
Grundsteuer- Reform zum

01.01.2025

**Zum 01.01.2025 treten die
Änderungen aus der
Grundsteuerreform in Kraft**

Grundsteuer B – Warum gibt es Änderungen zum 01.01.2025

- **Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt.**
- **Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen ab 2025 durch neue Bemessungsgrundlagen ersetzt werden.**
- **Im November 2019 hat der Gesetzgeber auf Bundesebene daraufhin das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet.**

Niedersachsen hat abweichend von der Bundesregelung ein eigenes Modell zur Berechnung der Grundsteuer entwickelt (NGrSt)

Ihm liegt das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell zu Grunde.**

Grundsteuer B - Flächen-Lage-Modell

Das **Flächen-Lage-Modell** ist ein auf den **Äquivalenzgedanken** gestütztes Modell.

- Ausgangspunkt der Berechnung sind die **Grundstücks- und Gebäudeflächen**
- Nicht nur Fläche und Bebauung, sondern auch die mögliche **Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot** durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage wird einbezogen.
- Dazu wird der für alle Bauflächen vorhandene **Bodenrichtwert** genutzt und mit dem **Durchschnittsbodenrichtwert der Kommune** ins Verhältnis gesetzt.

Grundsteuer A – Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Bundeseinheitliche Regelung

Grundlagen: Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz

- **Der Grundsteuerwert ergibt sich aus Ertragsfähigkeit bei ordnungsgemäßer durchschnittlicher Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen**
- **Neu durch die Reform:**
 - zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gehören nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen und werden künftig von der Grundsteuer B erfasst!**

Aufgaben

**Ermittlung des
Grundsteuer-
messbetrages**



Finanzamt

**Ermittlung des
Grundsteuer-
hebesatzes**



Kommune

Aufkommensneutralität

Die Grundsteuerreform soll für die Kommunen aufkommensneutral werden!



Für die Stadt Burgdorf ergibt sich durch die Reform keine Änderung des Gesamtertrags der Grundsteuer durch die Reform

Für den einzelnen Steuerzahler ist die Neufestsetzung aber nicht aufkommensneutral

Messbeträge

Grundsteuer A

Steuerpflichtige	ca. 1.000
Summe Messbeträge bisher	rd. 33 Tsd. €
neu	rd. 29 Tsd. €

Grundsteuer B

Steuerpflichtige	ca. 12.000
Summe Messbeträge bisher	rd. 1,207 Mio. €
neu	rd. 1,280 Mio. €

Ermittlung aufkommensneutrale Hebesätze

Grundsteuer A

Aufkommen 2024 160.000 €

Messbeträge 32.650 €

Hebesatz 490 v. H.

Aufkommen 2025 160.000 €

Messbeträge 29.000 €

Hebesatz neu 552 v. H.

