

FAQ Grundsteuer 2025 der Hansestadt Lüneburg

Stand 25. November 2024

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**

grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

Ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet. Die Regeln für die Bewertung des Grundbesitzes haben sich verändert, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig erklärt hat.

Wegen der neuen Regelungen mussten alle Grundstücke neu bewertet werden. Alle Steuerpflichtigen waren daher aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Auf der Grundlage dieser Steuererklärungen hat das Finanzamt neue Grundsteuermessbescheide an die Steuerpflichtigen verschickt, die nun ab 2025 die Grundlage für die Grundsteuer sind.

Fragen zum **Äquivalenzbetrag**, also der Bewertung, oder
Fragen zum **Grundsteuermessbescheid** und den darin enthaltenen Informationen?



direkt beim Finanzamt Lüneburg (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Hotline unter der Rufnummer **04131 305 988**

Weitere Informationen hält das Landesamtes für Steuern Niedersachsen [hier](#) bereit (Steuererklärungen, FAQ, Gesetze)

Die Hansestadt Lüneburg kann Ihnen zum Grundsteuermessbescheid und den darin enthaltenen Informationen und Festsetzungen keine Auskünfte geben und auch keine Änderungen veranlassen.

Fragen zum **Grundsteuerbescheid** (Hebesatz, Fälligkeiten, SEPA-Lastschriftmandat)?



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der **Hansestadt Lüneburg**

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid (zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten können Anfragen per E-Mail nicht beantwortet werden)

- Was ist die Grundsteuer? 2
- Grundsteuer A 2
- Grundsteuer B 2
- Was ändert sich bei der Grundsteuer? 2
- Warum musste die Berechnung der Grundsteuer geändert werden? 3
- Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen? 3
- Wo findet man das Bewertungsgesetz und das Nds. Grundsteuergesetz? 3
- Wie werden Grund und Boden ab 2025 bewertet? 3
- Wie werden Wohn- und Nutzflächen ab 2025 bewertet? 4
- Die **Bewertung?** Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag 5
- Der **Grundsteuermessbetrag?** Äquivalenzbetrag und Steuermesszahl 6
- Die **Grundsteuer?** Grundsteuermessbetrag und Hebesatz 7
- Der **Grundsteuerbescheid?** Ein Beispiel 8
- Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz? 9
- Welchen Hebesatz wird die Hansestadt Lüneburg ab 2025 anwenden? 9
- Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein? 9
- Ihr gutes Recht 10
- Wo können Sie sich beraten lassen? 11
- Wo kann ich telefonisch weitere Auskünfte erhalten? 11

- **Was ist die Grundsteuer?**

Die Grundsteuer gehört zu den Objektsteuern. Objekt ist das Grundstück. Nur nach ihm richtet sich die Steuer. Das bedeutet, dass für die Höhe der Steuer die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Eigentümers keine Rolle spielen.

Auch ist es grundsätzlich ohne Bedeutung, wie hoch der Ertrag ist, den ein Grundstück abwirft (z. B. vermietet oder Leerstand). Die Grundsteuer gehört damit zu den sogenannten „Realsteuern“. Das Grundsteueraufkommen steht den Gemeinden zu.

Weitere Fragen und Antworten zur Grundsteuer finden Sie auch auf der Seite des [Landesamtes für Steuern Niedersachsen](#) (LStN)

Erläuterungen zur Grundsteuer und zur (digitalen) Grundsteuererklärung (per ELSTER) hält das Landesamt für Steuern Niedersachsen [hier](#) zum Abruf bereit. Hier finden sie auch ein kurzes [Video](#) zu diesem Thema.

- **Grundsteuer A**

Unter die Grundsteuer A fällt der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz.

- **Grundsteuer B**

Alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz zuzuordnen sind, unterfallen den Bewertungsregeln für die Grundsteuer B.

- **Was ändert sich bei der Grundsteuer?**

Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist die **Bewertung** des Grundbesitzes und diese Bewertungsregeln haben sich geändert.

