

Papier-Video Änderungsanzeige

1.1. Intro

Herzlich Willkommen im Video „Ausfüllen des Formulars „Grundsteueränderungsanzeige“.
Wenn sich bei Ihrer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, dann müssen Sie ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts die Änderung oder die Änderungen bei Ihrem zuständigen Finanzamt anzeigen. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind zum Beispiel:

Baumaßnahmen, Änderung der Flächen oder der Nutzung, Änderung der Voraussetzungen für einen Freibetrag für Garagen, eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl oder einer Befreiung von der Grundsteuer, wenn neuer Grundbesitz entsteht oder dieser wegfällt.

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie in Bayern

- mittels dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder
- mittels einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) anzeigen.

Sie haben bei dem Formular Grundsteueränderungsanzeige und Grundsteuererklärung jeweils folgende drei Möglichkeiten, diese abzugeben:

- elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt - unter www.elster.de
- als PDF-Formular zum Ausfüllen am PC
- als Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen (verfügbar in den Finanzämtern)

Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.grundsteuer.bayern.de

In diesem Video erklären wir Ihnen, wie das Formular Grundsteueränderungsanzeige auszufüllen ist.

Zum Ausfüllen der Grundsteueränderungsanzeige benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5)
- Anleitung zur Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5)
- Im Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Bescheid über den Grundsteuerwert oder den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag finden Sie das Aktenzeichen und die Lagedaten.
- Im Einkommensteuerbescheid finden Sie die Steuer-Identifikationsnummer.

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer ist einzutragen sofern Sie Ihnen vorliegt.

- Wohnflächen bzw. Nutzflächen können Sie aus dem Bauplan oder den jeweiligen

Wohnflächen oder Nutzflächenberechnungen entnehmen.

- Flurstücksdaten finden Sie im Notarvertrag oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Bitte beachten Sie auch, dass Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteueränderungsanzeige einzureichen brauchen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

1.2. Grundsteueränderungsanzeige

Die dreiseitige Grundsteueränderungsanzeige befüllen wir nun gemeinsam am Beispiel von Erika Mustermann als Anzeigepflichtige für ihren Grundbesitz.

Dies machen wir in Abschnitten von je einer halben Seite.

Einen guten Überblick über die aktuelle Seitenposition finden Sie links unten im Bild.

Aktuell zeigt Ihnen das orangefarbene Rechteck, dass wir uns auf der oberen Hälfte von Seite 1 befinden.

Wir legen los:

Im Kopf der Grundsteueränderungsanzeige ergänzen wir den Feststellungszeitpunkt.

Der Feststellungszeitpunkt ist

- der 1. Januar des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit entstanden oder weggefallen ist oder

- der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgt.

Ein Beispiel hierzu: Im Jahr 2023 hat sich die Änderung ergeben, somit ist als Stichtag der 01.01.2024 einzutragen.

Zu Ihrer Orientierung läuft links vor der aktuell auszufüllenden Zeile im Formular ein orangefarbener Pfeil mit. Dieser wandert nun zur nächsten Zeile, also vor das Feld Aktenzeichen.

Das Aktenzeichen finden Sie im letzten Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. im Bescheid über den Grundsteuerwert oder im Bescheid über den Grundsteuermessbetrag. Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen.

Gehen wir weiter zum Lagefinanzamt. Dies ist das Finanzamt, in dessen Bereich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Dies finden wir ebenfalls auf dem letzten Bescheid.

Kommen wir nun zur Lage der wirtschaftlichen Einheit.

Straße, Hausnummer, PLZ und Ort des Grundbesitzes sind auszufüllen.

Angaben zur Gemarkung und zum Flurstück sind nur erforderlich, wenn keine Straße und Hausnummer vergeben ist. Diese finden Sie ebenfalls auf dem letzten Bescheid. Am Seitenmerker sehen Sie nun, dass wir auf der unteren Hälfte von Seite 1 angekommen sind.

Es geht damit weiter die Daten der Anzeigepflichtigen bzw. des Anzeigepflichtigen auszufüllen.

Dies ist die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer des Grundbesitzes.

Anzeigepflichtige in diesem Fall ist Frau Erika Mustermann. Hierzu sind die folgenden Zeilen mit den entsprechenden persönlichen Daten auszufüllen.

