wohnung- und Teileigentum abzugeben.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sind dies insbesondere Änderungen der Nutzungen, Nutzungsteile bzw. -arten, der Flächengröße (ggf. einschließlich der EMZ), der Abgrenzung beim Viehbestand oder der Hofstelle. Ferner die Eigenschaft als Bauerwartungsland.

Keiner Anzeigepflicht unterliegen dagegen Änderungen, die ausschließlich zu einer Zurechnungsfortschreibung führen.

Die **Abgabefrist** für die Anzeigen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben beziehungsweise das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist. Dies bedeutet **für Änderungen im Kalenderjahr 2023** ist die Anzeige **zum 31.01.2024** vorzunehmen. Für die vom Bundesrecht abweichenden Länder gibt es folgende Regelungen:

Land	Fristende	Rechtsgrundlage
Baden-Württemberg	31.01.2024	§ 22 Abs. 2 Satz 2 LGrStG BW
Hessen	31.01.2024	§ 2 Abs. 4 Satz 1 HGrStG
Bayern	02.04.2024¹	Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG
Hamburg	02.04.2024	§ 6 Abs. 5 Satz 3 HambGrStG
Niedersachsen	02.04.2024	§ 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG

¹ Verlängerung gemäß § 108 Abs. 3 AO.

II. Grundsteuergesetz (GrStG)

Unabhängig hiervon sind nach § 19 Abs. 1 und 2 GrStG und der landesrechtlichen Regelung von Baden-Württemberg (§ 44 LGrStG BW) der Eintritt und der Wegfall der sachlichen Grundsteuerpflicht oder von Grundsteuerermäßigungen **innerhalb von drei Monaten nach Eintritt oder Wegfall anzuzeigen**. Abweichende Regelungen gibt es in folgenden Ländern:

Land	Fristende ²	Rechtsgrundlage
Bayern	02.04.2024	Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG
Hamburg	02.04.2024	§ 7 Abs. 3 Satz 4 HambGrStG
Niedersachsen	02.04.2024	§ 9 Abs. 4 Satz 4 NGrStG

III. Möglichkeiten zur Erfüllung der Anzeigepflicht

Die elektronische Anzeigepflicht kann über das Portal ELSTER mit Hilfe der „Datenübernahme“ in Form einer Steuererklärung erfolgen. Dazu sind die bisher elektronisch übermittelten Daten unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes als „Nachfeststellung“, „Artfortschreibung“, „Wertfortschreibung“ oder „Art- und Wertfortschreibung“ zu kennzeichnen und punktuell anzupassen. Somit müssen nicht alle Daten vollständig neu erfasst werden.

Die elektronische Anzeigepflicht kann auch über das Portal ELSTER mit Hilfe der Grundsteuer-Änderungsanzeige (Vordruck GW 5 – vgl. Muster vom 24.07.2023 - BStBl I S. 1536) erfolgen. In diesem Fall müssen die konkreten Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse angezeigt werden.

IV. Fristverlängerungen

Die Anzeigen sind gemäß § 228 Abs. 5 BewG und § 19 Abs. 3 GrStG Steuererklärungen im Sinne der AO. Sofern die Anzeige nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgegeben werden können, ist **auf Antrag** eine Fristverlängerung unter Angabe der Gründe **möglich**. Die Anzeigen als Steuererklärungen werden nicht von § 8 Abs. 6 EGAO erfasst, da die Vorschrift über den Ausschluss von Verspätungszuschlägen nur auf Steuererklärungen zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 anzuwenden ist.

² Verlängerung gemäß § 108 Abs. 3 AO.

