TREUCONDA
Treuhand- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft
mbH Steuerberatungsgesellschaft

&

MAYRHOFER-GRIMM
vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

GRUNDSTEUER: ANZEIGEPFLICHTEN FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

MERKBLATT NR. 2018.3 | 03 | 2024

INHALT

1. Einführung
2. Anzeigepflichten und -fristen
   2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
   2.2 Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung
3. Anzeige von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
   3.1 Beispiele für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse
   3.2 Anzeige- und mitwirkungspflichtige Person
   3.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung
4. Anzeige von Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung
   4.1 Grundsteuerbefreiungen
   4.2 Grundsteuerbegünstigungen
   4.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung
5. Rechtsfolgen bei Verletzung der Anzeigepflichten
6. Fehlerberichtigungen
7. Gestaltungsmöglichkeiten zur Senkung der Grundsteuer
   7.1 Abriss
   7.2 Wechsel der Vermögensart
   7.3 Reduktion von Flächen
   7.4 Zusammenlegung von Wohnungen
   7.5 Änderung der Nutzungsart
   7.6 Teilung von Grundstücken
8. Fazit

1. EINFÜHRUNG

Die Erklärung zur Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 für Zwecke der Grundsteuer haben die meisten Steuerpflichtigen (und deren Berater) inzwischen hinter sich gebracht. Die nächste Hauptfeststellung ist auf den Stichtag 01.01.2029 vorgesehen, wenn das Bundesmodell angewendet wird (in Hessen beträgt der Hauptfeststellungszyklus 14 Jahre, Bayern, Niedersachsen und Hamburg verzichten auf feste Hauptfeststellungszyklen). Innerhalb dieses 7jährigen Zeitraums kann sich jedoch eine Vielzahl von Veränderungen ergeben. Das können z. B. Besitzerwechsel, Grundstücksteilungen, Neuerrichtung von Gebäuden oder Anbauten daran sowie Nutzungsänderungen hinsichtlich des Grundstücks und der Gebäude sein. Dies kann dazu führen, dass der Grundsteuermessbetragsbescheid angepasst werden muss. Dafür kommen Fortschreibungen und Nachfeststellungen infrage.

Dieses Merkblatt erläutert, in welchen Fällen Anzeigepflichten für den Immobilieneigentümer entstehen und welche Fristen dafür gelten. Zu beachten ist, dass diese sanktionsbewährten Anzeigepflichten **alle Immobilieneigentümer** treffen, und nicht nur solche, deren Immobilien im Rahmen einer Einkunftsart verwendet werden. Dargestellt wird auch, welche Möglichkeiten es gibt, Fehler in der Feststellungserklärung zu korrigieren und mit welchen Gestaltungen sich die Grundsteuerbelastung ab dem 01.01.2025 insg. senken lässt.

2. ANZEIGEPFLICHTEN UND -FRISTEN

Grundsätzlich treffen den Steuerpflichtigen (im Sinne der Grundsteuer) zwei verschiedene Anzeigepflichten mit jeweils unterschiedlicher Frist.

2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse

Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, etwaige Änderungen **der tatsächlichen Verhältnisse** nach dem 01.01.2022, die sich auf **den Grundsteuerwert auswirken** können, jeweils bis zum 31.01. (Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis zum 31.03.) des Folgejahres der Änderung anzuzeigen.[1]

BEISPIEL In einem Mehrfamilienhaus werden 2 kleine Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt.

1 § 228 Abs. 2 BewG.

© 03/2024 DWS Steuerberater Medien GmbH
Bestellservice: Postfach 02 35 53 · 10127 Berlin · Tel.: 030. 2 88 85 66 · Fax: 030. 28 88 56 70 · E-Mail: info@dws-medien.de · Internet: www.dws-medien.de
Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, die Produkte ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Weg zu vervielfältigen. Dieses Produkt wurde mit äußerster Sorgfalt bearbeitet, für den Inhalt kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Diese Anzeigepflicht ist grundlegend neu, denn bisher waren Erklärungen zur Feststellung des Einheitswertes nur nach Aufforderung durch das Finanzamt einzureichen.[2] Aufgrund dieser dem Steuerpflichtigen neu auferlegten Anzeigepflicht ist es erforderlich, den Grundbesitz fortlaufend einem gewissen Monitoring zu unterwerfen.

