

Grundsteuerreform in Niedersachsen



Unterschiedliche Grundsteuer für vergleichbare Grundstücke in ähnlicher Lage? Das ist ungerecht und geht zukünftig nicht mehr. Die Grundsteuer muss nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts **neu geregelt** werden. Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen **ab 2025** durch eine neue Bemessungsgrundlage ersetzt werden.

Bundesweit gelten nun ab 2022 verschiedene Grundsteuergesetze, die ab 2025 für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden. **Niedersachsen** hat sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler bewusst für eine sehr **einfaches Grundsteuer-Modell** (Grundsteuer B – Grundvermögen) entschieden.

Die Grundsteuerreform soll **aufkommensneutral** durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das Gesamtaufkommen an Grundsteuer in jeder Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Aber die einzelnen Grundsteuerzahlungen können sich ändern. Die einen Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, die anderen weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und der verfassungswidrigen Einheitswerte. Die Grundsteuerreform hat das **Ziel einer gerechteren Grundsteuer!**

Flächen-Lage-Modell

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

$$\begin{aligned} &\text{Fläche des Bodens} \times \text{Äquivalenzzahl} \quad 0,04 \text{ Euro} \\ &\quad + \\ &\text{Gebäudeflächen} \times \text{Äquivalenzzahl} \quad 0,50 \text{ Euro} \end{aligned}$$

X

Lage-Faktor

Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage mit dieser Formel:

$$\text{Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}$$

BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks

dBRW = Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

Der Exponent 0,3 bewirkt eine Dämpfung der Werte.

Ein über dem Gemeindedurchschnitt liegender Wert rechtfertigt einen Zu-, ein darunterliegender Wert einen Abschlag. Der Zu- bzw. Abschlag wird durch die Relation des Bodenrichtwerts zum gemeindedurchschnittlichen Bodenrichtwert (dBRW) typisierend abgebildet.

= Äquivalenzzbeträge (Grund und Boden, Gebäude)

x Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl beträgt 100%. Für Wohnflächen ist sie auf 70% ermäßigt.

Weitere Ermäßigungen um 25% gibt es u.a. für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung, bestimmte landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude.

= Grundsteuermessbetrag



Grundsteuermessbetrag

x Hebesatz der jeweiligen Gemeinde

= Grundsteuer