

Thüringer Gesetz zur Anpassung der Grundsteuerreform



AGENDA

1. Ausgangslage

2. Reform

3. Umsetzung



EVALUIERUNG DER REFORM

- Das Ergebnis der Grundsteuerreform 2025 (Bundesmodell in Thüringen) war eine **massive Verschiebung** des Steueraufkommens vom Nichtwohn- zum Wohnbereich
- Nachjustierung durch die Landesregierung, um der entstandenen Unwucht zu Lasten von Wohngrundstücken zu begegnen
- Für die neue Landesregierung war es daher ein Herzensanliegen, die ungewollte, teils extreme Belastung des „Wohnens“ rückgängig zu machen
- Kernziel der Thüringer Länderöffnungsklausel ist **die Entlastung des wohnlich genutzten Grundbesitzes** durch modifizierte Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke ggü. denen des Bundesmodells



ANTEIL STEUERAUFKOMMEN IM LANDESSCHNITT

	vor der Reform	nach der Reform
	↓	↓
Jahr	2024	2025
Wohngrundstücke	52,4 %	73,9 %
Nichtwohngrundstücke	45,2 %	23,5 %
Unbebaute Grundstücke	2,4 %	2,5 %



- Gesamtaufkommen: ca. 250 Millionen Euro für die Städte und Gemeinden

NEUREGELUNG

Steuermesszahl für im Freistaat Thüringen liegende, bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2027

Bundesmodell (2025 - alt)	Die Steuermesszahl beträgt abweichend von § 15 Abs. 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes [...] für im Freistaat Thüringen liegende, bebaute Grundstücke neu:	
0,31 Promille	Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum)	0,23 Promille
0,34 Promille	Nichtwohngrundstücke (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstig bebaute Grundstücke)	0,59 Promille
0,34 Promille	Die Steuermesszahl für unbebaute Grundstücke bleibt unverändert	
0,55 Promille	Die Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bleibt unverändert	

ANTEIL STEUERAUFKOMMEN IM LANDESSCHNITT

	vor der Reform	nach der Reform	nach Thüringer Länderöffnungsklausel
	↓	↓	↓
Jahr	2024	2025	2027
Wohngrundstücke	52,4 %	73,9 %	56,2 %
Nichtwohngrundstücke	45,2 %	23,5 %	41,2 %
Unbebaute Grundstücke	2,4 %	2,5 %	2,6%

- Gesamtaufkommen: ca. 250 Millionen Euro für die Städte und Gemeinden

STEUERAUFKOMMEN NACH UMSETZUNG ZUM 01.01.2027

	Steueraufkommen nach Bundesmodell (bei 400 % durchschnittlichen Hebesatz)	Steueraufkommen nach ThürGAnGrStR (bei 400% Hebesatz)
Einfamilienhaus	90.118.740 €	69.622.723 €

