

# Anzeigepflichten bei Änderung der Grundsteuer-Bemessungsgrundlage<sup>1</sup>

## Bewertungsgesetz (Art. 31 BEG IV)

Die Abgabefrist für die Anzeigen bei Änderungen der Verhältnisse, die den Wert oder die Art des Grundstücks beeinflussen, beträgt im **Bundesrecht** seit **01.01.2025 drei Monate** und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, beziehungsweise das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist. Dies bedeutet für Änderungen im Kalenderjahr 2025 ist die Anzeige zum 31.03.2026 vorzunehmen (§ 228 Abs. 2 BewG n.F.). Für die Bundesländer ergeben sich somit die folgenden Fristen:

Land	Fristende	Rechtsgrundlage
Niedersachsen	31.03.	§ 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG
Nordrhein-Westfalen	31.03.	§ 228 Abs. 2 BewG

### **Hinweis:**

Im Bereich der LuF ergibt sich eine Anzeigepflicht insbesondere bei Änderungen der Nutzungen, Nutzungsteile bzw. -arten, der Flächengröße (ggf. einschließlich der EMZ), der Abgrenzung beim Viehbestand, der Hofstelle oder bei Änderungen der Eigenschaft als Bauerwartungsland. **Keiner Anzeigepflicht** unterliegen dagegen Änderungen, die ausschließlich zu einer **Zurechnungsfortschreibung** führen.<sup>2</sup>

## Grundsteuergesetz (Art. 34 BEG IV)

Jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes hatte bisher innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bei dem Finanzamt erstattet werden müssen, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist (§ 19 Abs. 1 GrStG a.F.). Nach neuem Bundesrecht ist die Anzeige nun bis zum 31.03. des Folgejahres zu erstatten (§ 19 Abs. 3 GrStG n.F.). Somit ergeben sich folgende Fristen:

Land	Fristende	Rechtsgrundlage
Niedersachsen	31.03.	§ 9 Abs. 4 Satz 4 NGrStG
Nordrhein-Westfalen	31.03.	§ 19 Abs. 3 GrStG

<sup>1</sup> Vgl. HLBS Mitgliederinfo Grundsteuer vom 07.01.2025

<sup>2</sup> Zu weiteren Details vgl. HLBS-Steuerforum 2024, Tz. 3.1.