

Landesamt für Steuern Niedersachsen
- Abteilung Steuer -

Grundsteuer

Anzeige von Änderungen (Änderungsanzeigen):

(Stand: Mai 2026)

Anzeige von Änderungen (Änderungsanzeigen):

Ändert sich an Ihrer wirtschaftlichen Einheit (Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) etwas, sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen.

Wie können Sie die Änderungen anzeigen:

1. Hierfür können Sie das neue ELSTER-Formular „**Grundsteueränderungsanzeige für Niedersachsen**“ nutzen (nicht „Grundsteuer Niedersachsen“ unter ELSTER-Formular) oder
2. Sie können die Änderungen auch **formlos** anzeigen. Hierfür können Sie über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt eine sonstige Mitteilung oder eine Anzeige mittels formlosen Schreibens an das Finanzamt nutzen.

Wichtig:

Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderung anzuzeigen.

Ausnahme:

Ändert sich in einem Jahr nur die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil das Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig.

Von Ihnen wird keine Anzeige erwartet.

Das Finanzamt führt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung durch.

Was passiert mit der Änderungsanzeige?

Das Finanzamt prüft, ob und in welcher Höhe sich der Grundsteuerwert (Land- und Forstwirtschaft) bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge (Grundvermögen) und Messbetrag für die Grundsteuer ändert.

Nach der Prüfung erhalten Sie neue Bescheide vom Finanzamt.

Der zuständigen Kommune wird von der Finanzverwaltung automatisch die geänderte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mitgeteilt.

Die Kommune schickt Ihnen dann einen neuen Grundsteuerbescheid zu, in dem aufgeführt ist, wie viel Grundsteuer Sie künftig zu zahlen haben.

Welche Änderungen müssen mitgeteilt werden?

Sie müssen anzeigen, dass

1. eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde - hier erfolgt eine sog. Nachfeststellung) oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
3. sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Größe der Flächen verändert hat, sich die Nutzung geändert hat oder eine Ermäßigung weggefallen ist).

Beispiele:

1. Es wird ein Wintergarten angebaut.
2. Die bisherige Wohnung wird jetzt gewerblich genutzt.
3. Das Grundstück wurde geteilt/parzelliert.
4. Es wurde Wohnungs- oder Teileigentum gebildet.
5. Eigentumswechsel bei einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes.

Bis wann muss die Anzeige vorliegen?

Die Anzeige muss dem Finanzamt bis zum 31. März des Folgejahres der Änderung vorliegen.

Beispiel:

Anbau eines Wintergartens in 2026. Feststellungsstichtag ist hier der 1.1.2027.

Die Anzeige der Änderung ist beim Finanzamt bis zum 31. März 2027 anzuzeigen.

Sofern Ihnen dies nicht rechtzeitig möglich ist, informieren Sie bitte frühzeitig Ihr Finanzamt und beantragen eine Fristverlängerung.

Weiteres **allgemeines Informationsmaterial** zum Thema „Grundsteuer“ finden

Sie auch im Internet unter:

- www.lstn.niedersachsen.de
- www.mf.niedersachsen.de
- www.bundesfinanzministerium.de