

# APPELHAGEN

## Zu hohe Grundsteuer? Ein Blick in den Bescheid lohnt sich!

Als Grundstückseigentümer erinnern Sie sich vermutlich noch gut an die Abgabe der Grundsteuererklärung. Die Ermittlung der Flächenangaben im niedersächsischen Flächen-Lage-Modell stellte viele Eigentümer vor Herausforderungen. Heute zeigt sich, dass zahlreiche Grundsteuerbescheide auf fehlerhaften Flächenangaben beruhen und dadurch zu einer unnötig hohen Steuerbelastung führen können.

Gerade bei **gewerblich genutzten Immobilien** gelten besondere Regelungen. Verkehrsflächen wie Flure, Empfangsbereiche oder Treppenhäuser zählen grundsätzlich nicht zur maßgeblichen Nutzfläche und dürfen daher nicht in die Berechnung einfließen.

Bei **Wohnimmobilien** treten häufig Fehler bei der Erfassung von Wohn- und Nutzflächen auf. Nicht ausgebaute Kellerräume oder nicht ausgebaute Dachböden werden oftmals berücksichtigt, obwohl sie nach den gesetzlichen Vorgaben nicht in die Berechnung einzubeziehen sind.

Auch bei **Garagen** kommt es regelmäßig zu Missverständnissen. Von der gesamten Garagenfläche sind 50 Quadratmeter abzuziehen. Liegt die Gesamtfläche darunter, ist diese nicht anzugeben. In der Praxis wurden jedoch vielfach die vollständigen Garagenflächen erklärt, sodass zu hohe Nutzflächen in die Berechnung eingeflossen sind.

Eine weitere Fehlerquelle sind **Nebengebäude** wie Schuppen, Gartenhäuser oder Werkstätten. Hier bleibt eine Fläche von 30 Quadratmetern außer Ansatz. Ist das jeweilige Gebäude kleiner, muss es nicht berücksichtigt werden.

Je nach Lagefaktor und Hebesatz können sich diese Differenzen über die Jahre zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung aufsummieren.

Vielleicht gehen Sie wie viele Eigentümer davon aus, dass nach Eintritt der Bestandskraft der Steuerbescheide keine Änderungen mehr möglich sind. Tatsächlich bestehen jedoch häufig noch Möglichkeiten, fehlerhafte Angaben für die Zukunft zu korrigieren. Eine Überprüfung kann sich daher lohnen und langfristig zu einer spürbaren Entlastung bei der Grundsteuer führen.

Wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit Ihres Bescheides haben, sprechen Sie uns bitte an. Wir unterstützen Sie gern!

# APPELHAGEN

## Grundsteuererklärung erledigt? Diese Pflichten bleiben trotzdem bestehen

Ist das Thema Grundsteuer für Sie als Grundstückseigentümer damit bereits erledigt? Dann sollten Sie wissen, dass mit dem Erhalt des Grundsteuerbescheids die Pflichten gegenüber dem Finanzamt nicht enden. Bestimmte Veränderungen am Grundstück oder Gebäude müssen seit der Grundsteuerreform aktiv angezeigt werden.

**Anzeigepflichtig** sind insbesondere Änderungen, die Einfluss auf die Bewertung des Grundstücks und damit auf die Höhe der Grundsteuer haben können. Die Anzeige ist grundsätzlich bis zum 31. März des Folgejahres abzugeben. Wurde beispielsweise im Jahr 2026 ein Anbau errichtet oder eine Nutzungsänderung vorgenommen, muss dies dem Finanzamt bis zum 31. März 2027 mitgeteilt werden.

### Typische anzeigepflichtige Änderungen

- Neu- und Anbauten
- Ausbau bisher nicht genutzter Flächen
- Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Nutzungsänderungen (z. B. Gewerberaum zu Wohnraum)
- Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen
- Ausbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus
- Nutzungsänderungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, etwa durch Sonder- oder gewerbliche Nutzungen, auch bei einer Verpachtung der Flächen

Werden anzeigepflichtige Änderungen nicht oder verspätet gemeldet, ist mit Konsequenzen zu rechnen. Neben Verspätungszuschlägen kann die Finanzverwaltung die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Ist eine fristgerechte Anzeige nicht möglich, sollte daher rechtzeitig eine Fristverlängerung beantragt werden.

**Besonders wichtig:** Die Anzeige muss grundsätzlich elektronisch über das ELSTER-Portal an das Finanzamt übermittelt werden. Eine Abgabe in Papierform ist nicht zulässig.

**Besondere Vorsicht** ist zudem beim Immobilienkauf geboten. Wer größere Wohn- oder Gewerbeobjekte erwirbt, sollte sich vertraglich bestätigen lassen, dass alle grundsteuerlichen Anzeige- und Erklärungspflichten erfüllt wurden. Andernfalls kann die nachträgliche Prüfung und Aufarbeitung von Versäumnissen des Verkäufers schnell zu einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand führen.

# APPELHAGEN

Als Grundstückseigentümer sollten Sie nicht nur bauliche und nutzungsbezogene Veränderungen bedenken, sondern diese auch aus steuerlicher Sicht im Blick behalten. Eine rechtzeitige Meldung sorgt dafür, dass die Grundsteuer auf einer zutreffenden Grundlage festgesetzt wird und vermeidet unnötige Rückfragen, Schätzungen oder Zuschläge.



**Karin Kutz** ist langjährige Partnerin unserer Kanzlei und steht für eine zukunftsorientierte und individuelle Steuerberatung. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung ist sie Ihre persönliche Beraterin und Expertin bei der Strukturierung von Immobilienvermögen. Als Wirtschaftsmediatorin sowie Fachberaterin für Umstrukturierung hat sie zahlreiche Vermögensnachfolgen in der Region erfolgreich gestaltet und wird vom Handelsblatt mit unserem Büro regelmäßig als eine der besten Steuerberaterinnen ausgezeichnet.

#### **Kontakt**

Telefon: +49 (0) 531 28 20-456

E-Mail: [kutz@appelhagen.de](mailto:kutz@appelhagen.de)

