

Information zur Grundsteuerreform 2025

Hintergrund der Grundsteuerreform

Der deutsche Bundesrat hat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedet, die zum 1. Januar 2025 in Kraft tritt. Der Hintergrund der Reform war, dass die Grundsteuer bislang gegen das Gleichheitsprinzip nach Artikel 3 des Grundgesetzes verstößt.

Zu diesem Urteil kam das Bundesverfassungsgericht, da die Grundsteuer aufgrund der aktuellen Berechnungsmethode auch für gleichartige Grundstücke sehr unterschiedlich sein kann.

Was ist das Problem mit der Grundsteuer? Hauptsächlich liegt es darin, dass mit veralteten Einheitswerten gerechnet wird. Diese Werte spielen für die Berechnung der Steuerlast eine Rolle. Sie sollten eigentlich alle sechs Jahre neu bestimmt werden, um eine stets aktuelle Berechnungsgrundlage zu haben. Das ist jedoch nie passiert, da Personal und Geld für die Neubewertungen fehlten. Vergleichbare Objekte aus unterschiedlichen Baujahren werden deshalb sehr unterschiedlich bewertet.

Die Grundsteuerreform soll diesen Mangel beheben und eine gerechtere Erhebung der Grundsteuer schaffen. Sie setzt dazu an verschiedenen Faktoren an, die zur Berechnung der Grundsteuer genutzt werden.

Nach was richtet sich die Feststellung der neuen Grundsteuerwerte?

- Grundlage hierfür ist die Grundsteuererklärung, die jeder Eigentümer von Grundvermögen beim Finanzamt abgeben musste (Abgabe über Elster oder in Papierform)
 - es mussten Angaben zur Grundstücksart, Flächengröße, Lage des Grundstückes, Bodenrichtwert, Art der wirtschaftlichen Einheit, Baujahr, ... gemacht werden

Warum wurden zwei verschiedene Bescheide vom Finanzamt übermittelt?

- 1. Bescheid: Grundsteuerwertbescheid
 - die Höhe des Grundsteuerwertes (früher Einheitswert) wird hier festgestellt (Wert des Grundstückes) – tritt an die Stelle des Einheitswertbescheides
 - Aufschlüsselung der oben genannten Angaben der Bürger
 - Grundsteuerwert: Auf Grundlage der vom Grundbesitzeigentümer übermittelten Daten und an Hand von pauschalierten Werten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert eines Grundbesitzes. Als Ergebnis erhält der Eigentümer des Grundbesitzes einen Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt.
- 2. Bescheid: Grundsteuermessbescheid
 - die Grundsteuermesszahl wird gesetzlich festgelegt
 - mit dem Grundsteuermessbescheid wird der ausschlaggebende Grundsteuermessbetrag festgesetzt
 - Berechnung: Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Beachte: „Aufgrund dieser Bescheide müssen noch keine Zahlungen geleistet werden“.

Welche Daten werden vom Finanzamt an die Stadt übermittelt?

- die Stadt bekommt digital Daten vom Finanzamt über Elster übermittelt
→ Eigentümer, Flurstücke, Grundstücksart, Grundsteuerart
- **sowie den Grundsteuermessbetrag → Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer**

Wie wird die Grundsteuer für den Grundsteuerbescheid von der Stadt berechnet?

- Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer → Grundsteuerbescheid
- der Hebesatz wird vom Stadtrat beschlossen

Ändern sich die Hebesätze der Stadt?

- die Höhe der Hebesätze wird vom Stadtrat neu beschlossen
- Hintergrund ist, dass das derzeitige System der Grundsteuer im Jahr 2018 als verfassungswidrig erklärt wurde. Gleichartige Grundstücke wurden unterschiedlich behandelt, wodurch das Gebot der Gleichbehandlung verletzt wurde. Somit müssen fortan Faktoren wie der Wert des Grundstücks nach neuen Modellen berechnet werden und eine Anpassung der Steuermesszahlen ist notwendig. Dies führt automatisch auch zu einer Anpassung der Hebesätze innerhalb der Kommunen

Warum zahlt man für verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen auf einmal Grundsteuer?

