

Grundsteuerreform in Niedersachsen

Information bzgl. der Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025



Am 31.01.2023 endete für alle Grundstückeigentümer/-innen und die siebenmonatige Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärungen. Inzwischen liegen in den niedersächsischen Finanzämtern ca. 2,9 Mio. Erklärungen vor. Nach Bearbeitung der Grundsteuererklärung versendet das Finanzamt die Bescheide mit den neuen Grundsteuermessbeträgen auf den 01.01.2025 an die jeweiligen Eigentümer/-innen. Viele Eigentümer/-innen berichten aktuell, dass ihnen der neue Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes nunmehr vorliegt und dieser deutlich höher ist als der bisherige Grundsteuermessbetrag. Es wird daher befürchtet, dass sich die zu zahlende Grundsteuer erhöht.

Zunächst ist wichtig, dass die neuen Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes mit den neuen Grundsteuermessbeträgen jetzt noch keine Veränderungen der zu leistenden Grundsteuer auslösen, sondern erst ab 2025 Grundlage für neue Steuerfestsetzungen sind.

Gem. § 7 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) ist die jeweilige Gemeinde dazu verpflichtet, für die Grundsteuerveranlagung zum 01.01.2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln. Die Gemeinden sollen alleine aus der Umstellung des Besteuerungsverfahrens demnach kein erhöhtes Grundsteueraufkommen erzielen. Dazu ist das Grundsteueraufkommen, das sich für 2025 insgesamt aus allen neuen Grundsteuermessbeträgen ergeben würde, mit dem Grundsteueraufkommen zu vergleichen, das auf der Grundlage der alten Messbeträge im Haushaltsplan für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist.

Wie sich durch die neue Grundsteuerreform das Gesamtaufkommen der Grundsteuer für die Gemeinde entwickeln wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Um eine Vergleichsberechnung für den aufkommensneutralen Hebesatz zu erstellen, werden sämtliche Grundsteuermessbeträge benötigt. Die Daten liegen aktuell noch nicht vor. Eine Aussage über den künftigen Grundsteuerhebesatz kann deswegen noch nicht getroffen werden.

Die neuen Grundsteuerhebesätze der jeweiligen Gemeinden können voraussichtlich erst Ende 2024 unter Berücksichtigung der Vergleichsberechnung für den Zeitraum ab dem 01.01.2025 beschlossen werden. Sollte sich herausstellen, dass die neuen Grundsteuermessbeträge ab dem 01.01.2025 insgesamt höher sind als bisher, werden die Hebesätze für 2025 durch die Aufkommensneutralität voraussichtlich sinken. Es wird in den vielen Einzelfällen durchaus Verschiebungen geben, die teilweise zu Erhöhungen und in anderen Fällen auch zu Reduzierungen der zu leistenden Grundsteuer führen können.

Für das Veranlagungsjahr 2025 wird dann ein neuer Grundsteuerbescheid versendet, dem die konkrete Höhe der neuen Grundsteuer (die Multiplikation des vom Finanzamt ermittelten Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die zu zahlende Grundsteuer) entnommen werden kann.

Weitere Informationen:

[Grundsteuerreform in Niedersachsen | Landesamt für Steuern Niedersachsen](#)