

FAQ Grundsteuer 2025 der Gemeinde Emmerthal

Stand: Dezember 2024

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 Hameln-Holzminden (schriftlich, per Elster oder Kontaktformular
steuerliche Fragen)



Weitere Informationen hält das Landesamtes für Steuern Niedersachsen hier bereit
(Steuererklärungen, FAQ, Gesetze)

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



Fragen zum Grundsteuerbescheid (Hebesatz, Fälligkeiten, SEPA-Lastschriftmandat)?

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gemeinde Emmerthal

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

Inhalt

Was ist die Grundsteuer?	2
Grundsteuer A	2
Grundsteuer B.....	2
Was ändert sich bei der Grundsteuer?	2
Grundsteuer A	3
Grundsteuer B.....	3
Warum musste die Berechnung der Grundsteuer geändert werden?	3
Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen?	4
Wo findet man das Bewertungsgesetz und das Nds. Grundsteuergesetz?	4
Wie werden Grund und Boden ab 2025 bewertet?	4
Wie werden Wohn- und Nutzflächen ab 2025 bewertet?.....	5
Die Bewertung? Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag	6
Der Grundsteuermessbescheid? Steuermesszahl und Grundsteuermessbetrag	6
Der Grundsteuerbescheid? Hebesatz und Grundsteuer	7

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.

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

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 forstwirtschaftlichen 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“.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen?

Das neue Recht ist ab dem 1. Januar 2025 umzusetzen (Hauptveranlagungszeitpunkt). Das heißt: Ab 2025 wird die Gemeinde Emmerthal **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, per Elster oder Kontaktformular steuerliche Fragen).

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

Eine vollständige Beispielrechnung findet sich weiter unten in diesen FAQ.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

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, per Elster oder Kontaktformular steuerliche Fragen).

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, per Elster oder Kontaktformular steuerliche Fragen).

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

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, per Elster oder Kontaktformular steuerliche Fragen).

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

Die Bewertung? Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftlichen 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, per Elster oder Kontaktformular steuerliche Fragen).

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 %.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

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 und Boden			Wohn- / Nutzfläche		
20 m x 40 m	= 800 m²	Fläche	70 m²	20 m²	Fläche
x 0,04 €	Äquivalenzzahl		x 0,50 €	x 0,50 €	Äquivalenzzahl
x 0,91	Lagefaktor		x 0,91	x 0,91	Lagefaktor
	$\left(\frac{\text{BRW 310}}{\text{dBRW 410}}\right)^{0,3}$				$\left(\frac{\text{BRW 310}}{\text{dBRW 410}}\right)^{0,3}$
= 29,12 €	Äquivalenzbetrag		= 31,85 €	= 9,10 €	Äquivalenzbetrag (ehem. „Einheitswert“)
x 100 %	Steuermesszahl		x 70 %	x 100 %	Steuermesszahl
= 29,12 €	Grundsteuer- messbetrag		= 22,29 € +	= 9,10 €	
			= 31,39 €	Grundsteuer- messbetrag	

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 Gemeinde Emmerthal.

1. Grundsteuermessbetrag

Nachdem das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag errechnet hat, wird dieser vom Finanzamt durch einen **Grundsteuermessbescheid** dem Steuerpflichtigen gegenüber festgesetzt und der Gemeinde gegenüber bekanntgegeben.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hameln-Holzminde
grün markiert = zuständig ist die Gemeinde Emmerthal

An diesen Grundsteuermessbescheid, mit allen darin enthaltenen Feststellungen zur persönlichen und sachlichen Steuerpflicht, ist die Gemeinde Emmerthal gebunden, also auch an den darin festgesetzten Grundsteuermessbetrag. Die Gemeinde Emmerthal darf von diesen Feststellungen nicht abweichen, selbst wenn diese möglicherweise Fehler enthalten sollten. Die Korrektur obliegt allein dem Finanzamt.

2. Hebesatz

Die Gemeinde Emmerthal setzt 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 Gemeinde Emmerthal multipliziert nun diesen Grundsteuermessbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der Gemeinde Emmerthal.

Grund und Boden	29,12 €
Wohn- und Nutzfläche	31,39 €
Grundsteuermessbetrag	60,51 €
x Hebesatz	318 %
Grundsteuer	192,42 €