

Änderungen bei der Grundsteuer ab 01. Januar.2025

Zum 1. Januar 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuer.

Grundstückseigentümer/innen mussten daher bis zum 31. Januar 2023 gegenüber ihrem Finanzamt eine Steuererklärung über ihr Eigentum abgeben.

Auch in der Gemeinde Südbrookmerland wird die Grundsteuerreform umgesetzt.

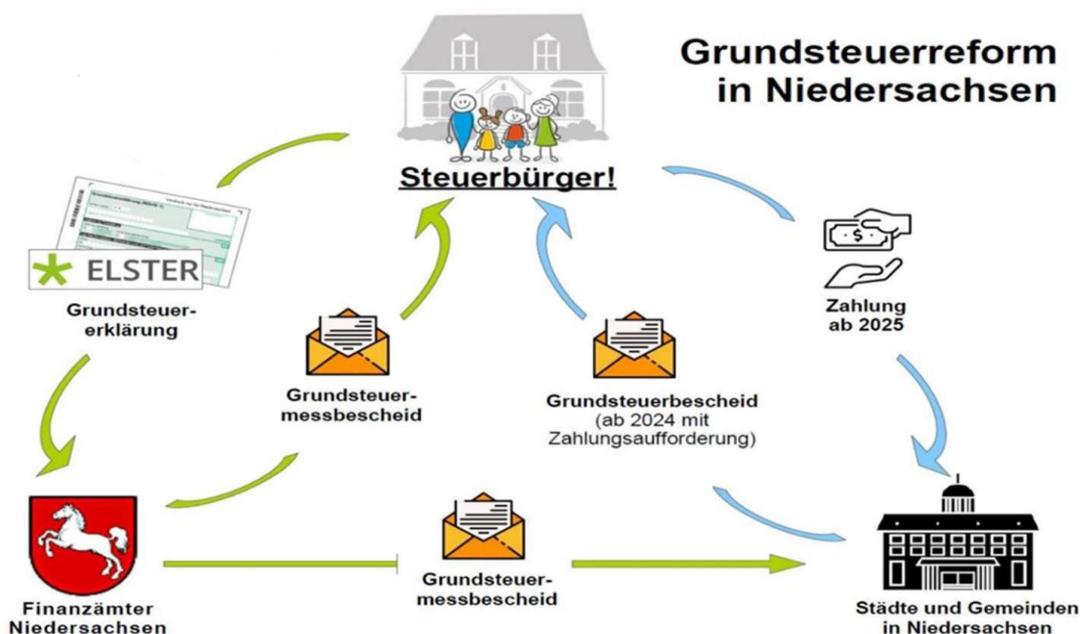
Hintergrund der Grundsteuerreform

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bisherigen Berechnungsweisen für verfassungswidrig erklärt hatte, musste eine neue und zeitgemäße gesetzliche Regelung für die Erhebung der Grundsteuer gefunden werden.

Seit 1964 wurden die regelmäßigen Neubewertungen von Grundstücken, die eigentlich im Gesetz vorgesehen waren, nicht mehr durchgeführt. Dadurch kam es bei der Grundsteuer zwangsläufig zu Ungleichbehandlungen und Wertverzerrungen. Diese konnten weder damit gerechtfertigt werden, dass man Aufwand vermieden hat, noch damit, dass die Steuer für den Einzelnen niedrig war oder dass es praktikabler war. 2018 hat das Bundesverfassungsgericht daher die bisherige grundsteuerliche Bewertung für gleichheitswidrig erklärt und den (Bundes)Gesetzgeber beauftragt, bis Ende 2019 eine verfassungskonforme Neuregelung in Kraft zu setzen. Diesen Auftrag hat der Bund am 26. November 2019 mit dem Grundsteuerreformgesetz umgesetzt. Eine neu eingeführte Länderöffnungsklausel ermöglicht abweichende Länderregelungen. Hiervon hat Niedersachsen mit einem eigenen Modell für die Grundsteuer B Gebrauch gemacht, dem sogenannten „Flächen-Lage-Modell“.

Was kommt auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu?

Nach der Abgabe der Erklärung zur Grundsteuer gegenüber dem Finanzamt und der Neufestlegung des Hebesatzes erhalten die Bürgerinnen und Bürger einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde Südbrookmerland.



Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer gehört zu den Objektsteuern. 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. Auch ist es grundsätzlich ohne Bedeutung, wie hoch der Ertrag ist, den ein Grundstück abwirft (z. B. vermietet oder Leerstand).

Die Grundsteuer gehört damit zu den sogenannten „Realsteuern“. Das Grundsteuer-aufkommen steht den Gemeinden zu. Die Grundsteuer ist und bleibt eine der zentralen Finanzquellen für die Kommunen. Hieraus werden kommunale Einrichtungen wie Schulgebäude, Sportplätze, Feuerwehren und dergleichen finanziert. Ohne die Grundsteuer könnten die Städte und Gemeinde diese Daseinsvorsorge nicht erbringen.

