

Reform der Grundsteuer in Niedersachsen

Werden wir ab 2025 mehr oder weniger bezahlen müssen?

Die Grundsteuer ist eine Steuer, von der wir alle – entweder direkt als Eigentümer oder als Mieter – betroffen sind. Die Grundsteuer wird in Niedersachsen ab 2025 neu berechnet!

Der Grund für die Neuberechnung ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus 2018. Hiernach ist die Grundsteuer nicht mehr auf Basis veralteter sogenannter „Einheitswerte“ festzusetzen, sondern alle Grundstücke müssen für die Grundsteuer neu bewertet werden.

Für diese Neubewertung gibt es in den einzelnen Bundesländern verschiedene Modelle. In Niedersachsen wird das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“ verwendet.

Was bedeutet das konkret für Sie?

Für die Neubewertung werden Sie – sei es als Grundstückseigentümer oder als Wohnungseigentümer – in Niedersachsen zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 eine sogenannte „Feststellungserklärung“ abgeben müssen.

Wie wird die Grundsteuer zukünftig konkret berechnet?

Die neue Berechnung der Grundsteuer erfolgt in fünf einfachen Stufen zunächst getrennt für den Grund und Boden und für das Gebäude:

Stufe 1

Fläche des Grund und Bodens x 0,04 Euro/qm
und
Gebäudefläche x 0,5 Euro/qm

Stufe 2

Das niedersächsische Flächen-Lage-Modell versucht die „Lage“ des Grundstückes zu berücksichtigen und damit etwas gerechter zu werden. Hierzu wird ein sogenannter „Lage-Faktor“ ermittelt:

Lage-Faktor = (Bodenrichtwert /
durchschnittlichen Bodenrichtwert) x 0,3

Stufe 3

Das jeweilige Produkt aus Stufe 1 und 2 ist der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens bzw. der Äquivalenzbetrag des Gebäudes.



Foto: MEV

Stufe 4

Als nächstes wird ein „Grundsteuermessbetrag“ ermittelt:

Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens x 100 Prozent
+
Äquivalenzbetrag des Gebäudes x 70 Prozent
= Grundsteuermessbetrag

Stufe 5

Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde/Stadt multipliziert:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Stadt oder Gemeinde
= Grundsteuer

2020 betrug der Hebesatz der Stadt Braunschweig 500 Prozent, der der Stadt Hannover 600 Prozent und der der Stadt Lüneburg 490 Prozent. Die Hebesätze werden sicherlich mit der neuen Grundsteuer „angepasst“.

Nach Aussage der Politik soll sich das Grundsteueraufkommen durch die Reform nicht erhöhen. Da sind wir mal gespannt!

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm.,
Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch, Dipl.-Kfm., Steuerberater
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft

Einzelheiten zu der neuen Grundsteuer sind beispielsweise auf www.mf-niedersachsen.de oder www.grundsteuer.de nachzulesen.