



# Grundsteuer: Neue Anzeigepflichten für Immobilienbesitzer auch nach Abgabe der Grundsteuer- erklärung

Steuerberater Roland Franz, Geschäftsführender Gesellschafter der Steuerberatungskanzlei Roland Franz & Partner in Essen und Velbert, informiert darüber, dass durch die jüngsten Änderungen des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes sich neue Anzeige- und Mitwirkungspflichten für alle Steuerbürger (die Finanzverwaltung spricht von „Steuerpflichtigen“), die über Grundbesitz verfügen, ergeben haben.

## I. Auf einen Blick:

Immobilieeigentümer mussten spätestens bis zum 31. Januar 2023 (Bayern 30.4.) eine auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ermittelte Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgeben. Für jede wirtschaftliche Einheit war eine einzelne Erklärung einzureichen. Dabei waren detaillierte Angaben zum Grundstück, dem Gebäude und der Art der Nutzung zu machen.

„Die auf diesem Wege neu ermittelten Grundsteuerwerte finden ab dem 1. Januar 2025 Eingang in die Ermittlung des dann kommenden Grundsteuerbetrages“, erklärt Steuerberater Roland Franz und fährt fort: „Darüber hinaus wird es künftig im Bundesmodell alle sieben Jahre zu einer Neubewertung der einzelnen wirtschaftlichen Einheiten kommen, so dass der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt der 1. Januar 2029 sein wird.“

## So weit, so bekannt.

Gleichwohl treffen den Steuerpflichtigen auch in der Zwischenzeit (2.1.2022-31.12.2028) diverse Anzeigepflichten, sollte es zum Beispiel nach dem 1. Januar 2022 zu Änderungen in der Besitzstruktur oder den tatsächlichen Verhältnissen, etwa durch Veränderungen am Grundstück, am Gebäude oder der Art der Nutzung kommen. Davon erfasst sind insbesondere Fälle, in denen ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen, ein zuvor zu Wohnzwecken genutzter Gebäudeteil nun geschäftlich genutzt wird oder umgekehrt.

## II. Im Detail:

### 1. Die neuen Anzeigepflichten

Bis dato sah das alte Grundsteuerrecht, einhergehend mit dem Bewertungsgesetz, keine individuellen Anzeigepflichten für den Steuerpflichtigen vor. Die Feststellungserklärungen waren, bzw. sind bis einschließlich 2024 lediglich nach Aufforderung durch das Finanzamt einzureichen.

Künftig wird jedoch eine Anzeigepflicht ausgelöst, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern und sich die Änderungen auf die Höhe des Grundsteuerwertes auswirken. Entsprechendes gilt bei Auswirkungen auf die Vermögensart (§ 218 BewG) oder die Grundstücksart (§ 249 BewG).

Ob im Falle von wertrelevanten Änderungen die Fortschreibungsgrenze i. H. v. 15.000 Euro



Roland Franz

erreicht wird, ist für das Bestehen der Anzeigepflicht ohne Bedeutung. Steuerberater Roland Franz weist darauf hin, dass das Gesetz die Anzeigepflicht allein an die tatsächliche Veränderung und ihre Relevanz für die Höhe des Grundsteuerwertes anknüpft, nicht an die konkrete Fortschreibungsrelevanz. Die Anzeigepflicht erfasst dem Wortlaut nach auch solche Umstände, die zu einer Minderung des Grundsteuerwertes führen.

Die Anzeige ist auf den Beginn des Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr der Änderung folgt. Die Frist dazu beträgt einen Monat und beginnt mit dem Kalenderjahr, für das die Anzeige abzugeben ist.

In den jeweiligen Ländermodellen Bayern, Hamburg und Niedersachsen müssen Anzeigen bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres abgegeben werden.

