

## Festsetzungszeitraum von Grundsteuern

### Vorbemerkung

Die folgenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Vor dem Hintergrund der komplexen Materie und des sich kontinuierlich weiterentwickelnden Rechtsgegenstandes sollten sie jedoch nicht ohne eigene Prüfung weiterverwendet werden.

### Festsetzungsfrist (§§169 – 171 AO)

Nach den allgemeinen Vorschriften und ohne Vorliegen der besonderen Fälle einer Ablaufhemmung oder Verschulden des Steuerpflichtigen beträgt die Festsetzungsfrist für die Grundsteuern und deren Vergütungen vier Jahre.

Soweit für die Steuerfestsetzung eine Steuererklärung oder -anmeldung einzureichen ist, beginnt die Feststellungsfrist nach Ablauf des Jahres, in dem dieses Dokument eingereicht wird, jedoch spätestens mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Ablauf des Jahres der Steuerentstehung.

Verschiebt sich durch die Abgabe der Steuererklärung oder -anmeldung der Beginn der Festsetzungsfrist, verschiebt sich der Beginn der Frist für die folgenden Kalenderjahre des Hauptveranlagungszeitraums ebenso.

### Nachveranlagung (§18 GrStG i.V. mit §23 BewG altes Recht §223 BewG neues Recht)

In bestimmten Fällen, insbesondere wenn eine neue wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens entsteht, z.B. durch die Bebauung eines unbebauten Grundstücks, ist eine sog. Nachveranlagung durchzuführen. Feststellungszeitpunkt ist dabei der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt.

Diese Frist würde demnach im Regelfall mit Ablauf des vierten Jahres nach dem Beginn des Fristlaufes enden.

### Neuveranlagung (§17 GrStG, §25 BewG)

Eine Neuveranlagung wird aber nicht nur bei einer Fortschreibung (Wert, Art, Zurechnung) durchgeführt, sondern auch dann festgesetzt, wenn u.a. die letzte Veranlagung fehlerhaft war.

Das BewG stellt auch klar, dass eine Nachfeststellung für spätere Feststellungszeitpunkte nachgeholt werden kann, wenn die Feststellungsfrist bereits abgelaufen ist.

In diesem Zusammenhang steht das BFH-Urteil vom 11.11.2009 - II R 14/08, das als weitere Anspruchsgrundlage für die Finanzverwaltung §181 Abs. 5 AO nennt und die Korrektur der Grundlagenbescheide so lange erlaubt, wie die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer noch nicht abgelaufen ist.

§175 AO bestimmt, dass der Grundsteuerbescheid an einen erlassenen oder geänderten bzw. aufgehobenen Grundlagenbescheid anzupassen ist (siehe zur Wechselwirkung auch BFH-Urteil vom 25. November 2020, II R 3/18).

### Anzeigepflichten

Während nach altem Recht neben der grundsätzlichen Abgabepflicht nach Aufforderung durch die Steuerbehörden lediglich gemäß §19 GrStG eine Anzeigepflicht bei ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Objekten bestand, sind nach neuem Recht (§228 BewG) diese Pflichten erheblich erweitert worden.

Jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist nach dem Bundesmodell bis zum 31. Jan. des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

### Fazit

Bei einer fehlerbeseitigenden Neuveranlagung in 2023, könnte also noch auf den 1.1. 2019 veranlagt werden.