

Grundsteuer

Änderungsanzeigen und Fristen

Auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 wurde das gesamte inländische Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer bewertet. Ab 2025 löst dann der neue Grundsteuerwert den bisherigen Einheitswert für die Erhebung der Grundsteuer.

Künftige Feststellungen

Um der Anforderung einer realitätsgerechten Bewertung Rechnung zu tragen, sieht das Bundesmodell eine Neubewertung des Grundvermögens alle sieben Jahre vor, so dass der 01.01.2029 der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt sein wird.

Erfolgt die Bewertung der Grundstücke nach einem der Ländermodelle, können sich hier Erleichterungen ergeben. So sehen Bayern, Hamburg und Niedersachsen keine turnusgemäße Neubewertung vor. Hessen erweitert den Zeitraum der turnusgemäßen Neubewertung von sieben auf 14 Jahre. Baden-Württemberg sieht zwar eine Neubewertung alle sieben Jahre im Rahmen einer Hauptfeststellung vor, bewertet aber lediglich den Grund und Boden nicht hingegen die Gebäude, so dass hierfür keine bis kaum Angaben nötig sein werden.

Anzeigepflichten bei Änderungen

Neu eingeführt wurde in diesem Zusammenhang auch die eine Pflicht zur Anzeige von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Immobilienbestand auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres. Dazu zählen unter anderem:

- Bebauungen
- Umbauten, Abrisse, Erweiterung der Wohnfläche
- Umständen auch die Umwidmung von zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in zu nicht Wohnzwecken vermietete Flächen und umgekehrt.

Es sind sämtliche Änderungen des vorangegangenen Kalenderjahres anzuzeigen, die sich auf den Grundsteuerwert auswirken können.

Meldefrist für die Änderungsanzeige

Für die Änderungsanzeigen gelten folgende Abgabefristen:

- | | |
|---------------------|------------------|
| - Bundesmodell | 31.01. Folgejahr |
| - Sachsen | 31.01. Folgejahr |
| - Saarland | 31.01. Folgejahr |
| - Hessen | 31.01. Folgejahr |
| - Baden-Württemberg | 31.01. Folgejahr |
| - Bayern | 31.03. Folgejahr |
| - Hamburg | 31.03. Folgejahr |
| - Niedersachsen | 31.03. Folgejahr |

Für die Jahre 2022 und 2023 wurden abweichende Fristverlängerungen gewährt. Änderungen, die in Jahren 2022 und 2023 eingetreten sind, müssen bis **31.12.2024** angezeigt werden.

Wichtig: Für Änderungen, die im Jahr 2024 erfolgt sind, ist die Erklärung bis **31.01.2024 bzw. 31.03.2025** unter Berücksichtigung des relevanten Grundsteuer-Modells vorzunehmen.

Die Änderung der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes, die zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann, ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung beim Finanzamt zu erklären. Daran ändern auch die nachfolgenden Sonderregelungen nichts.

Bei der fristgerechten Erklärung der erfolgten Änderungen sind wir Ihnen gerne behilflich. Sprechen Sie uns gerne an!

Ansprechpartner:

Carolin Hiemer

Steuerberaterin

hiemer@vm-finovia.de

+49 89 954 2877-0