



Blognews

Aktuelles Thema:
Grundsteuer 2025
für den Landkreis Verden

Auch Sie sind ein Steuerzahler!

IMPRESSUM

Herausgeber:

FREUSTIL Immobilien GmbH
Akkermannstraße 8
28832 Achim

Tel.: 0 42 02 91 96 768

Fax : 0 42 02 91 96 446

E-Mail: info@freustil-immobilien.de

Internet: www.freustil-immobilien.de

Für Anregungen und Hinweise zum Thema:

blognews@freustil-immobilien.de

Für Ihren Leistungswunsch:

Grundsteuer2025@freustil-immobilien.de

Layout & Satz:

Freustil Immobilien GmbH

Text:

Freustil Immobilien GmbH

Die Vervielfältigung dieser Dokumentation oder Teilen daraus bedarf der Zustimmung der Freustil Immobilien GmbH!

Haftungsausschluss für die Textpassagen, Zahlen, Berechnungsmethoden.



Gib mich bitte weiter...

Scannen Sie den QR-Code und Sie können das PDF-Dokument ohne Umwege direkt downloaden.

KONTAKTE

FREUSTIL Immobilien GmbH
Akkermannstraße 8
28832 Achim – Uesen

FREUSTIL Immobilien GmbH
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen - Woltmershausen

Notrufnummer +49 (0) 175.20.59.051

E-Mail: blognews@freustil-immobilien.de

Internet: www.freustil-immobilien.de



Inhaltsverzeichnis

Zunächst ein paar leichte Zahlen und Fakten	4
Und welche Anteile haben Bremen und Niedersachsen am Kuchen?	4
Jetzt aber zur Reform der Grundsteuer und zum Verständnis	5
Jetzt wird es praktisch: Wie funktioniert die Einheitsbewertung ohne Formeln?	5
Wie funktioniert die künftige Grundsteuer-Erhebung?	7
Zukünftige Berechnung der Grundsteuer in 3 Schritten	8
So wirkt sich die Reform auf Mieten aus!	8
Die Entscheidungen in den Bundesländern sind abgeschlossen!	8
Die Bundesländer verfolgen folgende Modelle	9
Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung	10
Gibt es eine Aufforderung der Abgabepflicht für Niedersachsen?	12
TIPP: Es gilt die rechtzeitige Erstellung eines Benutzerkontos in ELSTER	12
Die Berechnungsgrundlage der künftigen Grundsteuer in Niedersachsen ab 2025	14
Niedersachsen (für die Stufe 1 und 2)	14
Zur Erinnerung:	14
Das TEUFELCHEN im Blut... das <i>Engelchen</i> im Herzen... und den absoluten Wahnsinn im Kopf...:	
Die Berechnungen	15
• Grundsätzliches vorab für Niedersachse	15
Sie müssen für Ihr Grundstück bei einer abweichenden Fläche den BRW ermitteln.	15
Hierbei kann die Freustil Immobilien gezielt und mit Tipps helfen.	15
• Sinngemäß für Bremer und Niedersachse	16
Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften mit Grundstücksteilung	17
Die Berechnung der Grundsteuer – Niedersachsen	18
Zwei Rechenbeispiele für EFH ZFH Mietwohngrundstück Landkreis VERDEN	19
Kopfschmerzen?	21
Die Freustil Immobilien GmbH kann Ihnen helfen bzw. Sie unterstützen!	21
Wir können auch gemeinsam den richtigen Weg für die Grunddatenerfassung gehen	22
Sie werden rechtzeitig informiert und können überlegen	23
Oder Sie wollen die Daten selbst erfassen und benötigen lediglich Unterstützung	23
Oder Sie haben alle Daten selbst ermittelt und wünschen einfach eine zweite Meinung	23
Ihre Kostenbeteiligung für die angebotenen Dienstleistungen	23

Sie kommt, die neue Grundsteuer!

Jeder ist betroffen – egal, ob Eigentümer oder Mieter – versprochen.



