

Aktuelle Informationen zu den Grundsteuerbescheiden 2025

Informationsblatt zum Grundsteuerbescheid:

Das nachfolgend abgedruckte Informationsblatt soll als Ratgeber zu ihrem Grundsteuerbescheid dienen:

Die Grundsteuerbescheide wurden für das Jahr 2025 und Folgejahre versandt. Die Stadt berechnet die Grundsteuer auf der Datengrundlage, die sie vom Finanzamt erhält. Das Grundsteuerverfahren ist in Thüringen dreistufig.

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

Zuständigkeit Finanzamt:

Nachdem Sie Ihre Grundsteuererklärung für die neue Grundsteuer 2025 an das Finanzamt abgegeben haben, **erhalten Sie vom Finanzamt einen Grundsteuerwertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid.**

Zuständigkeit Stadt:

Von der Stadt erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid. Hier wird lediglich der vom Finanzamt festgelegte Messbetrag mit dem vom Stadtrat festgelegten Hebesatz multipliziert. Das Ergebnis ist die Grundsteuer, die Sie an die Stadt zahlen müssen.

Wichtiger Hinweis zum Widerspruch:

Gegen den Bescheid über die Grundsteuer können Sie natürlich Widerspruch einlegen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgendes ausdrücklich hinweisen:

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt ist nur erfolgreich, wenn der Bescheid der Stadt inhaltlich (z.B. Steuerschuldner, Objekt) und/oder die Berechnung der Grundsteuer (Messbetrag x Hebesatz = Steuer) fehlerhaft sind. Nur in diesen beiden Fällen, kann die Stadt den Grundsteuerbescheid prüfen und ggf. berichtigen und einen neuen Bescheid erlassen. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt mit der Begründung, dass der vom Finanzamt festgelegte Grundsteuer**mess**betrag aus dem Grundsteuer**mess**bescheid zu hoch sei, ist nicht erfolgreich! Die Stadt kann hier **keine** Änderung vornehmen und muss Ihren Widerspruch an das Landratsamt als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde weiterleiten. Es entsteht dann für Sie ein **kostenpflichtiges** Widerspruchsverfahren mit dem Ergebnis, dass der Widerspruch **zurückgewiesen** werden muss, da die Stadt für die Höhe des vom Finanzamt festgelegten Grundsteuer**mess**betrages **nicht** zuständig ist. Sollten Sie also mit der Höhe des zu Grunde gelegten Grundsteuer**mess**betrages im Grundsteuer**mess**bescheid nicht einverstanden sein, müssen Sie sich mit dem Finanzamt in Verbindung setzen. **Das Finanzamt ist für die Berechnung des Messbetrages zuständig und nur das Finanzamt kann hier Änderungen vornehmen.**

Hinweis zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform:

In den Medien wird immer wieder berichtet, dass die neue Grundsteuer aufkommensneutral sein wird. Viele Steuerschuldner/innen verstehen darunter, dass der Gesetzgeber vorsieht, dass die Grundsteuer in jedem einzelnen Fall aufkommensneutral sein wird, d.h. jeder zahlt in etwa dieselbe Steuer wie bisher.

Das ist eine Fehlinformation! Die vom Gesetzgeber benannte Aufkommensneutralität bezieht sich lediglich auf das Gesamtvolumen der Grundsteuer, das die Stadt erhebt. Hat eine Gemeinde bisher beispielweise 100.000 EUR Einnahmen aus der Grundsteuer erhalten, wird die neue Grundsteuer

2025 insgesamt wieder 100.000 EUR Einnahmen bringen. Die Höhe der Steuer der einzelnen Steuerschuldner/innen ist davon unberührt. D.h. es wird Fälle geben, in denen es aufgrund der neuen Regelungen/Bewertungen zu einer höheren oder auch einer geringeren Steuerschuld für den Einzelnen kommt. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt aufgrund der Aufkommensneutralität würde ebenfalls in einem erfolglosen kostenpflichtigen Widerspruchsverfahren enden.

Eigentümerwechsel in der Grundsteuer:

Sie haben ein Haus, ein Grundstück oder eine andere Immobilie veräußert oder erworben. Im Anschluss stellt sich die Frage, wann die Umschreibung der Grundsteuer auf Sie bzw. den neuen Eigentümer erfolgt?

Oftmals sind den Gemeinden die geänderten Eigentumsverhältnisse bereits bekannt. Der Grund für die bisher nicht erfolgte Umschreibung der Grundsteuer auf den neuen Eigentümer liegt an der fehlenden Sachbearbeitung im Finanzamt. Nach gegenwärtigen Informationen kann die Umschreibung beim Finanzamt 1 bis 2 Jahre dauern. Es kann daher in vielen Fällen die Umschreibung nicht rechtzeitig bis zum 1.1. durchgeführt werden. Der bisherige Eigentümer bleibt in einem solchen Fall so lange in der Veranlagung bis die Umschreibung erfolgt ist. Überzahlte Steuern werden nach erfolgter Umschreibung sofort erstattet. Selbstverständlich steht es Ihnen offen, bei Ihrer zuständigen Finanzbehörde sich direkt über den Bearbeitungsstand Ihrer Eigentumsänderung zu erkundigen.

Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid beim Finanzamt:

Die Stadtverwaltung erhält keine Informationen darüber, ob Sie gegen einen Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Einspruch eingelegt haben. Infolgedessen wurde, entsprechend der Datenlieferung durch das Finanzamt an die Stadtverwaltung, ein Grundsteuerbescheid für Ihr Aktenzeichen erstellt und versandt. **Trotz des offenen Einspruchs sind Sie verpflichtet, die festgesetzte Grundsteuer zu begleichen!** Erst mit einem Änderungsbescheid des Grundsteuermessbescheides des Finanzamtes wird die Grundsteuerhöhe geändert und gegebenenfalls mit den bereits geleisteten Zahlungen verrechnet.