

Liebe Pächterinnen und Pächter von Grundstücken der Stadt Jena,
liebe Mieterinnen und Mieter von städtischen Immobilien,

wir möchten Sie über folgenden Sachverhalt informieren:

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken, die grundsätzlich von Grundstückseigentümern direkt an die Gemeinde zu zahlen ist. Die Grundsteuer ist umlagefähig und kann von Eigentümern an Mieter und Pächter weiterberechnet werden.

Da das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung vom Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt wurde, musste das Grundsteuergesetz reformiert werden. Weiterhin wurde durch das Gericht festgelegt, dass ab 01.01.2025 die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts zu erheben ist.

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurden unter anderem neue Bewertungsregeln geschaffen. Dabei wurden alle Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des neuen Grundsteuerwertes beim Finanzamt abzugeben, sodass bundesweit alle Grundstücke neu bewertet werden können. Auch die Stadt Jena hat für alle Grundstücke in ihrem Eigentum Feststellungserklärungen eingereicht.

Die Grundsteuer berechnet sich wie folgt:

Grundsteuerwert	x	Steuermesszahl	=	Grundsteuer- messbetrag
Auf Basis der Grundsteuererklärung wird vom Finanzamt der Grundsteuerwert errechnet und dem Eigentümer in einem Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt (dieser erhält noch keine Zahlungsaufforderung).		Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt.		Das Finanzamt berechnet aus Grundsteuerwert und Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag. Dieser wird mit dem Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben.
Grundsteuer- messbetrag	x	Hebesatz	=	Grundsteuer
		Der Hebesatz ist eine Prozentzahl und dient als Faktor, um die Höhe der Grundsteuer zu ermitteln. Der Hebesatz wird von der Gemeinde festgelegt.		Für die Berechnung der Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert. Die Kommune gibt schließlich den Grundsteuerbescheid dem Eigentümer bekannt. Erst dieser Bescheid erhält eine Zahlungsaufforderung.

Dabei ist zu beachten, dass Grundstücke in Grundsteuer A, B und C unterschieden werden:

- Die Grundsteuer A gilt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Ackerflächen, Kleingartenflächen nach Bundeskleingartengesetz usw.)
- Die Grundsteuer B gilt für unbebaute und bebaute Grundstücke (z.B. Wohn- und Gewerbeimmobilien, Gärten, Garagen usw.)

- Neu eingeführt durch die Grundsteuerreform wird ab dem Jahr 2025 die Möglichkeit der Erhebung einer Grundsteuer C. Damit können Kommunen einen höheren Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke beschließen. Die Stadt Jena verzichtet zunächst auf die Erhebung einer Grundsteuer C.

Durch die Grundsteuerreform besteht hinsichtlich der Grundsteuer B eine wesentliche Veränderung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden (z.B. Gartenlauben, Garagen):

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden wird künftig das Gebäude und der dazugehörige Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Die Feststellungserklärungen wurden in diesem Fall nur vom Eigentümer des Grund und Bodens (hier die Stadt Jena) abgegeben. Die getrennte Veranlagung von Grundstück und Gebäude entfällt damit. Demnach erhält zukünftig nur noch die Stadt Jena als Grundstückseigentümer den Grundsteuerbescheid für ein bebautes Grundstück (Grundsteuer B). Der bisher an die Eigentümer der Gebäude (Garage oder Gartenlaube) ergangene Grundsteuerbescheid entfällt.

Mit der bundesweiten Grundsteuerreform verändern sich zum 01.01.2025 die Grundsteuermessbeträge, da die neu festgestellten Grundsteuerwerte nicht mehr mit den bisherigen Einheitswerten vergleichbar sind.

Aktuell erhält die Stadt Jena vom Finanzamt Bescheide über die Festsetzung des neuen Grundsteuerwertes (**Grundsteuerwertbescheid**) und über die Festsetzung des neuen Grundsteuermessbetrages (**Grundsteuermessbetragsbescheid**). Allerdings liegen uns aktuell noch nicht für alle Grundstücke der Stadt Jena die Grundsteuermessbescheide vor.

Diese Bescheide werden seitens der Stadt Jena geprüft. Dabei wurde bereits festgestellt, dass sich bei einigen Grundstücken der Grundsteuerwert zum Teil erheblich erhöht hat. Erhöhungen werden seitens der Stadt Jena intensiv geprüft, ggf. wurden / werden Einsprüche eingereicht.

Da die Grundsteuerreform aufkommensneutral gestaltet werden soll, wurden für die Grundsteuer ab 2025 neue Hebesätze bestimmt und im Stadtrat am 18.12.2024 beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 24/0191-BV). Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird **auf 400 v.H. gesenkt** (bisher: 495 v.H.). Für die Grundsteuer A wurde ein Hebesatz von 0 v.H. festgesetzt (bisher: 300 v.H.).

Dementsprechend ist ab dem Jahr 2025 mit anderen Grundsteuerbeträgen zu rechnen, weshalb neue Grundsteuerbescheide an alle Grundstückseigentümer verschickt werden.

Trotz der Anpassung des Hebesatzes gehen wir davon aus, dass es unter anderem zu Erhöhungen der Grundsteuer B kommen wird. Entsprechend ist mit höheren Weiterberechnungen bzw. Betriebskosten zu rechnen. Sofern die Grundsteuer aktuell über eine Pauschale abgegolten ist, wird es dementsprechend auch hier zu einer Anpassung des Pachtzinses kommen. Aufgrund der sehr hohen Anzahl anzupassender Verträge wird sich dies voraussichtlich mindestens über das gesamte Jahr 2025 erstrecken.

Die entsprechenden Bescheide des Steueramtes der Stadt Jena können Sie dann gern im Laufe des Jahres 2025 in unserem Büro einsehen. Wir bitten hierbei um vorherige Terminabstimmung.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre bekannten Ansprechpartner bei KIJ gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Wachenbrunner
Werkleiterin Kommunale Immobilien Jena