

Ihr Ansprechpartner:



Roland Franz
Steuerberater

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 31.05.2023

AKTUELLES

Grundsteuer: Neue Anzeigepflichten für Immobilienbesitzer auch nach Abgabe der Grundsteuererklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch die jüngsten Änderungen des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes haben sich neue Anzeige- und Mitwirkungspflichten für alle Steuerbürger (die Finanzverwaltung spricht von „Steuerpflichtigen“) ergeben, die über Grundbesitz verfügen.

I. Auf einen Blick:

Immobilieigentümer 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. 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.

Soweit, 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 der
- **tatsächlichen Verhältnisse**, etwa durch **Veränderungen am Grundstück, am Gebäude** oder in 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** erreicht wird, ist für das Bestehen der der Anzeigepflicht **ohne Bedeutung**. Das Gesetz knüpft die Anzeigepflicht allein an die **tatsächliche Veränderung** und ihre Relevanz für die Höhe des Grundsteuerwertes an, 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 Übergang des zivilrechtlichen Eigentums (Grundbucheintrag).

Besonderheiten

– und insbesondere spezielle **Mitwirkungspflichten** – gibt es bei **Erbbaurechtsgrundstücken** und **Grundstücken auf fremden Grund und Boden**. Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird, ist folgerichtig auch der **Erbbauberechtigte verpflichtet**, die Feststellungserklärung oder Anzeige abzugeben. Der Erbbauperpflichtete 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 der selbigen den **Erben** oder ggf. den **Testamentsvollstrecker** bzw. den **Nachlasspfleger**.

Ein Beispielsfall: 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

Künftig werden alle Steuerpflichtige mit Grundvermögen regelmäßig, spätestens jedoch im Januar des Folgejahres, prüfen müssen, ob sich, und wenn ja in welchem Umfang, Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse seit dem letzten Feststellungszeitpunkt ergeben haben. Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse liegt vor, wenn sich diese auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder es zu einer erstmaligen Feststellung führt.

Steuerpflichtige mit großen Grundvermögen ist daher zu einer Implementierung eines eigenen Prüfungspunktes für Zwecke der Überwachung etwaiger grundsteuerlicher Erklärungs- oder Anzeigepflichten zu raten.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen Ihnen unsere Ansprechpartner unter der Telefonnummer 0201 810 950 gerne zur Verfügung.

Quellenhinweise:

[1] klie-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 Kreuziger/ Schaffner/ Stephany, BewG, 5. Auflage 2021, § 228 Rn. 4.

[5] Schaffner in Kreuziger/ Schaffner/ Stephany, BewG, 5. Auflage 2021, § 228 Rn. 8.

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de