

Aktuelle Mitgliederinformation

Anzeigepflichten bei Änderung der grundsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage ab 1.1.2023

Nach § 228 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) hat der Steuerpflichtige 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 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 abzugeben.

Keiner Anzeigepflicht unterliegen dagegen Änderungen, die 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 2022** ist die Anzeige **zum 31.01.2023** vorzunehmen.

Für die vom Bundesrecht abweichenden Länder gibt es folgende Regelungen:

Land	Fristende	Rechtsgrundlage
Baden-Württemberg	31.01.2023	§ 22 Abs. 2 Satz 2 LGrStG BW
Hessen	31.01.2023	§ 2 Abs. 4 Satz 1 HGrStG
Bayern	31.03.2023	Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG
Hamburg	31.03.2023	§ 6 Abs. 5 Satz 3 HambGrStG
Niedersachsen	31.03.2023	§ 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG

Unabhängig hiervon sind nach den bundesgesetzlichen Regelungen (§ 19 Abs. 1 und 2 Grundsteuergesetz - 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	Rechtsgrundlage
Bayern	31.03.2023	Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG
Hamburg	31.03.2023	§ 7 Abs. 3 Satz 4 HambGrStG
Niedersachsen	31.03.2023	§ 9 Abs. 4 Satz 4 NGrStG

Das Bundesministerium der Finanzen hat zur praktischen Umsetzung der sämtlicher Anzeigepflichten auf Nachfrage das Folgende mitgeteilt:

Die elektronische Anzeigepflicht nach § 228 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. Absatz 6 Satz 1 BewG oder die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG kann mit einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erfüllt werden. Wählen Sie die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ und hierin als Grund der Feststellung „Nachfeststellung“, „Artfortschreibung“, „Wertfortschreibung“ oder „Art- und Wertfortschreibung“ aus.

Wurde die Erklärung zur Hauptfeststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 über „Mein ELSTER“ elektronisch übermittelt, können Sie die Angaben aus dieser Erklärung übernehmen und punktuell anpassen. Sie müssen die Daten dann nicht vollständig neu erfassen.

An der Bereitstellung elektronischer Formulare für die Änderungsanzeigen wird derzeit gearbeitet. Bis zu einer Bereitstellung dieser Formulare können Sie Ihrer Anzeigepflicht Übergangsweise über „Mein ELSTER“ zum Beispiel auch mit einer „Sonstigen Nachricht an das Finanzamt“ nachkommen. Das Formular hierfür finden Sie unter „Formulare & Leistungen“ – „Alle Formulare“ – „Anträge, Einspruch und Mitteilungen“. Geben Sie dabei bitte das Aktenzeichen oder die Steuernummer des Grundstücks an.

Im Hinblick auf die einheitliche Behandlung der Steuererklärungs- und Anzeigepflichten ist davon auszugehen, dass die Länder mit Abweichungsrecht unter Berücksichtigung der landesspezifischen Regelungen technisch entsprechend verfahren werden.