

Genau erklärt:

Grundsteuerreform ab Januar 2025



Ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet. Die Regeln für die Bewertung des Grundbesitzes haben sich verändert, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig erklärt hat.

Wegen der neuen Regelungen mussten alle Grundstücke neu bewertet werden. Alle Steuerpflichtigen waren daher aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Auf der Grundlage dieser Steuererklärungen hat das Finanzamt neue Grundsteuermessbescheide an die Steuerpflichtigen verschickt, die nun ab 2025 die Grundlage für die Grundsteuer sind.

Fragen zum **Äquivalenzbetrag**, also der Bewertung, oder Fragen zum **Grundsteuermessbescheid** und den darin enthaltenen Informationen?

direkt beim Finanzamt Lüneburg (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Hotline unter der Rufnummer **04131 305 988**

Weitere Informationen hält das Landesamt für Steuern Niedersachsen [hier](#) bereit (Steuererklärungen, FAQ, Gesetze)

Die Samtgemeinde Gellersen kann Ihnen zum Grundsteuermessbescheid und den darin enthaltenen Informationen und Festsetzungen keine Auskünfte geben und auch keine Änderungen veranlassen.

Fragen zum **Grundsteuerbescheid** (Hebesatz, Fälligkeiten, Lastschrift)

an das **Steueramt der Samtgemeinde Gellersen**

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid
(zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten können Anfragen per E-Mail nicht beantwortet werden)

Auf den folgenden Seiten sind die Zuständigkeiten zum besseren Verständnis farblich markiert:

rot markiert Zuständigkeit liegt beim
blau markiert Zuständigkeit liegt bei der

Finanzamt
Samtgemeinde Gellersen
bzw. den Mitgliedsgemeinden



Themenübersicht



▶ Was ist die Grundsteuer?	3
▶ Grundsteuer A	3
▶ Grundsteuer B	3
▶ Was ändert sich bei der Grundsteuer?	3
▶ Warum musste die Berechnung der Grundsteuer geändert werden?	4
▶ Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen?	4
▶ Wo findet man das Bewertungsgesetz und das Nds. Grundsteuergesetz?	5
▶ Wie werden Grund und Boden ab 2025 bewertet?	5
▶ Wie werden Wohn- und Nutzflächen ab 2025 bewertet?	5
▶ Die Bewertung? Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag	6
▶ Der Grundsteuermessbetrag? Äquivalenzbetrag und Steuermesszahl	7
▶ Die Grundsteuer? Grundsteuermessbetrag und Hebesatz	8
▶ Der Grundsteuerbescheid? Ein Beispiel	9
▶ Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz?	11
▶ Welchen Hebesatz werden die Mitgliedsgemeinden ab 2025 anwenden?	11
▶ Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein?	11
▶ Ihr gutes Recht	12
▶ Wo können Sie sich beraten lassen?	13
▶ Wo kann ich weitere Auskünfte erhalten?	13

► 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 Grundsteueraufkommen steht den Gemeinden zu. Die Grundsteuer ist und bleibt eine der zentralen Finanzquellen für uns als Kommunen. Hieraus werden unsere kommunalen Einrichtungen wie Schulgebäude, Sportplätze, Feuerwehren und dergleichen finanziert.

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

Erläuterungen zur Grundsteuer und zur (digitalen) Grundsteuererklärung (per ELSTER) hält das Landesamt für Steuern Niedersachsen [hier](#) zum Abruf bereit. Hier finden sie auch ein kurzes [Video](#) zu diesem Thema.

► 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 forstwirtschaftliche 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.

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 Grunds 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.

► **Warum musste die Berechnung der Grundsteuer geändert 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 Grundsteuer-Reformgesetz 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“.

► **Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen?**

Das neue Recht ist ab dem 1. Januar 2025 umzusetzen (Hauptveranlagungszeitpunkt). Das heißt: Ab 2025 wird die Samtgemeinde Gellersen im Auftrag für die Mitgliedsgemeinden Grundsteuerbescheide auf der Grundlage der neuen Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes erlassen.

