

Grundsteuer B (Grundvermögen)

DAS FLÄCHEN-LAGE-MODELL

Niedersachsen hat seit dem 7. Juli 2021 ein eigenes Grundsteuergesetz (Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)), das einfach und gerecht ist. Ihm liegt das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell** zu Grunde.

- 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.

Wie funktioniert das Flächen-Lage-Modell?

Die in der Grundsteuererklärung **angegeben Flächen** werden mit gesetzlich vorgegebenen **wertunabhängigen Äquivalenzzahlen** angesetzt:

- Fläche des Grund und Bodens (also die Grundstücksgröße) mit 0,04 € pro m²
- Für Gebäudeflächen mit 0,50 € pro m²:
 - o Wohnflächen, die aber wegen der sozialpolitischen Bedeutung des Wohnens mit einer sogenannten Steuermesszahl auf 70% reduziert werden. Der effektive Ansatz beträgt damit 0,35 € pro m² Wohnfläche.
 - o anders als zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen (Nutzfläche).

Die Summe der **Flächenansätze** wird mit dem **Lage-Faktor** multipliziert. Er fällt umso höher aus, je besser die Lage ist. Um dies zu beurteilen, wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen. Die Formel zur Berechnung des Faktors steht im Gesetz. Die Bodenrichtwerte bekommt das Finanzamt automatisch von der Katasterverwaltung.

Das Ergebnis heißt **Grundsteuermessbetrag** und wird vom Finanzamt der Kommune und der Eigentümerin / dem Eigentümer mit einem Bescheid mitgeteilt. Dieser Bescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Der Grundsteuermessbescheid ist die Grundlage für die Festsetzung der veränderten Grundsteuer ab dem Jahr 2025 durch die Kommune.

Die Kommune berechnet die Grundsteuer, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit ihrem im Rahmen der Reform **anzupassenden Hebesatz** multipliziert. Die Höhe der Steuer teilt sie dem Eigentümer mit dem **Grundsteuerbescheid** mit. Dieser Bescheid enthält dann auch eine Zahlungsaufforderung an die Stadt Jever. Die auf den neuen Berechnungsgrundlagen basierende Grundsteuer ist erstmalig ab dem **1. Januar 2025** zu zahlen.

Das bisherige dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten. Danach berechnet sich die Grundsteuer wie folgt:

1. Stufe: Ermittlung des Äquivalenzbetrags (Finanzamt)

Auf der Grundlage der von den Eigentümerinnen und Eigentümern mit der Grundsteuererklärung übermittelten Daten stellt das Finanzamt den Äquivalenzbetrag fest. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten einen **Grundlagenbescheid** vom Finanzamt.

Hinweis: Der Bescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er dient als Grundlage für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags.

2. Stufe: Ermittlung des Grundsteuermessbetrages (Finanzamt)

Der ermittelte Äquivalenzbetrag wird in einer nächsten Stufe mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Das ergibt den Grundsteuermessbetrag. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten vom Finanzamt einen **Grundsteuermessbescheid**.

- \square Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Hinweis: Auch dieser Bescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune. In Niedersachsen werden der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid regelmäßig zusammengefasst in einem Schreiben versandt.

3. Stufe: Ermittlung der Grundsteuer (Stadt Jever)

Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert, um die endgültige Grundsteuer zu ermitteln.

- \square Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten in einem letzten Schritt von der Kommune den **Grundsteuerbescheid**.

Hinweis: Dieser Bescheid enthält eine Zahlungsaufforderung an die Stadt Jever. Die auf den neuen Bemessungsgrundlagen basierende Grundsteuer ist erstmalig ab dem **1. Januar 2025** zu zahlen, die Bescheide werden ca. Mitte Januar 2025 versendet.

Schematische Darstellung des Flächen-Lage-Modells:

Flächen-Lage-Modell

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

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

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.

= Äquivalenzbeträge (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

Berechnungsbeispiel für das Flächen-Lage-Modell

Beispiel:

- Grund und Boden 500 qm
x Äquivalenzzahl 0,04 = 20
- + Gebäudefläche Wohnen 120 qm
x Äquivalenzzahl 0,50 = 60

Betrachtung des Beispiels bei unterschiedlichen Lagefaktoren	
Variante 1	Variante 2
BRW 170, dBRW 200	BRW 320, dBRW 200
$(BRW 170 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{0,95}$	$BRW 320 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{1,15}$

Berechnungsbeispiel

Äquivalenzbetrag	x	Lagefaktor (0,95)	=	Feststellungsbescheid	x	Steuermesszahl	=	Steuermessbescheid
Grund und Boden 20,00		19,00		19,00		1,0		58,00
Gebäude 60,00		57,00		57,00		0,7		

Äquivalenzbetrag		Lagefaktor (1,15)						
Grund und Boden 20,00		23,00		23,00		1,0		71,00
Gebäude 60,00		69,00		69,00		0,7		

Hebesatz der Gemeinde z. B. 300 % → Variante 1 = **174,00** Grundsteuer
 Variante 2 = **213,00** Grundsteuer