Weitere Fragen und Antworten zur Grundsteuer finden Sie auch auf der Seite des Landesamtes für Steuern Niedersachsen (LStN):

<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/>

Grundsteuer A

Unter die Grundsteuer A fällt der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz.

Grundsteuer B

Alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz zuzuordnen sind, unterfallen den Bewertungsregeln für die Grundsteuer B.

Was ändert sich bei der Grundsteuer?

Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist die Bewertung des Grundbesitzes und diese Bewertungsregeln haben sich geändert.

Grundsteuer A

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes richtet sich auch künftig nach dem (neu geregelten) Bewertungsgesetz des Bundes. Dieses Gesetz wird, bis auf wenige Ausnahmen, auch in Niedersachsen angewendet. Der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz wird bundeseinheitlich auf der Basis eines typisierenden, durchschnittlichen Ertragswertverfahrens bewertet. Es handelt sich um eine standardisierte Flächenbewertung, bei der die Eigentumsflächen des Betriebs jeweils gesondert nach Nutzung und Nutzungsarten bewertet werden.

Informationen zur Bewertung, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den Grundsteuermessbetrag eingeflossen ist, entnehmen Sie bitte den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das Finanzamt.

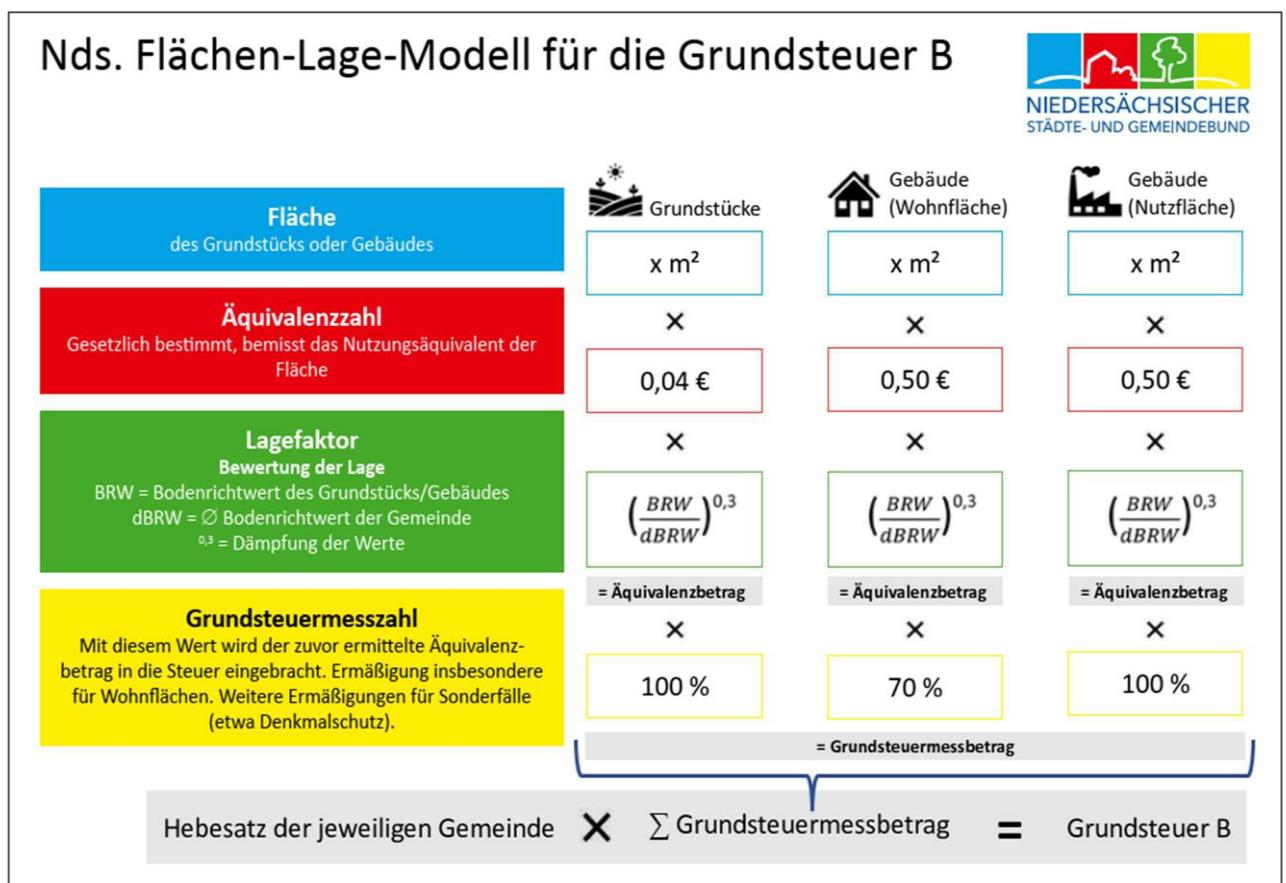
Wichtige Änderung:

Wohngebäude werden künftig im Grundvermögen (Grundsteuer B) bewertet.

Grundsteuer B

Auch hier hat der Bund neue Bewertungsregeln geschaffen. Allerdings hat Niedersachsen die im Grundgesetz neu eingeführte Länderöffnungsklausel genutzt und ein vom Reformgesetz des Bundes abweichendes Berechnungsverfahren für die Bewertung des Grundvermögens (für die Grundsteuer B) eingeführt, das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“. Bei dieser Bewertung werden einerseits die Flächen des Grund und Bodens, sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude und andererseits ein Lage-Faktor berücksichtigt, der auf die Bodenrichtwerte abstellt. Hauptfeststellungsstichtag ist der 1. Januar 2022. Auf diesen Stichtag wird der Grundbesitz bewertet.

Hauptveranlagungszeitpunkt, also die erste Anwendung der neuen Bewertung, ist der 1. Januar 2025. Auf diesen Stichtag bildet die Bewertung erstmalig die Grundlage für die Berechnung und Veranlagung der Grundsteuer.



Grundsteuermessbetrag und Hebesatz

Für die Ermittlung der zu zahlenden Grundsteuer werden zwei Faktoren benötigt, der Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt Aurich - Wittmund und der Hebesatz der Gemeinde Südbrookmerland. Nachdem das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag errechnet hat, wird dieser vom Finanzamt durch einen Grundsteuermessbescheid dem Steuerpflichtigen gegenüber festgesetzt und der Gemeinde gegenüber bekannt gegeben. An diesen Grundsteuermessbescheid, mit allen darin enthaltenen Feststellungen zur persönlichen und sachlichen Steuerpflicht, ist die Gemeinde Südbrookmerland gebunden, also auch an den darin festgesetzten Grundsteuermessbetrag. Die Gemeinde darf von diesen Feststellungen nicht abweichen, selbst wenn diese möglicherweise Fehler enthalten sollten. Die Korrektur

obliegt allein dem Finanzamt. Die Gemeinde setzt für die Grundsteuer einen Hebesatz fest und zwar in einer gesonderten Hebesatzsatzung. Durch die Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz erhält man die zu zahlende Grundsteuer.

Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz?

Das niedersächsische „Flächen-Lage-Modell“ setzt auf eine vollständig andere Bewertung des Grundbesitzes, als dies nach den bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Bewertungsregeln der Fall war. Die beiden Bewertungsmodelle sind nicht miteinander vergleichbar. Damit sind auch die sich nach dem niedersächsischen „Flächen-Lage-Modell“ ab 2025 ergebenden Grundsteuermessbeträge nicht mehr mit den bis Ende 2024 geltenden Grundsteuermessbeträgen vergleichbar. Aufkommensneutral bedeutet, dass der Hebesatz die Abweichungen durch die geänderten Grundsteuermessbeträge kompensiert und das Grundsteueraufkommen der Gemeinden 2025 gegenüber 2024 dadurch unverändert bleibt. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des gesamten Grundsteueraufkommens des Kalenderjahres 2025 gegenüber dem Grundsteueraufkommen des Kalenderjahres 2024 gleich bliebe. Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer B ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt war. Auch wenn hiernach die Gemeinden durch die Grundsteuerreform keine Mehr- oder Mindereinnahmen haben, so kann die individuelle Grundsteuer trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen.

Auch dem Gesetzgeber ist es wichtig, die Grundsteuerreform transparent zu gestalten. So hat er die Gemeinden verpflichtet, den aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln und zu veröffentlichen. Beschließt eine Gemeinde einen hiervon abweichenden Hebesatz, so ist auch dieser zu veröffentlichen.

Festlegung der Hebesätze über die Grundsteuern in der Gemeinde Südbrookmerland

Ein politisch suggeriertes Ziel aller an der Gesetzgebung Beteiligten war und ist die sogenannte Aufkommensneutralität. Das heißt, dass die Gesamtheit der Steuerzahler/innen durch die Reform nicht mehr belastet werden soll als bisher. Das heißt aber auch, dass sich die Steuerbelastung für manche Haushalte vermindern, für andere erhöhen wird. Das kann sich für Einzelne ungerecht anfühlen, ist aber aufgrund der neuen Erhebungsmethode nicht vermeidbar.

„Die Grundsteuerreform ist ein zweischneidiges Schwert. Wir müssen eine völlig veraltete Berechnungsweise beheben. Gleichzeitig wird es Gewinner und Verlierer der Reform geben.“

NSGB-Präsident Dr. Marco Trips