

Anleitung

zur Grundsteuer-Änderungsanzeige (Vordruck GW-5)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Rechte und Pflichten und hilft Ihnen, den Vordruck richtig auszufüllen.

Anzeigen, mit denen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse mitgeteilt werden, die sich auf

- die Höhe des Grundsteuerwerts,
- die Vermögensart oder
- die Grundstücksart auswirken oder
- die zu einer erstmaligen Feststellung führen können,

sind grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln (§ 228 Bewertungsgesetz/BewG i. V. m. § 87a Absatz 6 Satz 1 Abgabenordnung/AO).

Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung über „Mein ELSTER“ benötigen Sie ein Zertifikat. Falls Sie bereits bei ELSTER registriert sind und ein Zertifikat besitzen, können Sie dieses verwenden. Ansonsten erhalten Sie dieses nach kostenloser Registrierung unter www.elster.de. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Unter www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt finden Sie Programme zur elektronischen Übermittlung. Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten.

Bitte beachten Sie, dass Sie Belege nur einreichen müssen, wenn in den Vordrucken oder Anleitungen ausdrücklich darauf hingewiesen wird. In bestimmten Fällen kann Sie das Finanzamt bitten, die Belege vorzulegen. Darüber hinaus sind Sie in bestimmten Fällen gesetzlich dazu verpflichtet, Belege, Unterlagen und Aufzeichnungen aufzubewahren. In anderen Fällen sollten Sie zur Vermeidung von Nachteilen die Belege jedenfalls bis zum Eintritt der Bestandskraft des Steuerbescheids aufbewahren.

Rechtsgrundlagen zu Aufbewahrungspflichten:
§ 147, § 147a AO

Wie fülle ich die Grundsteuer-Änderungsanzeige aus?

Füllen Sie alle Felder aus, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft infrage kommen. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Wer muss die Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben?

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

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 befreit.

Unter welchen Bedingungen und zu welchem Zeitpunkt muss ich die Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben?

Sie müssen ohne Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige **bis zum 31. Januar** des Jahres abgeben, das auf das Jahr folgt, in dem mindestens einer der nachstehenden Änderungsgründe eingetreten ist:

- der Grundsteuerwert ändert sich (Wertfortschreibung),
- die Vermögensart ändert sich (Nachfeststellung),
- die Grundstücksart ändert sich (Artfortschreibung),
- es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung (Nachfeststellung) führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks,
- 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 oder
- das Eigentum eines auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes ist übergegangen.

Es können auch mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen. Kreuzen Sie in diesem Fall die zutreffenden Arten der Änderung an. Beschreiben Sie bitte die Änderungen in den Zeilen 49 ff. näher. Weitere Erläuterungen zu den Änderungsgründen finden Sie weiter unten in dieser Anleitung.

Sie müssen ohne Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige innerhalb von **drei Monaten nach Eintritt der Änderung** 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.

Geben Sie bitte anstatt einer Grundsteuer-Änderungsanzeige eine vollständige Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ab, wenn Sie vom Finanzamt dazu aufgefordert werden. Haben Sie bereits eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln. Sie müssen dann nicht alle Daten vollständig neu erfassen.

Wenn Sie die Anzeige nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig eine Fristverlängerung und begründen Sie diese.

Sie müssen **keine** Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben, wenn folgende Änderungen eingetreten sind:

- Eigentümerwechsel, Ausnahmen:
 - Wechsel des (wirtschaftlichen) Eigentums eines mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden bebauten Grundstück (siehe hierzu Zeile 42) oder
 - Änderungen in den Eigentumsverhältnissen bei steuerbefreitem Grundbesitz (siehe hierzu Zeile 45).
- Ermittlung von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (Ausnahme ggf. Änderung des Entwicklungszustandes, siehe hierzu Zeile 31).
- Alterung des Gebäudes.
- Einfache Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einer Kernsanierung führen (siehe hierzu Zeile 32).
- Errichtung von freistehenden Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstücken.

Wann ist der Feststellungszeitpunkt?

