

Hinweise zur Grundsteuerreform

## I. Allgemeine Informationen

### Änderungen bei der Grundsteuer

Zum 1. Januar 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuer. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mussten daher gegenüber ihrem Finanzamt eine Steuererklärung über ihr Eigentum abgeben. Auch in Bremervörde wird sich die Grundsteuer-Reform bemerkbar machen. Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bisherigen Berechnungsweisen für verfassungswidrig erklärt hatte, musste eine neue und zeitgemäße gesetzliche Regelung für die Erhebung der Grundsteuer gefunden werden.

Was kommt auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu? Nach der Abgabe der Erklärung zur Grundsteuer gegenüber dem Finanzamt und Neufestlegung des Hebesatzes erhalten die Bürgerinnen und Bürger im Januar diesen Jahres einen Grundsteuerbescheid der Stadt Bremervörde.

## II. Ermittlung des Grundsteuerbetrags: Wer macht was?

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich - wie bisher - aus einem dreistufigen Verfahren: Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Begünstigt dabei wird beispielsweise die eigene Wohnraumnutzung. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

### II.1. Zuständigkeit Finanzamt

**Grundsteuerwert** bzw. **Grundsteuermessbetrag** wurden vom **Finanzamt** ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Die Stadt Bremervörde ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

### II.2. Zuständigkeit Stadt Bremervörde

Der **Hebesatz**, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wird durch die Stadt Bremervörde festgelegt. Bei Fragen zum Hebesatz oder der konkret festgesetzten Grundsteuer wenden Sie sich bitte an die Stadt Bremervörde.

Sofern Sie bisher die gesamte Jahresgrundsteuer am 1. Juli bezahlt haben, wird diese Jahreszahlung für die neue Grundsteuer übernommen. Sollten Sie die Jahreszahlung nicht mehr wünschen, wenden Sie sich bitte an die Stadt Bremervörde.

## III. Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird es bei den Bürgern zu „Belastungsverschiebungen“ gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer kann es daher auch dann geben, wenn die (Gesamt-) Aufkommensneutralität vor Ort gegeben ist.

## IV. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie unter <https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuer-b-grundvermogen-209755.html> sowie auf der Internetseite der Stadt Bremervörde. Sofern sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, sind Sie - auch ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts - verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Sie ein Grundstück nicht mehr überwiegend zu Wohnzwecken nutzen.

Weitere hilfreiche Links:

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer – Bundesministerium der Finanzen  
<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer – Landesamt für Steuern Niedersachsen  
<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/nachgefragt-frequently-asked-questions-faq-210516.html>

Prüfschema für den Grundsteuerbescheid  
<https://lstn.niedersachsen.de/download/212417>