Diese, vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheide, basieren wiederum auf den neuen Bewertungsregeln. Dazu musste jeder Grundbesitz neu bewertet werden, und zwar einheitlich bezogen auf die Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt).

Bezogen auf diesen Stichtag waren von allen Steuerpflichtigen Steuererklärungen abzugeben, die dann als Grundlage für die Bewertung des Grundbesitzes dienten.

► **Wo findet man das Bewertungsgesetz und das Nds. Grundsteuergesetz?**

Die Gesetzestexte finden Sie beispielsweise [hier](#) beim Landesamtes für Steuern Niedersachsen (LStN).

► **Wie werden Grund und Boden ab 2025 bewertet?**

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.

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** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

Grundsteuer B

Niedersachsen hat sich – abweichend vom Bundesrecht – für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden: das „Flächen-Lage-Modell“.

In diesem Bewertungsmodell wird der Grund und Boden zunächst mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² des Grundstücks.

Die **Äquivalenzzahl** für Grund und Boden liegt bei **0,04 €/m²**.

Danach wird der Grund und Boden mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lagefaktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW). Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet. Damit findet die Lage des Grundstücks in angemessener Weise Berücksichtigung, wobei nicht der Grundstückswert im Vordergrund steht, sondern das angemessene Verhältnis verschiedener Grundstücke zueinander.

Beispiel: **Lage-Faktor** = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

Eine vollständige Beispielrechnung findet sich weiter unten in diesen FAQ.

Weitere Informationen, 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** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

► **Wie werden Wohn- und Nutzflächen ab 2025 bewertet?**

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.

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** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

Grundsteuer B

Niedersachsen hat sich, abweichend vom Bundesrecht, für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden, das „Flächen-Lage-Modell“. In diesem Bewertungsmodell werden Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² Fläche.

Die **Äquivalenzzahl** für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m².

Die Wohn- und Nutzflächen werden hiernach mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lagefaktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW). Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet. Damit findet die Lage des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude in angemessener Weise Berücksichtigung, wobei nicht der Grundstückswert im Vordergrund steht, sondern das angemessene Verhältnis verschiedener Grundstücke zueinander.

Beispiel: **Lage-Faktor** = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

Eine vollständige Beispielrechnung findet sich weiter unten in diesen FAQ.

Weitere Informationen, 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** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

► Die Bewertung?

► Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz zuzuordnen sind (Grundsteuer B), wird in Niedersachsen das „Flächen-Lage-Modell“ angewendet.

1. Bewertung der Flächen

In diesem Bewertungsmodell werden Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² Fläche.

Die Äquivalenzzahl für Grund und Boden liegt bei 0,04 €/m².

Die Äquivalenzzahl für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m².

2. Bewertung der Lage

Sodann werden Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lage-Faktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet.

Beispiel: Lage-Faktor = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

3. Das Bewertungsergebnis, der Äquivalenzbetrag

Das Ergebnis der beiden Multiplikationen zu 1. und 2. ist der Äquivalenzbetrag, früher „Einheitswert“. Dieser bildet die Basis für den Grundsteuermessbetrag.

Zu welchem **Bewertungsergebnis** das Finanzamt in Ihrem konkreten Fall gekommen ist, können Sie den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden entnehmen. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

► Der Grundsteuermessbescheid?

► Steuermesszahl und Grundsteuermessbetrag

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz zuzuordnen sind (Grundsteuer B), wird in Niedersachsen das „Flächen-Lage-Modell“ angewendet.

Für den Grundsteuermessbetrag werden 2 Faktoren benötigt, der Äquivalenzbetrag und die Steuermesszahl.

1. Äquivalenzbetrag

Für den Äquivalenzbetrag werden die Flächen aus Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einem Lage-Faktor multipliziert.

2. Steuermesszahl

Durch die Multiplikation der Äquivalenzbeträge mit der Steuermesszahl erhält man den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahl beträgt für Nutzflächen 100 % und für Wohnflächen 70 %.

