GRUND-STEUER

ANZEIGEPFLICHT GEM. § 228 ABS. 2 BEWG

HLB STÜCKMANN

WANN GILT DIE ANZEIGEPFLICHT?

Änderungen an Grundstücken oder Gebäuden sind bis zum 31. Januar des Folgejahres anzuzeigen, bei Änderungen

- der Höhe des Grundstückswerts,
- der Vermögensart,
- der Grundstücksart,
- bei neuen Tatsachen, die zu einer erstmaligen Feststellung führen,
- bei Tatsachen, die zur Aufhebung des Grundsteuerwerts führen oder
- wenn das Eigentum eines auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes übertragen wurde.

In den beiden letztgenannten Fällen besteht eine Anzeigepflicht **innerhalb von drei Monaten nach Eintritt** der Änderung der Verhältnisse.

Ausnahme: in Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis zum 31. März des Folgejahres.

Grundsätzlich ist jede abgeschlossene Änderung, die Auswirkung auf das Bewertungsmodell des jeweiligen Bundeslandes hat, anzeigepflichtig.

BEISPIELE

Bau eines neuen Gebäudes (Höhe des Grundstückwerts)	Neue Betriebs- und Werkstätte wird fertiggestellt.
Umbau eines Gebäudes (Höhe des Grundstückwerts)	Das Lagergebäude wird vergrößert oder das Gebäude wurde **kernsaniert.**
Änderung des Entwicklungszustands (Höhe des Grundstückwerts)	Änderungen bei einem unbebauten Grundstück von Bauerwartungsland auf baureifes Land gem. Bebauungsplan (nur beim Bundesmodell und in Baden-Württemberg).
Zukauf oder Teilung (Höhe des Grundstückswerts)	Es wird durch Kauf bzw. Verkauf die Grundstücksfläche vergrößert/verkleinert.
Vermögensart	Änderung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen zu Grundvermögen (sowohl Wohn- als auch Betriebsimmobilien, sonstige Bauten, unbebaut).
Grundstücksart	Das unbebaute Grundstück wird bebaut und fertiggestellt. Damit wird es z.B. zum Geschäftsgrundstück, Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
Grundstücksart	Ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude wird abgerissen.
Nutzungsart	Ein Teil der Produktionsfläche wurde zu Büroräumen umgebaut.
Erstmalige Feststellung	Wegfall der Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks.
Aufhebung des Grundsteuerwerts	Die wirtschaftliche Einheit wird durch Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum auf mehrere wirtschaftlichen Einheiten aufgeteilt.

Es ist **keine Änderungsanzeige** notwendig bei

- Eigentümerwechsel, Ausnahme bei
  - Wechsel des wirtschaftlichen Eigentums mit einem Gebäude auf fremden Grund und Boden
  - Änderungen in den Eigentumsverhältnissen bei steuerbefreitem Grundbesitz,
- Änderungen von Bodenrichtwerten auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022,
- Alterung des Gebäudes,
- Einfache Modernisierungsmaßnahmen (keine Kernsanierungen) oder
- Errichtung von freistehenden Carports bei Ein-, Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstücken.

WIE ERFOLGT EINE ANZEIGE?

- Elektronisch über Elster.
- Vollständige Erklärung erfolgt spätestens mit Aufforderung des Finanzamtes zur Abgabe.

Darüber hinaus:

- Eine Hauptfeststellung ist alle sieben Jahre geplant (Ausnahme Hessen: 14 Jahre).
- Nächste Hauptfeststellung: zum 1.1.2029 (1.1.2036 Hessen)
- Ländermodelle: für Bayern, Niedersachsen und Hamburg sind keine Hauptfeststellungszeitpunkte vorgesehen, ggf. erfolgen Lagefaktor- Anpassungen

Hinweis

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die besonderen Umstände einer Einzelperson oder eines Unternehmens zugeschnitten. Niemand sollte ohne entsprechende fachliche Beratung und ohne gründliche Analyse der jeweiligen Situation allein auf der Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen handeln.