Der Feststellungszeitpunkt ist der 1. Januar des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit entstanden ist oder der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung folgt. Besteht die wirtschaftliche Einheit bereits, war aber bisher vollständig von der Grundsteuer befreit, ist der Zeitpunkt der Nachfeststellung der 1. Januar des Jahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Die Angaben in der Änderungsanzeige beziehen Sie bitte – sofern nachfolgend nichts anderes angegeben ist – auf die Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt.

Wo finde ich das Aktenzeichen bzw. die Steuernummer?

Sie finden das Aktenzeichen (oder in den Ländern Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein die Steuernummer) auf Ihrem letzten Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwerts oder des Einheitswerts oder der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. Auch auf dem Grundsteuerbescheid oder sonstigen Bescheiden der Gemeinde können Sie das Aktenzeichen (oder die Steuernummer) finden. Ggf. wurde Ihnen das aktuelle Aktenzeichen (oder die Steuernummer) auch mit einem Informationsschreiben mitgeteilt.

Welches Finanzamt ist zuständig?

Geben Sie die Anzeige bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Nähere Informationen zu dem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.finanzamt.de.

Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter www.grundsteuerreform.de. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter www.steuerchatbot.de erreichen.

Anzeigepflichtige/r

Zu den Zeilen 4 bis 11

Tragen Sie bitte die erforderlichen Daten der Person ein, die zur Abgabe der Grundsteuer-Änderungsanzeige verpflichtet ist und die für etwaige Rückfragen des Finanzamts zur Verfügung steht. Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der untenstehenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei

Geben Sie bitte an, ob die angegebene Person, Gesellschaft oder Gemeinschaft (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer des Grundbesitzes, Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines mit einem fremden Gebäude bebauten Grund und Bodens ist.

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

Lage des Grundstücks

Zu den Zeilen 12 bis 14

In die Zeilen 12 bis 14 tragen Sie bitte alle Adressdaten zur Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in die entsprechenden Felder ein. In das Feld „Zusatzangaben“ in Zeile 14 können Sie zum Beispiel eine Wohnungsnummer oder Teileigentumsnummer eintragen.

Hinweis: Für einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen liegen grundsätzlich keine Adressdaten vor. In diesen Fällen tragen Sie bitte nur in das Feld „Ort“ die Gemeinde ein, in der sich das Flurstück befindet. Erstrecken sich die einzelnen land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen über mehrere Gemeinden, so tragen Sie bitte hier die Gemeinde ein, in der der flächenmäßig größte Teil liegt.

Empfangsvollmacht

Zu den Zeilen 15 bis 23

In diesen Zeilen werden Sie gebeten, Angaben zu einer von Ihnen bevollmächtigten Person zu machen. Wenn Sie eine bestehende Empfangsvollmacht widerrufen möchten, tragen Sie in dem Feld in Zeile 15 die Ziffer „1“ ein. Ist eine dem Finanzamt für Zwecke der Grundsteuer vorliegende Empfangsvollmacht weiterhin gültig, tragen Sie hier bitte die Ziffer „2“ ein. Möchten Sie erstmals eine empfangsbevollmächtigte Person benennen, tragen Sie in dem Feld in Zeile 15 die Ziffer „3“ ein und geben die Kontaktdaten dieser Person in den Zeilen 16 ff. an.

Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der nachfolgenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
12	Sozietät
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverwalter
19	Zwangsverwalter

Sofern Sie Alleineigentümerin oder Alleineigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind und sich in dieser Angelegenheit durch eine bevollmächtigte Person im Sinne des § 80 der Abgabenordnung (zum Beispiel eine Steuerberaterin oder ein Steuerberater) vertreten lassen, tragen Sie in den Zeilen 16 bis 22 bitte die Angaben zu dieser bevollmächtigten Person ein. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht von Ihnen oder der von Ihnen bevollmächtigten Person bereits auf anderem Wege (zum Beispiel elektronisch nach § 80a der Abgabenordnung) angezeigt wurde. Die Vollmacht ist auf Verlangen des zuständigen Finanzamts nachzuweisen.