HINWEIS Eine Anzeigepflicht besteht nur, wenn sich Auswirkungen auf die **Bewertung** für Zwecke der Grundsteuer ergeben. Reine Eigentumsänderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen.

2.2 Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung

Des Weiteren ergibt sich eine Anzeigepflicht des Steuerpflichtigen zu allen Änderungen hinsichtlich der Grundstücksnutzung oder der Eigentumsverhältnisse bei Grundstücken, die ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit sind, wenn die Änderung zur **Änderung oder Wegfall der Steuerbefreiung** führen kann. Gleiches gilt für Änderungen am Grundbesitz, für den eine antragsgebundene **Ermäßigung der Steuermesszahl** in Anspruch genommen wurde. Die Anzeige ist binnen 3 Monaten nach Eintritt der Änderung zu erstatten.[3]

BEISPIEL Das Gebäude steht nicht mehr/ab jetzt unter Denkmalschutz.

HINWEIS Eine Anzeigepflicht besteht nur, wenn sich eine **Auswirkung auf die Grundsteuer** ergibt, also eine sog. Steuerrelevanz vorliegt.

3. ANZEIGE VON ÄNDERUNGEN DER TATSÄCHLICHEN VERHÄLTNISSE

Ändern sich die **tatsächlichen Verhältnisse**, ergibt sich eine Anzeigepflicht, wenn sich die Änderung

- auf die Höhe des Grundsteuerwertes (§ 220 BewG),
- auf die Vermögensart (§ 218 BewG) oder
- auf die Grundstücksart (§ 249 BewG)

auswirkt.

Anzeigepflichtig ist auch:

- der Übergang des Eigentums von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und
- die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die zu einer erstmaligen Festsetzung führen können.

HINWEIS Ob im Fall von wertrelevanten Änderungen die sog. Fortschreibungsgrenze von 15.000 € erreicht wird, ist für das Bestehen der Anzeigepflicht irrelevant.[4] Die Anzeigepflicht ergibt sich bereits, wenn die tatsächliche Veränderung Relevanz für die Höhe des Grundsteuerwertes hat.

WICHTIG Die Anzeigepflicht besteht in den genannten Fällen auch, wenn sich aus der Änderung eine Minderung des Grundsteuerwertes ergeben kann.

Zivilrechtliche Eigentumsübertragungen an Grundstücken sind in diesen Fällen nicht anzeigepflichtig durch den Steuerpflichtigen, weil hier die Mitteilungspflichten der Grundbuchämter für die Inkenntnissetzung der Finanzämter sorgen (anders bei 4. Anzeige von Änderungen zur Steuerbefreiung oder -begünstigung).

3.1 Beispiele für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse

Eine Anzeigepflicht besteht z. B. in folgenden Fällen:

- Neubau,
- Abriss,
- Umwidmung – Änderung der Vermögensart (z. B. Wechsel von Grundvermögen in land- und forstwirtschaftliches Vermögen oder umgekehrt),
- Verkleinerung von Wohn- und/oder Nutzflächen,
- Erweiterung von Wohn- und/oder Nutzflächen (z. B. durch Anbau),
- Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen,
- Änderungen der Nutzungsart (z. B. teilweiser Wechsel zwischen Wohn- und Geschäfts- bzw. betrieblicher Nutzung),
- Veränderung bei den ertragssteigernden Anlagen bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z. B. Errichtung weiterer Gewächshäuser, Folienzelten etc.).

3.2 Anzeige- und mitwirkungspflichtige Person

Die Erklärungs- und Anzeigepflichten treffen grundsätzlich denjenigen, dem das Grundstück im Feststellungszeitpunkt wirtschaftlich zuzurechnen ist, also den **wirtschaftlichen Eigentümer**.[5] Das wirtschaftliche Eigentum wird i. d. R. mit dem Übergang von Nutzen, Lasten, Besitz und Gefahr erlangt und liegt damit regelmäßig vor dem Grundbucheintrag, dem Übergang des zivilrechtlichen Eigentums.

