

# Grundsteuerreform

## Umsetzung in Thüringen

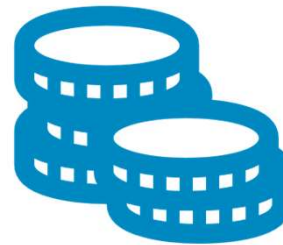
# Die Grundsteuerreform in Thüringen



**1,25 Mio.  
wirtschaftliche  
Einheiten**



**Abgabefrist**  
~~**31.10.2022**~~  
**31.01.2023**



**260 Mio.  
Steueraufkommen**

# Berechnung der Grundsteuer

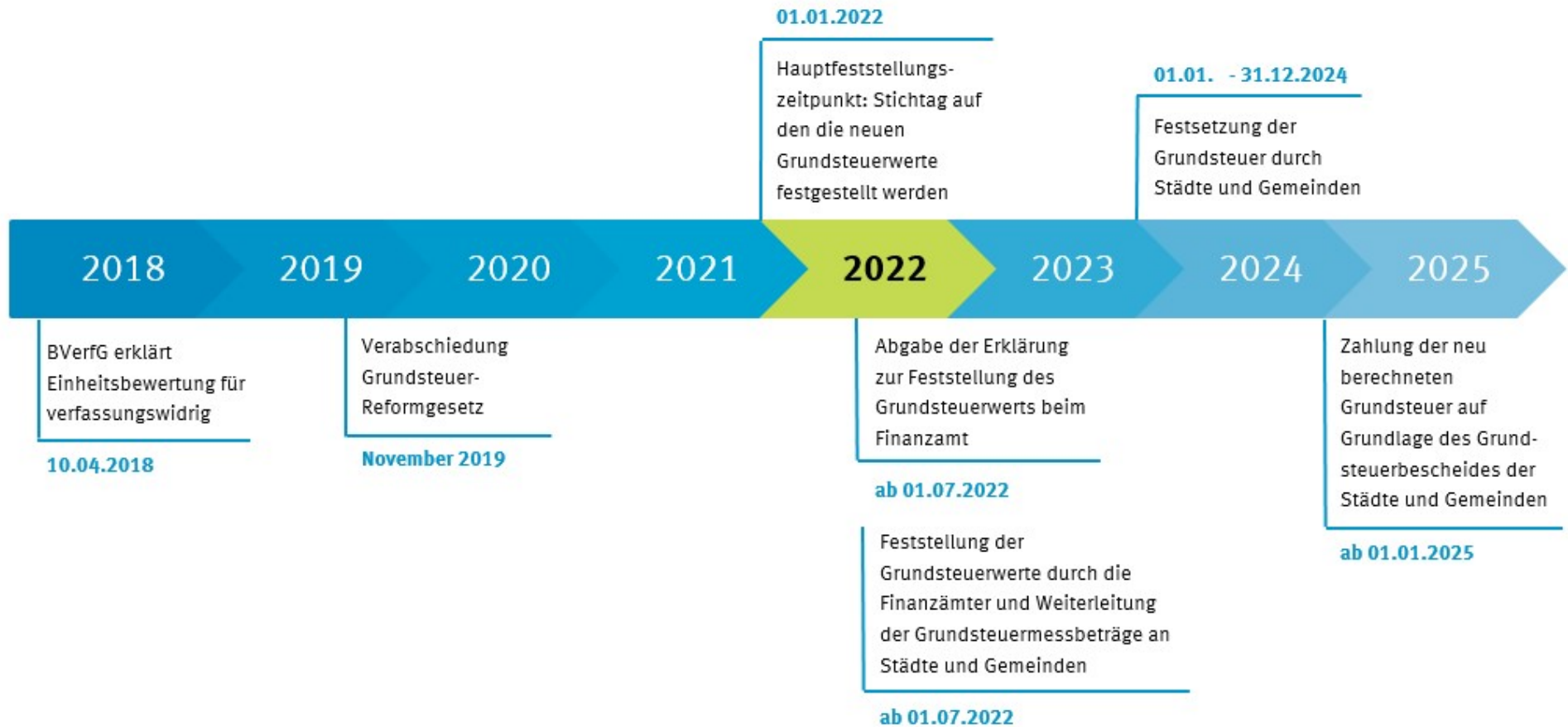
**bisheriges 3-stufiges Verfahren bleibt bestehen**

## Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

1. Finanzamt: Grundsteuerwertbescheid  
auf Grundlage der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes  
(Feststellungserklärung)
2. Finanzamt: Grundsteuermessbescheid  
 $\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$
3. Kommune: Grundsteuerbescheid  
 $\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$



## Zeitplan aus Sicht des Erklärungspflichtigen



## Ablauf des neuen Verfahrens



automatisierter Verarbeitungsprozess

1

Ausgabe des Grundsteuerwertbescheides und Grundsteuermessbescheides in Papier an den Erklärungspflichtigen