- die Grundsteuer für verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen wurde immer von den Pächtern verlangt
- in den alten Bundesländern gab es schon immer die Eigentümerbesteuerung
- die Pächterbesteuerung wurde nach der Wende als Übergangslösung eingeführt, da zu DDR-Zeiten Enteignungen stattfanden und die Eigentümer nicht bekannt waren (Volkseigentum)
- ab 2025 sind die Eigentümer der Grundstücke grundsteuerpflichtig (Anpassung an die alten Bundesländer)
- laufende Pachtverträge müssen evtl. dahingehend angepasst werden

Wer muss die Grundsteuer bezahlen, wenn es mehrere Eigentümer gibt?

- Grundstücksgemeinschaften, Erbengemeinschaften und Ehepartner sind Gesamtschuldnerschaften → müssen gemeinsam für die Grundsteuer aufkommen
- jeder Miteigentümer bekommt einen Grundsteuerbescheid von der Stadt zugesandt
- die im Bescheid stehende Grundsteuer ist der Gesamtbetrag für alle Miteigentümer → ein Eigentümer muss den Betrag bei der Stadt ausgleichen
- der Ausgleich der Grundsteuer von den Miteigentümern an den zahlenden Eigentümer erfolgt privatrechtlich

Wann erhält man den neuen Grundsteuerbescheid?

- alle bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren zum 01.01.2025 ihr Gültigkeit
- die neuen Bescheide werden von der Stadt Anfang Januar 2025 postalisch versendet

Warum bekommt man für ein Grundstück einen Bescheid, obwohl man kein Eigentümer mehr ist?

- die Eigentümer, welche die Stadt vom Finanzamt übermittelt bekommt, sind Daten aus dem Jahr 2022/2023
- Eigentümerwechsel vor und nach diesem Zeitraum wurden teilweise noch nicht vom Finanzamt vorgenommen
- sobald die Ummeldungen vorliegen, wird die Stadt die entsprechenden Eigentümerwechsel vornehmen
- solange muss die Grundsteuer von den Alteigentümern weitergezahlt werden
- bei rückwirkenden Ummeldungen wird die überzahlte Grundsteuer wieder zurückerstattet

Was passiert mit bereits hinterlegten SEPA-Mandaten?

- bestehende SEPA-Mandate werden weitergeführt
- für neu dazugekommene Grundstücke, muss ein neues Mandat erteilt werden
→ die entsprechenden Formulare sind den Bescheiden beigelegt
- falls SEPA-Mandate gelöscht werden sollen oder Änderungen der Bankverbindungen vorliegen, bitte die Stadt hierüber informieren
→ Vermeidung zusätzlicher Kosten durch Rücklastschriften

Warum kommt es zu Abweichungen der Flurstücksnummern?

- durch Flurbereinigungsverfahren wurden in einigen Ortschaften Änderungen der Flurstücke vorgenommen
- hierbei wurden Flurstücke neu vermessen, zusammengeführt oder anderweitig geändert, dadurch kam es zu Änderungen der Flurstücknummern

Kann Einspruch bzw. Widerspruch gegen die Bescheide eingereicht werden?

- Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes muss binnen eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt eingelegt werden (Grundlagenbescheid)
- ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Folgebescheid) der Stadt ist zulässig aber unbegründet, wenn er sich gegen die Höhe des Messbetrages richtet
→ da die Stadt die übermittelten Daten des Finanzamtes (Grundlagenbescheid) übernimmt
- wenn ein Widerspruch bei der Stadt eingelegt wird und ihm nicht abgeholfen werden kann, wird dieser an das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen (zuständige Widerspruchsbehörde) weitergeleitet
- um evtl. Änderungen im Nachgang erzielen zu können, gibt es die Möglichkeit beim Finanzamt über Elster eine Änderungsanzeige abzugeben
- hierbei können die Angaben angepasst werden → sodass eine Überprüfung bzw. Nachberechnung durch das Finanzamt erfolgt
- **Formular Änderungsanzeige und Anleitung hierzu** → zu finden unter:
<https://finanzamt.thuringen.de/service/formulare/grundsteuer>