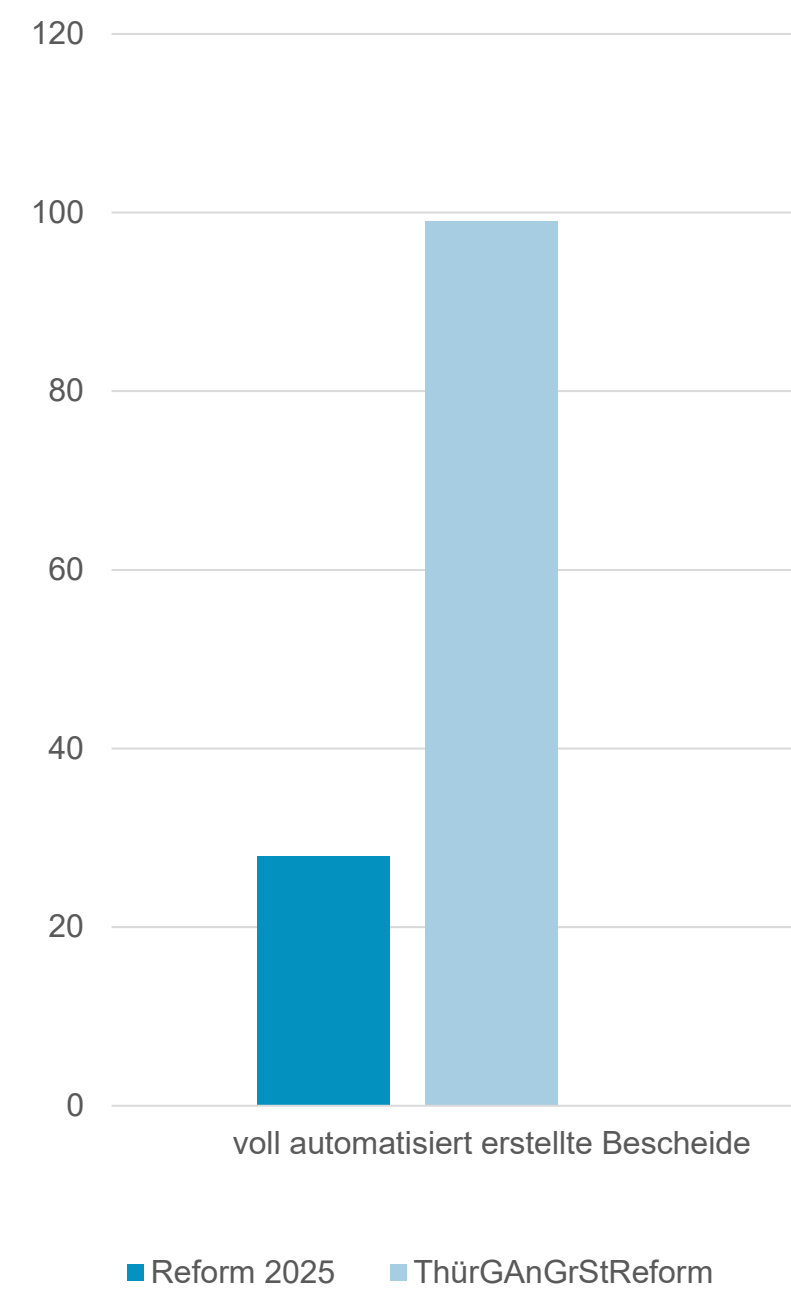
UMSETZUNG DER THÜRINGER LÄNDERÖFFNUNGSKLAUSEL

- neue Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke **gültig ab 01.01.2027**
- **keine erneute Ermittlung** des Grundsteuerwerts (Basis für den Grundsteuermessbetrag)
- die Grundstückseigentümer mussten **keine erneute Erklärung** für die Feststellung des Grundsteuerwertes einreichen
- die **Feststellung** des Grundsteuermessbetrages anhand der neuen Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke erfolgte **automatisiert** durch die Finanzverwaltung
- Konkret mussten 756.271 Grundsteuermessbescheide erstellt, gedruckt und versendet werden
- Automatisierungsquote lag bei 99,1 %



