

42/2024

## **Grundsteuer: Was tun bei Wechsel der Eigentumsverhältnisse am Grundstück?**

### **Anzeige bei bloßem Eigentümerwechsel nicht erforderlich**

#### **Folgen eines Wechsels in den Eigentumsverhältnissen bei Bewertung und Grundsteuer**

Für die Grundsteuer sowie die zugrundeliegende Bewertung sind die Eigentumsverhältnisse am 01.01. des jeweiligen Jahres entscheidend. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück hat Auswirkungen auf die Steuerschuldnerschaft bei der Grundsteuer. Diesem Umstand wird bereits auf Bewertungsebene dergestalt Rechnung getragen, dass der Grundsteuerwert der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer zugerechnet wird.

Das Finanzamt spricht in diesem Zusammenhang von einer Zurechnungsfortschreibung. Eine solche Fortschreibung des Grundsteuerwerts kommt insbesondere in Betracht, wenn Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wird. In der Folge wird auch der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer gegenüber der Grundsteuermessbetrag festgesetzt, woraufhin die zuständige Kommunalverwaltung die Grundsteuer von den neuen Steuerschuldnern erhebt.

Anders als bei Änderungen, die sich auf den Wert eines Grundstücks auswirken, ist in diesem Fall grundsätzlich keine eigene Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) notwendig. Von Änderungen der Eigentumsverhältnisse erhält das Finanzamt grundsätzlich Kenntnis von den Grundbuchämtern.

#### **Aktualisierung der Grundstücksverhältnisse durch die Finanzämter erfolgt sukzessive**

Zum Bewertungsstichtag 01.01.2022 ist eine Hauptfeststellung nach reformiertem Bewertungs- und Grundsteuerrecht durchgeführt worden. Dabei waren die tatsächlichen Verhältnisse sowie die Eigentumsverhältnisse an diesem Stichtag maßgeblich. Haben sich diese Verhältnisse nach dem 01.01.2022 geändert, so berücksichtigen die Finanzämter dies durch Grundsteuerwertbescheide auf den 01.01. des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt.

In den von Änderungen betroffenen Fällen führen die Finanzämter zurzeit die erforderlichen Anpassungen auf die Folgestichtage ab dem 01.01.2023 durch. Diese Arbeiten sind mit Blick auf die erstmalige Festsetzung der reformierten Grundsteuer durch die

Kommunalverwaltungen ab 2025 wichtig und werden von den Finanzämtern nach und nach erledigt. Fälle mit Eigentumswechsel und damit veränderter Steuerschuldnerschaft werden dabei vorrangig bearbeitet.

---

Hrsg.: Landesamt für Steuern, Verantw.: Wiebke Girolstein, (0261) 4932 - 36726,  
Pressestelle@fst.fin-rlp.de

Wir twittern – unter <https://x.com/rlpFinanzNews> erhalten Sie unsere aktuellen Meldungen

Die Info-Hotline Ihres Finanzamtes: 0261 – 20 179 279