

## Informationen aus der Kämmerei

### Grundsteuerreform 2025

Im kommenden Jahr steht die Umsetzung der Grundsteuerreform an. Grundsätzlich werden ab dem Jahr 2025 nur noch Eigentümer veranlagt. Nur wer ein Grundbuch besitzt ist steuerpflichtig, wie

- Eigentümer
- Eigentümergemeinschaften (z.B. Ehepartner, Erbengemeinschaften)
- Erbbauberechtigte

Mieter und Pächter (z.B. von Gartenhäusern, Bootshäusern, Garagen) werden ab 2025 nicht mehr für die Grundsteuer veranlagt!

Die Basis der Grundsteuererhebungen sind die Grundlagenbescheide des Finanzamtes. Für die Gemeinden des Amtes Güstrow-Land ist ausschließlich das Finanzamt Güstrow zuständig. Wer einen solchen Grundlagenbescheid erhält, sollte die Angaben mit seinen an das Finanzamt übermittelten Daten abgleichen. Den Gemeinden wird nur das Endergebnis, der Steuermessbetrag, mitgeteilt.

Die Grundsteuer wird wie folgt berechnet:

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuerzahlungsbetrag

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage getroffen werden, wie hoch der Hebesatz sein wird. Wie alle Gemeinden, unterliegen auch die Gemeinden der Selbstverpflichtung zur aufkommensneutralen Grundsteuererhebung. Das bedeutet, es darf in der Gesamtsumme nur so viel eingenommen werden wie vor der Grundsteuerreform. Das bedeutet aber auch, dass es für den einzelnen Steuerpflichtigen durchaus zu Erhöhungen und auch Verringerungen der zu zahlenden Grundsteuer kommen kann. Aus dem Grunde haben die Gemeinden des Amtes Güstrow-Land den Hebesatz für 2025 noch nicht festgelegt. Die Gemeinden beschließen mit der Haushaltssatzung bzw. einer Hebesatzsatzung die Hebesätze, die dann auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land veröffentlicht werden.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine Anzeigenpflicht eingeführt, die bereits jetzt gilt. Danach müssen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die nach dem 01.01.2022 eingetreten sind und sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen, beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Das Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern hat ein Merkblatt zum Thema „Anzeigepflichten im Zusammenhang mit der Grundsteuer“ auf dem Steuerportal M-V veröffentlicht <https://www.steuerportal-mv.de/Steuerrecht/Rund-ums-Grundstück/Grundsteuerreform/>

## Anzeigepflichten im Zusammenhang mit der Grundsteuer nach § 228 BewG und § 19 GrStG

### **Achtung:**

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine Anzeigepflicht eingeführt, die bereits jetzt gilt. Danach müssen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen, beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

### **Wer muss die Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben?**

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks
- Bei Grundstücken des Grundvermögens, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete)
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers der Gebäude

Gehört der Grundbesitz mehreren Personen (zum Beispiel Ehegatten), ist es ausreichend, wenn eine Person die Änderungsanzeige abgibt. Die anderen Personen sind dann von ihrer Anzeigepflicht entbunden.

### **Wann muss eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgegeben werden?**

Sie müssen ohne gesonderte Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben, wenn mindestens einer der nachstehenden Änderungsgründe eingetreten ist:

- der Grundsteuerwert ändert sich, zum Beispiel aufgrund von Flächenänderungen beim Grund und Boden oder Gebäude, durch die Errichtung, Erweiterung oder Fertigstellung eines Gebäudes, durch bauliche Veränderungen, durch die Änderung der Nutzungsart, durch Abriss oder Zerstörung von Gebäuden/Gebäudeteilen (**Wertfortschreibung**),
- die Grundstücksart ändert sich durch eine bauliche Veränderung oder eine Nutzungsänderung, zum Beispiel wird aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus, aus einem Wohngrundstück wird ein Geschäftsgrundstück oder ein gemischt genutztes Grundstück (**Artfortschreibung**),
- die Vermögensart ändert sich, zum Beispiel beim Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen (**Nachfeststellung**),
- es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks, so dass neue wirtschaftliche Einheiten entstehen (**Nachfeststellung**),
- es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer **Aufhebung des Grundsteuerwerts** führen können, zum Beispiel bei nachträglicher Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an einem Gebäude,
- das Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude ist übergegangen.

Es können auch mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen.

### **Bei welchen Änderungen ist keine Grundsteuer-Änderungsanzeige erforderlich?**

- Eigentümerwechsel, weil das Finanzamt die erforderlichen Informationen durch eine Mitteilung des Grundbuchamtes erhält,
- Alterung des Gebäudes,
- Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einer Kernsanierung führen,
- Errichtung von freistehenden Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstücken.

### **Bis wann sind die Änderungen anzuzeigen?**

Die Frist für die Abgabe beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Änderung eingetreten ist. Die Anzeige ist also regelmäßig bis zum 31. Januar des Folgejahres abzugeben.

Im Übergang vom alten zum neuen Recht ist die Anzeigefrist wie folgt verlängert worden: Für im Jahr 2022 und im Jahr 2023 eingetretene Änderungen verlängert sich die Anzeigefrist bis zum 31. Dezember 2024.

Es bleibt den Finanzämtern vorbehalten, Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts vor Ablauf der allgemein verlängerten Frist anzufordern.

Im Jahr 2024 eingetretene und noch eintretende Änderungen sind weiterhin bis zum 31.01.2025 anzuzeigen.

Die vorgenannten Fristen gelten nicht für Änderungen, die nach § 19 Grundsteuergesetz (GrStG) anzuzeigen sind. Danach müssen Sie ohne Aufforderung bereits innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben, wenn sich

- die Nutzungen oder die Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes ändern und dies zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann oder
- die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl wegfallen, z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden/Gebäudeteilen.

### **Wie kann ich die Änderungsanzeige abgeben?**

Die Änderungsanzeige ist grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

Derzeit ist die Anzeige auf dem amtlichen Vordruck »Grundsteuer-Änderungsanzeige« (Vordruck GW-5) bei dem für das Grundstück zuständigen Finanzamt einzureichen.

Der amtliche Vordruck »Grundsteuer-Änderungsanzeige« als ausfüllbares PDF-Dokument und die Ausfüllanleitung stehen auf folgender Internetseite zum Download zur Verfügung:

<https://www.steuerportal-mv.de/Steuerrecht/Rund-ums-Grundstück/Grundsteuerreform/> .

Tipp: Haben Sie die Grundsteuererklärung über ELSTER abgegeben, können Sie unter Nutzung der vorhandenen Angaben anstelle einer gesonderten Änderungsanzeige auf den maßgeblichen Stichtag eine Erklärung erstellen und diese elektronisch übermitteln.