Ermittlung neue Hebesätze

Grundsteuer B

Aufkommen 2024 **7.000.000 €**

Messbeträge **1.207.000 €**

Hebesatz **580 v. H.**

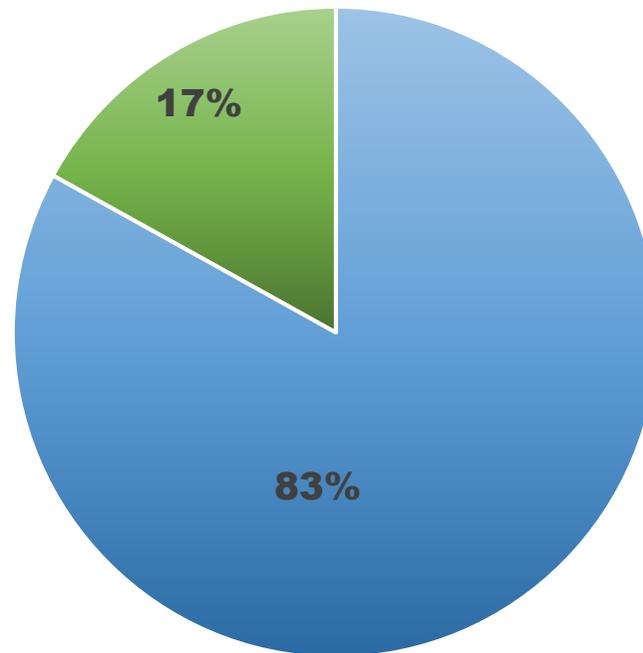
Aufkommen 2025 **7.000.000 €**

Messbeträge **1.280.000 €**

Hebesatz neu **547 v. H.**

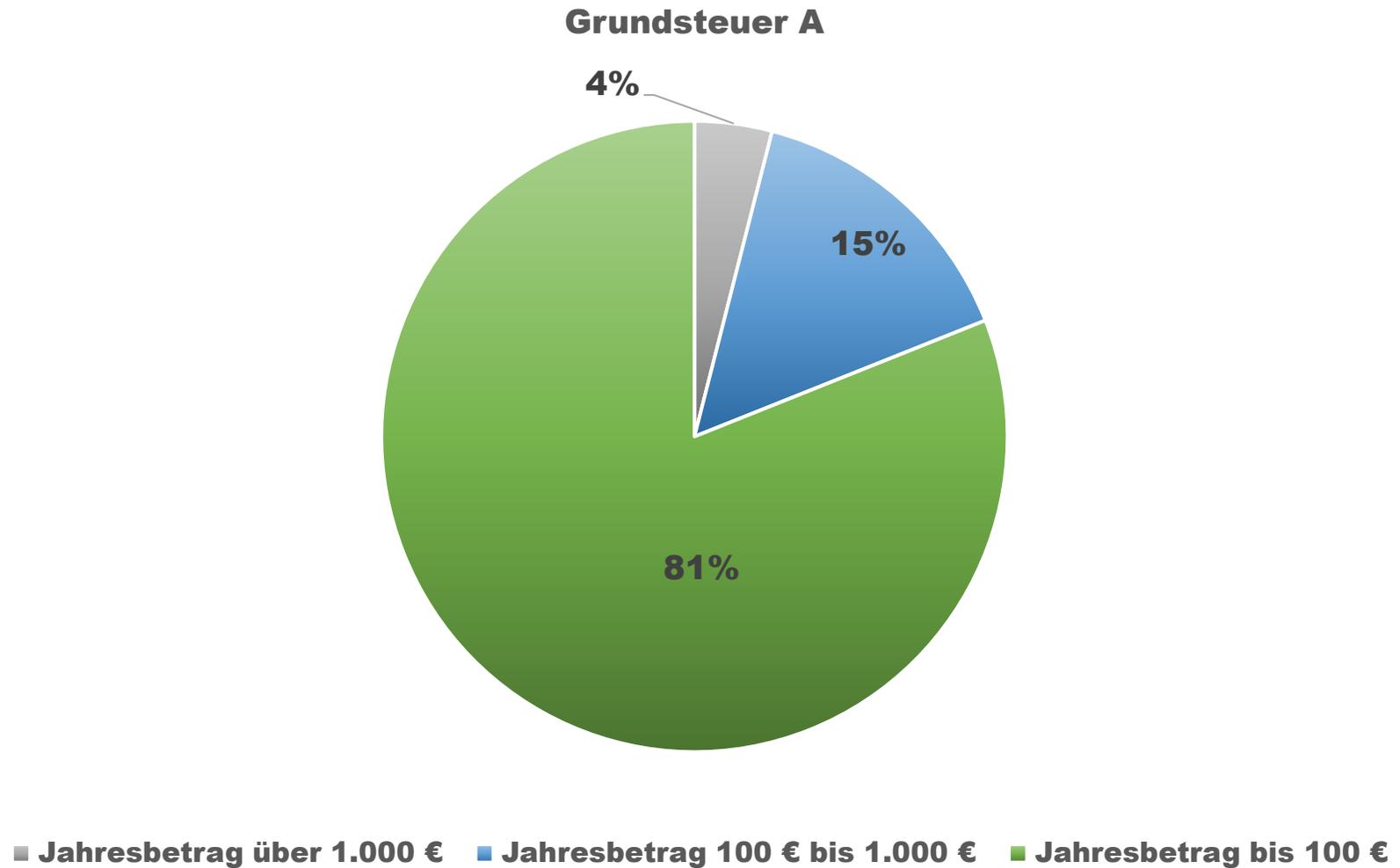
Grundsteuer A – Auswirkungen Jahr 2025

Grundsteuer A



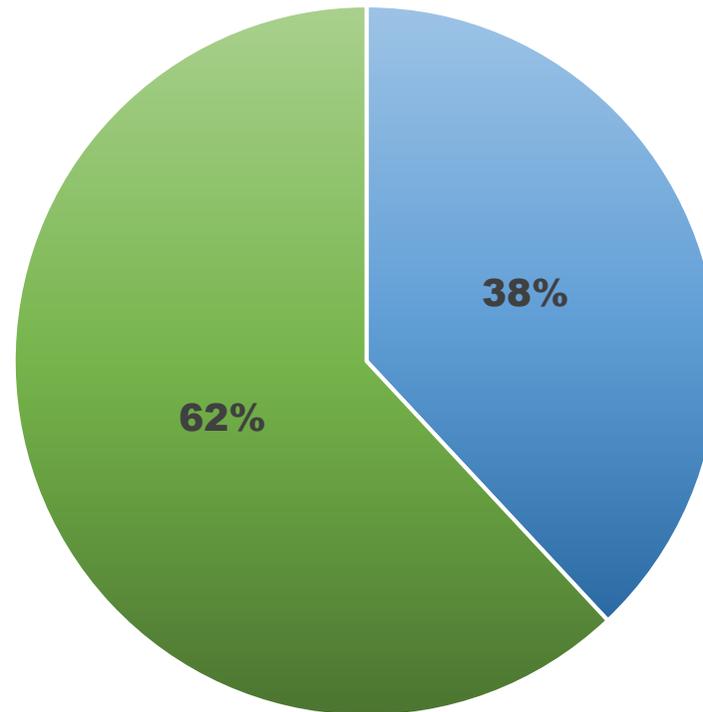
■ Höhere Grundsteuer A ■ Geringere Grundsteuer A

Grundsteuer A – Auswirkungen Jahr 2025



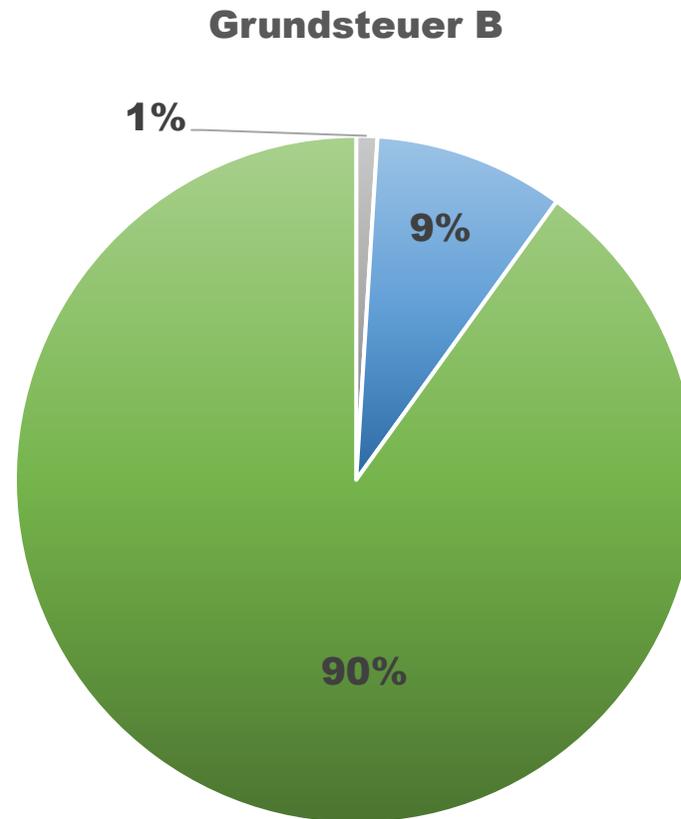
Grundsteuer B – Auswirkungen Jahr 2025

Grundsteuer B



■ Höhere Grundsteuer A ■ Geringere Grundsteuer A

Grundsteuer B – Auswirkungen Jahr 2025



■ Jahresbetrag über 10.000 € ■ Jahresbetrag 1.000 € bis 10.000 € ■ Jahresbetrag bis 1.000 €

Grundsteuer B – Auswirkungen Jahr 2025 - Beispiele