### 2. Erklärungs- und anzeigepflichtige Personen

Die Anzeige ist im Regelfall von derjenigen Person abzugeben, der das Grundstück im Feststellungszeitpunkt wirtschaftlich zuzurechnen ist, also grundsätzlich dem wirtschaftlichen Eigentümer. Das wirtschaftliche Eigentum begründet sich regelmäßig mit dem Übergang von Nutzen und Lasten und somit vor dem Übergang des zivilrechtlichen Eigentums (Grundbucheintrag).

Besonderheiten – und insbesondere spezielle Mitwirkungspflichten – gibt es bei Erbbaurechtsgrundstücken und Grundstücken auf fremdem Grund und Boden. Steuerberater Roland Franz geht ins Detail: „Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird, ist folgerichtig auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung oder Anzeige abzugeben. Der Erbbaupflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken.“ Bei einem Gebäude auf fremdem

Grund und Boden ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Steuererklärung oder Anzeige abzugeben. Der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken. Ist der Erklärungs- oder Anzeigepflichtige zwischenzeitlich verstorben, trifft die Pflicht zur Abgabe der Erklärung oder Anzeige bzw. zur Berichtigung ebendieser den Erben oder ggf. den Testamentsvollstrecker bzw. den Nachlasspfleger.

### Ein Beispielfall: Umwidmung der Nutzungsart

Liegt die Nutzung der Wohn- und Nutzfläche für Wohnzwecke über 80 Prozent und handelt es sich bei dem Grundstück nicht um Ein- und Zweifamilienhäuser oder um Wohnungseigentum, ist von einem Mietwohngrundstück auszugehen.

Liegt die Nutzung der Wohn- und Nutzfläche für eigene oder fremde betriebliche oder öffentliche Zwecke bei über 80 Prozent und liegt kein Teileigentum vor, ist von einem Geschäftsgrundstück auszugehen.

Liegt hingegen ein Grundstück vor, das teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dient und nicht als Ein- und Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstück zu qualifizieren ist, ist von einem gemischt genutzten Grundstück auszugehen.

### III. Auswirkungen auf die (zukünftige) Praxis

Zu den Auswirkungen auf die zukünftige Praxis erklärt Roland Franz: „Künftig müssen alle Steuerpflichtigen mit Grundvermögen regelmäßig, spätestens jedoch im Januar des Folgejahres, prüfen, ob sich, und wenn ja in welchem Umfang, Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen seit dem letzten Feststellungszeitpunkt ergeben haben.

Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse liegt vor, wenn sie sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirkt oder zu einer erstmaligen Feststellung führt. Steuerpflichtigen mit großem Grundvermögen ist daher zu empfehlen, einen eigenen Prüfungspunkt zur Überwachung etwaiger grundsteuerlicher Erklärungs- oder Anzeigepflichten einzurichten.“

#### Quellen:

[1] [kloe-sieber.de/neue-grundstewuerfestsetzung/](http://kloe-sieber.de/neue-grundstewuerfestsetzung/) [2] Troll/ Eisele, Grundsteuergesetz, 12. Auflage 2021, § 19 Rn.2. [3] Seer in Tipke/ Kruse, AO & FGO 2021, § 153 AO Rn. 27. [4] Schaffner in Kreutziger/ Schaffner/ Stephany, BewG, 5. Auflage 2021, § 228 Rn. 4. [5] Schaffner in Kreutziger/ Schaffner/ Stephany, BewG, 5. Auflage 2021, § 228 Rn. 8.

## Über Roland Franz & Partner:

Die Kanzlei Roland Franz & Partner in Essen und Velbert ist seit mehr als 40 Jahren die erste Adresse für kompetente Steuerberatung und mehr. Die rund 30 Mitarbeiter der beiden Niederlassungen bieten individuelle, auf die jeweilige Situation angepasste Lösungen. Um für jeden Mandanten möglichst viele Synergieeffekte ausschöpfen zu können, arbeiten in der Kanzlei mehrere Spezialisten zusammen.

So profitieren die Mandanten von der Qualifikation und Erfahrung vieler Experten. Denn bei vielschichtigen Problemen kann keine Teillösung, sondern nur eine ganzheitliche Beratung zum Erfolg führen.