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person und tragen Sie die Angaben zu dieser Person in den Zeilen 16 bis 22 ein. Die zur oder zum Empfangsbevollmächtigten benannte Person nimmt den Feststellungsbescheid und alle anderen mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang.

Art der Änderung

Zu den Zeilen 24 bis 48

Kreuzen Sie in den Zeilen 24 bis 48 die Art der eingetretenen Änderung(en) an und beschreiben Sie diese in den Freitextfeldern in Zeilen 49 ff. näher.

Erstmalige Feststellung eines Grundsteuerwerts

Zu den Zeilen 24 bis 26

Wenn für den Grundbesitz bisher noch kein Grundsteuerwert festgestellt worden ist (zum Beispiel, weil dieser bisher von der Grundsteuer befreit war oder weil erstmalig ein Grundstück in mehrere wirtschaftliche Einheiten geteilt wird), ist eine erstmalige Feststellung des Grundsteuerwerts (Nachfeststellung) erforderlich. Geben Sie in diesem Fall in Zeile 49 den einschlägigen Grund für die Nachfeststellung an. Das Finanzamt wird Ihnen für den Grundbesitz ein Aktenzeichen bzw. eine Steuernummer mitteilen.

Änderung der Vermögensart

Zu den Zeilen 27 bis 29

Eine Nachfeststellung des Grundsteuerwerts ist auch durchzuführen, wenn sich die Vermögensart ändert, also bisher als Grundvermögen bewerteter Grundbesitz nunmehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten ist oder umgekehrt. Nehmen Sie in diesem Fall in den Zeilen 12 bis 14 und ggf. ergänzend in den Zeilen 49 ff. die erforderlichen Eintragungen zum Grundbesitz vor und geben an, unter welchem Aktenzeichen bzw. welcher Steuernummer dieser Grundbesitz bisher für Zwecke der Grundsteuer erfasst war.

Änderungen bei Grundstücken des Grundvermögens

Zu den Zeilen 30 bis 39

Haben sich die tatsächlichen Verhältnisse bei einem als Grundvermögen zu bewertenden Grundstück verändert, kreuzen Sie in den Zeilen 30 bis 39 die zutreffende Art der Änderung an und beschreiben diese in den Zeilen 49 ff. näher.

Änderung der Grundstücksgröße

Zu Zeile 30

Kreuzen Sie diese Zeile an, wenn sich Änderungen bei der Fläche des Grundstücks ergeben haben, zum Beispiel weil ein Teil des Grundstücks verkauft wurde.

Änderung des Entwicklungszustandes

Zu Zeile 31

Kreuzen Sie diese Zeile an, wenn sich der Entwicklungszustand des Grundstücks geändert hat.

Grundsätzlich ist keine Grundsteuer-Änderungsanzeige abzugeben, wenn die Gutachterausschüsse auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 neue Bodenrichtwerte feststellen. Der am 1. Januar 2022 maßgebliche Bodenrichtwert gilt regelmäßig bis zur nächsten Hauptfeststellung und damit auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt. Bei einer Änderung des Entwicklungszustandes kann sich jedoch auch der Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ändern.

Der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke werden durch den Bodenrichtwert festgelegt. Dieser wird von Gutachterausschüssen nach § 196 des Baugesetzbuches ermittelt.

Sie können den Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone, in der sich Ihr Grundstück befindet, im Internet über die Informationssysteme der Länder kostenfrei abrufen. Hat sich der Bodenrichtwert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 geändert, tragen Sie diesen Bodenrichtwert grundsätzlich ohne Anpassungen in Zeile 49 ein.

Sind für das Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück zum Beispiel über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, tragen Sie in den Zeilen 49 ff. die anteilige Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ein.

Bau- oder ähnliche Maßnahmen

Zu Zeile 32

Kreuzen Sie diese Zeile an, wenn Baumaßnahmen durchgeführt wurden. In Betracht kommen

- **Neubau,**
- **Anbau,**
- **Umbau,**
- **Ausbau,**
- **Kernsanierung oder**
- **(Teil-)Abriss.**

Wurde nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 eine **Kernsanierung** durchgeführt, geben Sie bitte in Zeile 49 das Jahr an, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wurde.

