



OLBERT / GÜNTHER
STEUERBERATUNG · WIRTSCHAFTSBERATUNG

Grundsteuerreform

Es haben sich Änderungen bei Ihrem Grundbesitz ergeben? Das müssen Sie veranlassen!

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

wir möchten Sie mit diesem Infoblatt darüber informieren, dass Grundstückseigentümer seit der Grundsteuerreform dazu verpflichtet sind, Änderungen gegenüber dem Finanzamt – ohne Aufforderung – anzuzeigen.

Sollten im Kalenderjahr **2024** Änderungen an den Grundstücken eingetreten sein, ist zu überprüfen, ob eine Grundsteuer-Änderungsanzeige beim zuständigen Finanzamt einzureichen ist.

Wer ist betroffen?

Der Fristablauf **zum 31.01.25** betrifft

- Hessen und
- Baden-Württemberg,

und der Fristablauf zum 31.03.25 betrifft

- die Bundesländer, die das Bundesmodell anwenden,
- Bayern
- Hamburg und
- Niedersachsen,

sofern sich im Kalenderjahr 2024 erklärungsrelevante Grundstücksänderungen ergeben haben.

Grundsätzlich ist die Anzeige bis zum 31. Januar des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem die Änderung eingetreten ist.

Beispiel:

Sie haben Ihr Dachgeschoss im Juli 2024 ausgebaut.

In diesem Fall haben Sie die Änderung bis zum 31. Januar 2025 gegenüber dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen.

Hinweis: Für Änderungen, die in den Jahren 2022 und 2023 eingetreten sind, gelten verlängerte Anzeigefristen. Diese Änderungen waren bis zum 31. Dezember 2024 anzuzeigen.

Welche Änderungen muss ich anzeigen?

Folgende Änderungen müssen Sie anzeigen:

- Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Steuermessbetrags auswirken, z.B. bei einer Flächenerweiterung durch Neubau, Anbau oder Ausbau, einer Flächenreduzierung durch Abriss oder bei einer Änderung der Nutzungsart von Wohnen zu Nicht-Wohnen oder umgekehrt.
- Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Steuerschuldnerschaft auswirken, z.B. in den Fällen, bei denen ein Erbbaurecht neu begründet wird.
Hinweis: Eine Anzeigepflicht besteht nicht in den Fällen eines Eigentumswechsels aufgrund eines Kaufs/Verkaufs des Grundstückes.
- Es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Festsetzung führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks.
- Es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer Aufhebung des Grundsteuermessbetrags führen können, z.B. , wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt oder erstmals die Voraussetzungen einer Grundsteuerbefreiung vollumfänglich greifen.
- Bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft haben sich Änderungen an den Flächen oder den Nutzungen ergeben.

Wichtig: Sollte eine Grundstücksänderung nicht die Fortschreibungsgrenze i. H. v. 15.000,-€ des § 222 Abs. 1 BewG überschreiten, entbindet dies nicht von der Abgabepflicht einer Änderungsanzeige: grundsätzlich ist jede Änderung gegenüber der Finanzverwaltung anzeigepflichtig.

Verfahrensrechtliche Konsequenzen bei Nicht-Abgabe oder verspäteter Abgabe

Bei verspäteter Abgabe resultieren Verspätungszuschläge nach § 152 AO und bei Nicht-Abgabe Zwangsmittel nach §§ 328 ff. AO.

Bei Änderungsanzeigen, die mehr als 14 Monate verspätet eingehen, beträgt der automatische Verspätungszuschlag 25,- € für jeden angefangenen Monat der Verspätung. Unabhängig davon kann der Verspätungszuschlag für verspätete Änderungserklärungen im Ermessen des Finanzamts festgesetzt werden.

Darüber hinaus kann eine unterlassene Grundsteuer-Änderungsanzeige vorbehaltlich der Erfüllung der Strafbarkeitsvoraussetzungen mindestens den Tatbestand der versuchten Steuerhinterziehung erfüllen.