WIR WERDEN DIGITAL

Quote der maschinellen Fälle für GrStMB 01.01.2027



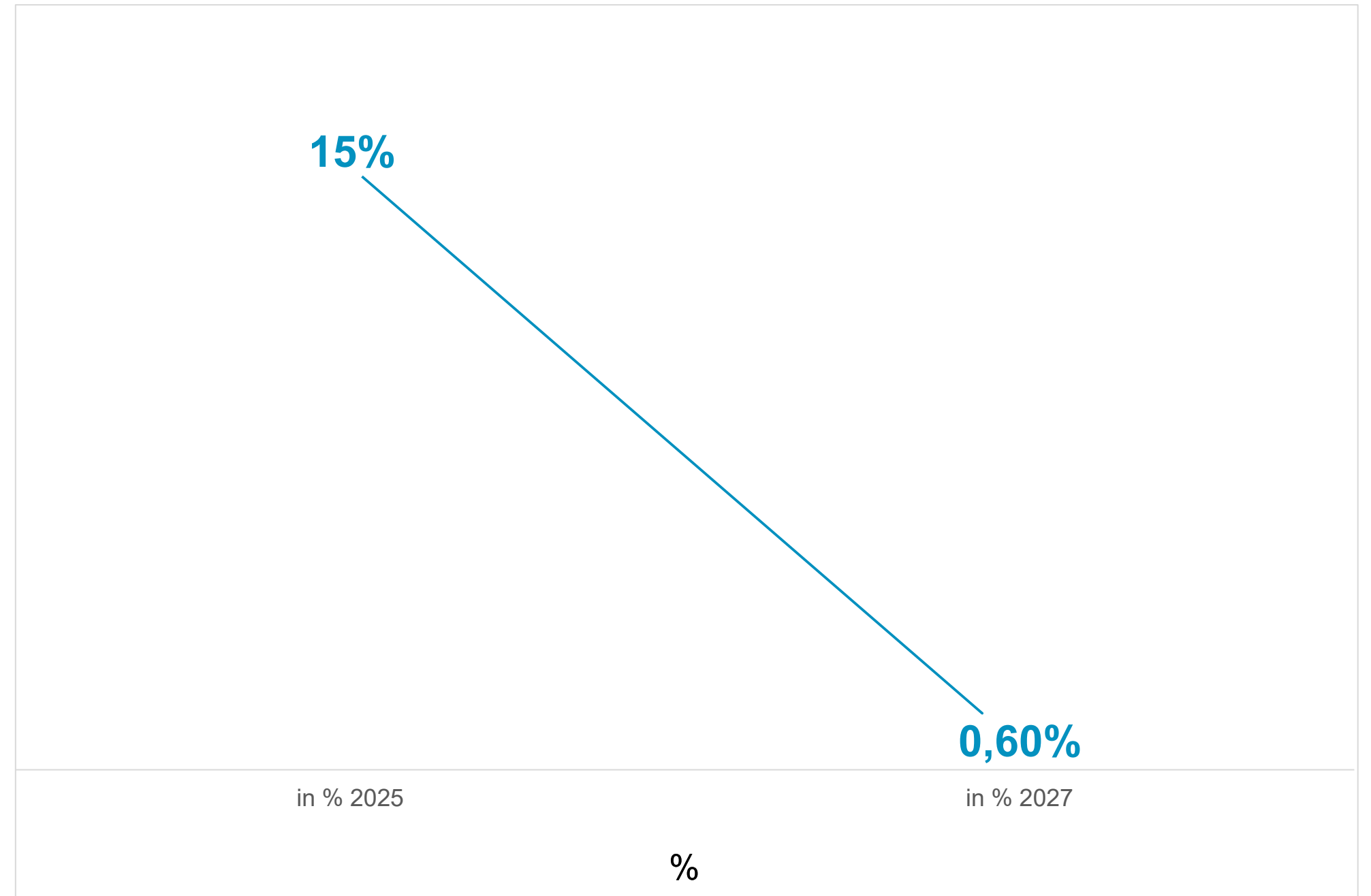
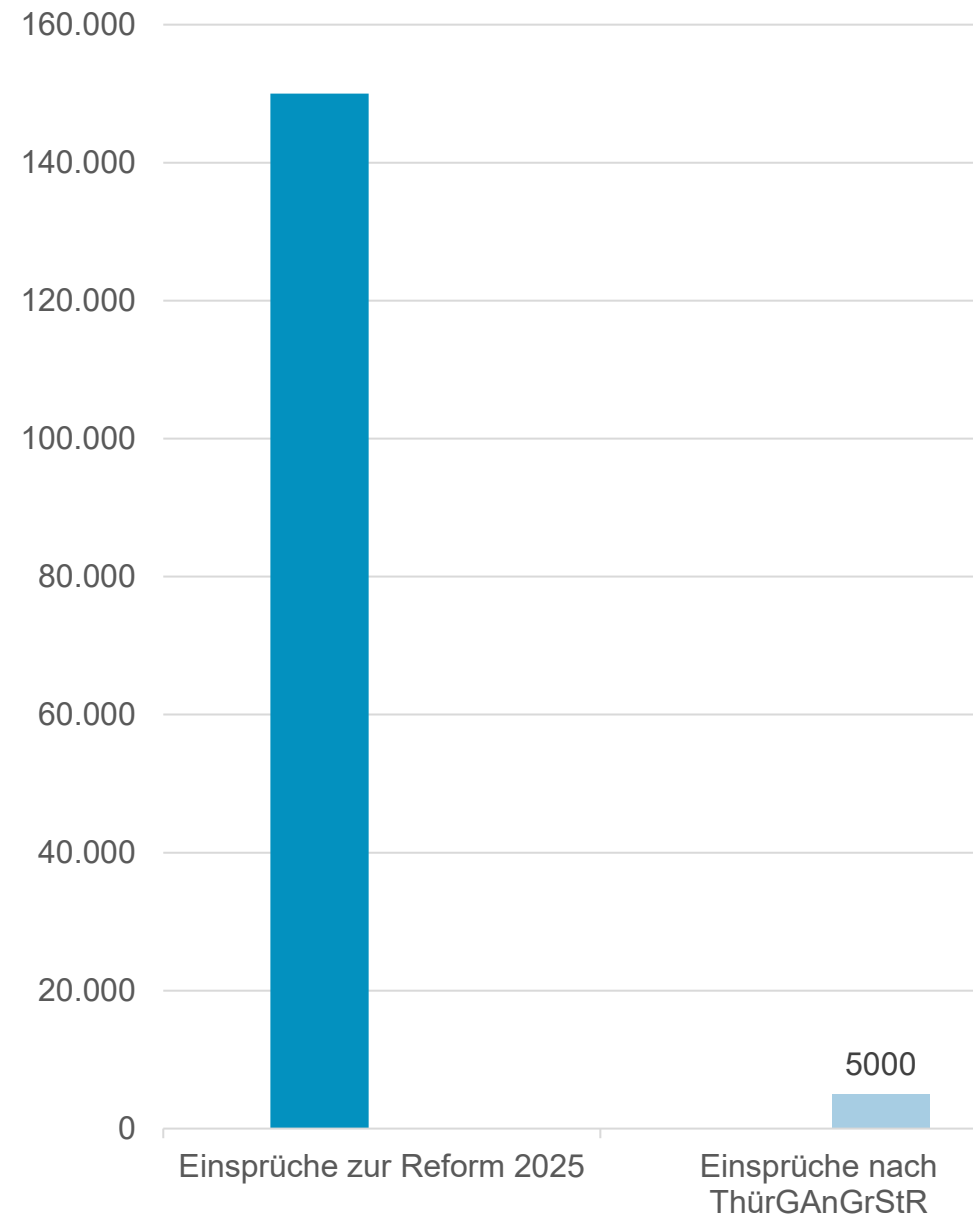
zu erstellende Bescheide zum 01.01.2027	Summe Bescheide – automatisiert erstellte Bescheide	entspricht % der WE bebaut
756.271	749.695	99,1 %