Grundsteuer A

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes richtet sich auch künftig nach dem (neu geregelten) Bewertungsgesetz des Bundes. Dieses Gesetz wird, bis auf wenige Ausnahmen, auch in Niedersachsen angewendet.

Der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz wird bundeseinheitlich auf der Basis eines typisierenden, durchschnittlichen Ertragswertverfahrens bewertet. Es handelt sich um eine standardisierte Flächenbewertung, bei der die Eigentumsflächen des Betriebs jeweils gesondert nach Nutzung und Nutzungsarten bewertet werden.

Wohngebäude werden künftig im Grundvermögen (Grundsteuer B) bewertet.

Grundsteuer B

Auch hier hat der Bund neue Bewertungsregeln geschaffen. Allerdings hat Niedersachsen die im Grundgesetz neu eingeführte Länderöffnungsklausel genutzt und ein vom Reformgesetz des Bundes abweichendes Berechnungsverfahren für die Bewertung des Grundvermögens (für die Grundsteuer B) eingeführt, das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“.

Bei dieser Bewertung werden einerseits die **Flächen** des Grunds und Bodens, sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude und andererseits ein **Lage-Faktor** berücksichtigt, der auf die Bodenrichtwerte abstellt.

Hauptfeststellungsstichtag ist der 1. Januar 2022. Auf diesen Stichtag wird der Grundbesitz bewertet.

Hauptveranlagungszeitpunkt, also die erste Anwendung der neuen Bewertung, ist der 1. Januar 2025. Auf diesen Stichtag bildet die Bewertung erstmalig die Grundlage für die Berechnung und Veranlagung der Grundsteuer.

- **Warum musste die Berechnung der Grundsteuer geändert werden?**

Seit 1964 wurden die regelmäßigen Neubewertungen von Grundstücken, die eigentlich im Gesetz vorgesehen waren, nicht mehr durchgeführt. Dadurch kam es bei der Grundsteuer zwangsläufig zu Ungleichbehandlungen und Wertverzerrungen. Diese konnten weder damit gerechtfertigt werden, dass man Aufwand vermieden hat, noch damit, dass die Steuer für den Einzelnen niedrig war oder dass es praktikabler war.

2018 hat das Bundesverfassungsgericht daher die bisherige grundsteuerliche Bewertung für gleichheitswidrig erklärt und den (Bundes-) Gesetzgeber beauftragt, bis Ende 2019 eine verfassungskonforme Neuregelung in Kraft zu setzen.

Diesen Auftrag hat der Bund am 26. November 2019 mit dem Grundsteuer-Reformgesetz umgesetzt. Eine neu eingeführte Länderöffnungsklausel ermöglicht abweichende Länderregelungen. Hiervon hat Niedersachsen mit einem eigenen Modell für die Grundsteuer B Gebrauch gemacht, dem sogenannten „Flächen-Lage-Modell“.

- **Ab wann gelten die geänderten Grundsteuer-Regelungen?**

Das neue Recht ist ab dem 1. Januar 2025 umzusetzen (Hauptveranlagungszeitpunkt). Das heißt: Ab 2025 wird die Hansestadt Lüneburg Grundsteuerbescheide auf der Grundlage der neuen Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes erlassen.

Diese, vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheide, basieren wiederum auf den neuen Bewertungsregeln. Dazu musste jeder Grundbesitz neu bewertet werden, und zwar einheitlich bezogen auf die Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt).

Bezogen auf diesen Stichtag waren von allen Steuerpflichtigen Steuererklärungen abzugeben, die dann als Grundlage für die Bewertung des Grundbesitzes dienten.

- **Wo findet man das Bewertungsgesetz und das Nds. Grundsteuergesetz?**

Die Gesetzestexte finden Sie beispielsweise [hier](#) beim Landesamtes für Steuern Niedersachsen (LStN).