Vordruckmuster GW 5 – Änderungsanzeige (BStBl 2023 I S. 1536)

Grundsteuer-Änderungsanzeige		— Eingangsstempel —
1	auf den 1. Januar <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="J"/> <input type="text" value="J"/>	
	<small>Aktenzeichen/Steuernummer (ohne Sonderzeichen)</small>	
2	<input type="text"/>	
3	<small>Finanzamt</small>	
Anzeigepflichtige/r		
4	<small>Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)</small> <input type="text"/>	<small>Titel/akademischer Grad</small> <input type="text"/>
	<small>Geburtstag</small> <input type="text" value="T"/> <input type="text" value="T"/> <input type="text" value="M"/> <input type="text" value="M"/> <input type="text" value="J"/> <input type="text" value="J"/> <input type="text" value="J"/> <input type="text" value="J"/>	
5	<small>Vorname/Firma Zeile 1</small> <input type="text"/>	
6	<small>Name/Firma Zeile 2</small> <input type="text"/>	
7	<small>Straße</small> <input type="text"/>	
8	<small>Hausnummer</small> <input type="text"/>	<small>Hausnummerzusatz</small> <input type="text"/>
	<small>Postleitzahl</small> <input type="text"/>	<small>Postfach</small> <input type="text"/>
9	<small>Ort und gegebenenfalls Ortsteil</small> <input type="text"/>	
10	<small>Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)</small> <input type="text"/>	<small>Land (bei Auslandsanschrift)</small> <input type="text"/>
11	<small>Die oben genannte Person/Gesellschaft/Gemeinschaft ist</small> <input type="text"/>	
	<small>1 = (Mit)Eigentümer/in des Grundbesitzes 2 = Erbbauberechtigte/r 3 = Eigentümer/in des mit einem fremdem Gebäude bebauten Grund und Bodens</small>	
Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft		
12	<small>Straße/Lagebezeichnung</small> <input type="text"/>	<small>Hausnummer</small> <input type="text"/>
13	<small>Hausnummerzusatz</small> <input type="text"/>	<small>Zusatzangaben</small> <input type="text"/>
14	<small>Postleitzahl</small> <input type="text"/>	<small>Ort und gegebenenfalls Ortsteil</small> <input type="text"/>
Empfangsvollmacht		
15	<input type="checkbox"/> <small>1 = Die bestehende Empfangsvollmacht wird widerrufen. 2 = Die dem Finanzamt vorliegende Empfangsvollmacht ist weiterhin gültig. 3 = Die Bescheide sollen nicht mir/ uns zugesandt werden, sondern:</small>	
16	<small>Anredeschlüssel</small> <input type="text"/>	<small>Titel/akademischer Grad</small> <input type="text"/>
	<small>Vorname/Firma Zeile 1</small> <input type="text"/>	<small>Telefonnummer</small> <input type="text"/>
17	<small>Name/Firma Zeile 2</small> <input type="text"/>	
18	<small>Straße</small> <input type="text"/>	
19	<small>Hausnummer</small> <input type="text"/>	<small>Hausnummerzusatz</small> <input type="text"/>
20	<small>Postleitzahl</small> <input type="text"/>	<small>Postfach</small> <input type="text"/>
21	<small>Ort und gegebenenfalls Ortsteil</small> <input type="text"/>	
22	<small>Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)</small> <input type="text"/>	<small>Land (bei Auslandsanschrift)</small> <input type="text"/>
23	<small>Der/Die in den Zeilen 16 bis 22 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.</small> <input type="checkbox"/> <small>1 = Ja</small>	

Art der Änderung

Kreuzen Sie in den Zeilen 24 ff. die zutreffende Art der Änderung an. Beschreiben Sie bitte die Änderung in den Zeilen 49 ff. näher.

Hinweis: Haben Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln. Sie müssen dann nicht alle Daten vollständig neu erfassen.

Erstmalige Feststellung eines Grundsteuerwerts

- 24 Das Grundstück wurde geteilt/parzelliert.
- 25 Die Steuerbefreiung ist weggefallen, für den Grundbesitz wird erstmalig Grundsteuer erhoben.
- 26 Es wurde Wohnungs- oder Teileigentum gebildet.