Sind an einer wirtschaftlichen Einheit (z. B. Grundstück, Eigentumswohnung, unbebautes Grundstück) mehrere Personen beteiligt, erfolgt die Feststellung des Grundsteuerwertes als gesondert und einheitliche Feststellung.[6] Dementsprechend trifft **alle Beteiligten** die Anzeige- und Erklärungspflicht.[7] Hat einer der Feststellungsbeteiligten jedoch die Erklärung abgegeben bzw. die Anzeige erstattet, befreit

2 § 149 Abs. 1 Satz 2 AO i. V. m. § 28 Abs. 2 Satz 3 BewG.
3 § 19 GrStG.
4 § 222 Abs. 1 BewG i. V. m. § 228 BewG.
5 § 228 BewG.
6 § 179 Abs. 2 Satz 2 AO.
7 § 181 AO.

© 03/2024 DWS-Medien, Berlin

dies die übrigen Beteiligten von der Erklärungs- und Anzeigepflicht.

In Erbbaurechtsfällen ist die Erklärungs- und Anzeigepflicht vom **Erbbauberechtigten** unter Mitwirkung des Erbbauverpflichteten zu erfüllen. Dies ist im Vergleich zum alten Recht neu, nach dem grundsätzlich der Erbbauverpflichtete erklärungspflichtig war.

Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden trifft den **Eigentümer des Grund und Bodens** die Erklärungs- und Anzeigepflicht. Für den Eigentümer des Gebäudes ergibt sich eine Mitwirkungspflicht.

HINWEIS Falls der Erbbauverpflichtete oder der Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt, sollte der erklärungs- und anzeigepflichtige Steuerpflichtige das zuständige Finanzamt darüber informieren. Dieses kann die bestehenden Auskunfts- und Mitwirkungspflichten zwangsweise durchsetzen.[8]

Ist der anzeige- und erklärungspflichtige **Steuerpflichtige verstorben**, greift auch diesbezüglich die **Gesamtrechtsnachfolge** und diese Pflichten gehen ebenso auf die Erben, den Testamentsvollstrecker oder Nachlasspfleger über.[9]

3.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung

Die Anzeige über die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an das für die Feststellung zuständige Finanzamt (Lagefinanzamt[10]) zu übermitteln.[11] Faktisch ist eine neue Feststellungserklärung einzureichen.

HINWEIS Nur auf Antrag und zur Vermeidung unbilliger Härten kann das Finanzamt auf eine elektronische Übermittlung verzichten. Als Befreiungsgründe kommen insb. in Betracht, wenn die Erklärungsabgabe nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist.[12]

HINWEIS Da es sich aus Sicht der Abgabenordnung um die Einreichung einer neuen Steuererklärung handelt, gelten auch die Regelungen zur Möglichkeit der Fristverlängerung für die Einreichung von Steuererklärungen.[13]

4. ANZEIGE VON ÄNDERUNGEN ZUR STEUERBEFREIUNG ODER -BEGÜNSTIGUNG

4.1 Grundsteuerbefreiungen

Nach § 3 GrStG sind **bestimmte Rechtsträger** von der Grundsteuer befreit. Das betrifft z. B. Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird (nicht: Berufsvertretungen, Berufsverbände und Kassenärztliche (Bundes-)Vereinigungen). Aber auch Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens für Verwaltungszwecke, Grundbesitz gemeinnütziger, mildtätiger Körperschaften sowie bestimmter Religionsgemeinschaften unterliegen z. B. der Grundsteuerbefreiung.

Nach § 4 GrStG sind **bestimmte Nutzungen** von Grundstücken, z. B. Bestattungsplätze, dem öffentlichen Verkehr dienende Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege sowie damit im Zusammenhang stehende Bauten und Einrichtungen, wie Brücken, Schleuseneinrichtungen, Stellwerke und Signalstationen sowie Verkehrsflughäfen, Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft oder des Unterrichts sowie für Krankenhäuser genutzt wird, von der Grundsteuer befreit.

Sobald der Grundbesitz nicht mehr dem begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist (zivilrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentumswechsel) oder nicht mehr für begünstigten Nutzungen verwendet wird (Nutzungsänderung), ist eine entsprechende Anzeige vorzunehmen.[14]

HINWEIS Auch wenn das Finanzamt für Zwecke der Grunderwerbsteuer regelmäßig vom Eigentumsübergang bereits in Kenntnis gesetzt wurde, ist diese Anzeigepflicht zu erfüllen.