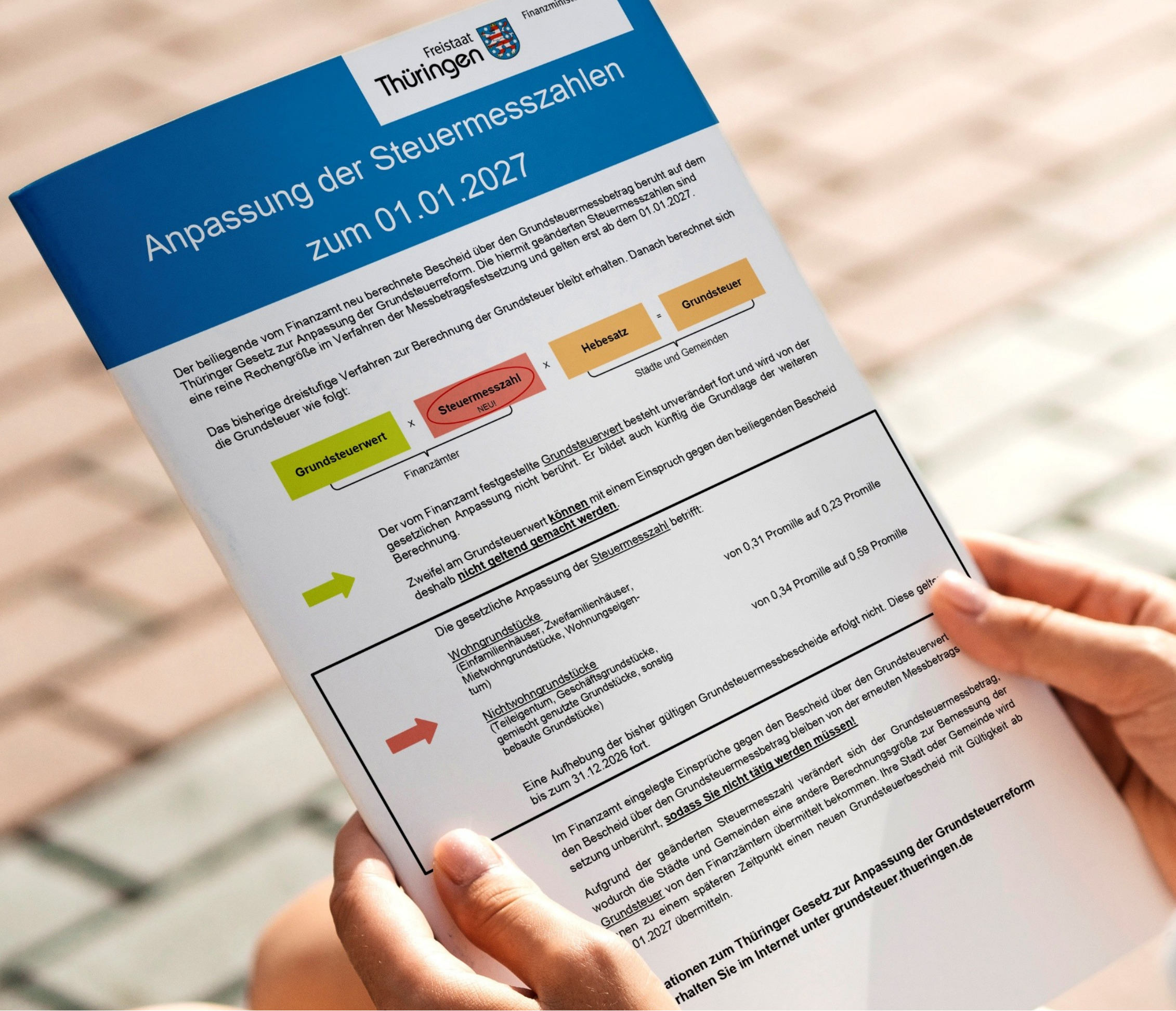
FAZIT

- **Rückverschiebung** der Verteilung des Steueraufkommens vom Wohnen wieder hin zum Nichtwohnen wie vor der Reform
- Die Einspruchsquote gegen die neuen Grundsteuermessbescheide liegt **bei 0,65%**; es wurden lediglich ca. 5.000 Einsprüche eingelegt
- Im Vergleich hierzu wurden bei der Reform 2025 ca. 150.000 Einsprüche eingelegt; die Einspruchsquote lag zwischen 12 -15%
- Anrufaufkommen in den Finanzämtern während Erstellungs- und Versandzeitraum der Grundsteuermessbescheide lag bei lediglich 3.361 Anrufen insgesamt



