

Verwaltungsgemeinschaft „Schwarzatal“

Informationen zur Grundsteuerreform

Ab dem 01. Juli 2022 sind bundesweit alle Grundstückseigentümer aufgefordert, beim Finanzamt eine Steuererklärung für Ihre Grundstücke abzugeben.

Was ist die Grundsteuerreform?

Bisher errechnet sich die Grundsteuer anhand von Einheitswerten, welche jedoch veraltet sind und nicht die tatsächliche Wertentwicklung des Grundbesitzes widerspiegeln. Es kommt dadurch zu einer Ungleichbehandlung von gleichartigem Grundbesitz. Die Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert verstößt gegen das Grundgesetz – das hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 entschieden. Eine gesetzliche Neuregelung wurde im November 2019 mit der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes getroffen. Das Land Thüringen wird dabei die bundesgesetzlichen Regelungen übernehmen und anwenden. Ab dem 01.01.2025 sind die neuen Regeln bindend. Für den Übergang gilt das bisherige Recht weiter.

Für wen besteht Handlungsbedarf?

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung) in elektronischer Form beim Finanzamt abzugeben, wenn er am 01.01.2022 zivilrechtlicher Eigentümer von Grundbesitz war. Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden (z. B. Garagen und Gartenlauben) ist der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe verpflichtet, in Erbbaurechtsfällen der Erbbauberechtigte. Weiterhin müssen Eigentümer einer Eigentumswohnung eine Feststellungserklärung einreichen.

Was ist bei Eigentumswechsel?

Der 01.01.2022 ist maßgeblich dafür, wer die Steuererklärung abgeben muss: Wer an diesem Tag Eigentümer war, ist verpflichtet eine Erklärung abzugeben, selbst wenn die Immobilie zwischenzeitlich veräußert wurde.

Was müssen Sie tun und wann?

Insgesamt werden für die Erklärung nur wenige Grundstücksdaten benötigt. Die Thüringer Finanzverwaltung versendet zwischen April und Ende Mai 2022 Informationsschreiben an alle Eigentümer von Grundbesitz. Nach Erhalt dieses Schreibens müssen Sie als Grundstückseigentümer die Feststellungserklärung bis zum 31.10.2022 elektronisch an Ihr zuständiges Finanzamt übermitteln. Die Übermittlungsmöglichkeit steht Ihnen ab dem 01.07.2022 über www.elster.de kostenlos zur Verfügung. Sollten Sie bereits ein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, weil Sie dieses beispielsweise für die Einkommensteuererklärung nutzen, kann dieses ebenfalls für die Feststellungserklärung genutzt werden. Sollten Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits im Vorfeld beantragen.

Müssen Sie die Erklärung elektronisch abgeben?

Ja, im Gesetz ist geregelt, dass die Erklärung elektronisch beim zuständigen Finanzamt abzugeben ist.

Was müssen Sie tun, wenn Sie die Erklärung nicht elektronisch abgeben können?

Wer keine Möglichkeit hat, die Erklärung elektronisch einzureichen und sich nicht durch Angehörige oder Steuerberater unterstützen lassen kann (sog. Härtefälle), kann unter der Grundsteuer-Hotline 0361 / 57 3611 800 die notwendigen Vordrucke in Papierform anfordern.

Welche Daten müssen angegeben werden und woher bekomme ich diese?

Der Freistaat Thüringen stellt grundstücksbezogene Daten kostenlos im Internet zur Verfügung. Sie erhalten diese Daten (spätestens ab dem 01.07.2022) unter

<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/grundsteuer.html>



Als weitere Quelle können Bauunterlagen, Kaufverträge und Grundbuchauszüge verwendet werden. Zum Informationsschreiben des Freistaates Thüringen gibt es ein Beiblatt mit weiteren Informationen.

Wie geht es weiter?

Nach Übermittlung der Feststellungserklärung wird der neue Grundsteuerwert, sowie der Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt für jedes Grundstück ermittelt. Auf Grundlage des Grundsteuermessbetrages wird von der jeweiligen Kommune die Grundsteuer festgesetzt. Hier bleibt es bei der ursprünglichen Berechnungsmethode – der Grundsteuermessbetrag wird mit dem gültigen Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Ab dem 01.01.2025 sind Sie verpflichtet, den neuen Grundsteuerbetrag auf der Grundlage des erlassenen Grundsteuerbescheides der Kommune zu zahlen.

Sie haben noch Fragen?

Weitere Informationen zum Thema Grundsteuerreform erhalten Sie unter

www.grundsteuerreform.de.



Der Freistaat Thüringen hat eine **Grundsteuer-Hotline** eingerichtet. Diese Hotline ist von Montag bis Freitag jeweils ab 08:00 Uhr unter

0361-57 3611 800

erreichbar.

Das Thüringer Finanzministerium stellt unter

<https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>

weitere Informationen bereit.