Im Fall eines Eigentumswechsels ohne Nutzungsänderung obliegt die Anzeigepflicht meist dem Veräußerer, da der Erwerber i. d. R. nicht weiß, dass entsprechende Grundsteuerbefreiungen in Anspruch genommen wurden.

4.2 Grundsteuerbegünstigungen

Die Steuermesszahl reduziert sich um 25 % (Wohnraumförderung), wenn das Wohngebäude

- dem **Wohnraumförderungsgesetz** unterliegt, d. h., sozialer Wohnungsbau mit Belegungs- und Mietbindungen, aber auch entsprechend zweckgebundene Förderungen selbstgenutzten Eigentums, solange die Zweckbindung in Gestalt der Verpflichtung zur Selbstnutzung besteht,[15]
- einer Wohnungsbaugesellschaft zuzurechnen ist, deren Anteile mehrheitlich von **Gebietskörperschaften** gehalten werden und ein Gewinnabführungsvertrag vorliegt oder

8 § 93 Abs. 1 Satz 3 AO.
9 § 45 AO.
10 § 18 Abs. 1 Nr. 1 AO.
11 § 228 Abs. 4 bis 6 BewG.
12 § 150 Abs. 8 AO.
13 § 109 Abs. 1 AO.
14 § 19 Abs. 1 GrStG.
15 § 15 Abs. 2 und 3 GrStG.

© 03/2024 DWS-Medien, Berlin

- einer **gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft** zuzurechnen ist oder
- einer **steuerbefreiten Körperschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG** zuzurechnen ist und für diese Betätigung genutzt wird.[16]

Sobald diesbezüglich eine Änderung eintritt, z. B. die Bindung nach dem Wohnförderungsgesetz entfallen ist, die Anteile nicht mehr mehrheitlich von Gebietskörperschaften gehalten werden oder die Gemeinnützigkeit aberkannt wurde, ergibt sich eine Anzeigepflicht.

Die Steuermesszahl reduziert sich um 10 % für **Baudenkmäler** (Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke) nach dem jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetz. Unterliegt ein **Gebäude** nicht mehr dem Denkmalschutz oder wird ein **Gebäude** erstmals als Baudenkmal ausgewiesen, ergibt sich eine Anzeigepflicht.[17] Zu beachten ist, dass die Reduzierung der Steuermesszahl nur für Grundstücke gilt, die mit einem Gebäude bebaut sind. Boden- oder Gartendenkmäler fallen z. B. nicht unter diese Begünstigung.

HINWEIS Welche Gebäude als Denkmäler anzusehen sind, ergibt sich aus offiziell veröffentlichten Karten und Listen (Denkmalliste) der jeweiligen Städte und Bundesländer, welche im Internet abrufbar sind. Ob eine gesonderte Information an den Grundstückseigentümer erfolgt, ist länderspezifisch unterschiedlich geregelt, sodass ein eigenes Monitoring anzuraten ist.

4.3 Form der Anzeige bzw. Erklärung

Auch bei diesen Anzeigen handelt es sich grundsätzlich um Steuererklärungen. Gesetzlich ist bei diesen Erklärungen die Übermittlung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung nicht vorgegeben, praktisch wird es aber darauf hinauslaufen.

5. RECHTSFOLGEN BEI VERLETZUNG DER ANZEIGEPFLICHTEN

Wird der Anzeigepflicht nicht selbstständig nachgekommen, kann die Finanzverwaltung die Erfüllung dieser Pflicht erzwingen (Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang).[18] Bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechter Erfüllung der Anzeigepflicht kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden.[19] Wird eine erforderliche Erklärung trotz Aufforderung nicht eingereicht, kann das Finanzamt den Grundsteuerwert schätzen.[20] Die Verpflichtung zur Abgabe der entsprechenden Erklärung bleibt dennoch bestehen.[21]

Des Weiteren kann ein straf- oder bußgeldrechtliches Verfahren ausgelöst werden, wenn den Anzeige- und Erklärungspflichten nicht nachgekommen wird.[22] Eine vorsätzliche Nichterstattung einer Anzeige oder eine vorsätzliche Falschanzeige, d. h. unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsangaben, können als Steuerhinterziehung gewertet werden. Eine leichtfertige Nichterstattung oder eine leichtfertig unrichtig oder unvollständig abgegebene Anzeige kann als leichtfertige Steuerverkürzung gewertet werden.

