

# Tschüss Einheitswerte – Willkommen (neue) Grundsteuerwerte



10. Dezember 2025

## Nahende Anzeigefristen für die Grundsteuer – Änderung bei der Gewerbesteuer

Nachfolgend erhalten Sie aktuelle Informationen zur Grundsteuer und Gewerbesteuer sowie eine Übersicht der relevanten Fristen für die jährlichen Anzeigepflichten bei Änderungen an Ihrem Grundstück. Zudem geben wir einen Überblick über relevante Änderungen, die eine Anzeigepflicht auslösen können.

Compliance bei der Grundsteuer

### Änderungsanzeigen für 2025

Wichtige Fristen im Überblick:

Modell	Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	Wegfall von Befreiungen oder Vergünstigungen
Bundesmodell, Baden-Württemberg, Hessen	31.3. des Folgejahres	3 Monate nach Eintritt der Änderung
Bayern, Niedersachsen, Hamburg	31.3. des Folgejahres	31.3. des Folgejahres

## Relevante Änderungen

- Änderungen, die den Grundsteuerwert beeinflussen (z.B. An- und Ausbauten, Abriss, Neubau, Kernsanierung, Flächenänderung des Grund und Bodens durch An- oder Verkauf eines Teilgrundstücks)
- Änderungen, die die Grundstücksart beeinflussen (z.B. Nutzungsänderung der Gebäude, Entwicklungszustand des Grundstücks)
- Übergang des (wirtschaftlichen) Eigentums eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden
- Änderungen, die zu einer erstmaligen Feststellung führen (z.B. Wegfall einer Steuerbefreiung)
- Änderungen der Steuermesszahl (z.B. Wegfall von Denkmalschutz, Wohnraumförderung)

## KEINE anzeigepflichtigen Änderungen:

- Eigentümerwechsel
- Änderung der Bodenrichtwerte nach dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2022
- Gebäudealterung

## Folgen bei Fristversäumnis:

- Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Grundsteuer-Änderungsanzeige kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden.
- **Vorsorglich:** Antrag auf Fristverlängerung für die Abgabe der Anzeige beim Finanzamt

## Änderung bei der Gewerbesteuer

Die Einheitswerte verabschieden sich nun auch aus der Gewerbesteuer.

Ab dem Erhebungszeitraum 2025 knüpft die einfache gewerbesteuerliche Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG nicht mehr an den Einheitswert, sondern an die tatsächlich **im Erhebungszeitraum als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer** für den zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden Grundbesitz an.

Unternehmen sollten rechtzeitig sicherstellen, dass die neue Grundsteuer buchhalterisch korrekt erfasst und eindeutig zugeordnet wird.



## Ansprechpartner

Bei Fragen zum Newsletter stehen Ihnen unsere Experten als Ansprechpartner gern zur Verfügung.

### **Carolin Babel**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt a. Main  
Tel.: +49 1516 5828631  
[carolin.babel@pwc.com](mailto:carolin.babel@pwc.com)

### **ppa. Cornelia Waschkies**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Kapelle-Ufer 4  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 2636 5353  
[cornelia.waschkies@pwc.com](mailto:cornelia.waschkies@pwc.com)

### **ppa. Johannes Gerlach**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt a. Main  
Tel.: +49 1512 1221340  
[johannes.gerlach@pwc.com](mailto:johannes.gerlach@pwc.com)

### **ppa. Anne-Kathrin Scherer**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Kapelle-Ufer 4  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 2636 4414  
[anne-kathrin.scherer@pwc.com](mailto:anne-kathrin.scherer@pwc.com)

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer für Sie tätigen Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© August 2025 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

[www.pwc.de](http://www.pwc.de)