Änderung der Vermögensart

- 27 Bei dem Grundbesitz handelt es sich nicht mehr um land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern um Bauerwartungsland oder Rohbauland.
- 28 Der Grundbesitz gehört nunmehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.
- 29 Der Grundbesitz gehört nunmehr zum Grundvermögen.

Änderungen bei Grundstücken des Grundvermögens

- 30 Die Grundstücksgröße hat sich geändert.
- 31 Der Entwicklungszustand (baureifes Land, Bauerwartungsland oder Rohbauland) hat sich geändert (zum Beispiel aufgrund eines Bebauungsplans).
- 32 Es wurden Bau- oder ähnliche Maßnahmen durchgeführt, zum Beispiel Neu-, An-, Um- oder Ausbauten sowie Kernsanierungen oder Abrisse.
- 33 Das Grundstück wird anders genutzt.
- 34 Ein Gebäude wurde zerstört oder ist dem Verfall preisgegeben.
- 35 **Nur bei Wohngrundstücken:** Die Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze hat sich geändert.
- 36 **Nur bei Wohngrundstücken:** Die Wohn- oder Nutzfläche hat sich geändert.
- 37 **Nur bei Nichtwohngrundstücken:** Die Bruttogrundfläche hat sich geändert.
- 38 Für ein Gebäude besteht erstmals eine Abbruchverpflichtung.
- 39 Ein Gebäude wird erstmals ganz oder teilweise oder nicht mehr für den Zivilschutz verwendet.

Änderungen beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

- 40 Die tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert beeinflussen, haben sich geändert. Dazu zählen
- Flächenveränderungen
 - Änderungen bei den Nutzungen
 - Änderungen bei den Nutzungsteilen
 - Änderungen bei Nutzungsarten
 - Änderungen der Bruttogrundfläche
 - Änderungen der Ertragsmesszahl
- 41 Der Tierbestand und/oder die Flächengrundlage (Eigentumsfläche, selbstbewirtschaftete Fläche) haben sich geändert.

Änderungen bei Gebäude auf fremdem Grund und Boden

- 42 Das (wirtschaftliche) Eigentum bei dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist übergegangen. Bitte geben Sie in den Zeilen 49 ff. den neuen (wirtschaftlichen) Eigentümer oder die neue (wirtschaftliche) Eigentümerin an.

Änderungen bei Steuerbefreiungen

- 43 Der Grundbesitz ist ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit.
- 44 Der Grundbesitz ist nicht mehr ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit.
- 45 Der Grundbesitz ist ganz oder teilweise steuerbefreit und die Eigentumsverhältnisse haben sich geändert.

Änderungen bei Ermäßigungen der Steuermesszahl

- 46 Ich möchte einen Antrag auf Ermäßigung der Steuermesszahl stellen.
- 47 Die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl sind (gegebenenfalls teilweise) weggefallen.

Sonstige Änderungen

- 48 Es liegen sonstige Änderungen vor, die über die bisher aufgeführten Änderungsarten hinausgehen.

Beschreibung der Änderungen/Mitteilung an das Finanzamt

Hinweis: Beschreiben Sie die Änderungen bitte möglichst detailliert, um Rückfragen des Finanzamts zu vermeiden. Geben Sie insbesondere an, wann die jeweilige Änderung eingetreten ist.

49

50

51

52

53

54

55

56

57

Unterschrift

Datum, Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Anzeige verantwortlich ist:

Bei der Anfertigung der Anzeige hat mitgewirkt:

58

59

60

Datenschutzhinweis:

Die mit der Anzeige angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes bzw. § 19 des Grundsteuergesetzes erhoben. Die Angaben der Telefonnummer ist freiwillig.

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaften und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung: Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Anzeige zu vertreten. Der/Die in den Zeilen 16 bis 22 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Feststellungsbeteiligten bestellt. Ich habe alle Feststellungsbeteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit kein/e vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in vorhanden ist – der/dem in den Zeilen 16 bis 22 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.