

Änderung der Grundsteuererhebung auf Spiekeroog

Gesetzliche Grundlagen

Grundsteuergesetz des Bundes (GrStrG)

Grundsteuergesetz des Land Niedersachsen (NGrStG)

Runderlass zur Anwendung NGrStrG (AENGrStrG)

WOFIV - Verordnung zur Berechnung v. Wohnflächen

DIN 277 – Berechnung Grundlage v. Grundflächen

Grundlage der neuen Berechnung

Fläche des Grundstückes

= Summe aller Flurstücksflächen einer Nutzungseinheit (NE)

Wohnfläche

= Summe aller Wohnflächen nach WOFIV einer NE

! Gästebeherbergung ist keine Wohnfläche

Nutzfläche

= Summe aller Flächen nach DIN 277 die nicht der Wohnfläche dienen einer NE

Zuschläge und Abschläge:

Lagefaktor	Zu- o. Abschläge für die Lage einer Immobilie Bodenrichtwert des Grundstückes zu durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde
Denkmal	25 % Abschlag auf Gebäudeflächen-Äquivalenz
Wohnnutzung	30 % Abschlag auf Wohnflächen-Äquivalenz

Zuschläge und Abschläge:

25 % Abschlag auf Wohnflächen-Äquivalenz

Für:

gemeinnützige/kommunale Wohnbaugesellschaften

Wohnbaugenossenschaften (Kapitalsteuerbefreit)

Wohnbauvereine (Kapitalsteuerbefreit)

Sozialen Wohnraum (Nachweis Förderung)

Berechnung individueller Messbetrag

	Reine Wohnnutzung	Ferienhaus
Grundstücksfläche der Nutzungseinheit: 700 m ² x 0,04 EUR	28	28
Wohn- / Nutzungsfläche		
Fläche nach WOFIV 120 m ² x 0,50 EUR	60	
Abschlag Wohnnutzung 30%	<u>42</u>	
Fläche nach DIN 150 m ² x 0,50 EUR		<u>75</u>
Lagefaktor	1,0	1,0
Grundsteuerermessbetrag	<u>70</u>	<u>103</u>

Berechnung neuer Hebesatz

Jahr	2024	2025
Summe aller Messbeträge	61.955	45.000
Hebesatz	600	<u>825</u>
Grundsteueraufkommen	371.730 €	371.730 €

Neuer Grundsatz

Gleiche Größe und gleiche Lage sollen gleiche Grundsteuer bezahlen.

Beispiel von der Insel: Häuser fast gleich groß, Grundstück gleich groß

1. Haus Bewertung älter als 40 Jahre, Messbetrag: 37
2. Haus Bewertung 20 Jahre alt, Messbetrag: 73

Grundsatz der neuen Grundsteuer B

1. Das Aufkommen der Grundsteuer in Summe für die Gemeinde bleibt gleich.
2. Die individuelle Besteuerung des Einzelnen kann erheblich abweichen.
3. Um so älter die letzte Messbetragsberechnung um so höher die Wahrscheinlichkeit für eine bedeutend höhere neue Grundsteuer.