

Thema: Grundsteuer – das sollte man wissen!

Allgemeines

Die Grundsteuer gehört wie die Gewerbesteuer zu den Realsteuern. Sie bezieht sich ausschließlich auf den Grundbesitz. Niedersachsen hat seit dem 7. Juli 2021 ein eigenes Grundsteuergesetz. Ihm liegt das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell** für die Ermittlung der **Grundsteuer B** zu Grunde.

Unterschieden wird die Grundsteuer generell in:

- Grundsteuer A** („Agrar“ - Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft)
- Grundsteuer B** („Baugrundstücke“ - alle sonstigen Grundstücke und Immobilien)
- Grundsteuer C** („bebaubare aber unbebaute“ Grundstücke)

Die Neuregelung der **Grundsteuer B** wird zum 1.01.2025 in Kraft treten. Bis dahin wird nach bisherigem Recht festgesetzt.

Die Kommunen sollen über den Hebesatz sicherstellen, dass die Neuberechnung der Grundstückswerte insgesamt für die Kommune zu keiner Erhöhung der Grundsteuereinnahmen führt (aufkommensneutral).

Niemand bestreitet allerdings, dass es bei den einzelnen Grundsteuerpflichtigen Gewinner und Verlierer einer Neuberechnung des Grundstückswertes geben wird.

Berechnung des neuen Grundsteuermessbetrages (durch das Finanzamt)

So wird das Modell vom Land erläutert:

- Das Flächen-Lage-Modell ist ein auf den Äquivalenzgedanken gestütztes Modell.
- Ausgangspunkt der Berechnung sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen.
- Ergänzend wird die Lage der Grundstücke berücksichtigt.
- Nicht nur Fläche und Bebauung, sondern auch die mögliche Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage wird einbezogen.
- Dazu wird der für alle Bauflächen vorhandene Bodenrichtwert genutzt und mit dem Durchschnittsbodenrichtwert der Gemeinde - gedämpft - ins Verhältnis gesetzt.

Ergebnis:

Einfache Lagen werden etwas niedriger, gute Lagen etwas höher besteuert. Beides mit Augenmaß.

Vorteile gegenüber dem Bundes-Modell:

- Das Modell ist **einfach** und gut verständlich.
- Es sind nur **wenige Angaben** zu machen. Die Berechnung ist kurz und der Einfluss der Angaben auf das Ergebnis ist klar.
- Der unvermeidliche Aufwand ist - bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten (3,6 Mio. in Niedersachsen) - minimiert.
- Es gibt nur noch **eine neue Hauptfeststellung**. Danach werden nur noch Anpassungen vorgenommen.
- Es gibt keine automatischen Wertsteigerungen durch steigende Preise (keine schleichenden Steuererhöhungen).

Klingt kompliziert – ist es auch; selbst wenn die Landesregierung das Gegenteil behauptet.

Ermittlung der Grundsteuer

Das Finanzamt hat für jedes Grundstück einen **individuellen Grundsteuermessbetrag** ermittelt. Die entsprechenden Bescheide haben die Finanzämter bereits vor einiger Zeit an alle Grundstückseigentümer versandt. Gegen diese Bescheide haben allerdings viele Bürger einen Widerspruch eingelegt. Darüber wurde in den meisten Fällen noch nicht entschieden.

Unabhängig davon ermitteln z.Zt. alle Kommunen ihre neuen Hebesätze. Für 2025 gilt dafür der Grundsatz, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer B nach alter Berechnung dem Gesamtaufkommen der Grundsteuer B nach neuer Berechnung entsprechen muss. Diese Vergleichsrechnung führt dann zum Hebesatz für 2025.

Die Grundsteuerpflichtigen können mit dem Ratsbeschluss der Gemeinde zum Hebesatz Ihre persönliche Grundsteuer berechnen, indem der Hebesatz mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Neue Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Gemeinde/100

Beispiel für einen individuellen Grundsteuermessbetrag von 89,27 und einem Hebesatz von 400:

$$\text{Neue Grundsteuer} = 89,27 \times 400/100 = \text{€ } 357,08$$

Beispielberechnung der Grundsteuer

	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	1275 qm	121 qm
Äquivalenzzahl*	0,04 €/qm	0,50 €/qm
Lagefaktor**	0,97	0,97
Äquivalenzbetrag (Fläche x Äquivalenzzahl)	48,20 €	58,68 €
Grundsteuermesszahl*	100%	70%
Teilergebnis (Äquivalenzbetrag X Grundsteuermesszahl)	48,20 €	41,07 €
Grundsteuermessbetrag*** (Summe Grund und Boden + Wohnfläche)	89,27 €	
Gemeindlicher Hebesatz (individuell – Beispiel Hanstedt geplant)	400	
Zahlbetrag Grundsteuer (Grundsteuermessbetrag x Hebesatz/100)	357,08 €	

* Äquivalenzzahl und Grundsteuermesszahl sind per Gesetz definiert

** Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage mit dieser Formel:
Faktor= (BRW/dBRW)hoch0,3 dBRW=Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde – berechnet das FA

***Grundsteuermessbetrag wird vom Finanzamt mitgeteilt.

Grundsteuer C

Mit dem neuen Bundesgesetz wird den Kommunen ab 2025 die Einführung der Grundsteuer C ermöglicht. Mit dieser neuen Grundsteuer soll der Grundstückspekulation begegnet werden und Anreize für die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke gesetzt werden.

Die Kommune kann (muss aber nicht) die Grundsteuer C für unbebaute aber sofort bebaubare Grundstücke in ihrem Gebiet festsetzen. Die im Vergleich zur Grundsteuer B vermutlich deutlich höhere Belastung soll den Grundstückseigentümer motivieren, das bisher unbebaute Grundstück einer Bebauung zuzuführen (dann erfolgt automatisch wieder Veranlagung nach Grundsteuer B).

Inwieweit Kommunen von dieser Möglichkeit ab 2025 Gebrauch machen werden, bleibt den Gemeinderäten überlassen.

Sachstand: 10.12.2024

*Nach bestem Wissen und Gewissen aber ohne Gewähr erstellt von
Gerhard Schierhorn (Tel. 0170 7640000)*