

Informationsblatt zur Grundsteuer ab 2025 (Niedersachsen)

1. Allgemeine Informationen zur Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen für Kommunen. Mit der Grundsteuerreform wurde auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018 reagiert, das die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig erklärte. Ab 2025 gelten nun neue Regelungen.

In Niedersachsen wird das sogenannte "Flächen-Lage-Modell" angewendet. Dieses Modell basiert auf:

- der Fläche des Grundstücks und der Gebäude,
- einem Lagefaktor, der Zu- oder Abschläge basierend auf der Standortqualität berücksichtigt.

2. Die drei relevanten Bescheidformen

Um die Grundsteuer festzusetzen, werden folgende Bescheide erlassen:

- **Grundsteuermessbescheid:** Dieser Grundlagenbescheid wird von den Finanzämtern auf Basis der Hauptfeststellung des Grundsteuerwerts erstellt. Er ist die Grundlage für die weitere Berechnung.
- **Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid:** Enthält den ermittelten Betrag gemäß dem Flächen-Lage-Modell. Er dient als Basis für die Kommunen.
- **Grundsteuerbescheid:** Wird von der Gemeinde auf Grundlage des Messbetrags und des individuellen Hebesatzes der Kommune erstellt. Dieser Bescheid gibt die tatsächliche Zahlungshöhe vor.

3. Höhere Grundsteuerlast und Einspruchsmöglichkeiten

Viele Eigentümer berichten von gestiegenen Steuerlasten. Bei Unstimmigkeiten oder Bedenken haben Sie folgende Möglichkeiten:

- **Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid oder den Bescheid für den Grundsteueräquivalenzbetrag (beim Finanzamt):**
 - Frist: Innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids.
 - Begründung: Etwaige Fehler bei der Flächenberechnung, des Bodenrichtwertes oder Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Grundsteuermodells für Niedersachsen.
 - Folgen: Eingelegte Einsprüche ruhen gemäß der Allgemeinverfügung vom 28. August 2024 von Amts wegen (automatisch), soweit sich der Einspruchführende auf eine Verfassungswidrigkeit beruft, bis zur Rechtskraft des Musterverfahrens beim Niedersächsischen Finanzgericht (Az.: 1 K 38/24).
- **Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid (bei der Gemeinde):**
 - Frist: Innerhalb eines Monats nach Erhalt.
 - Wichtig: Ein alleiniger Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist nur sinnvoll, wenn der Bescheid von der Kommune fehlerhaft berechnet wurde (z. B. falscher Hebesatz).

4. Musterverfahren und Allgemeinverfügung

Das Niedersächsische Finanzgericht prüft in einem Musterverfahren die Verfassungsmäßigkeit des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes. Die Allgemeinverfügung des Landesamts für Steuern vom 28. August 2024 ordnet an, dass Einspruchsverfahren ruhen, bis das Verfahren abgeschlossen ist.

5. Frage-Antwort-Katalog (FAQ)

Frage: Muss ich Einspruch einlegen, damit mein Verfahren ruht?

Antwort: Ja, das Ruhen eines Verfahrens wird nur angeordnet, wenn fristgerecht Einspruch eingelegt wurde. Ohne Einspruch bleibt der Bescheid bestandskräftig.

Frage: Was kann ich tun, wenn die Einspruchsfrist bereits abgelaufen ist? **Antwort:** In diesem Fall sollten Sie prüfen, ob es mögliche Gründe für eine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gibt (z. B. Zustellfehler). Andernfalls bleibt der Bescheid bestandskräftig, und ein nachträglicher Einspruch ist nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf fehlerbeseitigende Fortschreibung zu stellen. Dies ist sinnvoll, wenn der Bescheid offensichtliche Fehler (z. B. falsche Flächenangaben oder Lagefaktoren) enthält. Der Antrag sollte schriftlich und mit einer genauen Begründung beim Finanzamt eingereicht werden.

Frage: Lohnt sich ein Einspruch, wenn die Grundsteuer nur erhöht wurde, aber keine weiteren Gründe vorliegen?

Antwort: Ein Einspruch allein wegen einer Erhöhung ist in der Regel nicht erfolgversprechend. Es sollte eine konkrete Begründung, wie die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes oder Berechnungsfehler, vorliegen.

Frage: Muss ich trotz Einspruchs die Grundsteuer zahlen?

Antwort: Ja, die Zahlungspflicht bleibt bestehen, auch wenn ein Einspruch eingelegt wurde. Nichtzahlung kann Mahnungen und zusätzliche Kosten nach sich ziehen.

Frage: Kann ich einen Einspruch zurückziehen?

Antwort: Ja, ein Einspruch kann jederzeit zurückgezogen werden. Dies empfiehlt sich jedoch nur nach einer fundierten rechtlichen Prüfung.

Frage: Welche Kosten entstehen, wenn ich kloose.steuerberatung mit der Prüfung meiner Grundsteuer(-mess)bescheide und der Erfolgsaussichten eines weiteren Vorgehens dagegen beauftrage?

Antwort: Die Prüfung der Bescheide rechnen wir nach § 28 Steuerberatervergütungsverordnung mit 69,00 € (einschl. USt) je angefangener ½ Stunde ab. Für einen normal gelagerten Fall eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung sollte sich der Aufwand im Bereich von 30-45 Min. bewegen.

kloose.steuerberatung

www.orange-tax.de

Oliver Klose, Steuerberater, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht
Brunnenweg 1, 27283 Verden, email info@orange-tax.de
Telefon 04231/8008-0, Telefax 04231/8008-29