

# Grundsteueränderungsanzeige für Niedersachsen

## Allgemeine Hinweise

### Wer muss die Grundsteueränderungsanzeige abgeben?

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen (z. B. Ehegatten, Miteigentümerinnen und Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft), ist es ausreichend, wenn eine Person die Grundsteueränderungsanzeige abgibt. Die anderen Personen sind dann von ihrer Anzeigepflicht befreit.

### Wie muss ich die Änderungen anzeigen?

Die Grundsteueränderungsanzeige ist eine Steuererklärung, die elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln ist. Hierfür stehen unter [www.elster.de](http://www.elster.de) im Bereich „Formulare & Leistungen – Alle Formulare – Grundsteuer“ folgende elektronisch ausfüllbare Formulare zur Verfügung

- Grundsteuer für Niedersachsen oder
- Grundsteueränderungsanzeige für Niedersachsen.

Angaben zu Änderungen der persönlichen Daten von Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Miteigentümerinnen und Miteigentümern (z. B. Änderung der Anschrift wegen Umzug) teilen Sie dem Finanzamt bitte unter Angabe des Aktenzeichens des Grundbesitzes gesondert mit. Formulare hierfür finden Sie ebenfalls unter [www.elster.de](http://www.elster.de) unter „Formulare & Leistungen – Alle Formulare – Anträge, Einspruch und Mitteilungen“. Sie können die Änderung der persönlichen Daten dem Finanzamt aber auch formlos (z. B. mit einfachem Brief) mitteilen.

### Wann muss man eine Grundsteueränderungsanzeige abgeben?

Die meisten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer haben zum Stichtag 1. Januar 2022 eine Grundsteuererklärung abgegeben. Eine Grundsteueränderungsanzeige auf einen späteren Zeitpunkt ist abzugeben, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse gegenüber den Verhältnissen am 1. Januar 2022 geändert haben.

Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind z. B. Baumaßnahmen, Änderung der Flächen oder der Nutzung, der Voraussetzungen für einen Freibetrag für Garagen, einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl oder einer Befreiung von der Grundsteuer. Es können mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen. Weitere Erläuterungen finden Sie unter „Art der Änderung“.

Anstelle der Grundsteueränderungsanzeige können Sie auch eine vollständige Grundsteuererklärung elektronisch beim Finanzamt einreichen. Dies ist besonders einfach, wenn Sie Ihre Grundsteuererklärung zum 1. Januar 2022 elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt haben und das Finanzamt keine Änderungen vorgenommen hat. Dann können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, dort wo es nötig ist, punktuell anpassen und mit der Angabe, zu wann das gilt (neuer Feststellungszeitpunkt) an die Finanzverwaltung übermitteln. Falls das Finanzamt im Bescheid von den erklärten Daten abgewichen ist, passen Sie diese bitte ebenfalls an. Bei Änderungen im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen empfiehlt es sich, dass Sie lediglich die Veränderungen erklären und keine vollständige Grundsteuererklärung einreichen.

Sie müssen **keine** Grundsteueränderungsanzeige abgeben, wenn sich nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines vollständig steuerpflichtigen Grundbesitzes oder des mit einem fremden Gebäude bebauten Grund und Bodens (z. B. durch Kauf, Schenkung oder Erbfall) geändert hat. In diesem Fall wird die Zurechnungsfortschreibung von Amts wegen vorgenommen.

Bis wann muss ich die Grundsteueränderungsanzeige abgeben?  
Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse eines Kalenderjahres sind zusammengefasst bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 228 des Bewertungsgesetzes – BewG Bewertungsgesetz, § 19 des Grundsteuergesetzes – GrStG, §8 Abs. Absatz 5 und § 9 Abs. Absatz 4 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes – NGrStG).

Hinweis: Wenn Sie die Grundsteueränderungsanzeige nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig eine Fristverlängerung bei dem zuständigen Lagefinanzamt und begründen Sie diese. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Wo muss ich die Grundsteueränderungsanzeige abgeben?“.

Muss ich Belege einreichen?

Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteueränderungsanzeige einzureichen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original ein, sondern laden Sie diese im Zusammenhang mit der Grundsteueränderungsanzeige hoch.

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 Abgabenordnung

### **Weitere Informationen**

Weitere Informationen finden Sie  
unter [www.lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer](http://www.lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer)