

Es haben sich Änderungen bei Ihrem Grundbesitz seit der Abgabe Ihrer Erklärung zur Grundsteuerreform zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ergeben? Das müssen Sie nun veranlassen!!

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nach § 2 Abs. 4 HGrStG und § 228 Abs. 2 BewG in der am 01. Januar 2025 geltenden Fassung dem Finanzamt anzuzeigen ist. Hierunter fallen beispielsweise Veränderungen bei den der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen. Die Anzeige ist von demjenigen, der nach § 3 HGrStG oder § 10 GrStG als Steuerschuldner in Betracht kommt, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Jahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, bei dem Finanzamt zu erstatten. Daneben gibt es weitere gesetzliche Anzeige- und Berichtigungspflichten (z. B. nach § 19 Abs. 1 GrStG für den ganz oder teilweisen Wegfall der Voraussetzungen einer Grundsteuerbefreiung oder nach § 153 der Abgabenordnung).

Welche Änderungen müssen Sie insbesondere Ihrem Finanzamt anzeigen:

Flächenänderungen des Gebäudes wie:

- Flächenerweiterung durch Neubau, Anbau oder Ausbau
- Flächenreduzierung durch Abriss

Beispiel: Sie haben Ihr Dachgeschoss im Juni 2026 ausgebaut.

In diesem Fall haben Sie Änderungen grundsätzlich bis zum 31.03.2027 anzuzeigen.

Nutzungsänderungen wie:

- Wohnnutzung wird zu Nichtwohnnutzung
- Nichtwohnnutzung wird zu Wohnnutzung

Beispiel: Wohnraum wird zu Geschäftsraum und umgekehrt.

Änderung der wirtschaftlichen Einheit/neue wirtschaftliche Einheit:

- Wohn oder Teileigentum **neu** begründet wird (z.B. Neubau, Mietshaus wird zu Eigentumswohnungen aufgeteilt)
- Baugrundstücke neu erschlossen werden
- Ein Teil eines Grundstücks als eigenes Flurstück abgetrennt und anschließend verkauft wird.

Voraussetzungen einer Grundsteuerbefreiung vorliegen oder wegfallen.

Hinweis: Eine Anzeigepflicht besteht nicht in den Fällen eines Eigentumswechsels aufgrund eines Kaufs/Verkaufs des Grundstückes oder der Eigentumswohnung.

Wie ist die Änderung mitzuteilen?

Die Anzeige hat elektronisch über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt (www.elster.de) durch das Formular „Grundsteueränderungsanzeige für Hessen (HGrStG 5) zu erfolgen. Sofern die elektronische Abgabe für Sie wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist, wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt, um den Papiervordruck zu erhalten.

Weitere Details unter: <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuer/aenderungen-beim-grundbesitz>

Alternativ ist der Bürgerservice der hessischen Finanzämter für steuerliche Anliegen unter der zentralen Rufnummer 069 2545 2545 erreichbar (Montag bis Freitag 8 bis 18 Uhr).