3. Beispielrechnung:

Die Berechnung für Grund und Boden erfolgt gesondert, weil hier eine abweichende Äquivalenzzahl anzuwenden ist (0,04 €/m²).

Die Berechnung von Wohnfläche und Nutzfläche muss ebenfalls gesondert erfolgen,

weil hier eine abweichende Steuermesszahl anzuwenden ist (70 %).

Grund+Boden			Wohnfläche	Nutzfläche	
20 m x 40 m	800 m ²	Fläche	70 m ²	20 m ²	Fläche
	x 0,04 €	Äquivalenzzahl	x 0,50 €	x 0,50 €	Äquivalenzzahl
	x 0,91	Lagefaktor	x 0,91	x 0,91	Lagefaktor
	= 29,12 €	Äquivalenzbetrag	= 31,85 €	= 9,10 €	Äquivalenzbetrag
	x 100 %	Steuermesszahl	x 70 %	x 100 %	Steuermesszahl
	= 29,12 €	Grundsteuermessbetrag	= 22,29 €	+ = 9,10 €	
				= 31,39 €	Grundsteuermessbetrag

4. Der Grundsteuermessbetrag

Die hiernach ermittelten Grundsteuermessbeträge sind dann noch zu summieren und ergeben damit den Grundsteuermessbetrag für den zu bewertenden Grundbesitz. Dieser bildet die Basis für die Grundsteuer.

Welchen **Grundsteuermessbetrag** das Finanzamt in Ihrem konkreten Fall errechnet hat, können Sie den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden entnehmen. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

► Der Grundsteuerbescheid?

► Hebesatz und Grundsteuer

Für die Grundsteuer werden 2 Faktoren benötigt, der Grundsteuermessbetrag und der Grundsteuer-Hebesatz der Mitgliedsgemeinden.

1. Grundsteuermessbetrag

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 Samtgemeinde Gellersen gebunden, also auch an den darin festgesetzten **Grundsteuermessbetrag**. Die Samtgemeinde Gellersen darf von diesen Feststellungen nicht abweichen, selbst wenn diese möglicherweise Fehler enthalten sollten. **Die Korrektur obliegt allein dem Finanzamt.**

2. Hebesatz

Die Mitgliedsgemeinden setzen für die Grundsteuer einen Hebesatz fest, und zwar in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten Hebesatzsatzung.

Durch die Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz erhält man die Grundsteuer.

3. Beispielrechnung:

Die Grundsteuermessbeträge für Grund und Boden und für Wohn- und Nutzflächen wurden zu einem Grundsteuermessbetrag summiert und als Grundsteuermessbetrag in Höhe von 60,51 € im Grundsteuermessbescheid festgesetzt.

Die Samtgemeinde Gellersen multipliziert nun diesen Grundsteuermessbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der Mitgliedsgemeinden.

Grund und Boden	29,12 €
Wohn- und Nutzfläche	+ 31,39 €
Grundsteuermessbetrag	= 60,51 €
X Hebesatz	x 410 %
(Jahres-) Grundsteuer	= 248,10 €

Anmerkung:

Für das Beispiel wurde der bis Ende 2024 geltende Hebesatz der Gemeinde Reppenstedt verwendet. Der für 2025 anzusetzende Hebesatz wird hiervon eventuell abweichen.

4. Die Grundsteuer

Das Ergebnis der Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz ist die Grundsteuer.

Welche **Grundsteuer** die Samtgemeinde Gellersen in Ihrem konkreten Fall festgesetzt hat, können Sie dem **Grundsteuerbescheid** (Mitte Januar) der **Samtgemeinde Gellersen** entnehmen. Dort finden Sie auch die Kontaktdaten.

► **Der Grundsteuerbescheid?**

► **Ein Beispiel**

Nachdem das **Finanzamt** den Grundsteuermessbetrag für den Grundbesitz bewertet und errechnet hat, wird der Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt durch einen **Grundsteuermessbescheid** dem Steuerpflichtigen gegenüber festgesetzt und der Gemeinde gegenüber bekannt gegeben.