**Verlässlich an Ihrer Seite
lässlich an dien Siet
ab 2025**

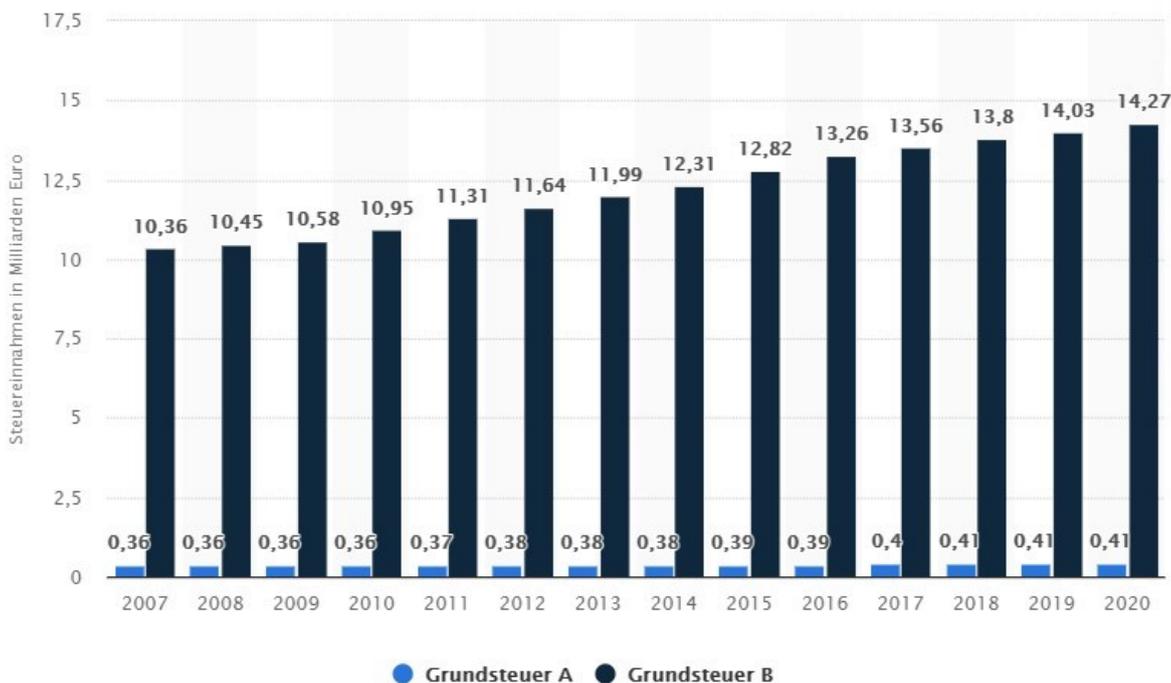
Eine Reform für alle, die Grundsteuer bezahlen! Und nicht alles was alt ist, bleibt alt und bestehen. Warum? Das Grundgesetz und sein Gleichheitssatz nach Artikel 3 garantiert die Gleichheit vor dem Gesetz.

Dazu gehört leider auch die Grundsteuer. Anscheinend hat das Bundesverfassungsgericht 2018 Klartext gesprochen. Denn in jahrzehntelangen Reformbemühungen um die Grundsteuer wurden verschiedene Modelle erörtert und durchgerechnet. Die Reform der Grundsteuer war schlussendlich lange überfällig. Das liegt an der veralteten Art, wie die Grundsteuer bislang erhoben wird. **Maßgebend sind die sogenannten Einheitswerte, die sich - bis 31.12.2024 - nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1964 (für den westlichen Teil Deutschlands) und vom 01.01.1935 (für den östlichen Teil Deutschlands) richten.** Das wäre für sich allein noch nicht fatal. Denn wenn alle Grundstücke nach denselben veralteten Wertverhältnissen bewertet werden, resultiert daraus noch kein zwingender Verstoß gegen den Artikel 3 des GG.

Manche werden zukünftig mehr, andere weniger bezahlen. Denn das alte Verfahren führt dazu, dass manche Besitzer bislang zu viel, andere zu wenig Grundsteuer bezahlen. **Ein Beispiel auf Seite 5**

Zunächst ein paar leichte Zahlen und Fakten

Die Grundsteuer hat für die kommunalen Haushalte eine enorme wirtschaftliche Bedeutung. Sie ist die drittgrößte Einnahmequelle der Kommune.



Sie sehen die Entwicklung von 2007 bis 2020. Die Grundsteuer ist somit eine verlässliche Einnahmequelle. **Grundsteuer A** für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft, **Grundsteuer B** für bebaute, bebaubare Grundstücke und Gebäude.

Und welche Anteile haben Bremen und Niedersachsen am Kuchen?

Bremens Grundsteuereinnahmen über einen Zeitraum von 2014 bis 2017:

≥ 2014 € 162 Millionen

≥ 2015 € 163 Millionen

≥ 2016 € 199 Millionen

Hebesatzerhöhung der Grundsteuer B von 580% auf 695%

≥ 2017 € 198 Millionen

(Fundstelle: www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen)

Niedersachsen hat nach den Statistikdaten des Landes seit 2007 fast konstante jährliche 1,4 Milliarden Euro als Grundsteuereinnahmen.

Jetzt aber zur **Reform** der Grundsteuer und zum Verständnis.

Im Wesentlichen sind dafür Wertverzerrungen verantwortlich, die zwischen den Grundstücksarten im Laufe der Jahrzehnte eingetreten sind. So hat sich beispielsweise das Niveau der Verkehrswerte von Einfamilienhäusern zwischen 1935 bzw. 1964 und heute anders entwickelt als das Niveau von Mietwohngrundstücke, unbebauten Grundstücken oder Geschäftsgrundstücken. Zudem ist die Wertentwicklung auch in den verschiedenen Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich.



BEISPIEL

Ein Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 errichtet und hat einen Einheitswert (1964) von 30.000 Euro (58.675 DM). Ein im Wesentlichen baugleiches Einfamilienhaus in der Nachbarschaft wurde bereits 1956 errichtet. Der Einheitswert für dieses 13 Jahre ältere Einfamilienhaus beträgt lediglich 22.000 Euro (43.029 DM). Ursächlich hierfür ist die Tatsache, dass bei der Ermittlung des Einheitswerts eine Wertminderung zwischen dem Jahr der Bezugsfertigkeit (1956) und dem Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 abgezogen werden muss.

