

Neue Grundsteuer – Änderungen müssen die Eigentümer selber dem Finanzamt anzeigen

Das jeweils örtlich zuständige Finanzamt (für Markt Gangkofen ist das fast ausschließlich das Finanzamt Eggelndorf) erlässt die Grundlagenbescheide (z.B. Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge und des Grundsteuermessbetrages) zur neuen Grundsteuer, anschließend setzt der Markt Gangkofen dementsprechend die Grundsteuer per Bescheid fest. Diesen Festsetzungen liegen die Verhältnisse zum 01.01.2022 zugrunde.

Wenn sich danach Änderungen ergeben haben, müssen diese die jeweiligen Eigentümer direkt dem Finanzamt anzeigen. Das Finanzamt fordert hier nicht im Einzelfall auf. Diese Verpflichtung zur Abgabe von Änderungsanzeigen ergibt sich aus Art. 7 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG).

Zum Beispiel müssen folgende Änderungen dem Finanzamt aktiv von den Grundstückseigentümern angezeigt werden:

- Änderungen an der Wohn- oder Nutzfläche (z.B. durch Bau- oder auch Abbruchmaßnahmen)
- Änderungen an der Grundstücksfläche (z.B. Zuerwerb oder Verkauf)
- eine wirtschaftliche Einheit entsteht neu (z.B. weil ein Grundstück geteilt wurde)
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit wird erstmals besteuert, weil z.B. eine Steuerbefreiung wegfällt
- eine bisherige Steuerermäßigung entfällt (z.B. Wohnraum wird in gewerbliche Nutzfläche umgenutzt, Einstufung als Baudenkmal entfällt, bislang einer Landwirtschaft zugeordnete Wohnfläche ist wegen vollständiger Aufgabe der Landwirtschaft nun nicht mehr als landwirtschaftliche Wohnfläche einzustufen)

Die Änderung ist auch dann anzugeben, wenn sie auf einem notariellen Vertrag beruht oder eine Baugenehmigung erforderlich war.

Nur wenn der ganze vollständige Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wird benötigt das Finanzamt keine Anzeige des Grundstückseigentümers.

Die Änderungsanzeige muss bis zum 31. März des Folgejahres der Änderung beim Finanzamt vorliegen und kann

- elektronisch über ELSTER
- durch Ausfüllen eines grauen pdf-Formulars am PC mit anschließendem Ausdruck
- als grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen

dem Finanzamt übermittelt werden. Das graue pdf- und grüne Papier-Formular ist postalisch oder persönlich dem Finanzamt zu übersenden bzw. zu übergeben. Eine Übermittlung per E-Mail ist nicht möglich bzw. gültig.

Im nachstehenden Flyer informiert das Bayerische Landesamt für Steuern im Detail über die Anzeige von Änderungen bei der Grundsteuer. Auch auf deren Internetseite www.grundsteuer.bayern.de sind dazu weitere Informationen und auch ein Video zu finden.