

# Information zu den Grundabgabenbescheiden 2025

Voraussichtlich Anfang Januar 2025 werden alle Grundsteuerpflichtigen neue Grundsteuerbescheide erhalten. Da wir mit einem erhöhten Anfrageaufkommen rechnen, bitten Sie bereits jetzt um Verständnis, falls es hierbei zu Verzögerungen kommen sollte.

Häufig zu erwartende Fragen möchten wir bereits hier beantworten.

## Warum wurden die Grundsteuer A und B reformiert?

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basierte auf jahrzehntealten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten. Weil sich die Werte von Grundstücken sehr unterschiedlich entwickelt haben, kam es auf Basis der Einheitswerte zu erheblichen steuerlichen Ungleichbehandlungen. Außerdem wurden die vorhandenen Werte, anders als die gesetzlichen Regelungen dies vorgesehen haben, nicht regelmäßig durch Fortschreibungen angepasst, sondern auf dem Stand des Jahres 1964 belassen. Das Bundesverfassungsgericht erklärte im April 2018 die Grundsteuer in dieser Form für verfassungswidrig.

## Was ändert sich in Zukunft?

Ab 2025 sieht das Nds. Grundsteuergesetz für die Grundsteuer A eine geänderte Ermittlungsart vor.

Für die Grundsteuer B wird das niedersächsische Flächen/ Lage Modell Grundlage für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages. Hierbei wird zwischen der Grundstücksfläche und den bebauten Flächen (Wohn und Nutzfläche) unterschieden. Dazu kommt der so genannte Lagefaktor dessen Berechnung im Wesentlichen auf dem Bodenrichtwert basiert.

## Was bleibt gleich?

Wie bisher wird der Grundsteuerbetrag ermittelt, indem die Gemeinde den vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag mit einem von ihr individuell festzusetzen Hebesatz multipliziert.

## Was sind aufkommensneutrale Hebesätze?

Die Umstellung auf das neue Grundsteuersystem soll nicht zu höheren Grundsteuererträgen bei den Kommunen führen. Der Landesgesetzgeber in Niedersachsen schreibt grundsätzlich vor, dass der Hebesatz so gewählt werden soll, dass eine Aufkommensneutralität (Gesamterträge 2024 = Gesamterträge 2025) gewahrt bleibt.

Zu betonen ist hierbei, dass es zwischen den einzelnen Objekten zu Belastungsverschiebungen kommen kann. Die Grundsteuer wird sich für einige Objekte erhöhen, während es bei anderen zu Senkungen kommt. Diese Belastungsverschiebungen sind der Reform allerdings unabdingbar und zwingende Konsequenz der Umsetzung der Grundsteuerreform.

Die aufkommensneutralen Hebesätze betragen in Königslutter am Elm für die Grundsteuer A = 575 und für die Grundsteuer B = 345.

## Gelten Lastschriftmandate oder Daueraufträge weiter?

SEPA-Lastschriftmandate gelten weiter, so dass von Ihnen hier nichts zu veranlassen ist. Daueraufträge müssen auf den neuen Betrag angepasst werden.

## An wen wende ich mich, wenn ich Fragen oder Zweifel an der Richtigkeit des Grundsteuerbescheides habe?

Diese Frage wird in dem [anliegenden Hinweisschreiben](#) des Finanzamtes beantwortet.

Ergänzend hierzu können Sie sich an die Stadt Königslutter am Elm wenden, wenn Sie meinen, einen Bescheid zu Unrecht erhalten zu haben.

### Wo finde ich weitere Informationen?

Auf der [Seite des Landesamts für Steuern Niedersachsen](#) finden Sie weitere Informationen bezüglich der Grundsteuerreform 2025.

### Wer sind meine Ansprechpartner?

Das Steueramt im Rathaus Am Markt 2 steht Ihnen während der Sprechzeiten Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 9.00 bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 15:00 bis 17:00 Uhr und nach Vereinbarung zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner sind:

Frau Annika Schlenger 05353/ 912 122

Herr Jonathan Eberl 05353/ 912 135

Frau Jasmin Schwesig 05353/ 912 157