Ein Einfamilienhaus, das heute bezugsfertig errichtet wird, hat möglicherweise die gleichen Bewertungsparameter wie Grundstücksgröße und Wohnfläche wie die beiden zuvor benannten Einfamilienhäuser. Demnach beträgt der Einheitswert für das im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus ebenfalls lediglich 30.000 Euro.

o o o

Damit ist uns allen klar, dass für ein im Jahr 1969 errichtetes Gebäude derselbe Einheitswert gilt wie für ein im Jahr 2021 baugleiches. Denn für nach dem 01.01.1964 errichtete Gebäude wird keine Alterswertminderung abgezogen.

Jetzt wird es praktisch: Wie funktioniert die Einheitsbewertung ohne Formeln?

Bisher erfolgte die Erhebung der Grundsteuer nach den alten Einheitswerten vom 01.01.1964 bzw. 01.01.1935 in einem dreistufigen Verfahren. Für die **beiden ersten Stufen ist das Finanzamt** zuständig. Sie kennen alle den Einheitswertbescheid und den separaten Grundsteuermessbescheid. Für die **dritte und letzte Stufe ist die Kommune** zuständig. Diese erteilt Ihnen den Grundsteuerbescheid, in dem sie den Grundsteuermessbetrag mit dem in der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert.

Das Recht der Kommunen, den Hebesatz „frei“ bestimmen zu können, ist verfassungsrechtlich garantiert.

Im Durchschnitt betragen für die 945 Gemeinden Niedersachsens die Hebesätze 387% für die Grundsteuer A, 435% für die Grundsteuer B in 2020/2021.

Vergleiche ab 2021

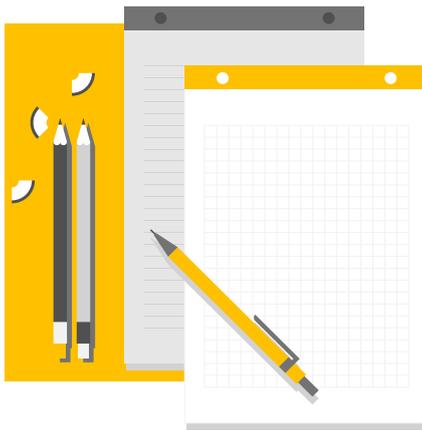
Achim: Grundsteuer A 360%, Grundsteuer B 380%.
 Verden: Grundsteuer A + B 390%
 Langwedel: Grundsteuer A 350%, Grundsteuer B 330%
 Flecken Ottersberg: Grundsteuer A + B 370%

Bremen Grundsteuer A 250%, Grundsteuer B 695%
 Bremerhaven Grundsteuer A 250% Grundsteuer B 645%

Nebenbei sei erwähnt: Der niedrigste in Deutschland soll bei 80% liegen und der höchste bei 910% in Witten.

Grundsteuererhebung bei der Einheitsbewertung bis 31.12.2024			
Stufe	Berechnungsschritte der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage = Einheitswert	Einheitswertbescheid nach den Wertverhältnissen vom 1964 bzw. 1935	Finanzamt
2	x Grundsteuermesszahl (z.B. 3,1‰) = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt
3	x Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune

[Anmerkung: Stufe 2 mit 3,1‰ ist für ein Zweifamilienhaus. EFH = 2,6‰ bis 38.346,89 EUR, darüber liegende Beträge 3,5‰, alle übrigen und Wohnungserbbaurecht 3,5‰, land- und forstwirtschaftliche Betriebe 6‰. Für die neuen Bundesländer ab 5‰ bis 10‰]



Wie funktioniert die künftige Grundsteuer-Erhebung?

Die Erhebung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell erfolgt künftig ebenfalls in einem dreistufigen Verfahren. Die Zuständigkeiten der 3 Stufen sind unverändert.

Grundsteuererhebung nach der Refom (Bundesmodell)

Stufe	Berechnungsschritte der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage = Grundsteuerwert	Grundsteuerwert nach den Wertverhältnissen 01.01.2022	Finanzamt Sie bekommen einen separaten Bescheid hierzu!
2	x Grundsteuermesszahl (0,31‰) oder 0,031% = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt Sie bekommen einen separaten Bescheid hierzu!
3	x Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune Sie bekommen den Bescheid mit Zahlungsaufforderung!

Zukünftige Berechnung der Grundsteuer in 3 Schritten



(Stufe 1) Wert x (Stufe 2) Steuermesszahl x (Stufe 3) Hebesatz

Stufe 1: [Bundesmodell und für Niedersachsen mit Abweichungen]

Berechnung des Grundbesitzwerts - wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sog. Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde). Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Immobilienart und das Alter des Gebäudes. Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen wird vom BMF auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern erfolgen. In 15 von 16 Bundesländern sind die Einzelfaktoren über das sog. System "BORIS" bereits einsehbar.

Stufe 2: [für alle Modelle]

Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich von den aktuellen zu den seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind. Dazu wird die Steuermesszahl von 0,35 % auf 0,031 % gesenkt.

Stufe 3: [für alle Modelle]

Anpassen der Hebesätze durch die Kommunen: Sollte sich in einzelnen Kommunen das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung dennoch verändern, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sie insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnimmt als vor der Reform.

So wirkt sich die Reform auf Mieten aus!

Auch nach der Reform darf der Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umlegen. Das ergibt sich aus der Betriebskostenverordnung, die im Rahmen der Grundsteuerreform nicht geändert wurde.

Die Entscheidungen in den Bundesländern sind abgeschlossen!

Durch die Grundsteuerreform wird künftig der für die Berechnung der Steuer maßgebende **Grundsteuerwert (bis 31.12.2024: Einheitswert)** teilweise nach unterschiedlichen Modellen ermittelt, je nach Bundesland, in dem die Immobilie liegt. Denn den Bundesländern wird es ermöglicht eigene Berechnungsmodelle zu verwenden.

Es bleibt aber dabei: Jeder Grundbesitzigentümer wird eine Erklärung (Feststellungserklärung) an das zuständige Finanzamt einreichen müssen, auch wenn sein Bundesland ein eigenes Modell einführt.

Die Bundesländer verfolgen folgende Modelle

Bundesland	Anwendung Bundesmodell	Bundesmodell mit Abweichungen	Eigenes Modell
Baden-Württemberg			✓
Bayern			✓
Berlin	✓		
Brandenburg	✓		
Bremen	✓		
Hamburg			✓
Hessen			✓
Mecklenburg-Vorpommern	✓		
Niedersachsen			✓
Nordrhein-Westfalen	✓		
Rheinland-Pfalz	✓		
Saarland		✓	
Sachsen-Anhalt	✓		
Sachsen		✓	
Schleswig-Holstein	✓		
Thüringen	✓		

Ergänzende Informationen zu den Ländern mit eigenen Modellen, insbesondere Niedersachsen und: Das will erst verstanden werden.

Niedersachsen

Auch für Niedersachsen ist ein eigener Gesetzesentwurf präsentiert worden. Das Modell sieht eine Berechnung der Grundsteuer anhand der Grundstücks- sowie Wohn-/Nutzflächen modifiziert um einen Lagefaktor vor.

Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung



Um den Grundsteuerwert für jeden Grundbesitz festzustellen, verlangt die Finanzbehörde eine besondere Steuererklärung mit Angaben über den jeweiligen Grundbesitz. Zur Erklärung verpflichtet ist jeweils der Eigentümer des Grundbesitzes. Im Falle eines Erbbaurechts ist die Erklärung vom Erbbauberechtigten und bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden vom Eigentümer einzureichen. Es ist dabei eine Erklärung pro wirtschaftliche Einheit abzugeben. Im Regelfall stellt die wirtschaftliche Einheit das Grundstück bestehend aus dem Grund und Boden und etwaige Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör (z.B. bauliche Außenanlagen und bewegliche Sachen) dar. Als Grundstück in diesem Sinne zählt aber insbesondere auch das Wohnungseigentum, d.h. auch der Besitzer einer Eigentumswohnung muss eine eigene Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben.



Wie und überhaupt?

Die Erklärung müssen Sie online auf der Internetplattform ELSTER abgeben. In „HÄRTEFÄLLEN“ auch als Papierversion, wenn Sie keinen Computer oder Internetzugang haben.

Mein ELSTER: www.elster.de

Noch kein ELSTER-KONTO: www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl



Meldet sich das Finanzamt oder...?

Sie sollten zunächst Grundlegendes beachten:



Feststellungsvarianten

Eine erste allgemeine Hauptfeststellung findet auf den 1.1.2022 statt und wird in der Folge alle sieben Jahre wiederholt. Neben diesen regelmäßig durchgeführten allgemeinen Feststellungen soll individuell für einen Grundbesitz eine Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgen, wenn sich bei einem Grundstück oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieb die tatsächlichen Verhältnisse grundlegend geändert haben und eine sogenannte Nachfeststellung daher notwendig wird.



Anzeigepflicht

Tritt eine wie beschriebene grundlegende Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse bezüglich des eigenen Grundstücks ein und eine Nachfeststellung ist erforderlich (beispielsweise durch Bebauung oder Teilung eines Grundstücks), so trifft den Steuerpflichtigen eine gesonderte Anzeigepflicht. Demnach müssen die eingetretenen Veränderungen dem Finanzamt innerhalb eines Monats nach Ende des Kalenderjahres, in dem die Veränderung eingetreten ist, mitgeteilt werden. **Zur Abgabe einer Anzeige muss nicht erst durch das Finanzamt aufgefordert werden.**



Abgabepflicht

Zu beachten ist, dass es nicht unbedingt einer direkten Aufforderung (z.B. mittels Schreiben) an den einzelnen Erklärungspflichtigen bedarf, sondern die Aufforderung auch im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgen kann. Diese Möglichkeit ist zur Verwaltungsvereinfachung eingeräumt worden und es ist eher **wahrscheinlich**, dass eine solche allgemeine Aufforderung mittels Bekanntmachung für den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.2022) erfolgen wird. Zu diesem Zeitpunkt werden danach sämtliche Grundstückseigentümer und Land- und Forstwirte in Deutschland aufgefordert werden, eine Erklärung bezüglich ihres Grundbesitzes abzugeben.