6. FEHLERBERICHTIGUNGEN

Die Erklärungen zur Grundsteuer unterliegen grundsätzlich dem Regelwerk der Abgabenordnung, sodass zunächst auch diese Regelungen heranzuziehen sind.

Dessen ungeachtet gilt: Sollte der Steuerpflichtige nachträglich vor Ablauf der Festsetzungsfrist erkennen, dass eine von ihm oder für ihn abgegebene Erklärung unrichtig oder unvollständig ist **und** dass es dadurch zu einer Verkürzung von Steuern kommen kann oder schon gekommen ist, hat er dies unverzüglich dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen und eine Richtigstellung vorzunehmen.[23] Diese Korrektur hat sofort, sprich ohne schuldhaftes Zögern, zu erfolgen. Die Fristen für die Anzeigepflichten bei Veränderungen gelten in diesem Fall nicht. Auch diese Pflicht geht auf den Gesamtrechtsnachfolger über, sofern der Steuerpflichtige verstorben ist.

Stellt der Grundbesitzer jedoch fest, dass sich im Feststellungsbescheid ein Fehler zu seinen Ungunsten eingeschlichen hat, ist der Einspruch das erste Mittel der Wahl. Ist die einmonatige Einspruchsfrist jedoch bereits abgelaufen, weil der Fehler erst später erkannt wurde, kann die fehlerbeseitigende Fortschreibung infrage kommen.[24] Diese fehlerbeseitigende Fortschreibung ist grundsätzlich nicht an eine Frist gebunden. Wird mit der Fortschreibung ein Fehler beseitigt, ist Fortschreibungszeitpunkt grundsätzlich der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird (z. B. Fehler wird im November 2024 bekannt und führt zu einem geringeren Grundsteuerwert – Fortschreibungszeitpunkt 01.01.2024). Führt die Beseitigung des Fehlers jedoch zu einem höheren Grundsteuerwert, ist Fortschreibungszeitpunkt erst der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (z. B. Fehler wird im November 2024 bekannt und führt zu einem höheren Grundsteuerwert – Bescheid wird im Januar 2025 erstellt – Fortschreibungszeitpunkt 01.01.2025).

HINWEIS Eine rückwirkende Korrektur ist über das Mittel der fehlerbeseitigenden Fortschreibung nicht möglich.

16 § 15 Abs. 4 GrStG.
17 § 19 Abs. 2 GrStG.
18 §§ 328 ff. AO.
19 § 152 Abs. 1 und 2 AO.
20 § 162 AO.
21 § 149 Abs. 1 Satz 4 AO.
22 § 379 oder § 378 AO.
23 § 153 AO.
24 § 222 Abs. 3 BewG.

© 03/2024 DWS-Medien, Berlin

Das Mittel der fehlerbeseitigenden Fortschreibung steht auch dem Finanzamt offen, wenn es einen Fehler bemerkt.

Beispiele für fehlerbeseitigende Fortschreibungen:

- Falsche Quadratmeterzahl bei der Berechnung der Grundstücksfläche/Wohnfläche/Nutzfläche
- Anwendung des falschen Bewertungsverfahrens (Ertragswertverfahren statt Sachwertverfahren oder umgekehrt)
- Nichtberücksichtigung eines Förderbescheids nach dem Wohnraumfördergesetz (Bindung sozialer Wohnungsbau) oder Wegfall der Bindung
- Bewertung eines Grundstücks als unbebaut, obwohl im Feststellungszeitpunkt benutzbare Gebäude vorhanden sind
- Einordnung als Mietwohngrundstück, obwohl gemischt genutztes Grundstück vorliegt
- Einordnung als Geschäftsgrundstück, obwohl gemischt genutztes Grundstück vorliegt
- Absenkung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss

Lehnt das Finanzamt die fehlerbeseitigende Fortschreibung zugunsten des Steuerpflichtigen ab, liegt ein Steuerbescheid vor, der dann mittels Einspruch – nach den allgemeinen Regelungen der AO – angegriffen werden kann.

Eine die Steuerbefreiung oder -vergünstigung betreffende Änderung ist ebenso vor der nächsten Hauptfeststellung möglich.[25]

7. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN ZUR SENKUNG DER GRUNDSTEUER

Sachverhalte, die eine Anzeigepflicht wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse hervorrufen, führen i. d. R. zu einer Neuberechnung des Grundsteuerwertes. Insofern sind diese Sachverhalte zugleich Möglichkeiten, die Grundsteuer dauerhaft zu reduzieren.

7.1 Abriss

Der Abriss von noch benutzbaren, aber dauerhaft nicht mehr benutzten Gebäuden, führt dazu, dass diese Gebäude nicht mehr in den Grundsteuerwert einzubeziehen sind. Werden alle Gebäude auf einem Grundstück entfernt, wird aus einem bebauten Grundstück ein unbebautes Grundstück, welches nur mit dem Bodenrichtwert bewertet wird. Ein Abriss kann z. B. bei nicht mehr genutzten Gewächshäusern oder Stall- und Lagergebäuden sinnvoll sein, die auch künftig nicht mehr genutzt werden sollen. Zu beachten ist, dass für die Ermittlung des Grundsteuerwertes nur benutzbare Gebäude einzubeziehen sind (Ausnahme: Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil bereits als benutzbares Gebäude anzusehen).[26] Für Grundsteuerzwecke reicht es damit letztendlich, dass der Abriss/Rückbau nur insoweit vorgenommen wird, bis das Gebäude nicht mehr benutzbar ist.

7.2 Wechsel der Vermögensart

Wird ein Grundstück umgewidmet, z. B. von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen in Grundvermögen, kommt eine andere Bewertungsmethode zum Ansatz. Sofern sich durch die dann anzuwendende Bewertungsmethode ein geringerer Grundsteuerwert ergibt, kann eine solche Umwidmung u. U. sinnvoll sein. Da diese Umwidmung jedoch regelmäßig nur in sehr eingeschränktem Maße möglich, mit viel Aufwand (Änderung Flächennutzungsplan bei der Gemeinde) und mit i. d. R. hohen Kosten verbunden ist, sollte zuvor genau durchgerechnet werden, ob der Aufwand mit der prognostizierten Grundsteuerersparnis in einem vernünftigen Verhältnis steht. Dies wird nur selten der Fall sein.

7.3 Reduktion von Flächen

Bei sehr großen – nicht vollständig benötigten – Grundstücksflächen kann die Teilung des Grundstücks und der Verkauf der nicht benötigten Fläche zu einer Grundsteuerreduktion führen. Jedoch sind auch hier die Kosten der Teilung und die Verkaufsfähigkeit des abgeteilten Grundstücks zu berücksichtigen bzw. im Vorfeld genau zu prüfen.

Nutz- oder Wohnfläche kann durch Rückbau bzw. Abriss verringert und so die Grundsteuerbelastung dauerhaft reduziert werden. Jedoch müssen auch hier zuvor die Sinnhaftigkeit, die Kosten und die Machbarkeit genau geprüft werden. Denkbar ist z. B. der Rückbau von nicht mehr genutzten Wohnanbauten oder ungenutzten Garagen auf dem Einfamilienhausgrundstück sowie ungenutzte Bauten auf Geschäfts- oder gemischt genutzten Grundstücken.

7.4 Zusammenlegung von Wohnungen

Auch die Zusammenlegung von Wohnungen, z. B. die Integration der Einliegerwohnung in den Wohnbereich des übrigen Einfamilienhauses oder die Zusammenlegung der beiden Wohnungen eines Zweifamilienhauses zu einer Wohnung mit dem Ergebnis eines Einfamilienhauses kann zu einer dauerhaften Reduktion der Grundsteuer führen. Eine solche Zusammenlegung ist jedoch wieder mit hohem organisatorischen (i. d. R. Nutzungsänderungsantrag erforderlich) und kostenmäßigen Aufwand (meist Bau-Ingenieur erforderlich und Baukosten) verbunden. Die Reduzierung der Grundsteuer kann daher kaum alleinig ausschlaggebend für solche Maßnahmen sein, sondern eher die persönlichen Bedürfnisse oder Erfordernisse.

Die Zusammenlegung von Wohnungen in einem vermieteten Mehrfamilienhaus kann ebenso zu einer Reduktion der Grundsteuer führen. Die Zusammenlegung von Wohnungen sollte sich jedoch eher nach den Erfordernissen des Mietmarktes richten als nach der Höhe der Grundsteuer. Denn die Grundsteuer darf über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden und stellt für die Eigentümer daher i. d. R. keine Kostenposition dar.