- **Wie werden Grund und Boden ab 2025 bewertet?**

Grundsteuer A

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes richtet sich auch künftig nach dem (neu geregelten) Bewertungsgesetz des Bundes. Dieses Gesetz wird, bis auf wenige Ausnahmen, auch in Niedersachsen angewendet.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**

grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

Informationen zur Bewertung, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den **Grundsteuer messbetrag** eingeflossen ist, entnehmen Sie bitte den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

Grundsteuer B

Niedersachsen hat sich – abweichend vom Bundesrecht – für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden: das „Flächen-Lage-Modell“.

In diesem Bewertungsmodell wird der Grund und Boden zunächst mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² des Grundstücks.

Die **Äquivalenzzahl** für Grund und Boden liegt bei 0,04 €/m².

Danach wird der Grund und Boden mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lagefaktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW). Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet. Damit findet die Lage des Grundstücks in angemessener Weise Berücksichtigung, wobei nicht der Grundstückswert im Vordergrund steht, sondern das angemessene Verhältnis verschiedener Grundstücke zueinander.

Beispiel: **Lage-Faktor** = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

Eine vollständige Beispielrechnung findet sich weiter unten in diesen FAQ.

Weitere Informationen, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den **Grundsteuer messbetrag** eingeflossen ist, entnehmen Sie bitte den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

- **Wie werden Wohn- und Nutzflächen ab 2025 bewertet?**

Grundsteuer A

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes richtet sich auch künftig nach dem (neu geregelten) Bewertungsgesetz des Bundes. Dieses Gesetz wird, bis auf wenige Ausnahmen, auch in Niedersachsen angewendet.

Informationen zur Bewertung, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den **Grundsteuer messbetrag** eingeflossen ist, entnehmen Sie bitte den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

Grundsteuer B

Niedersachsen hat sich, abweichend vom Bundesrecht, für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden, das „Flächen-Lage-Modell“. In diesem Bewertungsmodell werden Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² Fläche.

Die **Äquivalenzzahl** für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m².

Die Wohn- und Nutzflächen werden hiernach mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lagefaktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW). Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet. Damit findet die Lage des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude in angemessener Weise Berücksichtigung, wobei nicht der Grundstückswert im Vordergrund steht, sondern das angemessene Verhältnis verschiedener Grundstücke zueinander.

Beispiel: Lage-Faktor = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

Eine vollständige Beispielrechnung findet sich weiter unten in diesen FAQ.

Weitere Informationen, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den **Grundsteuer messbetrag** eingeflossen ist, entnehmen Sie bitte den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

• Die Bewertung? **Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag**

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz zuzuordnen sind (Grundsteuer B), wird in Niedersachsen das „Flächen-Lage-Modell“ angewendet.

1. Bewertung der Flächen

In diesem Bewertungsmodell werden Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m² Fläche.

Die Äquivalenzzahl für Grund und Boden liegt bei 0,04 €/m².

Die Äquivalenzzahl für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m².

2. Bewertung der Lage

Sodann werden Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lage-Faktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet.

Beispiel: Lage-Faktor = $(BRW / dBRW)^{0,3} = (290 \text{ €} / 410 \text{ €})^{0,3} = 0,90$

3. Das Bewertungsergebnis, der Äquivalenzbetrag

Das Ergebnis der beiden Multiplikationen zu 1. und 2. ist der Äquivalenzbetrag, früher „Einheitswert“. Dieser bildet die Basis für den Grundsteuer messbetrag.

Zu welchem **Bewertungsergebnis** das Finanzamt in Ihrem konkreten Fall gekommen ist, können Sie den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden entnehmen. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**
grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

• **Der Grundsteuermessbescheid? Steuermesszahl und Grundsteuermessbetrag**

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz zuzuordnen sind (Grundsteuer B), wird in Niedersachsen das „Flächen-Lage-Modell“ angewendet.

Für den Grundsteuermessbetrag werden 2 Faktoren benötigt, der Äquivalenzbetrag und die Steuermesszahl.