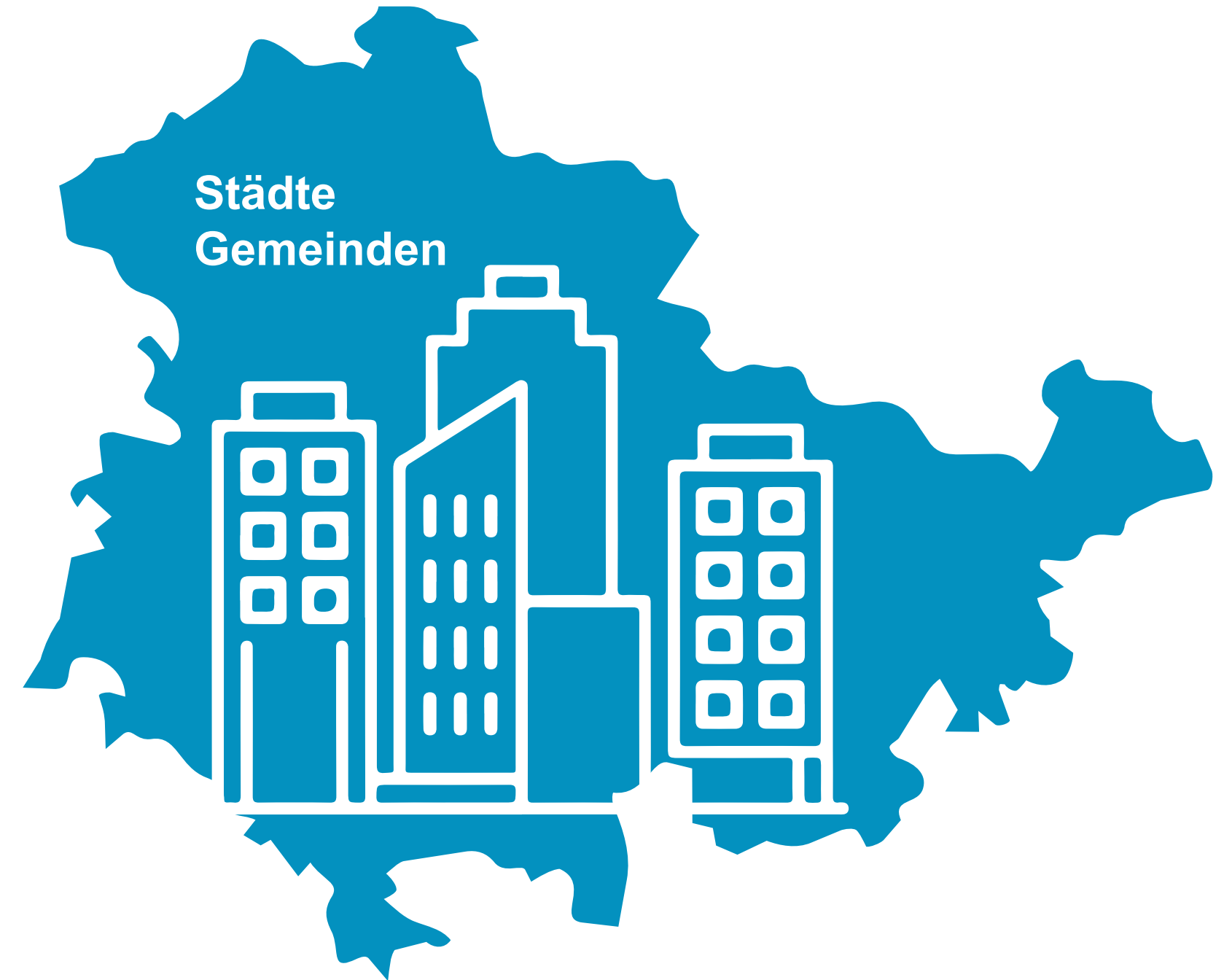
VERGLEICH DER EINSPRÜCHE ZUR REFORM 2025 VS. 2027

