

Wie kann ich die Änderung(en) anzeigen?

Die Anzeige kann über die Steuer-Onlineplattform **Mein ELSTER** durch Abgabe einer neuen Erklärung zur Feststellung des Grundbesitzwertes oder als sonstige Nachricht erfolgen. Bei der Anzeige über **Mein ELSTER** erhalten Sie unmittelbar nach der Übersendung einen Übermittlungsnachweis. Alternativ können Sie die Anzeige schriftlich an das für Ihr Grundstück zuständige Finanzamt senden. Dazu können Sie das Formular *Grundsteuer-Änderungsanzeige* nutzen. Das Formular finden Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen: berlin.de/sen/finanzen/ in den **FAQ Grundsteuer**.

Was passiert mit der Änderungsanzeige?

Das Finanzamt prüft, ob und in welcher Höhe sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ändert. Anschließend schickt Ihnen das Finanzamt neue Bescheide (Bescheid über den Grundsteuerwert; Bescheid über den Grundsteuermessbetrag, Grundsteuerbescheid) zu.

Sofern Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, passen Sie diesen bitte an die in dem neuen Grundsteuerbescheid genannten Beträge an.

Die Steuerverwaltung möchte Ihnen das Steuerzahlen erleichtern. Zu diesem Zweck bieten wir Ihnen die Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren. Den Vordruck finden Sie unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/326135/>.

Haben Sie bereits ein Lastschrift-Mandat zur Abbuchung der Grundsteuer erteilt, bleibt dieses weiterhin gültig.

Bei obenstehenden Informationen handelt es sich lediglich um Orientierungshilfen.

Sie haben keine Rechts- oder Bindungswirkung.

Im Einzelfall kann es geboten sein, die Hilfe der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.



Senatsverwaltung
für Finanzen
Tel. (030) 90 20-0
[www.berlin.de/sen/
finanzen](https://www.berlin.de/sen/finanzen)

© Senatsverwaltung für
Finanzen

Stand 04/2026

GRUNDSTEUER IN BERLIN

Anzeige von Änderungen

BERLIN



Worum geht es?

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich nach dem Grundsteuerwert. Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wurde für jedes Grundstück die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 festgestellt. Ändert sich nach dem Stichtag 1. Januar 2022 etwas am Grundbesitz, sind Sie als Eigentümerin oder Eigentümer des Grundbesitzes gesetzlich verpflichtet, dem Finanzamt sämtliche Änderungen anzuzeigen. Sie werden dazu nicht gesondert aufgefordert. Das Finanzamt prüft anschließend, ob sich die Änderung(en) auf die Grundsteuerbemessungsgrundlage auswirken.

Sie müssen das Finanzamt darüber informieren, wenn

- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (u. a. Fläche, Nutzung) geändert haben, z. B.
 - Ein Wintergarten wurde angebaut.
 - Ein Haus wurde abgerissen.
 - Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
 - Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
 - Die Anteile der Wohn- und Nutzflächen verändern sich mit Auswirkung auf die Grundstücksart.
 - Der Entwicklungszustand des unbebauten Grundstücks ändert sich, z. B. Rohbauland wird baureifes Land.
- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist, z. B.
 - Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.
 - Ein Flurstück wird geteilt und ggf. ein Teil verkauft.

- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist, z. B. weil eine Steuerbefreiung entfällt
- eine wirtschaftliche Einheit erstmals ganz oder teilweise für steuerbefreite Zwecke genutzt wird
- sich bei einem ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundbesitz die Eigentumsverhältnisse geändert haben
- sich bei einem Gebäude, das auf einem fremden Grund und Boden steht, die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer geändert hat.

Sie müssen die Änderung(en) auch dann anzeigen, wenn diese auf einem notariell beurkundeten Vertrag beruhen oder Sie eine Baugenehmigung beantragen mussten.

Ändern sich **nur** die Eigentümerinnen und Eigentümer, weil der ganze Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde und ein notarieller Vertrag Grundlage ist, müssen Sie dies nicht anzeigen. Hier sind die Notare anzeigespflichtig. Die Anzeigepflicht entfällt aber nur, wenn es sich um vollständig steuerpflichtigen Grundbesitz handelt.

Wer muss die Änderung(en) anzeigen?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Fortwirtschaft
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, die Erbbauberechtigten
- bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, die Eigentümerinnen und Eigentümer des Grund und Bodens

Gehört der Grundbesitz mehreren Personen, genügt es, wenn eine Person die Anzeige abgibt.

Bis wann muss ich die Änderung(en) beim Finanzamt anzeigen?

Die Änderungen in einem Kalenderjahr müssen Sie grundsätzlich **bis zum 31. März** des Jahres abgeben, das auf das Jahr der Änderung(en) folgt.

Beispiel: Ein Anbau wird im Februar 2026 fertiggestellt. Sie müssen die Änderung bis zum 31. März 2027 beim Finanzamt anzeigen.

Verlängerte Anzeigefristen

Folgende Fristen zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen wurden verlängert:

- im **Jahr 2024** eingetretene Änderungen:
 - Feststellungszeitpunkt: 01.01.2025
 - verlängerte Anzeigefrist: **31.12.2025**
- im **Jahr 2025** eingetretene Änderungen:
 - Feststellungszeitpunkt: 01.01.2026
 - verlängerte Anzeigefrist: **30.04.2026**

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