1. Äquivalenzbetrag

Für den Äquivalenzbetrag werden die Flächen aus Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude mit einem Lage-Faktor multipliziert.

2. Steuermesszahl

Durch die Multiplikation der Äquivalenzbeträge mit der Steuermesszahl erhält man den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahl beträgt für Nutzflächen 100 % und für Wohnflächen 70 %.

3. Beispielrechnung:

Die Berechnung für Grund und Boden erfolgt gesondert, weil hier eine abweichende Äquivalenzzahl anzuwenden ist (0,04 €/m²).

Die Berechnung von Wohnfläche und Nutzfläche muss ebenfalls gesondert erfolgen, weil hier eine abweichende Steuermesszahl anzuwenden ist (70 %).

Grund und Boden		Wohn- / Nutzfläche	
20 m x 40 m	= 800 m ² Fläche	70 m ²	20 m ² Fläche
x 0,04 €	Äquivalenzzahl	x 0,50 €	x 0,50 € Äquivalenzzahl
x 0,91	Lagefaktor	x 0,91	x 0,91 Lagefaktor
	$\left(\frac{\text{BRW } 310}{\text{dBRW } 410}\right)^{0,3}$		$\left(\frac{\text{BRW } 310}{\text{dBRW } 410}\right)^{0,3}$
	= 29,12 € Äquivalenzbetrag	= 31,85 €	= 9,10 € Äquivalenzbetrag (ehem. „Einheitswert“)
x 100 %	Steuermesszahl	x 70 %	x 100 % Steuermesszahl
	= 29,12 € Grundsteuermessbetrag	= 22,29 € +	= 9,10 €
			= 31,39 € Grundsteuermessbetrag

4. Der Grundsteuermessbetrag

Die hiernach ermittelten Grundsteuermessbeträge sind dann noch zu summieren und ergeben damit den Grundsteuermessbetrag für den zu bewertenden Grundbesitz. Dieser bildet die Basis für die Grundsteuer.

Welchen **Grundsteuermessbetrag** das Finanzamt in Ihrem konkreten Fall errechnet hat, können Sie den Ihnen vom Finanzamt zugesandten Bescheiden entnehmen. Fragen hierzu richten Sie bitte ausschließlich an das **Finanzamt** (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988).

- Der Grundsteuerbescheid?

Hebesatz und Grundsteuer

Für die Grundsteuer werden 2 Faktoren benötigt, der Grundsteuermessbetrag und der Grundsteuer-Hebesatz der Hansestadt Lüneburg.

1. Grundsteuermessbetrag

Nachdem das Finanzamt den Grundsteuer *messbetrag* errechnet hat, wird dieser vom Finanzamt durch einen Grundsteuer *messbescheid* dem Steuerpflichtigen gegenüber festgesetzt und der Gemeinde gegenüber bekanntgegeben.

An diesen **Grundsteuermessbescheid**, mit allen darin enthaltenen Feststellungen zur persönlichen und sachlichen Steuerpflicht, ist die Hansestadt Lüneburg gebunden, also auch an den darin festgesetzten **Grundsteuermessbetrag**. Die Hansestadt Lüneburg darf von diesen Feststellungen nicht abweichen, selbst wenn diese möglicherweise Fehler enthalten sollten. **Die Korrektur obliegt allein dem Finanzamt.**

2. Hebesatz

Die Hansestadt Lüneburg setzt für die Grundsteuer einen Hebesatz fest, und zwar in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten Hebesatzsatzung.

Durch die Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz erhält man die Grundsteuer.

3. Beispielrechnung:

Die Grundsteuermessbeträge für Grund und Boden und für Wohn- und Nutzflächen wurden zu einem Grundsteuermessbetrag summiert und als Grundsteuermessbetrag in Höhe von 60,51 € im Grundsteuermessbescheid festgesetzt.

Die Hansestadt Lüneburg multipliziert nun diesen Grundsteuermessbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der Hansestadt Lüneburg.