Die Kernsanierung ist von reinen Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzelne Maßnahmen, wie der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Heizung oder die Dämmung der Außenwände und des Daches allein genügen nicht. Bei einer Kernsanierung wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instand gesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie zum Beispiel der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (zum Beispiel unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Bei einem **vollständigen Abriss oder Teilabriss** eines Gebäudes tragen Sie bitte insbesondere die laufende Nummer des Gebäudes oder die Lageplan-Nummer des abgerissenen Gebäudes in Zeile 49 ein. Angaben zu den Flächen sind in diesem Fall nicht zwingend erforderlich; das Finanzamt wird bei einem vollständigen Abriss und fehlenden Eintragungen das abgerissene Gebäude nicht mehr berücksichtigen. Wurde das Gebäude nur teilweise abgerissen, geben Sie bei Wohngrundstücken bitte in den Zeilen 49 ff. die gesamten am Feststellungszeitpunkt vorhandenen Wohn- und Nutzflächen bzw. bei Nichtwohngrundstücken in den Zeilen 49 ff. die gesamte am Feststellungszeitpunkt vorhandene Bruttogrundfläche in Quadratmetern an.

Änderung der Nutzungsart

Zu Zeile 33

Nutzungsänderungen erläutern Sie bitte gesondert in den Zeilen 49 ff. Zu den Nutzungsänderungen, die dem Finanzamt anzuzeigen sind, gehören zum Beispiel auch **Änderungen der Grundstücksart und der Gebäudeart**.

Beispiel 1:

Ein als Zweifamilienhaus geplantes Gebäude wird in Bauabschnitten errichtet (keine zusammenhängende Bauabwicklung). Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist zunächst nur die Hauptwohnung fertig und der Ausbau der Einliegerwohnung zurückgestellt. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt liegt die Grundstücksart Einfamilienhaus vor. Nach Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der Einliegerwohnung ändert sich die Grundstücksart. Erst zu diesem Zeitpunkt liegt ein Zweifamilienhaus vor.

Beispiel 2:

Ein Grundstück wurde bisher als Geschäftsgrundstück bewertet, da es zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche fremden betrieblichen Zwecken diente. Die Nutzung des Grundstücks ändert sich dergestalt, dass es zwar weiterhin teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen (zum Beispiel betrieblichen) Zwecken dient, nunmehr aber zu mindestens 20 %, aber weniger als 80 % der Wohn- und Nutzfläche zu betrieblichen Zwecken genutzt wird. Infolgedessen ist das Grundstück nunmehr als gemischt genutztes Grundstück zu bewerten.

Beispiel 3:

Ein bisher als Bürogebäude genutztes Gebäude wird als Ärztehaus genutzt.

Zerstörte oder dem Verfall preisgegebene Gebäude

Zu Zeile 34

Grundstücke, auf denen infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist, gelten als unbebaut. Wurde ein Gebäude nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 zerstört oder ist dem Verfall preisgegeben, tragen Sie die Gebäude-Nummer oder die Lageplan-Nummer des Gebäudes in Zeile 49 ein. Angaben zu den Flächen sind in diesem Fall nicht zwingend erforderlich; das Finanzamt wird bei fehlenden Eintragungen dieses Gebäude nicht mehr berücksichtigen.

Nur bei Wohngrundstücken: Änderungen bei Garagen-/Tiefgaragenstellplätzen oder der Wohn- oder Nutzfläche **Zu den Zeilen 35 und 36**

Kreuzen Sie diese Zeilen nur an, wenn sich entsprechende Änderungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken oder Wohnungseigentum ergeben haben.

Hat sich die Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze geändert, geben Sie bitte in den Zeilen 49 ff. die Anzahl der am Feststellungszeitpunkt vorhandenen Garagen-/Tiefgaragenstellplätze an.

