

41/2024

Bewertung/Grundsteuer

Änderungen der Grundstücksverhältnisse müssen dem Finanzamt mitgeteilt werden

Frist: 31.12.2024 für Änderungen aus den Jahren 2022 und 2023

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden auf den Stichtag 01.01.2022 Grundsteuerwerte nach neuem Recht festgestellt (sog. Hauptfeststellung). Diese bilden die Grundlage für die Steuererhebung der Grundsteuer durch Städte und Gemeinden ab 2025. Wenn nach dem 01.01.2022 Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf das Grundstück eingetreten sind oder eintreten werden, die sich auf die bisherigen Wertfeststellungen auswirken können, z. B.

- erstmalige Bebauung,
- Anbau, Umbau, Kernsanierung, Abriss,
- Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche,
- Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnräume,
- Änderung der Nutzungsart (z. B. Ackerland wird zu Bauland),

müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer dies gegenüber dem Finanzamt anzeigen. Diese Anzeigepflicht kann durch elektronische Übermittlung einer Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) auf Stichtage ab dem 01.01.2023 erfüllt werden. Als Hilfestellung steht auf der Internetseite des Landesamts für Steuern eine entsprechende Klickanleitung für die Erstellung einer Feststellungserklärung zur Verfügung: <https://fst.rlp.de/service/grund-und-boden/grundsteuerreform>

Änderungen der Eigentumsverhältnisse (z. B. durch Verkauf) fallen regelmäßig nicht hierunter. Das jeweilige Finanzamt erhält über Änderungen in den Eigentumsverhältnissen grundsätzlich Kenntnis von den Grundbuchämtern.

Das Finanzamt überprüft aufgrund der Anzeige die Auswirkungen und führt ggf. eine neue Feststellung des Grundsteuerwerts durch. Diese Feststellung erfolgt immer zu einem bestimmten Zeitpunkt (sog. Stichtagsprinzip). Der Bewertungsstichtag ist der auf eine Änderung folgende 1. Januar eines Jahres.

Beispiel: Wurde an einem Einfamilienhaus im Mai 2023 ein Anbau errichtet, so muss dies dem Finanzamt gegenüber angezeigt (mitgeteilt) werden = sog. Anzeigepflicht. Das Finanzamt bewertet dann den Grundbesitz auf den Stichtag 01.01.2024 grundsätzlich neu. Neben einem anderen Grundsteuerwert kann sich je nach baulicher Veränderung auch eine andere Grundstücksart (z. B. Zweifamilienhaus) ergeben. Für die Anpassung des Grundsteuerwerts muss die Wertveränderung mehr als 15.000 € ausmachen.

Fristen für Abgabe der Änderungsanzeige

Änderungen, die in 2022 oder 2023 eingetreten sind, sind bis zum 31.12.2024 gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen. Im Jahr 2024 eingetretene und noch eintretende Änderungen sind bis zum 31.01.2025 anzuzeigen. Die Finanzämter können jedoch Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts vor Ablauf der Frist anfordern.

Besonderheiten bei steuerbefreiten Grundstücken, denkmalgeschützten Gebäuden und öffentlich gefördertem Wohnraum

Bei ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken muss jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Das gleiche gilt beim Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl infolge Wohnraumförderung und/oder Denkmalschutzes.