

Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021



Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021

1. Anlass der Grundsteuerreform

Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018

1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12

Zentrale Aussagen:

- Die Vorschriften des Bewertungsgesetzes a. F. in Bezug auf die Einheitswertermittlung zur Grundsteuer sind insofern seit dem 1. Januar 2002 unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz.
- Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die bisherigen Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen diese Regelungen für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.



Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021

1. Bundesweite Regelungen zur Grundsteuerreform

Bundestag und Bundesrat haben das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet, welches am 02.12.2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde (BGBl. I 2019, S. 1794)

Inhalt:

Berechnung des Grundsteuermessbetrages anhand von Grundstücksart, Wohnfläche, Bodenwert und Kapitalisierungsfaktoren

Regelungen für die Bewertung aller Grundsteuerfälle, d. h. für Grundsteuer A und B

Einführung einer Länderöffnungsklausel durch Grundgesetzänderung: Jedes Bundesland darf eigene Grundsteuerregelungen treffen.



Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021

2. Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell

Die Regierungsfractionen haben einen Gesetzentwurf mit folgenden wesentlichen Inhalten in den Landtag eingebracht (Drs. 18/8995):

- Für die Grundsteuer B werden die Grundstücke anhand der Grundstücksfläche, der Gebäudefläche und dem Verhältnis des jeweiligen Bodenrichtwertes zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der jeweiligen Gemeinde bewertet.
- Die Gemeinden haben aufkommensneutrale Hebesätze zum 01.01.2025 zu ermitteln.
- Die Gemeinden müssen hiervon abweichende Hebesätze besonders veröffentlichen.
- Zur Überprüfung der Grundsteuerberechnung soll ein „Grundsteuer-Viewer“ den Eigentümern ermöglichen, die berechnungsrelevanten Daten für ihr Grundstück im Internet abrufen zu können.
- Alle sieben Jahre erfolgt eine Neuberechnung insbesondere anhand der geänderten Bodenrichtwerte.
- Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Grundsteuer A) sind die bundesrechtlichen Regelungen anzuwenden.



2. Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell

Grundschemata der Berechnung des Grundsteuermessbetrages

1. Fläche des Grund und Bodens * Äquivalenzzahl von 0,04 €

2. Gebäudeflächen * Äquivalenzzahl von 0,50 €

3. Summe der Produkte aus 1. und 2. = Äquivalenzbetrag

4. Äquivalenzbetrag * Lage-Faktor = Grundsteuerausgangsbetrag

Lage-Faktor = Verhältnis des Bodenrichtwertes zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der
Gemeinde Formel: $(BRW / dBRW)^{0,3}$

5. Grundsteuerausgangsbetrag * Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermesszahl für Grund und Boden = 1,0

Grundsteuermesszahl für Wohngebäude = 0,7



Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021

3. Rechenbeispiele

Durchschnittlicher Bodenrichtwert: 140 €/m² (BRW-Spanne: 40 €/m² - 240 €/m²)

		Bisher	Land	Bund
A. Lehrerwohnhaus GS Jeddelloh, Hinterm Kälberhof 4	Grundsteuermessbetrag:	53,38 €	71,47 €	60,66 €
Baujahr: 1962, Wohnfläche: 129,8 m ² Grundstücksgröße (anteilig): 1.698 m ² Bodenrichtwert: 40 €/m ²	Grundsteuer (335 %):	178,82 €	239,42 €	203,21 €
			<i>Aufkommensneutraler Hebesatz bei 250 %</i>	
B. Hauswartwohnhaus ALS, Hohenacker 10	Grundsteuermessbetrag:	45,32 €	51,93 €	63,14 €
Baujahr: 1972, Wohnfläche: 98,02 m ² Grundstücksgröße (anteilig): 585 m ² Bodenrichtwert: 100 €/m ²	Grundsteuer (335 %):	151,82 €	173,97 €	211,52 €
			<i>Aufkommensneutraler Hebesatz bei 292 %</i>	
C. Hauswartwohnhaus Gymnasium, Göhlenweg 3 A	Grundsteuermessbetrag:	73,81 €	107,33 €	90,80 €
Baujahr: 2008, Wohnfläche: 109,23 m ² Grundstücksgröße (anteilig): 1.838 m ² Bodenrichtwert: 180 €/m ²	Grundsteuer (335 %):	247,26 €	359,56 €	304,18 €
			<i>Aufkommensneutraler Hebesatz bei 230 %</i>	



Informationen zum Niedersächsischen Grundsteuermodell 2021

3. Rechenbeispiele

Aufkommensneutralität	Bisher	Land	Bund
Summe der Steuermessbeträge	172,51 €	230,73 €	214,60 €
Summe der Grundsteuerbeträge (Aufkommen)	577,91 €	772,95 €	718,91 €
Um das bisherige Gesamtaufkommen zu erreichen benötigt man einen Hebesatz in Höhe von:		250 %	269 %
Daraus ergeben folgende neuen Grundsteuerbeträge:			
Grundstücke A:	178,82 €	178,68 €	163,18 €
Grundstücke B:	151,82 €	129,83 €	189,43 €
Grundstücke C:	<u>247,26 €</u>	<u>268,33 €</u>	<u>244,25 €</u>
Summe:	577,91 €	576,83 €	577,27 €



4. Fazit

- Unabhängig davon, dass die Gemeinde einen aufkommensneutralen Hebesatz festlegt, wird es durch die neue Berechnung der Grundsteuer unter den Grundstückseigentümern „Gewinner“ und „Verlierer“ geben.
- „Gewinner“ könnten die Grundstückseigentümer sein, für deren Grundstücke ein Bodenrichtwert gilt, der unter dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde liegt.
- „Verlierer“ könnten die Grundstückseigentümer sein, für deren Grundstücke ein Bodenrichtwert gilt, der über dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde liegt.
- Eine Hebesatzanpassung bei der Grundsteuer zum 01.01.2025 ist zwingend notwendig, um eine Aufkommensneutralität zu gewährleisten.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

