Flächen-Lage-Modell

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Fläche des Bodens x Äquivalenzzahl 0,04 Euro

+

Gebäudeflächen x Äquivalenzzahl 0,50 Euro

X

Lage-Faktor

Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage mit dieser Formel:

$$\text{Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}$$

BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks
dBRW = Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde
Der Exponent 0,3 bewirkt eine Dämpfung der Werte.
Ein über dem Gemeindedurchschnitt liegender Wert rechtfertigt einen Zu-, ein darunterliegender Wert einen Abschlag. Der Zu- bzw. Abschlag wird durch die Relation des Bodenrichtwerts zum gemeindedurchschnittlichen Bodenrichtwert (dBRW) typisierend abgebildet.

= Äquivalenzbeträge (Grund und Boden, Gebäude)

x Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl beträgt 100%. Für Wohnflächen ist sie auf 70% ermäßigt.
Weitere Ermäßigungen um 25% gibt es u.a. für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung, bestimmte landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude.

= Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag

x Hebesatz der jeweiligen Gemeinde

= Grundsteuer

Quelle: Niedersächsisches Finanzministerium: https://www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/grundsteuer/steuerpolitik-145366.html; Abruf am 02.12.2024