Die **Samtgemeinde Gellersen** multipliziert nun im Auftrag für die Mitgliedsgemeinden diesen Grundsteuermessbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der **Mitgliedsgemeinden** und setzt die so errechnete Grundsteuer durch einen **Grundsteuerbescheid** fest.

Muster



Samtgemeinde Gellersen Der Samtgemeindebürgermeister

Steuern und Abgaben
Dachmisser Str. 1
21391 Reppenstedt

Samtgemeinde Gellersen, Dachmisser Str. 1, 21391 Reppenstedt

Datum: 2. Januar 2025

Seite: 1

Kassenzeichen
215421/03/02/

Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Frau
Erika Mustermann
Musterstr. 1
21391 Reppenstedt

Zuständig

[[SGGell]]

Telefon 04131-6727-

Faxnr. 04131-6727-905

Email

Gläubiger-ID

Objektbezeichnung/-Lage aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Bankverbindung

Aktenzeichen aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Deutsche Kreditbank Bank
BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE18 1203 0000 1020 9930 00

Grundsteuer B - Bescheid für Gemeinde Reppenstedt

Objekt

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ort	Aktenzeichen Finanzamt
1	Musterstr. 1	Reppenstedt	331111122223333

Festsetzungen Grundsteuer B

Haupt- bzw. Nachfeststellung

Jahr	Zeitraum	neuer Messbetrag	alter Messbetrag	Hebesatz %	neue Jahressteuer	alte Jahressteuer	Änderungsbetrag
2025	01.01.-31.12.	163,00	0,00	410,00	668,30	0,00	668,30
Gesamt							668,30

Bitte erteilen Sie uns ein Lastschriftmandat oder überweisen Sie den jeweils fälligen Betrag unter Angabe des Kassenzeichens auf eines unserer nebenstehenden Bankkonten.

Hebesatz der Gemeinde Reppenstedt

Fälligkeitstermine zum Veranlagungsjahr

15.02.25	15.05.25	15.08.25	15.11.25
167,07	167,07	167,07	167,07

Fälligkeitstermine in künftigen Jahren

15.02.	15.05.	15.08.	15.11.
167,07	167,07	167,07	167,07

Dieser Bescheid gilt, bis er durch einen neuen ersetzt wird.
Dieser Bescheid wurde maschinell/elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift.

Für 2025 zu zahlende Grundsteuer

Grundsteuermessbetrag aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Die Grundsteuer ist vierteljährlich zu diesen Terminen zu entrichten

► Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz?

Das niedersächsische „Flächen-Lage-Modell“ setzt auf eine vollständig andere Bewertung des Grundbesitzes, als dies nach den bis zum 31.12.2024 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 Grundsteuer-Aufkommen der Mitgliedsgemeinden 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 Mitgliedsgemeinden, 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 Mitgliedsgemeinden für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt war.

Auch wenn hiernach die Mitgliedsgemeinden durch die Grundsteuer-Reform 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.

► Welchen Hebesatz werden die Mitgliedsgemeinden ab 2025 anwenden?

Für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform werden die Mitgliedsgemeinden für 2025, wenn es nötig ist, einen neuen Hebesatz für die Grundsteuer B festsetzen.

Sobald der Samtgemeinde Gellersen die Summe aller Grundsteuermessbeträge bekannt ist, kann der aufkommensneutrale Hebesatz ermittelt werden.

Trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes kann die individuelle Grundsteuer höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen, da sich die Steuerlast neu verteilt.

► Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein?

Das neue Bewertungsrecht bringt es mit sich, dass die einzelnen Grundsteuermessbeträge höher oder niedriger ausfallen. In Kombination mit dem Hebesatz für 2025 kann dies individuell zu einer höheren oder niedrigeren Grundsteuer führen.