2

elektronische Übertragung der Grundsteuermessbeträge an die Kommunen (über ELSTER-Transfer)

## die Bescheide vom Finanzamt

- vom Finanzamt werden zwei Bescheide ausgegeben:
  - Grundsteuerwertbescheid und
  - Grundsteuermessbescheid
- beide Bescheide enthalten keine Zahlungsverpflichtung
- sind „Grundlagenbescheide“ – mit den entsprechenden Werten rechnet die Kommune weiter
- soweit fehlerhaft vom Finanzamt beschieden, Möglichkeit des Einspruchs
- z.B. Korrektur von einzelnen Werten:
  - Baujahr / Kernsanierung
  - Bodenrichtwert
  - Wohnfläche / Grundstücksfläche
  - Vermögensart
- verfassungsrechtliche Zweifel – Einspruch sinnvoll?



# die Bescheide vom Finanzamt

## Waren Sie am 1.1.2022 Eigentümer von Grundbesitz?

Dann müssen Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes elektronisch beim zuständigen Finanzamt einreichen.

Die Frist zur Erklärungsabgabe endete am 31.01.2023. Haben Sie Ihre Erklärung bisher nicht abgegeben, sollten Sie dies zeitnah nachholen. Erklärungspflichtige welche ihrer Abgabeverpflichtung nicht nachkommen, werden durch das Finanzamt geschätzt. Zudem haben die Finanzämter die Möglichkeit, Verspätungszuschläge festzusetzen.

### Bescheid vom Finanzamt



Wir erläutern den Bescheid vom Finanzamt zur Ermittlung des Grundsteuerwertes.

[Informationen dazu](#)

### Abgabe der Erklärung



Wir beantworten häufig gestellte Fragen und unterstützen Sie mit Musteranleitungen zur elektronischen Übermittlung.

[Informationen dazu](#)

### Ausfüllbare PDF-Formulare



PDF-Formulare können nicht elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden. Nutzen Sie dazu "Mein ELSTER".

[zu den PDF-Formularen](#)



Die landesweite Grundsteuer-Hotline wurde am 2. Januar 2023 auf regionale Hotline-Rufnummern umgestellt.

[Wählen Sie dafür bitte hier Ihr Finanzamt.](#)

### Rund um die Uhr erreichbar

Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen auch der virtuelle Steuerchatbot.

[Steuerchatbot](#)

### Länderübersicht



# die Bescheide vom Finanzamt

Stichwort  suchen

- Startseite
- Themen
- Aktuelles
- Ministerium
- Ausbildung und Studium

Startseite / Themen / Steuern / Grundsteuer / Bescheid vom Finanzamt

## Berechnung der Grundsteuer

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt grob vereinfacht dargestellt in einem 3-stufigen Verfahren:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

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.

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus entsteht der Grundsteuermessbetrag. Dieser wird dem Eigentümer des Grundbesitzes mit dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes bekannt gegeben.

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem sogenannten Hebesatz der Kommune multipliziert, um die zu zahlende Grundsteuer zu ermitteln. Der Hebesatz soll durch die Kommunen so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

## Ermittlung des Grundsteuerwerts

Es gibt unterschiedliche Bewertungsverfahren (Ermittlungen des Grundsteuerwertes), die sich nach der Grundstücksart richten:

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232 ff. Bewertungsgesetz (BewG)) und



### Erläuterungen zum Grundsteuerwert-Bescheid

Download als PDF-Datei

### Ermittlung des Grundsteuerwertes eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren

Download als PDF-Datei



## die Bescheide vom Finanzamt

### Gegenüberstellung altes Recht und neues Recht

Beispiel: Einfamilienhaus, Grundstück 2.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 185 m<sup>2</sup> in ländlicher Region

	altes Recht	neues Recht
Einheitswert (altes Recht)	10.737 €	193.100 €
Grundsteuerwert (neues Recht)		
Steuermesszahl	10 v. T.	0,31 v. T.
Grundsteuermessbetrag	107,37 €	59,86 €

Der Grundsteuermessbetrag ist anschließend mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde zu multiplizieren.

## Zusammenfassung

- Bescheide vom Finanzamt beinhalten keine Zahlungsverpflichtung
- Grundsteuerbescheid wird von Kommune erlassen (voraussichtliche Ende 2024)
- Zahlungspflicht ist abhängig von Hebesatz, der von Kommune bestimmt wird

Haben Sie noch weitere Fragen, Anmerkungen oder Anregungen?

[grundsteuer@tfm.thueringen.de](mailto:grundsteuer@tfm.thueringen.de)



**Immer auf dem aktuellen Stand!**

zielgruppenspezifische Informationen zur Grundsteuerreform unter  
[grundsteuer.thueringen.de](http://grundsteuer.thueringen.de)