

## Grundsteuer - Neue Anzeigepflichten

Durch die Grundsteuerreform wurden eigenständige **Anzeigepflichten bei Veränderung des Grundstücks** eingeführt. Diese gelten mit dem Stichtag 31. März 2024 (Landesmodell Bayern; Stichtag Bundesmodell: 31. Januar 2024) für alle Grundstückseigentümer.

Das Bewertungsgesetz schafft eine aktive Anzeigepflicht (§ 228 Abs. 2 BewG) zum Beispiel für folgende Veränderungen: den Neubau oder Abriss des Gebäudes, eine Veränderung der Wohn-, Nutz- oder Bruttogrundfläche des Gebäudes, die Kernsanierung, die Veränderung des Entwicklungszustands des unbebauten Grund und Bodens, eine Veränderung des Anteils der Wohn- und Nichtwohnnutzung (Änderung der Grundstücksart) und eine wohnungsrechtliche Teilung bzw. Zusammenlegung. Dabei handelt es sich um abzugebende Steuererklärungen, eine Bagatellgrenze gibt es nicht. Die Anzeige **muss** bis **31. März des Folgejahres** (Landesmodell Bayern; bei Bundesmodell bis 31. Januar) der Änderungen erfolgen.

Auszug aus dem Anwendungserlass des Bayerisches Grundsteuergesetzes (AEBayGrSt)  
Tz. 2.1.228.2:

„Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe Nr. 2.1.222.7), die sich auf die Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen könnten, hat dies der Steuerpflichtige zusammengefasst auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie zum Beispiel der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. Bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude, ist eine Anzeige abzugeben. **Abweichend von § 228 Abs. 2 Satz 3 BewG ist die oben genannte Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist.**“