Hat sich die Wohn- und/oder die Nutzfläche geändert, geben Sie bitte in den Zeilen 49 ff. die gesamten am Feststellungszeitpunkt vorhandenen Wohn- und Nutzflächen in Quadratmetern an.

Nur bei Nichtwohngrundstücken: Änderungen der Bruttogrundfläche

Zu Zeile 37

Kreuzen Sie diese Zeile nur an, wenn sich Änderungen der Bruttogrundfläche bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken oder sonstigen bebauten Grundstücken ergeben haben.

Geben Sie in den Zeilen 49 ff. bitte die gesamte am Feststellungszeitpunkt vorhandene Bruttogrundfläche in Quadratmetern an.

Abbruchverpflichtung

Zu Zeile 38

Kreuzen Sie diese Zeile an, wenn für ein Gebäude eine vertragliche oder öffentlich-rechtliche Abbruchverpflichtung besteht und das Jahr des Abrisses bereits feststeht. Geben Sie bei einer Abbruchverpflichtung bitte in Zeile 49 zusätzlich das Jahr an, in dem das Gebäude abgerissen werden muss.

Zivilschutz

Zu Zeile 39

Für den Zivilschutz genutzte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise für den Zivilschutz verwendet, geben Sie in den Zeilen 49 ff. bitte an, wie viele Quadratmeter der Wohn- und Nutzfläche bzw. Bruttogrundfläche auf Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz entfallen.

Wird das Gebäude nicht mehr für den Zivilschutz verwendet, geben Sie in den Zeilen 49 ff. bitte 0 m² an.

Änderungen beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

Zu den Zeilen 40 und 41

Flurstücke, die verkauft oder einer anderen wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden, sind in den Zeilen 49 ff. als Flurstücksabgänge anzugeben. Bitte machen Sie dort für jedes einzelne Flurstück Angaben zu

- der Gemeinde
- der Gemarkung mit Gemarkungsnummer
- den Flurstücksangaben (Flur, Flurstückszähler, Flurstücksnummer)
- der amtlichen Fläche

Zu Zeile 40

Haben sich Änderungen bei den tatsächlichen Verhältnissen im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ergeben, dann machen Sie bitte umfassende Angaben zu den Änderungen auf einem gesonderten Blatt und fügen Sie dieses der Grundsteuer-Änderungsanzeige bei.

Hinweis: Haben Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln. Sie müssen dann nicht alle Daten vollständig neu erfassen.

Zu den wertbeeinflussenden Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse gehören insbesondere:

- Flächenzugang (Erwerb oder Zurechnung zur wirtschaftlichen Einheit)
- Flächenabgang (Verkauf oder Zurechnung zu einer anderen wirtschaftlichen Einheit)
- Flächenänderungen (zum Beispiel Nutzung der Teilflächen)
- Änderungen bei Nutzung, Nutzungssteilen oder Nutzungsarten
- Änderung der Ertragsmesszahl (EMZ)
- Änderung der Bruttogrundfläche bei den Nutzungen 29 – 34
- Änderung der Durchflussmenge

Beispiel:

Landwirt L hat vier neue Flurstücke erworben und ein bisher in seinem Eigentum befindliches Flurstück verkauft. Auf einem weiteren in seinem Eigentum befindlichen Flurstück (3 ha) baut L auf 2 ha anstatt Getreide nun Spargel an. Auf einem gesonderten Blatt listet L die vier „neuen“ Flurstücke mit Angaben zur Gemeinde, Gemarkung, Flur, amtlichen Fläche und der jeweiligen Nutzung bzw. Teilnutzung mit ggf. nötigen Zusatzangaben (EMZ, Bruttogrundfläche, Durchflussmenge) auf:

Neue Flurstücke

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 1 Flurstück: 1/34 amtliche Fläche: 95.000 m²
Art der Nutzung: 2 - (forstwirtschaftliche Nutzung) Fläche der Nutzung: 95.000 m²

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 1 Flurstück: 2/34 amtliche Fläche: 15.000 m²
Art der Nutzung: 1 - (landwirtschaftliche Nutzung) Fläche der Nutzung: 14.000 m² EMZ: 6.300
Art der Nutzung: 28 - (Hofstelle) Fläche der Nutzung: 1.000 m²

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 9 Flurstück: 136 amtliche Fläche: 90.000 m²
Art der Nutzung: 1 - (landwirtschaftliche Nutzung) Fläche der Nutzung: 64.000 m² EMZ: 26.400
Art der Nutzung: 27 - (Windenergie) Fläche der Nutzung: 1.000 m²
Art der Nutzung: 21 - (Saatzucht) Fläche der Nutzung: 10.000 m² EMZ: 5200
Art der Nutzung: 25 - (Geringstland) Fläche der Nutzung: 15.000 m²

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 7 Flurstück: 12 amtliche Fläche: 6.700 m²
Art der Nutzung: 4 - (weinbauliche Nutzung) Fläche der Nutzung: 4.000 m²
Art der Nutzung: 29 - (Wirtschaftsgebäude Wein) BGF: 400 m²
Art der Nutzung: 28 - (Hofstelle) Fläche der Nutzung: 200 m²
Art der Nutzung: 17 - (Wasserfläche ohne Nutzung) Fläche der Nutzung: 1.000 m²
Art der Nutzung: 20 - (Wasserfl. fließend & Ertrag) Fläche der Nutzung: 1.500 m² Durchfluss: 45 l

Flurstücksverkauf

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 3 Flurstück: 7/17 amtliche Fläche: 72.000 m²

Änderung der Nutzung

Gemeinde: Mustergemeinde Gemarkung: Mustergemarkung
Flur: 3 Flurstück: 5/17 amtliche Fläche: 30.000 m²
Art der Nutzung: 1 - (landwirtschaftliche Nutzung) Fläche der Nutzung: 10.000 m² EMZ: 5.800
Art der Nutzung: 16 - (Spargel) Fläche der Nutzung: 20.000 m²

Hinweis: Sie können sich an dem Vordruck GW-3 und der dazugehörigen Ausfüllanleitung orientieren.

Zu Zeile 41

Haben sich Änderungen beim Tierbestand oder bei der Flächengrundlage (Eigentumsflächen, selbstbewirtschaftete Flächen) ergeben, dann machen Sie bitte umfassende Angaben zu den Änderungen auf einem gesonderten Blatt und fügen Sie dieses der Grundsteuer-Änderungsanzeige bei.

Hinweis: Haben Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln. Sie müssen dann nicht alle Daten vollständig neu erfassen.

Beispiel:

Bisher umfasste der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des T Folgendes:

Eigentumsflächen	155.000 m ²
abzüglich verpachtete Flächen	0 m ²
zuzüglich zugepachtete Flächen	180.000 m ²
ergibt selbstbewirtschaftete Flächen	335.000 m ²

Pferde unter 3 Jahren	6 Stück	
Pferde 3 Jahre und älter	20 Stück	
Mastbullen (Masttiere mit Mastdauer 1 Jahr und mehr)		100 Stück

Nun gibt T die Bullenmast auf, verpachtet 105.000 m² an den benachbarten Landwirt und beendet seine Zupachtung von 70.000 m². Im Rahmen der Änderungsanzeige erklärt T die Veränderungen bei den Flächen- und Tierverhältnissen wie folgt:

Änderung Tierbestand und Flächengrundlage

Eigentumsflächen	155.000 m ²
abzüglich verpachtete Flächen	105.000 m ²
zuzüglich zugepachtete Flächen	110.000 m ²
ergibt selbstbewirtschaftete Flächen	160.000 m ²

Pferde unter 3 Jahren	6 Stück	
Pferde 3 Jahre und älter	20 Stück	
Mastbullen (Masttiere mit Mastdauer 1 Jahr und mehr)		0 Stück

Hinweis: Sie können sich an dem Vordruck GW-3 und der dazugehörigen Ausfüllanleitung sowie dem Vordruck GW-3A orientieren.