Es beginnt in der Zeile 9 mit der Steuer- und Wirtschafts-Identifikationsnummer soweit vorhanden.

Die jeweiligen Anredeschlüssel finden Sie in der Anleitung zur Grundsteueränderungsanzeige BayGrSt 5.

In unserem Fall tragen wir 03 für Frau ein.

Bei den Zeilen 11 bis 17 muss beachtet werden, dass hier die Adressdaten des Anzeigepflichtigen und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt sind.

In der Zeile 18 tragen wir eine eins (1) ein, weil Frau Mustermann Eigentümerin des Grundbesitzes ist und die anderen Auswahlmöglichkeiten nicht zutreffen.

Kommen wir jetzt zur Angaben der Art der Änderung.

In den Zeilen 19 ff. müssen Sie alle eingetretenen Änderungen ankreuzen.

Sofern mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen, können auch mehrere Kreuze gesetzt werden.

Die jeweilige Änderung ist möglichst detailliert in den Freitextfeldern 43 – 48 zu beschreiben.

Auf einzelne Änderungen und die Freitextfelder gehen wir in separaten Kapiteln einzeln ein.

Diese können je nach Bedarf individuell angewählt werden.

Verschaffen wir uns nun zunächst einen Überblick über die Arten der Änderung.

Änderung der Vermögensart

Änderungen beim Grundvermögen

Änderungen beim Land- und Forstwirtschaftlichen Vermögen

Änderung beim Gebäude auf fremden Grund und Boden

Änderungen beim Erbbaurecht

Änderungen bei Steuerbefreiungen

Änderungen bei Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Sonstige Änderungen

Beschreibung der Änderungen bzw. Mitteilung an das Finanzamt

In die Zeilen 43 – 48 sind die Änderungen möglichst detailliert zu beschreiben.

Sollten die vorgegebenen Felder nicht ausreichen, dann legen Sie eine gesonderte Anlage mit der Überschrift „Ergänzende Angaben zur Grundsteueränderungsanzeige“ zu ihrer Grundsteueränderungsanzeige dazu. Wichtig ist, dass Sie in der Anlage das zugehörige Aktenzeichen vermerken.

Der Bereich Empfangsvollmacht ist unbedingt auszufüllen, wenn die Bescheide zum Beispiel an eine Steuerberaterin oder an eine bestimmte Person geschickt werden sollen.

Die Zeile 49 im Bereich Empfangsvollmacht ist zu prüfen und gegebenenfalls auszufüllen.

Hier besteht die Möglichkeit eine dem Finanzamt bereits vorliegende Empfangsvollmacht zu widerrufen, eine bereits erteilte Empfangsvollmacht zu bestätigen oder eine Empfangsvollmacht zur einmaligen Verwendung zu erteilen.

In unserem Beispiel möchte Frau Erika Mustermann die Bescheide selbst erhalten darum tragen wir hier nichts ein.

Zum Schluss unterschreiben Sie die Grundsteueränderungsanzeige bitte eigenhändig.

Denn eine nicht unterschriebene Grundsteueränderungsanzeige gilt als nicht abgegeben.

Anhand von 6 Fallbeispielen zeigen wir Ihnen nun, wie die Grundsteueranzeige bezogen auf

die Änderungen am Grundbesitz auszufüllen ist.

Noch ein allgemeiner Hinweis: Um verschiedene Fallkonstellationen darstellen zu können, sind in den Fallbeispielen und den vorausgegangenen allgemeinen Angaben die verwendeten Daten teilweise unterschiedlich gewählt worden. Sie müssen beim Ausfüllen der Grundsteueränderungsanzeige natürlich die Daten und Angaben ihres konkreten Einzelfalles angeben. Denken Sie daran, dass nicht jedes Beispiel für Ihre Situation relevant ist. Wählen Sie deshalb in der unteren Leiste des Videofensters das Kapitelsymbol aus und klicken auf das zutreffende Fallbeispiel. Wahlweise können Sie den Abspielkopf auch manuell zum jeweiligen Kapitel bewegen.