► Ihr gutes Recht beim **Finanzamt**

Das Grundsteuerverfahren ist ein Massengeschäft. Fehler können da nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn Sie Grund zu der Annahme haben, dass bei der Festsetzung des

► **Äquivalenzbetrages,**

also der Bewertung Ihres Grundbesitzes unzutreffende Informationen eingeflossen sind (z.B. zu Grundstücken, Flurstücken und deren Größe oder Lage, Wohn- oder Nutzflächen, Steuerbefreiungen, Eigentumsverhältnissen, Anschriften, Empfangsvollmachten, Aktenzeichen), oder des

► **Grundsteuermessbetrages,**

also durch den Grundsteuermessbescheid unzutreffende Informationen in die Berechnung eingeflossen sind (z.B. Äquivalenzbetrag, Steuermesszahl, Eigentumsverhältnisse, Anschriften, Empfangsvollmachten, Aktenzeichen),

dann stehen Ihnen selbstverständlich Rechtsmittel zur Verfügung. Innerhalb der Rechtsmittelfrist können Sie **Einspruch** beim **Finanzamt Lüneburg** erheben. Näheres entnehmen Sie bitte dem Bescheid des Finanzamtes.


Sie können aber gerne auch vorher/stattdessen **Kontakt** mit dem **Finanzamt** aufnehmen (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988). Möglicherweise lässt sich die Angelegenheit bereits so ganz einfach klären.

► Ihr gutes Recht bei der **Samtgemeinde Gellersen**

Wenn Sie Grund zu der Annahme haben, dass bei der Festsetzung der

► **Grundsteuer**

durch den Grundsteuerbescheid der Samtgemeinde Gellersen im Auftrag der Mitgliedsgemeinden beispielsweise unzutreffende Informationen aus dem Grundsteuermessbescheid übernommen wurden, der falsche Hebesatz verwendet wurde oder Sie Rechenfehler entdeckt haben, dann steht Ihnen selbstverständlich der Rechtsweg offen. Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie **Klage** beim **Verwaltungsgericht Lüneburg** erheben. Näheres entnehmen Sie bitte dem Bescheid der Samtgemeinde Gellersen (für die Mitgliedsgemeinden).

Erfahrungsgemäß ist es aber zielführender, wenn Sie zunächst **Kontakt** mit der **Samtgemeinde Gellersen** aufnehmen (die Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid) bevor Sie Klage einreichen, denn meist lässt sich die Angelegenheit bereits so ganz einfach klären. 

Anm.:

Wenn mit der Klage Einwendungen geltend gemacht werden, die Gegenstand des **Grundsteuermessbescheides** sind, dann können Sie in einem solchen Fall Ihre Einwendungen nur gegen den **Grundlagenbescheid** selbst richten.

Informationen hierzu finden Sie unter „Ihr gutes Recht beim Finanzamt“

► Wo können Sie sich beraten lassen?

Wenn sie **Fragen** zu den in den Bescheiden verwendeten Daten haben und hierzu **Auskunft** wünschen, dann können Sie gerne mit dem

Finanzamt Lüneburg (zum **Äquivalenzbetrag** und zum **Grundsteuerermessbescheid**)

oder mit der **Samtgemeinde Gellersen** (zum **Grundsteuerbescheid**)

Kontakt aufnehmen.

Allerdings dürfen weder das Finanzamt Lüneburg noch die Samtgemeinde Gellersen Sie rechtlich beraten. Für eine **Beratung** wenden Sie sich bitte an die hierzu ausersehenen Berufsgruppen.

Die Samtgemeinde kann Ihnen zum **GrundsteuerMESSbescheid** und den darin enthaltenen Informationen und Festsetzungen **keine Auskünfte geben** und auch **keine Änderungen veranlassen**.

► Wo kann ich weitere Auskünfte erhalten?

Fragen zum **Äquivalenzbetrag**, also der Bewertung, oder Fragen zum **Grundsteuerermessbescheid** und den darin enthaltenen Informationen?

direkt beim Finanzamt Lüneburg (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Hotline unter der Rufnummer **04131 305 988**

Fragen zum **Grundsteuerbescheid** (Hebesatz, Fälligkeiten, SEPA-Lastschrift)
an das **Steueramt der Samtgemeinde Gellersen**

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid
(zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten können Anfragen per E-Mail nicht beantwortet werden)