Änderungen bei Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeile 42

Der zivilrechtliche Eigentümer des Grund und Bodens ist gesetzlich verpflichtet, dem Finanzamt den Wechsel des (wirtschaftlichen) Eigentums eines auf diesem Grund und Boden befindlichen Gebäudes einer anderen Person anzuzeigen. Tragen Sie in den Zeilen 49 ff. daher bitte den Namen und die Anschrift der neuen (wirtschaftlichen) Eigentümerin oder des neuen (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes ein.

Änderungen bei Steuerbefreiungen

Zu den Zeilen 43 bis 45

Kreuzen Sie Zeile 43 an, wenn der Grundbesitz erstmals ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit ist. Machen Sie in den Zeilen 49 ff. Angaben zur Nutzung des Grundbesitzes (zum Beispiel auch zu etwaigen von der Grundsteuer befreiten Garagen-/Tiefgaragenstellplätzen) und geben Sie die einschlägige Steuerbefreiungsvorschrift an.

Die Steuerbefreiungsvorschriften können Sie der folgenden Liste entnehmen:

Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Steuer befreit (§ 3 Grundsteuergesetz/GrStG):
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GrStG: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke genutzt wird.
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen - juristischen Person des öffentlichen Rechts oder - Körperschaft oder - Personenvereinigung oder - Vermögensmasse genutzt wird.

Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Steuer befreit (§ 3 Grundsteuergesetz/GrStG):
Die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse muss nach ihrer Satzung, ihrem Stiftungsgeschäft oder ihrer sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen. Der Grundbesitz darf nur für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden.
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GrStG: Grundbesitz, der von - einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder - o einem ihrer Orden oder - o einer ihrer religiösen Genossenschaften oder - o einem ihrer Verbände oder - einer jüdischen Kultusgemeinde für einen der folgenden Zwecke verwendet wird: - religiöse Unterweisung, - Wissenschaft, - Unterricht, - Erziehung oder - eigene Verwaltung.
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GrStG: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener - der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder - der jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.
§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 GrStG: Grundbesitz - der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder - der jüdischen Kultusgemeinden. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. In den „neuen Bundesländern“ reicht es aus, wenn der Grundbesitz zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu diesem gesonderten Vermögen gehört. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelung des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hätte.

Sonstiger Grundbesitz, der von der Steuer befreit ist:
§ 4 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der dem Gottesdienst - einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder - einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.
§ 4 Nummer 2 GrStG: Bestattungsplätze.
§ 4 Nummer 3 Buchstabe a) GrStG: Dem öffentlichen Verkehr dienende - Straßen, - Wege, - Plätze, - Wasserstraßen, - Häfen und - Schienenwege. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, zum Beispiel Brücken, Stellwerke etc.
§ 4 Nummer 3 Buchstabe b) GrStG: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen. Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.
§ 4 Nummer 3 Buchstabe c) GrStG: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken.

Sonstiger Grundbesitz, der von der Steuer befreit ist:
§ 4 Nummer 4 GrStG: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind. Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen. Privatdeiche, die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellt sind.
§ 4 Nummer 5 GrStG: Grundbesitz, der für Zwecke - der Wissenschaft, - des Unterrichts oder - der Erziehung benutzt wird. Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem darf der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
§ 4 Nummer 6 GrStG: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses genutzt wird. Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 2 AO erfüllt haben. Außerdem darf der Grundbesitz ausschließlich dem Träger des Krankenhauses oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
Wiener Konventionen: Grundbesitz ausländischer Staaten, - der für diplomatische Zwecke genutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen - WÜD - vom 18. April 1961 (Bundesgesetzblatt - BGBl. 1964 II S. 959)) und - der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen - WÜK - vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587)).

Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke und land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, ist von der Steuer befreit (§ 6 GrStG):
§ 6 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
§ 6 Nummer 2 GrStG: Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren, der Bundespolizei, der Polizei oder des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz genutzt wird.
§ 6 Nummer 3 GrStG: Grundbesitz, der unter § 4 Nummer 1 bis 4 GrStG fällt.

Der Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen, der ihn für begünstigte Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist.

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird (§ 5 Absatz 2 GrStG).

