

Allgemeine Informationen zu anzeigepflichtigen Änderungen an Grundstücken und Gebäuden an das Finanzamt

seit der Grundsteuerreform 2025 gelten neben der Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden nach den neuen Berechnungsmodellen der Länder auch gesetzliche Anzeigepflichten von Veränderungen.

Sofern sich am Grundstück oder am Gebäude Änderungen in Nutzung und Flächen ergeben, sind diese zwingend dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Grundlage hierfür sind die gesetzlichen Bestimmungen nach § 228 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes bzw. § 19 Grundsteuergesetz. Dabei gelten enge Fristen.

Bei Änderungen im laufenden Jahr müssen diese bis spätestens 31. März des Folgejahres dem Finanzamt bekanntgegeben werden.

Für das Jahr 2025 wurde diese Anzeigefrist für alle Bundesländer einheitlich auf den 30. April 2026 einmalig verlängert.

Ab 2026 endet die Anzeigefrist wieder grundsätzlich am 31. März des Folgejahres.

Anzeigepflichtige Änderungen

Änderungen am Grundstück und am Gebäude können vielfältig ausfallen und schnell zu einer Anzeigepflicht führen:

Bauliche Veränderungen ergeben sich durch Abriss sowie Neu- und Anbau von Gebäuden und Gebäudeteilen.

Beispiele:

- Der alte Dachboden wird zu einer neuen Dachgeschosswohnung umgebaut.
- Es wird eine neue Garage errichtet.
- Eine Produktionshalle wird abgerissen. Die Fläche bleibt unbebaut.

Entscheidend hierbei ist die Änderung von Fläche, Nutzung und/oder von Wertverhältnissen.

Bei Änderungen der Nutzung sind die Anzeigepflichten ebenfalls zu beachten. Sofern die Räumlichkeiten und Flächen anderweitig verwendet werden, führt dies zu einer etwaigen Neuberechnung des Grundsteuerwertes.

Dies kann in der Umwandlung von Wohnraum zu Gewerberäumen (bzw. umgekehrt), Änderung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Wegfall oder der Entstehung einer Steuerbefreiung (z. B. bei gemeinnütziger Nutzung) begründet werden.

Beispiele:

- Die Geschäftsräume im Erdgeschoss werden zu einer Wohnung umgebaut.
- Die Büroräume eines Industrieunternehmens werden nun von einem gemeinnützigen Verein verwendet.

Zu beachten sind auch etwaige Änderungen der Fläche sowie Entstehung oder Wegfall von wirtschaftlichen Einheiten.

Werden Grundstücke zusammengelegt oder Flurstücke von Amts wegen getrennt, verändern sich entsprechend die Berechnungsgrundlagen für den Grundsteuerwert. Auch Neuvermessungen können zu einer Berichtigung der Wohn- und Nutzflächen führen.

Beispiele:

- Aufgrund eines Neubaus wurde das Grundstück vom Bauunternehmen neu vermessen. Es ergab sich eine höhere Quadratmeterzahl der Grundstücksfläche.
- Durch bauliche Veränderungen und Abriss von Zwischenwänden wurden die Wohn- und Nutzflächen erhöht.
- Die Begründung von neuem Wohnungseigentum führt zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit.

Neben den oben genannten Änderungen können noch weitere bewertungsrelevante und somit anzeigepflichtige Änderungen vorliegen.

Beispiele:

- Dauerhafter Leerstand mit strukturellem Charakter, zum Beispiel Leerstand von Vermietungsobjekten aufgrund von Überangeboten auf dem Vermietungsmarkt.
- Aufgrund von fehlenden Sanitäreinrichtungen sind Wohnräume nicht bezugsfertig.
- Zerstörungen durch Brände, Hochwasser oder anderen Katastrophen.

Die oben genannten Aufstellungen sind dabei nicht abschließend. Mitunter ist eine anzeigepflichtige Änderung je Einzelfall zu prüfen.

Achtung: Änderungen am Grundstück und/oder Gebäuden führen mitunter zu neuen Grundsteuerwerten und entsprechend geänderten Grundsteuermessbeträgen. Die zuständige Stadt bzw. Gemeinde wird daraufhin neue Grundsteuerbescheide erlassen.

Nicht anzeigepflichtige Änderungen

Reine Eigentümerwechsel durch den Kauf bzw. Verkauf von Grundstücken, reine Mieterwechsel oder kleinere Renovierungen ohne Änderungen der Flächen und der Nutzung der Räumlichkeiten sind nicht anzeigepflichtig.

Hinweis: Bei der Veräußerung oder dem Erwerb eines Grundstückes ist der Notar verpflichtet, dies dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen.