

FAQ (Flächen-Lage-Modell)

Fragen	Antworten
Was ist die Grundsteuer?	<p>Die Grundsteuer gehört zu den Objektsteuern. Das Objekt ist das Grundstück. Nur nach ihm richtet sich die Steuer. Das bedeutet, dass für die Höhe der Steuer die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Eigentümers keine Rolle spielen.</p> <p>Auch ist es grundsätzlich ohne Bedeutung, wie hoch der Ertrag ist, den ein Grundstück abwirft (z. B. vermietet oder Leerstand).</p> <p>Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe den Gemeinden zu (daher auch sogenannte „Realsteuer“).</p>
Was unterliegt der Grundsteuer in Niedersachsen?	Steuerpflichtig ist der in Niedersachsen liegende Grundbesitz. Dies sind im Wesentlichen alle bebauten und unbebauten Grundstücke.
Was sind Grundsteuer A und B?	<p>Das Grundsteuergesetz unterscheidet zwei Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die "Grundsteuer A" für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und - die "Grundsteuer B" für alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke.
Was ist Grundsteuer C?	Die Gemeinde hat die Möglichkeit, für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (Grundsteuer C).
Wer ist Grundsteuerschuldner?	Schuldner der Grundsteuer ist der bürgerlich-rechtliche bzw. wirtschaftliche Eigentümer des Grundbesitzes. Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten und somit zu den Betriebskosten eines Grundstücks. Sie kann im Falle einer Grundstücksvermietung/-verpachtung auf den Mieter/Pächter umgelegt werden.
Wer berechnet die Grundsteuer?	<p>Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei selbständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen:</p> <p>Stufe 1: Zuerst werden die Äquivalenzbeträge ermittelt (Fläche des Grund und Bodens x Äquivalenzzahl x Lage-Faktor, Fläche des Gebäudes x Äquivalenzzahl x Lage-Faktor) ermittelt (Feststellungsverfahren),</p> <p>Stufe 2: Dann werden die Äquivalenzbeträge mit einer Grundsteuermesszahl multipliziert und der</p>

	<p>Grundsteuermessbetrag ermittelt (Veranlagungsverfahren) und schließlich in</p> <p>Stufe 3: auf den Grundsteuermessbetrag der von der Gemeinde festgelegte Hebesatz angewendet (Grundsteuerfestsetzungsverfahren).</p> <p>Für die Feststellung der Äquivalenzbeträge und des Grundsteuermessbetrages ist das Finanzamt zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt. Die eigentliche Festsetzung und die Erhebung der Grundsteuer wird anschließend von der Gemeinde vorgenommen.</p>
Was ist der Hebesatz?	<p>Der Hebesatz ist der Steuersatz, den die Gemeinde auf den Grundsteuermessbetrag anwendet. Die Gemeinde legt diesen Prozentsatz (Hebesatz) eigenständig fest. Dabei muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und 2. für die in einer Gemeinde liegenden übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke (Grundsteuer B). 3. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (Grundsteuer C). <p>Die Hebesätze werden für ein oder mehrere Kalenderjahre festgesetzt und können bei den Gemeinden erfragt werden.</p>
Für welchen Zeitraum wird die Grundsteuer festgesetzt?	<p>Die Grundsteuer wird in der Regel für ein Kalenderjahr festgesetzt. Hat die Gemeinde jedoch den Hebesatz für mehrere Jahre festgelegt, kann sie die Grundsteuer auch für mehrere Jahre im Voraus festsetzen.</p>
Wann ist die Grundsteuer zu zahlen und an wen?	<p>Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbeitrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer auch am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Die Grundsteuer ist stets an die Gemeinde zu zahlen.</p>
Welches Grundsteuermodell wird in Niedersachsen umgesetzt?	<p>Niedersachsen hat sich im Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) für das Flächen-Lage-Modell entschieden. Grundlage sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes multipliziert mit einer</p>

	<p>Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und einem Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag für die Lage des Grundstücks) für das jeweilige Grundstück. Hauptfeststellungsstichtag ist der 1.1.2022. Erste Anwendung ab 2025.</p>
<p>Warum weicht Niedersachsen vom Bundesrecht ab?</p>	<p>Niedersachsen hat sich entschieden, eine selbstentwickelte Lösung dem Bundes-Modell vorzuziehen. Ein einfacher Weg ist machbar.</p> <p>Das Bundesgesetz knüpft wie das bisherige Recht weiterhin am Verkehrswert der Grundstücke an. Dadurch, dass dieser Wert für jedes einzelne Grundstück erst ermittelt werden muss, ist das Gesetz notwendigerweise sehr aufwändig, kleinteilig, intransparent und kompliziert ausgestaltet. Um dies abzumildern, wurden vom Bund umfangreiche Typisierungen und Vergrößerungen vorgenommen, was wiederum das Risiko in sich birgt, vom Bundesverfassungsgericht erneut als verfassungswidrig verworfen zu werden. Nicht zuletzt werden die Bürgerinnen und Bürger die einzelnen, komplexen Berechnungsschritte nur schwer nachvollziehen können.</p> <p>Auch die Länder Bayern, Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg haben sich für eine Nutzung der Öffnungsklausel entschieden. Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen favorisieren dabei Flächenmodelle, die die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes zum Maßstab der Besteuerung machen. Diese Abkehr vom Wert des Grundstücks ist verfassungsrechtlich durch das Äquivalenzprinzip gerechtfertigt. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist der Gesetzgeber nicht gezwungen, die Bemessung der Grundsteuer wertabhängig auszugestalten.</p>
<p>Was ist eine Äquivalenzzahl?</p>	<p>Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen soll stets 0,50 Euro je Quadratmeter betragen, für die Fläche des Grund und Bodens soll eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter angesetzt werden. Die Äquivalenzzahl ist eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. Sie hat keinen Wertbezug.</p>

<p>Was ist ein Lage-Faktor?</p>	<p>Das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) 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.</p>
<p>Ist es nicht gerechter, die Grundsteuer am Wert des Grundstücks auszurichten?</p>	<p>Die Ausrichtung am Wert eines Grundstücks ist eine Ausprägung des Leistungsfähigkeitsprinzips. Die Grundsteuer dient der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Dabei ist die Grundsteuer ihrem Wesen nach eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners am Grundbesitz anknüpft. Hier ergibt sich zwischen der über das Grundstückseigentum vermittelten Teilhabe an der Gemeinde und den öffentlichen Leistungen der Gemeinden für die Daseinsvorsorge, die hier als Nutzungsangebot verstanden werden, und dem Steueraufkommen ein enger Zusammenhang, auch wenn im Einzelfall kein eindeutiges Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Im Sinne des Äquivalenzprinzips bietet sich die Fläche als Anknüpfungspunkt und Maßstab der Lastenverteilung innerhalb der Gemeinde mehr an als der Wert des Grundstücks, da dem einzelnen Grundstücksinhaber in der Regel umso mehr Nutzungsmöglichkeiten bestimmter lokaler öffentlicher Angebote und Leistungen seiner Gemeinde (wie beispielsweise den Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, für Infrastrukturausgaben, Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben</p>

	<p>zugunsten der Wirtschaftsförderung) zuordenbar sind, je größer das zu besteuerte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäude) ist. Dabei werden solche Nutzungsangebote zum einen mit Rücksicht auf den Grund und Boden des Grundstücks gemacht und kommen daher ihm zugute. Darüber hinaus sind sie aber auch gebäude- und personenbezogen, weshalb als pauschaler Belastungsmaßstab die Flächen der jeweiligen Gebäude dienen.</p>
<p>Ab wann gelten die neuen Grundsteuermessbeträge?</p>	<p>Die neuen Grundsteuermessbeträge gelten ab dem Jahr 2025.</p>
<p>Welche Vorteile ergeben sich für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen durch das Niedersächsische Grundsteuergesetz?</p>	<p>Das Flächen-Lage-Modell ist leicht umsetzbar und enthält keine streitanfälligen Determinanten. Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell bietet das Flächen-Lage-Modell insbesondere den Vorteil einer deutlich leichteren Administrierbarkeit mit nur noch einer einmaligen Hauptfeststellung für die ca. 3,2 Millionen zu bewertende Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus. Nur bei gravierenden Änderungen der Lageverhältnisse, die automatisiert von der Verwaltung überprüft werden, kommt es im Flächen-Lage-Modell zu neuen Steuerbescheiden in den betroffenen Gebieten. Insgesamt bedeutet das also eine erhebliche Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten auf Seiten der Finanzverwaltung aber auch eine erhebliche Erleichterung für Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen.</p>
<p>Wird die zu zahlende Grundsteuer steigen?</p> <p>In welcher Höhe wird dann Grundsteuer zu zahlen sein?</p>	<p>Das Aufkommen aus der Grundsteuer soll insgesamt gleichbleiben (Aufkommensneutralität). Eine Erhöhung des Aufkommens insgesamt wird mit der Reform der Grundsteuer nicht bezweckt. Gleichwohl wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Das kann sowohl ein Mehr als auch ein Weniger sein. Denn die Belastungsverteilung nach den alten Werten ist im Laufe der Zeit unzutreffend geworden und wird durch die Reform, die für alle einen neuen Maßstab festlegt, ersetzt.</p>

Abgabefrist für die Steuererklärung?	Die Erklärungen zur Feststellung der Äquivalenzbeträge können frühestens zum 1. Juli 2022 abgegeben werden. Es ist vorgesehen, dass die allgemeine Abgabefrist, bis zu der die Steuererklärungen spätestens abgegeben werden sollen, auf den 31. Oktober 2022 festgelegt wird. Hierzu wird es noch eine öffentliche Bekanntmachung geben.
Abgabeform (Online / Papier)	Die Erklärung zur Feststellung der Äquivalenzbeträge ist elektronisch über das Internetportal ELSTER an das Finanzamt zu übermitteln. Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat. Sie können das Zertifikat verwenden, das Sie auch für die elektronische Übermittlung Ihrer Einkommensteuererklärung nutzen. Haben Sie noch kein Zertifikat, erhalten Sie dies nach kostenloser Registrierung unter www.elster.de . Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Unter www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt finden Sie Programme zur elektronischen Übermittlung. Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten.
Ab wann wirken sich Grundstücksveränderungen aus?	Die Grundsteuer wird gemäß dem Stichtagsprinzip stets nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (1.1.) festgesetzt. Grundstücksveränderungen (z. B. Neu-, An- oder Umbau; Abriss) und Nutzungsveränderungen während des Kalenderjahres wirken sich demnach erst auf die Höhe der Grundsteuer des nächsten Jahres aus. Für die Hauptfeststellung sind die Verhältnisse am 1.1.2022 entscheidend.
Wozu brauche ich den Bodenrichtwert?	Der Bodenrichtwert Ihres Grundstücks soll zur Berechnung des Lage-Faktors verwendet werden. Sie brauchen den Bodenrichtwert Ihres Grundstücks nicht in die Steuererklärung einzutragen. Der Lage-Faktor wird von der Finanzverwaltung ermittelt und in die Berechnung Ihres Grundsteuermessbescheids einbezogen. Er lässt sich mithilfe eines Grundsteuer-Viewers. (Darstellung mit Karten auf einer Internetseite) nachvollziehen, der für diese Zwecke im Internet für Sie kostenlos bereitgestellt wird. Über den

	Grundsteuer-Viewer können Sie den für ihr Grundstück geltenden Bodenrichtwert sowie die weiteren Parameter zur Berechnung des Lage-Faktors einsehen.
Wie wird der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde ermittelt?	Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln für jede Gemeinde aus den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen der Gemeinde einen Durchschnittsbodenwert für Zwecke der Grundsteuer. Dieser ergibt sich als Median aller in der Gemeinde liegenden Bodenrichtwerte und wird auf volle Euro abgerundet. Es wird nur ein Durchschnittsbodenwert über alle Nutzungen hinweg gebildet. Bei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen (d.h. Zonen, für die je nach Nutzung mehrere Werte angegeben sind) ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte in die Ermittlung einzubeziehen. Der durchschnittliche Bodenrichtwert wird für jede Gemeinde in Niedersachsen im Internet veröffentlicht. Er wird auch im Grundsteuer-Viewer bereitgestellt.
Warum wird das Verhältnis zwischen Bodenrichtwert und durchschnittlichem Bodenwert der Gemeinde durch eine weitere Rechenoperation abgemildert?	Der Bodenrichtwert dient nur als Indikator dafür, ob sich das Grundstück in einer besseren, mittleren oder mäßigen Lage innerhalb der Gemeinde befindet. Die absolute Höhe der Wertunterschiede ist nicht allein auf die Lage zurückzuführen. Weil nicht alle Wertdifferenzen auf Infrastrukturangebote der Kommunen zurückzuführen sind, sondern auch andere Umstände eine Rolle spielen, folgt die Anpassung der Bemessungsgrundlage nicht in vollem Umfang den Bodenrichtwertunterschieden, sondern die Regelung bildet diese Relation gedämpft ab.
Wo finde ich den Lage-Faktor?	Der Lage-Faktor ist im Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) in seiner Berechnung festgelegt und wird vom Finanzamt ermittelt und in Ihrem Steuerbescheid ausgewiesen. Er lässt sich mithilfe des Grundsteuer-Viewers nachvollziehen, der für diese Zwecke im Internet für Sie kostenlos bereitgestellt wird.
Wie wird der Lage-Faktor ermittelt?	Der Lage-Faktor ergibt sich aus folgender Formel: Lage-Faktor = (BRW / dBRW)^{0,3}

	<p>„BRW“ ist der Bodenrichtwert Ihres Grundstücks. Ihr Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.</p> <p>„dBRW“ ist der durchschnittliche Bodenwert der Gemeinde.</p> <p>Der Exponent „0,3“ in der Formel bewirkt eine angemessene Dämpfung des Faktors. Im Ergebnis entsteht ein moderater Zu- oder Abschlag. Beispiel: Der doppelt so hohe Bodenrichtwert im Vergleich zum Durchschnitt führt zu einem Zuschlag von 20 Prozent. Das ist der Lage-Faktor 1,2.</p>
Wie kann ich die Größe meines Grundstücks ermitteln?	<p>Die Größe Ihres Grundstücks finden Sie in Ihren Unterlagen z.B. aus den Eintragungsmitteilungen des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung. Sie können diese Angaben aber auch dem Grundsteuer-Viewer entnehmen, der für diese Zwecke im Internet für Sie kostenlos bereitgestellt wird. Dort finden Sie auch weitere grundstücksbezogene Angaben, die in die Steuererklärung einzutragen sind.</p>
Wie kann ich die Wohnfläche meines Grundstücks ermitteln?	<p>Die Wohnfläche können Sie in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen.</p> <p>Die Ermittlung der Wohnfläche richtet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Ermittlung der Nutzfläche regelmäßig nach der DIN 277.</p> <p>Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31.12.2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann auch diese Berechnung zugrunde gelegt werden.</p>
Was ist eine Grundsteuermesszahl?	<p>Werden die Äquivalenzbeträge mit der Grundsteuermesszahl multipliziert, ergibt sich der sogenannte Grundsteuermessbetrag. Die Messzahl beträgt grundsätzlich 100 %, sie wird aber in bestimmten Fällen ermäßigt. Auf den Grundsteuermessbetrag wendet eine Kommune ihren Hebesatz an und berechnet so die Grundsteuer.</p>
Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl?	<p>Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 %. Für Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 % ermäßigt. Weitere Ermäßigungen sind z.B. für den Denkmalschutz vorgesehen.</p>

<p>Wie werden land- und forstwirtschaftliche Betriebe zukünftig bewertet?</p>	<p>Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wurde durch das Bewertungsgesetz des Bundes neu geregelt. Dieses Gesetz wird auch in Niedersachsen angewendet.</p> <p>Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt bundeseinheitlich auf der Basis eines standardisierten Ertragswerts, der sich aus der jeweiligen Nutzung und der Ertragsmesszahl des amtlichen Liegenschaftskatasters ergibt.</p> <p>Wohngebäude werden künftig im Grundvermögen (Grundsteuer B) bewertet.</p>
<p>Besteht für die Grundsteuer die Möglichkeit einer Vergünstigung oder eines Abschlags?</p>	<p>Unter gewissen Umständen können die Voraussetzungen für einen Abschlag auf die Steuermesszahl vorliegen.</p> <p>Ein Abschlag kommt für Grundbesitz in Betracht,</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf dem sich ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes befindet, - der eine enge räumliche Verbindung mit dem eigenen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft hat, - auf dem Wohnungen gebaut wurden, die den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen oder - der bestimmten begünstigten Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften oder -vereinen gehört.