Grund und Boden	29,12 €
Wohn- und Nutzfläche	<u>31,39 €</u>
Grundsteuermessbetrag	<u>60,51 €</u>
x Hebesatz	560 %
Grundsteuer	<u>338,86 €</u>

4. Die Grundsteuer

Das Ergebnis der Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz ist die Grundsteuer.

Welche **Grundsteuer** die Hansestadt Lüneburg in Ihrem konkreten Fall festgesetzt hat, können Sie dem **Grundsteuerbescheid** der **Hansestadt Lüneburg** entnehmen. Dort finden Sie auch die Kontaktdaten.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**
grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

• **Der Grundsteuerbescheid? Ein Beispiel**

Nachdem das **Finanzamt** den Grundsteuermessbetrag für den Grundbesitz bewertet und errechnet hat, wird der Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt durch einen **Grundsteuermessbescheid** dem Steuerpflichtigen gegenüber festgesetzt und der Gemeinde gegenüber bekanntgegeben.

Die Hansestadt Lüneburg multipliziert nun diesen Grundsteuermessbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der **Hansestadt Lüneburg** und setzt die so errechnete Grundsteuer durch einen **Grundsteuerbescheid** fest.

Muster
Es ist geplant, die **Grundsteuerbescheide** am 10.01.2025 zu versenden



Hansestadt Lüneburg, Postfach 25 40, 21315 Lüneburg (21)

Herrn
Wilhelm Mustermann
Hauptstr. 1
21335 Lüneburg

So können Sie Kontakt mit uns aufnehmen.
Senden Sie uns aber bitte keine E-Mail die personenbezogene Daten enthält. Zum Schutz Ihrer Daten werden Anfragen per E-Mail nicht beantwortet.



Datum: 10. Januar 2025

Kassenzeichen
123456.116.001
Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Bereich Steuern
Reitende-Diener-Str. 17
Zuständig Frau Sachbearbeiterin
Zimmer 1
Telefon 04131 309 3669
Faxnr. 04131 309 3965
E-Mail Grundabgaben@stadt.lueenburg.de
Gläubiger-ID DE61HLG0000021666

Bankverbindung
Sparkasse Lüneburg
BIC: NOLADE21LBG IBAN: DE88 2405 0110 0000 0005 54
Volksbank Lüneburger Heide eG
BIC: GENODEF1NBU IBAN: DE07 2406 0300 7100 1000 00
Deutsche Bank Lüneburg
BIC: DEUTDE2H240 IBAN: DE92 2407 0075 0048 4048 00

Grundsteuerbescheid

Bitte bewahren Sie diesen Bescheid gut auf und beachten Sie die Fälligkeitstermine auch in künftigen Jahren solange, bis Sie einen neuen Bescheid erhalten.

Objektbezeichnung/-Lage aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Aktenzeichen aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Für 2025 zu zahlende Grundsteuer

Objekt			Aktenzeichen Finanzamt
Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ort	
001	Hauptstr. 1	Lüneburg	3322011122223333

Festsetzungen Grundsteuer B				
Jahresveranlagung				
Jahr	Zeitraum	neuer Messbetrag	Hebesatz %	Jahressteuer
2025	01.01.-31.12.	41,60 €	560,00	232,96 €

Wenn Sie ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben

Grundsteuermessbetrag aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Hebesatz der Hansestadt Lüneburg

				Gesamt	232,96 €
--	--	--	--	---------------	-----------------

Ihre Bankverbindung					
	IBAN / Kto.-Inhaber	BIC	Bank/Mandatsref.Nr.	Abbuchung	Auszahlung
Grundsteuer B	DE00 1111 2222 3333 4444 55		Name des Kreditinstituts	Ja	Ja
	Wilhelm Mustermann				

Fälligkeitstermine zum Veranlagungsjahr Die Grundsteuer ist vierteljährlich zu diesen Terminen zu zahlen

Fälligkeit	15.02.25	15.05.25	15.08.25	15.11.25			
Grundsteuer B	58,24 €	58,24 €	58,24 €	58,24 €			
Summe	58,24 €	58,24 €	58,24 €	58,24 €			
bezahlter Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
offener Betrag	58,24 €	58,24 €	58,24 €	58,24 €			

Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid maschinell erstellt wurde und auch ohne Unterschrift gültig ist. Die Rechtsbehelfsbelehrung und Hinweise zur Steuer- / Abgabefestsetzung finden Sie auf der Folgeseite.

