GRUNDSTEUER IN BAYERN – ANZEIGE VON ÄNDERUNGEN

Worum geht es?
Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss Grundsteuer bezahlt werden. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich unter anderem nach der Größe und der Nutzung des Grundbesitzes. Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wurde für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 festgestellt. Ändert sich nach dem Stichtag 1. Januar 2022 etwas am Grundbesitz so sind Sie als Eigentümerin oder Eigentümer des Grundbesitzes gesetzlich verpflichtet, dem Finanzamt sämtliche Änderungen anzuzeigen. Sie werden dazu nicht gesondert aufgefordert. Das Finanzamt prüft anschließend, ob sich die Änderung(en) auf die Grundsteuerbemessungsgrundlage auswirken.

Sie müssen das Finanzamt darüber informieren, dass
- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (u. a. Fläche, Nutzung) geändert haben, z. B.
    - Ein Wintergarten wurde angebaut.
    - Ein Haus wurde abgerissen.
    - Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
    - Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
    - Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet.
    - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiese wurde zu Bauland.
    - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune wird jetzt an einen Gewerbebetrieb vermietet.
- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist, z. B.
    - Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist, z. B.
    - Das Bürogebäude wurde bisher durch eine Behörde und wird jetzt von einer Anwaltskanzlei genutzt.
- eine wirtschaftliche Einheit erstmals ganz oder teilweise für steuerbefreite Zwecke genutzt wird
- sich bei einem ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundbesitz die Eigentumsverhältnisse geändert haben
- sich bei einem Gebäude, das auf einem fremden Grund und Boden steht, die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer geändert hat.

Sie müssen die Änderung(en) auch dann anzeigen, wenn diese auf einem notariell beurkundeten Vertrag beruhen oder Sie eine Baugenehmigung beantragen mussten. Ändern sich nur die Eigentümerinnen und Eigentümer, weil der ganze Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, müssen Sie dies nicht anzeigen. In diesen Fällen wird das Finanzamt von sich aus tätig.

Die Anzeigepflicht entfällt aber nur, wenn es sich um
- einen vollständig steuerpflichtigen Grundbesitz oder
- Grund und Boden, der mit einem fremden Gebäude bebaut ist, handelt.

Wer muss die Änderung(en) anzeigen?
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, die Erbbauberechtigten
- bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  für den Grund und Boden: die Eigentümerinnen und Eigentümer des Grund und Bodens
  für die Gebäude: die Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebäudes

Gehört der Grundbesitz mehreren Personen, genügt es, wenn eine Person die Anzeige abgibt.

Bis wann muss ich die Änderung(en) beim Finanzamt anzeigen?
Die Änderungen eines Kalenderjahres müssen Sie grundsätzlich bis zum 31. März des Jahres abgeben, das auf das Jahr der Änderung(en) folgt. Beispiel: Ein Anbau wird im Februar 2027 fertig gestellt. Sie müssen die Änderung bis zum 31. März 2028 beim Finanzamt anzeigen. Sofern Ihnen dies nicht rechtzeitig möglich ist, informieren Sie bitte frühzeitig Ihr Finanzamt und beantragen Sie eine Fristverlängerung.

Wie kann ich die Änderung(en) anzeigen?
Sie können die Änderung(en) am Grundstück bzw. am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über
- den Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder
- eine vollständig ausgefüllte Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis BayGrSt 4)

anzeigen. Die Vordrucke erhalten Sie online unter www.grundsteuer.bayern.de oder bei Ihrem Finanzamt. Diese können Sie über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de oder auch in Papierform übermitteln. Falls es in einem Jahr mehrere Änderungen gab, zeigen Sie diese bitte zusammengefasst an. Beim Formular Grundsteuererklärung geben Sie bitte den Stand nach den Änderungen an.

Was passiert mit der Änderungsanzeige?
Das Finanzamt prüft, ob und in welcher Höhe sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ändert. Anschließend schickt Ihnen das Finanzamt neue Bescheide (Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert; Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) zu. Zudem teilt es der zuständigen Kommune automatisch die neue Bemessungsgrundlage mit. Die Kommune schickt Ihnen dann einen neuen Grundsteuerbescheid zu, in dem aufgeführt ist, wie viel Grundsteuer Sie künftig zahlen müssen.

Von: Bayerisches Landesamt für Steuern