Beispiel Dachbodenausbau

Frau Erika Mustermann baut in dem bestehenden Einfamilienhaus den Dachboden zu einem zusätzlichen Wohnraum aus. Durch diese Baumaßnahme hat sich seit dem letzten Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge die Wohnfläche des Gebäudes Einfamilienhaus von bisher 168 qm um 44 qm vergrößert. Diesen Sachverhalt zeigt Erika mit der Grundsteueränderungsanzeige an, indem sie in den Zeilen 25 und 26 ein Kreuz setzt. Zusätzlich ist in den Zeilen 43 – 48 die Maßnahme zu beschreiben, in diesem Fall der Dachbodenausbau und die Vergrößerung der Wohnfläche um 44 qm.

Beispiel Teilung eines Grundstücks im Grundvermögen

- Erika Mustermann hat aus Ihrem Grundstück in der Stadt Zwiesel mit der Gemarkung Zwiesel FINr. 593 eine Teilfläche von 800qm herausmessen lassen und diese mit Übergang Nutzen und Lasten zum 30.05.2023 an Herrn Huber verkauft. Die Fläche des Grund und Bodens des Grundstücks hat sich somit geändert. Diese Änderung zeigt Erika dem örtlich zuständigen Finanzamt Zwiesel an.

- In diesem Zusammenhang ist noch anzuführen, dass Herr Huber den Erwerb der Teilfläche und was er damit macht und ebenfalls gegenüber dem Finanzamt anzeigen muss.

Beispiel Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum

Erika Mustermann hat ihr Mehrfamilienhausgrundstück am 08.02.2023 mittels notariell beurkundeter Teilungserklärung in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Anlegung des Grundbuchs konnte damit beim Grundbuchamt beantragt werden. Die bisherige wirtschaftliche Einheit „Mehrfamilienhausgrundstück“ unter dem Aktenzeichen 170/148/0066/002/000/0 ist somit weggefallen und es sind 3 Eigentumswohnungen neu entstanden. Laut Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch am 04.04.2024 hat das Wohnungseigentum im Erdgeschoss die Aufteilungsplannummer 1, das Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss die Aufteilungsplannummer 2 und die das Wohnungseigentum im Dachgeschoss die Aufteilungsplannummer 3. Alle 3 gegründeten Wohnungseigentümer bleiben im Besitz von Frau Erika Mustermann.

Beispiel Änderungen bei land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

Erika Mustermann hat auf ihrem landwirtschaftlichen Flurstück eine Maschinenhalle für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet. Somit muss Erika dies über die Grundsteueränderungsanzeige entsprechend melden, weil sich dadurch die Nutzung auf dem Flurstück ändert. Die tatsächliche Nutzung ist dann künftig nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung sondern der Hofstelle zuzurechnen.

Beispiel Änderungen bei Steuerbefreiungen

Eigentümer des Sportplatzes in der Stadt Zwiesel ist der als gemeinnützig anerkannte Fussballverein Kicker e.V., dieser liegt innerhalb der Gemarkung Zwiesel mit der Fl.Nr. 531/3 und besitzt eine Fläche von 11621 qm.

Auf dem Grundstück wurde am 08.09.2023 ein Vereinsheim mit einer Nutzfläche von 120 qm fertig gestellt. Das Vereinsheim wird ausschließlich für gemeinnützige Zwecke genutzt. Erika geht davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung gem. § 3 Abs. 1 Satz1 Nr. 3 GrStG vorliegen. Außerdem wurde eine Tartanbahn mit einer Fläche von 700 qm errichtet. Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10000 qm ist die bebaute und befestigte Fläche anzugeben, in diesem Fall sind es 1210 qm. Erika zeigt als Vertretungsberechtigte die baulichen Änderungen an und beantragt die Steuerbefreiung.

Beispiel Änderungen bei Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Erika Mustermann hat beim Kontrollieren ihres Förderbescheides festgestellt, dass der Förderungszeitraum für ihr Mehrfamilienhausgrundstück am 13.01.2025 ausläuft.

Feststellungszeitpunkt ist somit der 01. Januar 2026. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist bis zum 31. März 2026 dem Finanzamt anzuzeigen.

1.3 weitere Informationen

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Video die nötige Hilfestellung geben konnten.

Natürlich wird es immer Besonderheiten und spezielle Konstellationen geben, welche den Rahmen dieses Videos jedoch sprengen würden.

Wir bitten Sie deshalb, sich bei weiteren Fragen in der Anleitung zu der Grundsteueränderungsanzeige Hilfe zu holen oder

in den FAQ`s unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Grundsteueränderungsanzeige!