- **Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz?**

Das niedersächsische „Flächen-Lage-Modell“ setzt auf eine vollständig andere Bewertung des Grundbesitzes, als dies nach den bis zum 31.12.2024 geltenden Bewertungsregeln der Fall war. Die beiden Bewertungsmodelle sind nicht miteinander vergleichbar. Damit sind auch die sich nach dem niedersächsischen „Flächen-Lage-Modell“ ab 2025 ergebenden Grundsteuermessbeträge nicht mehr mit den bis Ende 2024 geltenden Grundsteuermessbeträgen vergleichbar.

Die Hansestadt Lüneburg hat von Beginn an erklärt, dass sie die Grundsteuer-Reform nicht zum Anlass für eine Erhöhung der Grundsteuer nehmen, sondern aufkommensneutral umsetzen wird. Hierzu ist der Hebesatz entsprechend zu ändern.

Aufkommensneutral bedeutet, dass der Hebesatz die Abweichungen durch die geänderten Grundsteuermessbeträge kompensiert und das Grundsteuer-Aufkommen der Hansestadt Lüneburg 2025 gegenüber 2024 dadurch unverändert bleibt.

Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens des Kalenderjahres 2025 gegenüber dem Grundsteueraufkommen des Kalenderjahres 2024 gleichbliebe. Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Hansestadt Lüneburg, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer B ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Hansestadt Lüneburg für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt war.

Auch wenn hiernach die Hansestadt Lüneburg durch die Grundsteuer-Reform keine Mehr- oder Mindereinnahmen hat, so kann die individuelle Grundsteuer trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen.

Auch dem Gesetzgeber ist es wichtig, die Grundsteuer-Reform transparent zu gestalten. So hat er die Gemeinden verpflichtet, den aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln und zu veröffentlichen. Beschließt eine Gemeinde einen hiervon abweichenden Hebesatz, so ist auch dieser gesondert zu veröffentlichen.

- **Welchen Hebesatz wird die Hansestadt Lüneburg ab 2025 anwenden?**

Für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuer-Reform hat die Hansestadt Lüneburg für 2025 einen neuen Hebesatz für die Grundsteuer B festgesetzt. Sie hat sich hierbei am aufkommensneutralen Hebesatz orientiert.

Trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes kann die individuelle Grundsteuer höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen.

- **Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein?**

Die Hansestadt Lüneburg hat von Beginn an erklärt, dass sie die Grundsteuer-Reform nicht zum Anlass für eine Erhöhung der Grundsteuer nehmen wird. Sie hat sich daher für 2025 am einkommensneutralen Hebesatz orientiert. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Aufkommen in 2025 nicht höher sein wird als das nach altem Recht in 2024 veranschlagte Aufkommen.

Das neue Bewertungsrecht bringt es mit sich, dass die einzelnen Grundsteuermessbeträge höher oder niedriger ausfallen. In Kombination mit dem Hebesatz für 2025 kann dies individuell zu einer höheren oder niedrigeren Grundsteuer führen.

