



<https://biz.li/3bnj>

STADT INFORMIERT ÜBER DIE GRUNDSTEUER IN SEHNDE AB 2025

Veröffentlicht am 09.01.2025 um 16:19 von Redaktion AltkreisBlitz

Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen

Grundlage berechnet. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig erklärt. Daher waren der Bund und die Länder aufgefordert neue gesetzliche Vorschriften für die Bewertung des Grundbesitzes zu schaffen. Alle Steuerpflichtigen waren also aufgefordert, eine Steuererklärung zur Neu-Berechnung der Grundsteuer abzugeben. Auf dieser Grundlage der Steuererklärungen haben die jeweils zuständigen Finanzämter neue Grundsteuermessbescheide an die Steuerpflichtigen verschickt, die nun ab 2025 die Basis für die Grundsteuer sind. Die Grundsteuer ist eine Realsteuer (auch Objektsteuer genannt). Sie knüpft an das Eigentum, die Beschaffenheit sowie den Wert von Grundbesitz an. Sie wird von der Stadt Sehnde erhoben sofern ein Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vorliegt. Grundbesitz sind: land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) übrige Grundstücke (Grundsteuer B). Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes richtet sich künftig nach dem neu geregelten Bewertungsgesetz des Bundes. Dieses Gesetz wird, bis auf wenige Ausnahmen, auch in Niedersachsen angewendet. Niedersachsen hat sich abweichend vom Bundesrecht, für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden, das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“. In diesem Bewertungsmodell werden Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlwert je m² Fläche. Die Äquivalenzzahl für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 € / m². Des Weiteren wird das Ergebnis anschließend mit einem sogenannten Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lage-Faktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW) – in der Stadt Sehnde wurde dieser vom Land Niedersachsen mit 105 € je m² bestimmt. Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet: Rechnung: Lage-Faktor = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (220 € / 105 €)^{0,3} = 1,25$ Das Ergebnis der beiden Multiplikationen ist der Äquivalenzbetrag, früher Einheitswert. Dieser bildet die Basis für den Grundsteuermessbetrag. Zusätzlich zum Äquivalenzbetrag wird noch die Steuermesszahl benötigt. Die Steuermesszahl beträgt für Nutzflächen 100 % und für Wohnflächen 70 %. Beispielrechnung: Die Grundstücksfläche eines Einfamilienhauses beträgt 800 m², die Wohnfläche 120 m² und die Nutzfläche 20 m². Der Bodenrichtwert wurde auf 220€ festgelegt. $800 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ Äquivalenzzahl} \times 1,25 \text{ Lagefaktor} = 40,00€$ Äquivalenzbetrag $\times 100 \% = 40,00€$ Grundsteuermessbetrag $120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,50€ \text{ Äquivalenzzahl} \times 1,25 \text{ Lagefaktor} = 75,00€$ Äquivalenzbetrag $\times 70 \% = 52,50€$ Grundsteuermessbetrag $20 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 0,50€ \text{ Äquivalenzzahl} \times 1,25 \text{ Lagefaktor} = 12,50€$ Äquivalenzbetrag $\times 100 \% = 12,50€$ Grundsteuermessbetrag Die drei Grundsteuermessbeträge werden zu dem Grundsteuermessbetrag, der auf dem Grundsteuermessbescheid ausgewiesen wird, summiert: $40,00€ + 52,50€ + 12,50€ = 105,00€$. Zur Berechnung der Grundsteuer B wird noch der Grundsteuerhebesatz benötigt. Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 20.11.2024 den Hebesatz der Grundsteuer B in einer Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 auf 515 v.H. festgesetzt. Für das oben genannte Einfamilienhaus würde sich die Grundsteuer B für das Jahr 2025 auf 540,75€ berechnen: $105,00€ \text{ Grundsteuermessbetrag} \times 515/100 = 540,75€$. Die Veranlagung der Grundsteuer A und B für das Jahr 2025 erfolgte nicht auf der vorhandenen Datenlage, sondern auf den vom Finanzamt Burgdorf seit 2023 digital übermittelten neuen Äquivalenzbescheiden (früher Einheitswertbescheiden). Der Hebesatz für die Grundsteuer A liegt für 2025 bei 560 v. H. und für die Grundsteuer B bei 515 v.H. (Ratsbeschluss vom 21.11.2024). Es werden bis Mitte Januar 1.118 Bescheide für die Grundsteuer A und 8.573 für die Grundsteuer B verschickt. 2.695 Datensätze konnten bisher nicht veranlagt werden, weil der Stadt Sehnde hierzu keine neuen Äquivalenzbescheide / Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes Burgdorf vorliegen. Diese fehlen in der veranlagten Summe der Grundsteuer B für 2025. Die Nachveranlagung für diese Bescheid wird nach Angaben der Stadtverwaltung frühestens im Januar 2025 erfolgen. Hinzu kommen noch einige nicht veranlagte Datensätze, die sich aus Eigentümerwechseln ergeben haben. Hier wurde ein Grundstück in 2024 verkauft. Für die alten Eigentümer hat die Stadt einen Einstellungsbescheid zum 31.12.2024 vom Finanzamt erhalten, eine Neuveranlagung für den neuen Eigentümer ab 01.01.2025 jedoch nicht. Auch diese Fälle werden erst ab Januar 2025 aufgearbeitet werden können. Veranlagung in Beträgen im Vergleich zu 2024 Veranlagung 2025 Veranlagung 2024 Bemerkung Grundsteuer

A157.681,31 €270.772,16 €Verschiebungen von A nach BGrundsteuer B4.981.501,21 €5.359.357,49 €Fehlende Grundsteuermessbescheide, die noch veranlagt werden müssen