

Neue Anzeigepflichten bei der Grundsteuer

Während das bislang geltende Bewertungsgesetz (BewG) bei der Wertermittlung für Zwecke der Grundsteuer keine Anzeigepflichten vorsah, wurde im Rahmen der Grundsteuerreform in **§ 228 BewG** eine Anzeigepflicht neu eingeführt, die ab dem Jahr 2022 gilt.

Grundsätzlich haben Steuerpflichtige - wie bisher - Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt (aktuell 01.01.2022) oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde **aufgefordert** werden, § 228 Abs. 1 S. 1 BewG i. V. mit § 149 Abs. 1 S. 2 Abgabenordnung (AO).

Ergänzend regelt § 228 Abs. 2 BewG nun neu, dass auch eine **Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, **anzuzeigen** ist. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

Anzeigepflichtig ist grundsätzlich derjenige, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Die Anzeige ist an das für die gesonderte Feststellung **zuständige Finanzamt** zu richten; örtlich zuständig ist nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt, § 18 Abs. 1 Nr. 1 AO. Die Anzeige nach § 228 Abs. 2 BewG ist eine **Steuererklärung** im Sinne der AO, die eigenhändig zu unterschreiben ist. Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Anzeigepflicht ist grundsätzlich ein **Verspätungszuschlag** festzusetzen. Bei Abgabe etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Anzeigen besteht eine **Berichtigungspflicht**, § 153 Abs. 1 AO. Die Abgabe der Anzeige hat grundsätzlich **elektronisch** (z. B. über ELSTER) zu erfolgen; auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten unter den Voraussetzungen des § 150 Abs. 8 AO auf eine elektronische Übertragung verzichten.

Die Prüfung einer etwaigen Anzeigepflicht nach § 228 Abs. 2 BewG ist damit insbesondere bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen eines Objektes angezeigt.

Was ist anzeigepflichtig?

Beispiele für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Land- und forstwirtschaftliche Vermögen sind:

- Flächenänderungen (Zu- oder Abnahme der Gesamtfläche des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft)
- Änderungen von Flächen innerhalb eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft zwischen den Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten,
- Veränderungen bei den Bruttogrundflächen der in Anlage 31 und 33 zum BewG aufgeführten Wirtschaftsgebäude,
- Änderungen des Tierbestandes und

- Veränderungen bei den Ertrag steigernden Anlagen (z. B. Zunahme der Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen sowie Änderungen der Ausbauform im Weinbau, Bau einer Windenergieanlage).

Beispiele für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Grundvermögen sind:

- Flächenänderungen bei Grund und Boden sowie bei Gebäuden,
- Änderungen des Entwicklungszustandes des Grundstückes,
- Errichtung oder Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück,
- Änderung der Nutzungsart sowie
- Abriss oder Zerstörung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

Anzeigepflicht besteht auch dann, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist (§ 228 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Was ist nicht anzeigepflichtig?

Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie z. B. der Verkauf eines Grundstücks, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen (vgl. A 228 Abs. 2 AEBewGrSt).

Anzeigefrist

Die Frist für die Abgabe der Anzeige nach § 228 Abs. 2 BewG beträgt drei Monate und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist (§ 228 Abs. 2 Satz 3 BewG).

Übermittlung der Anzeige:

Gemäß § 228 Abs. 6 BewG ist die Anzeige elektronisch – nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung – zu übermitteln (§ 228 Abs. 6 Satz 1 BewG). In Härtefällen kann die Anzeige auch in Papierform eingereicht werden (§ 228 Abs. 6 Sätze 2 und 3 i.V.m. § 150 Abs. 8 AO).

Anzeigepflicht nach § 19 GrStG

Für ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreite Grundstücke besteht (weiterhin) die Anzeigepflicht nach § 19 Abs. 1 GrStG. Anzuzeigen sind Änderungen in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen, die zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann. Die Anzeigepflicht besteht demnach auch dann, wenn die Änderung zu einer Erzeiterung der Steuerbefreiung führen kann. Der Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl nach § 15 Abs. 2 bis 5 GrStG ist anzuzeigen.

Anzeigefrist:

Die Anzeige nach § 19 Abs. 1 oder Abs. 2 GrStG ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 GrStG bis zum **31. März des Jahres** zu erstatten, das auf das Kalenderjahr der Änderung nach § 19 Abs. 1 GrStG bzw. auf das Kalenderjahr des Wegfalls der Voraussetzungen nach § 19 Abs. 2 GrStG folgt.

Übermittlung der Anzeige:

Bei der Grundsteuer-Änderungsanzeige GW-5 handelt es sich um einen amtlich vorgeschriebenen Vordruck (§ 150 Abs. 1 AO). Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BewG ist die Anzeige elektronisch zu übermitteln. In Härtefällen kann die Anzeige auch in Papierform eingereicht werden. Die Anzeige kann auch durch Abgabe einer Feststellungserklärung nach § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden.

Bei der Anzeige nach § 19 GrStG handelt es sich um eine Steuererklärung im Sinne der Abgabenordnung (§ 19 Abs. 3 GrStG). Für den Fall der Nichterfüllung der Anzeigepflicht, der Nichteinhaltung der Formvorschriften und/oder einer Verspätung gelten daher die entsprechenden verfahrensrechtlichen Regelungen.

Auf der Internetseite **www.grundsteuer.sachsen.de** wird über die Anzeigepflichten (inkl. Vordruck GW-5) informiert.