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**
grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

- **Ihr gutes Recht beim Finanzamt**

Das Grundsteuerverfahren ist ein Massengeschäft. Fehler können da nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn Sie Grund zu der Annahme haben, dass bei der Festsetzung des

- **Äquivalenzbetrages,**
also der Bewertung Ihres Grundbesitzes unzutreffende Informationen eingeflossen sind (z.B. zu Grundstücken, Flurstücken und deren Größe oder Lage, Wohn- oder Nutzflächen, Steuerbefreiungen, Eigentumsverhältnissen, Anschriften, Empfangsvollmachten, Aktenzeichen), oder des
- **Grundsteuermessbetrages,**
also durch den Grundsteuermessbescheid unzutreffende Informationen in die Berechnung eingeflossen sind (z.B. Äquivalenzbetrag, Steuermesszahl, Eigentumsverhältnisse, Anschriften, Empfangsvollmachten, Aktenzeichen),

dann stehen Ihnen selbstverständlich Rechtsmittel zur Verfügung. Innerhalb der Rechtsmittelfrist können Sie **Einspruch** beim **Finanzamt Lüneburg** erheben. Näheres entnehmen Sie bitte dem Bescheid des Finanzamtes.

Sie können aber gerne auch vorher/stattdessen **Kontakt** mit dem **Finanzamt** aufnehmen (schriftlich, persönlich oder telefonisch über die Hotline unter 04131 305 988). Möglicherweise lässt sich die Angelegenheit bereits so ganz einfach klären.

- **Ihr gutes Recht bei der Hansestadt Lüneburg**

Wenn Sie Grund zu der Annahme haben, dass bei der Festsetzung der

- **Grundsteuer**
durch den Grundsteuerbescheid der Hansestadt Lüneburg beispielsweise unzutreffende Informationen aus dem Grundsteuermessbescheid übernommen wurden, der falsche Hebesatz verwendet wurde oder Sie Rechenfehler entdeckt haben,

dann steht Ihnen selbstverständlich der Rechtsweg offen. Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie **Klage** beim **Verwaltungsgericht Lüneburg** erheben. Näheres entnehmen Sie bitte dem Bescheid der Hansestadt Lüneburg.

Erfahrungsgemäß ist es aber zielführender, wenn Sie zunächst **Kontakt** mit der **Hansestadt Lüneburg** aufnehmen (die Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid), denn meist lässt sich die Angelegenheit bereits so ganz einfach klären.

Anm.:

Klagen gegen den Grundsteuerbescheid sind unzulässig (!), wenn mit der Klage Einwendungen geltend gemacht werden, die **Gegenstand des Grundlagenbescheides**, also des **Grundsteuermessbescheides**, sind. In einem solchen Fall können Sie Ihre Einwendungen nur gegen den Grundlagenbescheid selbst, also den **Grundsteuermessbescheid**, richten.

Informationen hierzu finden Sie unter „Ihr gutes Recht beim Finanzamt“

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das **Finanzamt Lüneburg**
grün markiert = zuständig ist die **Hansestadt Lüneburg**

- **Wo können Sie sich beraten lassen?**

Wenn sie **Fragen** zu den in den Bescheiden verwendeten Daten haben und hierzu **Auskunft** wünschen, dann können Sie gerne mit dem **Finanzamt Lüneburg** (zum **Äquivalenzbetrag** und zum **Grundsteuermessbescheid**) oder mit der **Hansestadt Lüneburg** (zum **Grundsteuerbescheid**) Kontakt aufnehmen.

Allerdings dürfen weder das Finanzamt Lüneburg noch die Hansestadt Lüneburg Sie rechtlich beraten. Für eine **Beratung** wenden Sie sich bitte an die hierzu ausersehenen Berufsgruppen.

- **Wo kann ich telefonisch weitere Auskünfte erhalten?**

Fragen zum **Äquivalenzbetrag**, also der Bewertung, oder
Fragen zum **Grundsteuermessbescheid?**



direkt beim Finanzamt Lüneburg (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Hotline unter der Rufnummer **04131 305 988**

Die Hansestadt Lüneburg kann Ihnen zum Grundsteuermessbescheid und den darin enthaltenen Informationen und Festsetzungen keine Auskünfte geben und auch keine Änderungen veranlassen.

Fragen zum **Grundsteuerbescheid** (Hebesatz, Fälligkeiten, Lastschrift)?



Hansestadt Lüneburg (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid