

Anzeigepflichten für Immobilieneigentümer nach Abgabe der Grundsteuererklärung

Dr. Tobias D. von Cölln *

Durch das Grundsteuer-Reformgesetz sowie die angeschlossenen Gesetzesänderungen im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2020, des Fondsstandortgesetzes, des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes und des Jahressteuergesetzes 2022 wurden weitreichende Anzeigepflichten für Immobilieneigentümer gesetzlich neu aufgenommen bzw. bestehende Anzeigepflichten angepasst.

Den ausführlichen Beitrag finden Sie hier.

Anzeigepflichten i. S. des § 19 GrStG – steuerbefreiter/-begünstigter Grundbesitz

Jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstands, die zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann, ist anzeigepflichtig; ebenso der Wegfall der Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung im Rahmen der ermäßigten Steuermesszahlen. Die Anzeigefrist beträgt jeweils drei Monate nach der Änderung oder dem Wegfall der Voraussetzungen und die Änderung ist grundsätzlich durch denjenigen anzuzeigen, der als Steuerschuldner in Betracht kommt.

Steuerrelevanz der Änderung

Anzeigepflichten gem. § 228 Abs. 2 BewG – Änderung der tatsächlichen Verhältnisse

Diese neu eingeführte Anzeigepflicht gilt für alle (!) Immobilienbesitzer, ungeachtet der Vermögenssphäre, in welcher sich die Immobilie befindet. So sind ab dem Jahr 2023 alle Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse anzuzeigen, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, auf die Vermögensart oder auf die Grundstücksart auswirken können (so z. B. Flächenänderungen durch Um- oder Anbauten, Nutzungsänderungen von zuvor zu Wohnzwecken genutztem Grundbesitz). Ferner anzeigepflichtig ist der Übergang des Eigentums von Gebäuden auf fremden Grund und Boden oder eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die zu einer erstmaligen Festsetzung führen kann.

Änderung muss sich nur auf den Grundsteuerwert auswirken können

Anzeigeverpflichtet sind regelmäßig die Personen, denen das Grundstück im Feststellungszeitpunkt wirtschaftlich zuzurechnen ist. Besonderheiten (insbesondere Mitwirkungspflichten) bestehen bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sowie in Erbbaurechtsfällen. Die Anzeige ist auf den Beginn des Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgt. Die Frist dazu beträgt im Bundesmodell grundsätzlich einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Anzeige abzugeben ist. In einzelnen Ländermodellen (Bayern, Hamburg und Niedersachsen) beträgt die Anzeigefrist drei Monate.

Frist

* Dr. Tobias D. von Cölln, M.Sc., ist als Steuerberater bei der KONLUS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft in Köln und Bergisch Gladbach tätig.

Rechtsfolgen bei Verletzung der Anzeigepflichten

Bei den Anzeigen handelt es sich um Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Die ordnungsgemäße Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflichten ist daher seitens der Finanzverwaltung erzwingbar. Bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechter Erfüllung kann regelmäßig ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Wird eine Erklärung nach Aufforderung nicht eingereicht, kann das Finanzamt den Grundsteuerwert schätzen. Ungeachtet dessen kann die Nichterfüllung der Anzeigepflichten straf- oder bußgeldrechtliche Verfahren nach sich ziehen.

Gerlach, Verspätungszuschlag, infoCenter, NWB SAAAA-41723

Fundstelle(n):

NWB 2023

NWB FAAAJ-38103