

40/2025

Grundsteuer: Anzeige von Änderungen erforderlich Fristen beachten

Das Landesamt für Steuern erinnert alle Grundstückseigentümer an die gesetzliche Anzeigepflicht von bewertungsrelevanten Umständen. Konkret muss, wenn sich nach dem 01.01.2022 Änderungen am Grundbesitz (bebaute, unbebaute Grundstücke oder land- und forstwirtschaftliche Flächen) ergeben haben, die sich auf die Grundsteuerwerte auswirken können, dies dem Finanzamt mitgeteilt werden.

In folgenden Fällen ist eine Änderungsanzeige z. B. erforderlich

- erstmalige Bebauung,
- Anbau, Umbau, Kernsanierung, Abriss,
- Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche,
- Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnräume,
- Änderung der Nutzungsart (z. B. Ackerland wird zu Bauland).

Änderungen der Eigentumsverhältnisse (z. B. durch Verkauf) fallen nicht hierunter. Das jeweilige Finanzamt erhält über Änderungen in den Eigentumsverhältnissen grundsätzlich Kenntnis von den Grundbuchämtern.

Fristen für die Abgabe der Änderungsanzeige

Änderungen, die in 2022 oder 2023 eingetreten sind, waren bis zum 31.12.2024 gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen.

Im Jahr 2024 eingetretene Änderungen waren bis zum 31.03.2025 zusammengefasst anzuzeigen.

Auch bei steuerbefreiten Grundstücken, denkmalgeschützten Gebäuden und öffentlich gefördertem Wohnraum war jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen, die in einem Kalenderjahr bis einschließlich 2024 eingetreten ist, innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Finanzamt anzuzeigen.

Bei Änderungen, die ab dem Kalenderjahr 2025 eingetreten sind bzw. eintreten, endet die Frist für sämtliche Änderungen einheitlich am 31.03. des jeweiligen Folgejahres. Die Änderungen sind zusammengefasst anzuzeigen.

Wie muss die Änderung übermittelt werden?

Die Änderungen müssen grundsätzlich elektronisch an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Dies ist über das Online-Finanzamt ELSTER möglich: <https://www.elster.de>. Das elektronische Formular „Grundsteueränderungsanzeige“ steht dort zur Verfügung.

Wenn bereits für die im Rahmen der Grundsteuerreform erforderliche Feststellungserklärung ELSTER genutzt wurde, können mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung in eine neue Feststellungserklärung übernommen, punktuell angepasst und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermittelt werden.

Als Hilfestellung steht auf der Internetseite des Landesamts für Steuern eine entsprechende Klickanleitung für die Erstellung einer Feststellungserklärung zur Verfügung:
<https://fst.rlp.de/information/grund-und-boden/grundsteuerreform>