



## RATSBRIEF

Nachrichten für Ratsmitglieder und Bürgermeister im NSGB

Nr. 1/2023 vom 01.02.2023

### Aktuelles zum Thema Grundsteuer

Sehr geehrte Mitglieder unserer Räte und Samtgemeinderäte, vor allem in der Bildzeitung läuft derzeit eine Kampagne gegen die Grundsteuer. Es wird Verunsicherung verbreitet und vieles durcheinandergebracht. Anlass ist die gestern abgelaufene Abgabefrist im Rahmen der Grundsteuerreform; auch versendet das Finanzamt die ersten Grundsteuermessbescheide. Die Empfänger wenden den neuen Messbetrag auf die ihnen bisher bekannten Hebesätze an und kommen zu abenteuerlichen Resultaten. Als Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund nehmen wir dies zum Anlass, diesen Schlagzeilen sachliche Informationen entgegenzustellen. Wir möchten Sie für eventuelle Gespräche vor Ort wappnen und bitten Sie als Ratsmitglieder, diese Informationen auch in die Fläche zu verbreiten. Wir halten es nur für sinnvoll, der reißerischen Kampagne der Bild sachliche Information auf örtlicher Ebene entgegenzustellen.



Die Grundsteuer B besteuert Grundstücke und Gebäude. Die Einnahmen stehen den Kommunen zu.

Durch die Grundsteuer werden die Feuerwehr, Spielplätze, Bibliotheken, Schwimmbäder, Sportplätze und weiter kommunale Leistungen finanziert.

The infographic features a central icon of two houses and a Euro coin with a flame above it. Four white arrows point from this central icon to four circular images: a fire truck, a playground, a swimming pool, and a soccer field.

## Grundsteuer: Ohne geht es nicht! Lassen Sie sich nicht verunsichern.



Anlässlich der am 31. Januar 2023 ausgelaufenen Frist zur Abgabe der Grundsteuerklärung nimmt die Aufmerksamkeit für dieses wichtige Thema zu. Viele Bürgerinnen und Bürger haben bereits Feststellungsbescheide ihrer Finanzämter erhalten und sind in Sorge, künftig höhere Abgaben leisten zu müssen. NSGB-Präsident Dr. Marco Trips sorgt für Aufklärung: „In der öffentlichen Debatte

wird derzeit viel durcheinandergebracht. Die Grundsteuerreform ist keine versteckte Steuererhöhung. Die Reform darf nicht dazu führen, dass die Grundsteuer als solche infrage gestellt wird. Mit ihr werden bedeutsame Aufgaben und Einrichtungen vor Ort erst möglich.“

Aus gemeindlicher Sicht ist nachvollziehbar, dass die Grundsteuerreform einige Menschen verunsichert. Es lohnt aber ein genauerer Blick auf die Gründe und Folgen:

## Warum überhaupt eine Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine der wenigen direkten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Grundstücks- und Hauseigentümer tragen damit zur Finanzierung wichtiger Aufgaben und Einrichtungen vor Ort bei. Hierzu zählen die Straßen, die Schulen, die freiwillige Feuerwehr, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Mit etwa 1,5 Mrd. Euro Steuereinnahmen zählt die Grundsteuer B zu einer der bedeutendsten Einnahmepositionen der niedersächsischen Kommunen. Ohne sie geht es nicht.



## Warum eine Reform der Grundsteuer?



Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf Basis veralteterer Einheitswerte verfassungswidrig ist. Bund und Länder mussten daher eine neue Form der Berechnung entwickeln, die auch in Niedersachsen eine neue Bewertung der Grundstücke und Häuser erforderlich macht. Die maßgebenden Faktoren in Niedersachsen sind die Grundstücksgröße, die Nutzung und die Lage.

## Drohen jetzt höhere Grundsteuern?

Von vornherein war es Ziel des Gesetzgebers, eine im Großen und Ganzen aufkommensneutrale Grundsteuerreform zu schaffen. Die Grundsteuerreform ist also keine versteckte Steuererhöhung. Einzelne Steuerzahlerinnen und Steuerzahler könnten aber mehr als bisher bezahlen, andere weniger. Zudem kann es auch zu Erhöhungen kommen, die für eine Stadt oder Gemeinde unabhängig von der Reform immer wieder notwendig sind, um die eigenen Aufgaben erfüllen zu können.



## Mein Finanzamt hat mir einen anderen Grundsteuermessbetrag als früher gemeldet; wie viel Steuern muss ich jetzt bezahlen?

Die neuen Messbeträge werden erstmals 2025 für die Berechnung der Grundsteuer Anwendung finden. Bis dahin müssen die Städte und Gemeinden ihre Hebesätze vor Ort (neu) festlegen. Erst aus der Kombination aus Grundsteuermessbetrag und neuem Hebesatz ist die eigentliche Steuerlast zu berechnen. Wieviel Euro ein Eigentümer tatsächlich zahlen muss, kann er erst wissen, wenn er seinen Grundsteuer-bescheid erhält. Dies wird voraussichtlich im Jahr 2024 geschehen. Allein der Grundsteuermessbetrag sagt also noch nichts über die endgültige Höhe der Grundsteuer aus; er kann nicht auf die derzeitigen Hebesätze angewendet werden.

### Nds. Flächen-Lage-Modell für die Grundsteuer B

	Grundstücke	Gebäude (Wohnfläche)	Gebäude (Nutzfläche)
<b>Fläche</b> des Grundstücks oder Gebäudes	x m <sup>2</sup>	x m <sup>2</sup>	x m <sup>2</sup>
<b>Äquivalenzzahl</b> Gesetzlich bestimmt, basierend auf Nutzungswert der Fläche	0,04 €	0,50 €	0,50 €
<b>Lagefaktor</b> Bewertung der Lage BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks/Gebäudes dBRW = d Bodenrichtwert der Gemeinde ** = Dämpfung der Werte	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$
<b>Grundsteuermesszahl</b> Mit diesem Wert wird der zuvor ermittelte Äquivalenzbetrag in die Steuer eingebracht. Ermäßigung insbesondere für Wohnflächen. Weitere Ermäßigungen für Sonderfälle (siehe Denkmalschutz).	100 %	70 %	100 %
	= Grundsteuermessbetrag		
Hebesatz der jeweiligen Gemeinde	x		Σ Grundsteuermessbetrag
			= Grundsteuer B

## Ich habe meine Erklärung noch nicht abgegeben. Droht mir ein Bußgeld?

Soweit bekannt, wird die Finanzverwaltung nach Fristablauf (31. Januar 2023) zunächst Erinnerungsschreiben versenden. Später können Verspätungszuschläge und Zwangsgelder drohen. Weiterhin können ausstehende Fälle gegebenenfalls geschätzt werden.



Die Niedersächsische Gemeinde digital

## Fortbildungen für Ratsmitglieder



Die Kommunalakademie des NSGB bietet umfangreiche Fortbildungen für alle neuen und alten Ratsmitglieder und Bürgermeister\*innen an. Besonderes Augenmerk wird dabei auf das Kommunalrecht, Haushaltsrecht und das Baurecht gerichtet. Aber auch "Softskills" sind dabei.

[Hier geht's zu den Seminaren](#)

Herausgeber: NSGB.

Der Ratsbrief wird an alle Ratsmitglieder der Mitgliedsgemeinden im NSGB versandt. Wenn Sie den Ratsbrief zukünftig nicht mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte hier auf

Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund

Arnswaldtstraße 28  
30159 Hannover

[www.nsgb.de](http://www.nsgb.de)

©2017 NSGB. Nur für Mitglieder.

[AUSTRAGEN](#)