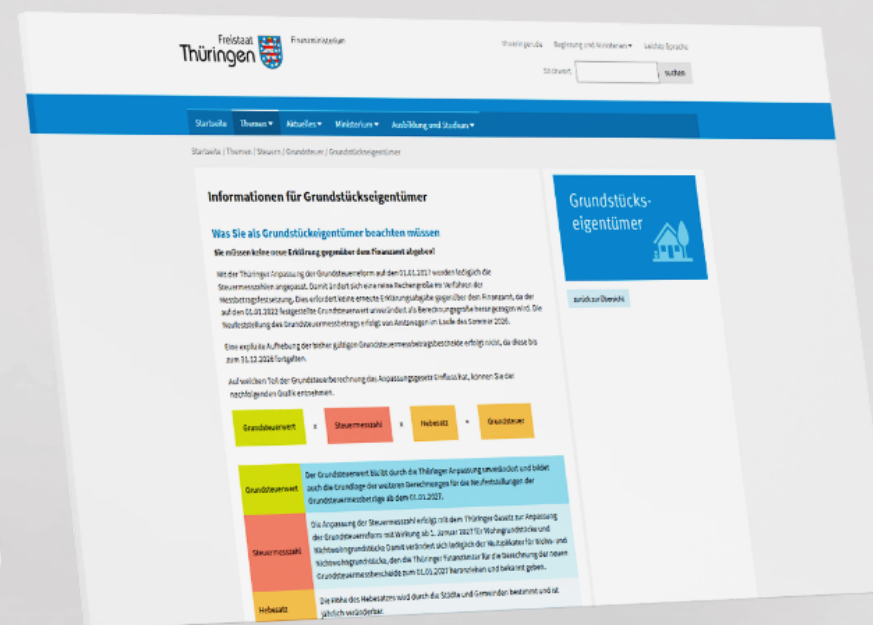
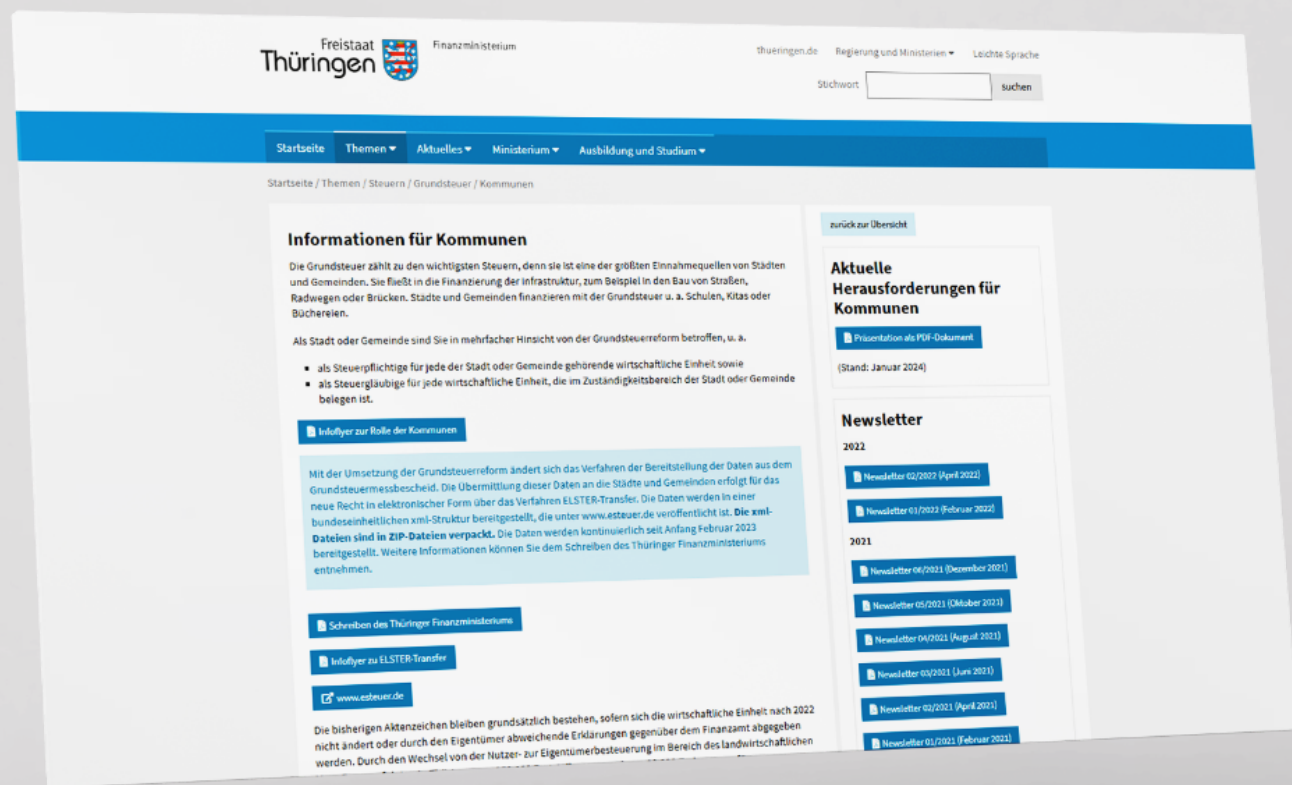




INFORMATIONEN FÜR DIE STÄDTE UND GEMEINDEN

- Die neuen Grundsteuermessbeträge zum 01.01.2027 wurden **per Datensatz** an die Gemeinden und Städte bereitgestellt
- Die **Grundsteuermessbetragsverzeichnisse** als Gesamtübersicht aller übersandten Grundsteuermessbetragsdaten für 2025, 2026 und 2027 werden seit dem 10. September 2026 an die Städte und Gemeinden übermittelt
- Parallel hierzu wurde als **besonderer Service** der Finanzverwaltung jede Stadt/Gemeinde informiert, wie sich die Grundsteuermessbetragsänderung und das Grundsteuermessbetragsvolumen im Vergleich 2026 zu 2027 verändert
- Damit können die Kommunen die **individuelle** Haushalts- und Hebesatzkalkulation vornehmen.





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

**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAM
KEIT!**