Reihenhaus



Bisher	400,95 €
Neu	281,92 €

Eigentumswohnung



Bisher	287,45 €
Neu	177,28 €

Grundsteuer B – Auswirkungen Jahr 2025 - Beispiele

	<u>Unbebautes Grundstück</u>	
	Bisher	80,91 €
	Neu	128,65 €

	<u>Altbau (Innenstadt)</u>	
	Bisher	686,08 €
	Neu	1.754,12 €

	<u>Gewerbegrundstück (groß)</u>	
	Bisher	7.023,57 €
	Neu	10.702,06 €

Grundsteuer B – Auswirkungen Jahr 2025 - Beispiele

Einfamilienhaus



<u>Grdst. 503 m² / Bj. 2004</u>	
Bisher	703,83 €
Neu	509,20 €

Einfamilienhaus



<u>Grdst. 1.390 m² / Bj. 1965</u>	
Bisher	473,45 €
Neu	788,72 €

Grundsteuer A + B – Auswirkungen Jahr 2025 - Beispiel

Bauernhof

Bisher

Nur Grundsteuer A 2.302,85 €



Neu

Grundsteuer A 2.303,72 €

(Landwirtschaft)

Grundsteuer B 836,03 €

(Wohngebäude)

= 3.139,75 €

Gibt es von Ihrer Seite noch Fragen oder Anmerkungen?