Kreuzen Sie Zeile 44 an, wenn der Grundbesitz bisher ganz oder teilweise steuerbefreit war und die Voraussetzungen für die Gewährung der Steuerbefreiung ganz oder teilweise weggefallen sind. Geben Sie in den Zeilen 49 ff. den Grund für den Wegfall der Steuerbefreiung an (zum Beispiel Entfallen der Nutzung zu steuerbegünstigten Zwecken).

Kreuzen Sie Zeile 45 an, wenn der Grundbesitz ganz oder teilweise steuerbefreit ist und sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. Geben Sie in den Zeilen 49 ff. den oder die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer an.

Änderungen bei Ermäßigungen der Steuermesszahl

Zu den Zeilen 46 und 47

Auf Antrag wird ein Abschlag auf die Steuermesszahl gewährt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Kreuzen Sie Zeile 46 an, wenn Sie einen Antrag auf Ermäßigung der Steuermesszahl stellen möchten. Beschreiben Sie in Zeile 49, ob die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl für das gesamte Grundstück oder nur für einen Teil des Grundstücks vorliegen und geben Sie die einschlägige Vergünstigungsvorschrift an, die Sie der folgenden Liste entnehmen können:

Abschlag nach § 15 Absatz 2 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.
Abschlag nach § 15 Absatz 3 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach einem Wohnraumförderungsgesetz eines Landes erteilt.
Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaft/en gehalten, und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.

Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt.
Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 GrStG: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Für die Tätigkeit der Genossenschaft oder des Vereins - besteht eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG), und - der Grundbesitz ist der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen.
Abschlag nach § 15 Absatz 5 GrStG: Das Gebäude oder der Gebäudeteil ist ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes.

Kreuzen Sie Zeile 47 an, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl (ggf. teilweise) weggefallen sind und erläutern Sie den Grund für den Wegfall in den Zeilen 49 ff. näher. Gründe für einen Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl können zum Beispiel sein:

- Der Wegfall der Wohnraumförderung,
- ein Eigentumswechsel,
- Änderungen der Gesellschafterstruktur (Wegfall der Mehrheitsgesellschaftereigenschaft),
- die Auflösung des Gewinnabführungsvertrags,
- der Wegfall der Gemeinnützigkeit,
- der Wegfall der Voraussetzungen für die Körperschaftsteuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG oder
- der Wegfall der Denkmaleigenschaft.

Sonstige Änderungen

Zu Zeile 48

Bitte kreuzen Sie diese Zeile an, wenn Sie das Finanzamt über eine Änderung informieren möchten, die bisher nicht genannt ist und beschreiben Sie diese in den Zeilen 49 ff.

Beschreibung der Änderungen/Mitteilung an das Finanzamt

Zu den Zeilen 49 bis 57

Beschreiben Sie in den Zeilen 49 ff. die Änderung bitte möglichst detailliert, um Rückfragen des Finanzamts zu vermeiden. Geben Sie insbesondere an, wann die jeweilige Änderung eingetreten ist.

Außerdem können Sie die Freitextfelder nutzen für

- weitere oder abweichende Angaben bzw. Sachverhalte, die berücksichtigt werden sollen, oder
- Mitteilungen über eine von Ihnen in dieser Änderungsanzeige zugrunde gelegte Rechtsauffassung, die nicht der Verwaltungsauffassung entspricht.

Sofern der Platz im Freitextfeld nicht ausreicht, nehmen Sie weitere Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt vor.

Angaben zu Änderungen der persönlichen Daten (zum Beispiel Anschrift) teilen Sie dem Finanzamt bitte gesondert mit. Entsprechende Formulare finden Sie im Portal „Mein ELSTER“ unter „Formulare und Leistungen – Anträge, Einspruch und Mitteilungen“.

Unterschrift

Zu den Zeilen 58 bis 60

Unterschreiben Sie bitte die Anzeige eigenhändig. Für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen ist die Unterschrift der gesetzlichen Vertreterin oder des gesetzlichen Vertreters erforderlich. Nicht unterschriebene Anzeigen gelten als nicht abgegeben.