25 § 21 GrStG.
26 § 248 BewG.

© 03/2024 DWS-Medien, Berlin

7.5 Änderung der Nutzungsart

Durch eine Änderung der Nutzungsart, z. B. teilweisen Wechsel zwischen Wohn- und Geschäftsnutzung, kann ebenso eine Grundsteuerreduktion erreicht werden, wenn das Grundstück nach der Änderung z. B. nicht mehr als gemischt genutztes, sondern als Wohngrundstück einzuordnen ist. Bei der Einordnung als Wohngrundstück kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung, während bei gemischt genutzten Grundstücken das Sachwertverfahren Anwendung findet. Bevor diesbezüglich jedoch (ggf. sogar bauliche) Veränderungen vorgenommen werden, sollten die finanziellen Auswirkungen durchgerechnet und auf finanzielle Sinnhaftigkeit überprüft werden.

7.6 Teilung von Grundstücken

Grundstücke, die sowohl betrieblich als auch privat genutzt werden, gelten entweder **insg.** als Geschäfts- oder **insg.** als gemischt genutzte Grundstücke. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke werden mitunter mit einer höheren Steuermesszahl (z. B. in Sachsen Verdopplung) belegt als rein privat genutzte Grundstücke. Bei großen Grundstücken, die sowohl betrieblich als auch privat genutzt werden, sollte geprüft werden, ob eine Teilung des Grundstücks möglich und sinnvoll ist. Der privat genutzte Grundstücksteil wird dann mit der geringeren Steuermesszahl und nur der betrieblich genutzte Grundstücksteil mit der hohen Steuermesszahl belegt. Die Teilung des Grundstücks muss jedoch tatsächlich vorgenommen werden. Das bedeutet, der abgetrennte Teil des Grundstücks muss vermessen und mit einer eigenen Flurstücksnummer belegt werden. Die „fiktive" Aufteilung des Grundstücks in Privatvermögen und Betriebsvermögen nach den Regeln des Ertragsteuerrecht reicht nicht aus. Insbesondere bei großen Grundstücken, bei denen nur ein kleinerer Teil betrieblich genutzt wird, kann die Aufteilung des Grundstücks perspektivisch günstiger sein.

8. FAZIT

Nachdem die Grundsteuer bis zur Reform eher ein Schattendasein fristete und relativ unbeachtet von Steuerpflichtigen und auch Beratern war, wird sie nun ständig von Bedeutung sein. Denn zum einen ergeben sich in vielen Fällen Anzeigepflichten des Steuerpflichtigen, denen dieser grundsätzlich unaufgefordert und fristgerecht nachzukommen hat. Zum anderen werden Gestaltungen zur Reduktion der Grundsteuer künftig an Bedeutung gewinnen, da es für einige Grundstücke zu deutlichen Höherbelastungen mit Grundsteuer aufgrund der Reform kommen wird.

Dipl.-Kffr. (FH) Anita Käding, Steuerberater

© 03/2024 DWS-Medien, Berlin

Steuerberater MEDIEN GmbH

Nr. 2018

Beiblatt zum DWS-Merkblatt Nr. 2018 „Grundsteuer: Anzeigepflichten für Immobilieneigentümer und Gestaltungsmöglichkeiten“, 03/2024

Aufgrund einer gesetzlichen Änderung hat sich zu den Anzeigepflichten eine Neuerung ergeben, die nachfolgend dargestellt wird.

Unter **2.1 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse** wurde dargestellt, dass der Steuerpflichtige verpflichtet ist, etwaige Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf den Grundsteuerwert auswirken, bis zum 31.01. des Folgejahres anzuzeigen sind. Diese Frist für die Anzeige wurde für alle Bundesländer auf den 31.03. des Folgejahres vereinheitlicht.[1]

[1] § 228 Abs. 2 BewG.

© 11/2025 DWS Steuerberater Medien GmbH
Bestellservice: Postfach 02 35 53 · 10127 Berlin · Tel.: 030. 2 88 85 66 · Fax: 030. 28 88 56 70 · E-Mail: info@dws-medien.de· Internet: www.dws-medien.de