Die gesetzlich vorgesehene Frist zur Einreichung der Erklärung beträgt einen Monat nach Aufforderung. Bei nicht fristgerechter Erfüllung ist auch die Festsetzung eines

Verspätungszuschlags vorgesehen. Die Erklärung ist schließlich verpflichtend auf elektronischem Wege einzureichen.

Gibt es eine Aufforderung der Abgabepflicht für Niedersachsen?

Für Niedersachsen

Das GUTE vorab: Nach dem Bundesmodell soll alle 7 Jahre eine neue Feststellung erfolgen. **Niedersachsen** will darauf verzichten. Demnach wird für die Grundsteuer nur noch einmal eine Steuererklärung abzugeben sein. Diese Erklärung bestehe aus wenigen Angaben zu den Flächengrößen und der Nutzung. Den Rest erledigt das Finanzamt und die Kommune.

Und JA: Sie werden zur Abgabe über Ihr Finanzamt informiert und ggf. aufgefordert. Die Abläufe hierzu sind noch nicht vollständig in trockenen Tüchern. Folglich sollte jeder in der Übergangszeit ab **01.07.2022 bis 31.10.2022** zu einer Abgabe der Steuererklärung aufgefordert werden. Hierzu wird es noch eine öffentliche Bekanntmachung geben. Ab ca. November 2022 bekommen alle Eigentümer neue Steuerbescheide (für die STUFEN 1 und 2 gem. Seite 7). Und dann? Ob Sie nun künftig mehr oder weniger an Grundsteuer zu bezahlen haben, hängt noch von der STUFE 3 ab. Der von der Kommune festzusetzende Hebesatz wird 2024 ermittelt und kommt ab dem 01.01.2025 zur Anwendung. **Die bisherigen Hebesätze finden Sie auf Seite 6.** Natürlich haben Sie das Recht auf Widerspruch gegenüber allen Steuerbescheiden.

Denken Sie aber bitte an die dann gesonderte Anzeigepflicht, wenn Veränderungen eingetreten sind.

TIPP: Es gilt die rechtzeitige Erstellung eines Benutzerkontos in ELSTER

Verfügen Sie schon jetzt über ein ELSTER-Konto, verwenden Sie es.

Kontoerstellung

So geht's am Beispiel "Zertifikatsdatei"

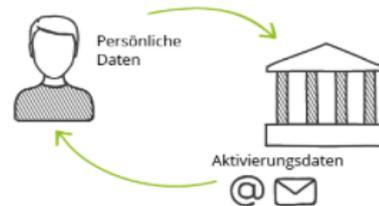
Für fast alle Nutzer ist die Zertifikatsdatei die beste Wahl. Für Unternehmer und Steuerberater stehen noch andere Login-Optionen zur Verfügung.

1. Login-Optionen



Sie entscheiden sich für das Login mit einer Zertifikatsdatei.

2. Registrierung



Das Finanzamt stellt Ihnen **Aktivierungsdaten** per E-Mail und per Post zu.

3. Zertifikat herunterladen



Sie geben Ihre Aktivierungsdaten ein und erhalten Ihre Zertifikatsdatei als **Download**.

4. Login



Jetzt können Sie sich mit Ihrer Zertifikatsdatei einloggen.

Weiter

<https://www.elster.de/eportal/start> 1

Denken Sie bitte an die Vorlaufzeit unter 2. Registrierung. Sie bekommen einen separaten Brief mit einer PIN zugestellt. Dies kann durchaus 2 Wochen dauern.

Die Berechnungsgrundlage der künftigen Grundsteuer in Niedersachsen ab 2025

Niedersachsen (für die Stufe 1 und 2)

hat das Flächen-Lage-Modell entwickelt und will den Vorteil einer leichteren Administrierbarkeit mit nur noch einer einmaligen Hauptfeststellung.

Sie können die Lage Ihres Grundstücks leider nicht wertmindernd beeinflussen. Als Indikator dienen die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse. Der Bodenrichtwert Ihres Grundstücks wird mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Im Ergebnis steht ein moderater Zu- oder Abschlag.

Der Entwurf des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes baut auf dem bayerischen reinen Flächenmodell auf. Das reine Flächen-Modell nimmt die Größe des Grundstücks und des Gebäudes (differenziert nach Wohnen und Nicht-Wohnen) – also die Fläche – zum Maßstab. Die Schwäche des reinen Flächen-Modells liegt darin, dass für Grundstücke derselben Größe in derselben Gemeinde dieselbe Grundsteuer erhoben wird – egal, ob sich das Objekt in allerbesten oder in mäßiger Lage befindet. Deshalb hat das Niedersächsische Finanzministerium das reine Flächen-Modell zu einem verfeinerten Flächen-Lage-Modell weiterentwickelt. Der Lage-Faktor dient dazu, die Lage des Grundstücks angemessen zu berücksichtigen.

Zur Erinnerung:

Flächengröße	=	Grundstücksfläche gem. Grundbuch + Wohnraumfläche
Lage	=	geografischer Standort von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten unter Berücksichtigung Ihrer Nutzung.

Das **TEUFELCHEN** im Blut... das *Engelchen* im Herzen... und den absoluten **Wahnsinn** im Kopf...: Die Berechnungen

- Grundsätzliches vorab für Niedersachsen

Das Niedersächsische Flächen-Lage-Modell versuche ich verständlich aufzuzeigen. Es geht aber nicht ohne eine Begriffserklärung: Die Äquivalenzzahl.

Wenn Sie im Internet stöbern, stoßen Sie auf die Flächen-Lage-Formel mit einem Multiplikator (Äquivalenzzahl). Letztendlich strebt Niedersachsen und somit auch der Landkreis Verden eine Vereinfachung der Wertermittlung an und es soll trotzdem eine verursachungsgerechte Wertverteilung erreicht werden. Diese Äquivalenzzahl soll die Lage der Grundstücke besonders berücksichtigen. Denn aus der Sicht der Gemeinde bietet sie (die Lage) dem Grundbesitzer in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen, z.B. in der Mikrolage (lange/kurze Wege) zu kommunalen Dienste, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitgestaltung usw., eben alles für eine gute Lebensqualität. Und hierfür dient ein ganz wichtiger Indikator zur Feststellung: Der Bodenrichtwert **(BRW*)** für das jeweilige Grundstück. Der **BRW** Ihres Grundstücks wird mit dem Gemeindedurchschnitt **(dBRW)** verglichen. Mit dieser Relation soll das „Besser“ oder „Mäßiger“ der Lagen messbar gemacht werden.

Also nicht nur die reinen Werte Ihres Grundstücks, sondern die Teilhabe an der kommunalen Leistung durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage.

(*) Wichtiger Hinweis zum Bodenrichtwert: Die Gutachterausschüsse stellen in der Regel den Bodenrichtwert (BRW) für ein Referenzgrundstück innerhalb ihrer Gemarkung oder aus dem nahen Umfeld zur Verfügung. Oftmals hat das Referenzgrundstück eine Fläche von 600 m².

Die Folge:

Sie müssen für Ihr Grundstück bei einer abweichenden Fläche den BRW ermitteln.

Größere Grundstücke sind günstiger. Leider werden folglich kleinere Grundstücke oftmals teurer.

Hierbei kann die Freustil Immobilien gezielt und mit Tipps helfen.

• Sinngemäß für Bremer und Niedersachsen

Wie schätzen Sie Ihre Stadt/Gemeinde von der Makrolage ein?

A-Lage | B-Lage | C-Lage | D-Lage?

Bremen ist z.B. als Stadt in der Kategorie B und die Region Hannover ebenfalls.

Verden, Achim und unser Landkreis könnten in der Kategorie C oder D eingruppiert werden. Die Qualifikation C zu D unterscheidet sich hinsichtlich der regionalen und nationalen Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgehende Region. Somit wäre D für kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland.

Achim (C-Lage) am Rande Bremens dürfte aktuell über höhere Bodenwerte als Verden verfügen. Wobei bitte in beiden Städten über die Microlage auch TOP-Lagen vorhanden sind und die Durchschnittswerte der Bodenrichtwerte regelmäßig neu mischen.

Achim Uesen z.B. verfügt mit dem Indikator „Lebensqualität“ über sehr verschiedene Lagen. Bezeichnen wir diese als B- und C-Lagen. Grundstücke zur Flussseite können wir der B-Lage zuordnen. Hier sind die Grundstückspreise teils mit € 50,00 bis € 80,00 je Quadratmeter teurer als auf der zur Eisenbahn zugewandten C-Seite.

Achtung: Die Quadratmeterpreise können sich täglich ändern und evtl. auch die Lagezuordnung im Laufe von 12 – 24 Monaten.

Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften mit Grundstücksteilung

Für die Berechnung bis zur Stufe 2 einer Eigentumswohnung liegt die Vermutung nahe, dass die gesamte Grundstückfläche gem. dem Grundbuch dividiert durch Ihren Miteigentumsanteil die anteilige Grund- und Bodenfläche ergeben könnte.

Beispiel hierzu:

- Gesamtfläche Grund und Boden gem. **Grundbuch**, Kaufvertrag, Teilungserklärung, *Liegenschaftskataster (Auskunft mit Beantragung)*
1.145 qm
- Miteigentumsanteil (für eine EG-Wohnung bei 6 Wohneinheiten)
1.785 / 10.000

Erfahren Sie unbedingt die Summe der Miteigentumsanteile aller Wohneinheiten. Die Summe muss nicht zwangsläufig 10.000 ergeben. Denn üblicherweise wird für das Gemeinschaftseigentum einer WEG eine Gesamtsumme von 1.000 Miteigentumsanteilen festgelegt. Bei größeren WEGs mit einer Vielzahl an einzelnen Wohnungen sind auch Summen von 10.000 oder 100.000 MEA möglich. Hilfreich ist die vollzogene Teilungserklärung!

Die Miteigentumsanteile von 6 Wohnungen einer in 2016 fertiggestellten Wohnanlage in Achim:

WG 1	1.785 MEA	Anteil Fläche: 204 qm	in %: 17,82
WG 2	1.785 MEA	Fläche: 204 qm	in %: 17,82
WG 3	1.767 MEA	Fläche: 202 qm	in %: 17,64
WG 4	1.767 MEA	Fläche: 202 qm	in %: 17,64
WG 5	1.476 MEA	Fläche: 170 qm	in %: 14,85
WG 6	1.420 MEA	Fläche: 163 qm	in %: 14,23
Summe:	10.000 MEA	Fläche: 1.145 qm	100,00%

Anteil der Grundstücksfläche der WG 1:

$(1.145 \text{ qm} : 10.000 \text{ MEA}) \times 1.785 \text{ MEA} = 204,00 \text{ qm}$

= 204,00 qm (Ihr Anteil am Gesamtgrundstück)

= 17,82%

Bremen und das Bundesmodell benötigt neben der Gesamtfläche an Grund und Boden vermutlich auch Ihren Anteil in %.

Die Berechnung der Grundsteuer – Niedersachsen

NIEDERSACHSEN (FÜR DIE STUFE 1 - GRUNDSTEUERWERT)

Ausgangspunkt: Reines Flächenmodell – somit ist die Fläche der Maßstab.

Multiplikation mit den Äquivalenzen:

je qm des Grund und Bodens	(0,04 Euro)
je qm der Gebäudefläche	(0,50 Euro)

Multiplikation mit einer Steuermesszahl

bei Grund und Boden und Nicht-Wohngebäuden	(1,0)
bei Wohngebäuden	(0,7)

[Die Grundsteuermesszahl beträgt 100% oder (1,0). Für Wohnflächen ist sie auf 70% (0,7) ermäßigt. Weitere Ermäßigungen um 25% (0,75) gibt es u.a. für bestimmte landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude]

- Ergebnis: = Grundsteuerwert

NIEDERSACHSEN (FÜR DIE STUFE 2 - GRUNDSTEUERMESSBETRAG) – BODENRICHTWERT (BRW)

Lagefaktor = $(BRW / dBRW)^{0,3}$ → Exponent

Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl

- Ergebnis: = Grundsteuermessbetrag

NIEDERSACHSEN (FÜR DIE STUFE 3 - GRUNDSTEUER)

- Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Zwei Rechenbeispiele für EFH | ZFH | Mietwohngrundstück Landkreis VERDEN (Ein Eigentümer mit oder ohne Vermietung)

Beispiel 1: Bodenrichtwert höher als Durchschnitt (gute Lage)

Sachverhalt

Fläche Grund und Boden (gem. Grundbuch):	847 qm
Ihr EFH mit einer Gesamtfläche:	143 qm
Der BRW (Bodenrichtwert) gem. Gutachterausschuss:	Euro 214,00/qm
Der dBRW (durchschnittliche Bodenrichtwert) der Gemeinde:	Euro 163,00/qm

- **Stufe 1: Grundsteuerwert ermitteln:**

1.) Für Grund und Boden:

$$847 \text{ qm} \times (\text{Äquivalenz}) 0,04 \times (\text{Steuermesszahl}) 1,0 = 33,88$$

2.) + Für Gebäudefläche Wohnen:

$$143 \text{ qm} \times (\text{Äquivalenz}) 0,50 \times (\text{Steuermesszahl}) 0,7 = \underline{50,05}$$

$$= \text{Summe} = 83,93$$

- **Stufe 2: Grundsteuermessbetrag ermitteln (Potenzrechnung):**

Lage-Faktor ermitteln: $[\text{BRW}/\text{dBRW}]^{0,3}$

$$(214,00 / 163,00)^{0,3} = 1,08$$

$$= 1,08 \text{ Faktor}$$

$$(83,93 \times 1,1)$$

$$= 90,64 \text{ Euro}$$

- **Stufe 3: Grundsteuer der Kommune ermitteln**

$$90,64 \times 380\% (\text{Achim})$$

$$= 344,00 \text{ Euro / Jahr}$$

Der BRW und dBRW sind nur Beispiele! Die dBRW der Kommunen sind noch nicht ermittelt. Stichtag für alle Zahlen ist der 01.01.2022.

Beispiel 2: Bodenrichtwert niedriger als Durchschnitt (mittelmäßige Lage)**Sachverhalt**

Fläche Grund und Boden (gem. Grundbuch):	847 qm
Ihr EFH mit einer Gesamtfläche:	143 qm
Der BRW (Bodenrichtwert) gem. Gutachterausschuss:	Euro 143,00/qm
Der dBRW (durchschnittliche Bodenrichtwert) der Gemeinde:	Euro 163,00/qm

- **Stufe 1: Grundsteuerwert ermitteln:**

1.) Für Grund und Boden:

$$847 \text{ qm} \times (\text{Äquivalenz}) 0,04 \times (\text{Steuermesszahl}) 1,0 = 33,88$$

2.) + Für Gebäudefläche Wohnen:

$$143 \text{ qm} \times (\text{Äquivalenz}) 0,50 \times (\text{Steuermesszahl}) 0,7 = \underline{50,05}$$

$$= \text{Summe} = 83,93$$

- **Stufe 2: Grundsteuermessbetrag ermitteln:**

Lage-Faktor ermitteln: $[\text{BRW}/\text{dBRW}]^{0,3}$

$$(143,00 / 163,00)^{0,3} = 0,961 = 0,96 \text{ Faktor}$$

$$(83,93 \times 0,96) = 80,57 \text{ Euro}$$

- **Stufe 3: Grundsteuer der Kommune ermitteln**

$$80,57 \times 380\% (\text{Achim}) = 306,00 \text{ Euro / Jahr}$$

Beide Objekte mit zwar qualitativ unterschiedlichen Gebäuden, aber gleiche Grundstücksfläche und Gebäudefläche, liegen in unterschiedlichen Lagen innerhalb der Kommune und werden somit nicht mehr gleichwertig besteuert. Wir erinnern uns: Die Berechnungen spiegeln nicht den unterschiedlichen Wert der Bebauung wider, sondern die Teilhabe an der kommunalen Leistung durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage.

Kopfschmerzen? Brauchen Sie im Grunde nicht zu haben. Vielmehr wird das für Sie zuständige Finanzamt die Berechnungen durchführen. Sie liefern lediglich einige Zahlen für die Berechnung(en).

Unterm Strich, so haben sich Bund und Länder vorgenommen, soll die Kommune nach der Reform nicht mehr Grundsteuer kassieren als vorher. Doch vorschreiben können sie das nicht, da in allen Modellen die Kommunen auch in Zukunft das letzte Wort haben. Sie legen die Hebesätze fest – von null bis mehr als 1000 Prozent im hessischen Lautertal im Odenwald. Zwar haben die Gemeinden zugesagt, die Steuerreform nicht zur Sanierung ihrer Kassen auszunutzen. Ob dies angesichts der Steuereinbußen durch die Corona-Krise zu halten ist, ist allerdings offen. „Dazu werden auch die Gemeinden einen Beitrag leisten und ihre Hebesätze anpassen müssen“, mahnte Hessens Finanzminister Michael Boddenberg (CDU) kürzlich. **Ein guter Vorsatz:** Er macht den Kommunen Druck: Die Landesregierung will öffentlich vorrechnen, wie die Hebesätze jeder einzelnen Gemeinde aussehen müsste, damit die Steuer konstant bleibt. So wäre sofort sichtbar, wenn Kommunen die Reform für Erhöhungen nutzen.





Wir können auch gemeinsam den richtigen Weg für die Grunddatenerfassung gehen. Hierzu werde ich rechtzeitig und vor Beginn der Datenerhebungen durch Bremen und unserem Landkreis Verden über meine Homepage hinweisen.

Wenn Sie nicht überrollt bzw. überrascht werden wollen, übermitteln Sie mir gerne Ihre E-Mail an: Grundsteuer2025@freustil-immobilien.de

oder scann Sie den QR-Code.



Ihre Daten unterliegen selbstverständlich der DSGVO.

Hilfreich wären:

- Anrede
- Vornamen
- Nachnamen
- Grundstücksart
- Umfang bzw. Hinweis über die gewünschte Hilfestellung



Sie werden rechtzeitig informiert und können überlegen, ob Sie den Weg der Datenerfassung und der korrekten Bodenwertermittlung über die Freustil Immobilien GmbH gehen wollen.



Oder Sie wollen die Daten selbst erfassen und benötigen lediglich Unterstützung bei der korrekten Datenermittlung für die:

- ✓ Wohnfläche
- ✓ Bruttogrundfläche
- ✓ Bodenrichtwert
- ✓ usw.



Oder Sie haben alle Daten selbst ermittelt und wünschen einfach eine zweite Meinung bzw. Kontrolle.

Ihre Kostenbeteiligung für die angebotenen Dienstleistungen werde ich in den nächsten Monaten konkretisieren. Aber für die erste Orientierung: Die Kosten für Sie liegen zwischen 39,00 EUR und 99,00 EUR inkl. der gesetzlichen MwSt. Die 99,00 EUR kalkuliere ich für Auftraggeber, die bei sich zuhause mit meiner Anwesenheit die Datenerhebung durchführen wollen.

Mit der Übermittlung Ihrer Daten und der gewünschten Leistungsbeschreibung der Hilfestellung(en) „gehen Sie keinen Vertrag ein“. Sie bekommen ein Angebot! Erst mit Ihrer ausdrücklichen Angebots-Aannahme und Bestätigung durch die Freustil Immobilien GmbH kommt es zum Vertragsabschluss.

Herzlichst

Ihre Freustil Immobilien GmbH

in Achim und Bremen