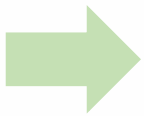




Information Grundsteuerreform ab 2025

Bis 2024 wurde die Grundsteuer in Deutschland auf Basis des Einheitswerts berechnet. Dieser Einheitswert wurde durch verschiedene Faktoren bestimmt, darunter unter anderem die Größe des Grundstücks, die Nutzung und das Baujahr des Gebäudes. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgte durch Multiplikation des Einheitswerts mit der Grundsteuermesszahl und dem Hebesatz.

Stichtag für die Berechnung des Einheitswertes war in Westdeutschland der 1. Januar 1964, in Ostdeutschland der 1. Januar 1935. 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die alte Praxis der Ermittlung des Einheitswertes einen Verstoß gegen die verfassungsmäßige Gleichheit darstellt.

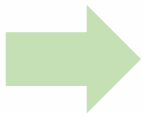


Bis 2024 wurden Gebäude in Ost- und Westdeutschland unterschiedlich bewertet. Die Grundsteuer hing von den Mieteinnahmen und dem Baujahr ab, wobei neuere Gebäude höher bewertet wurden.

Ab 2025 wird in Niedersachsen die Grundsteuer nach dem **Flächen-Lage-Modell** berechnet. Dieses Modell basiert auf der Größe des Grundstücks und der Wohnfläche des Gebäudes sowie der Lage des Grundstücks.

1. **Grundstücks- und Gebäudeflächen:** Die Größe des Grundstücks und die Wohnfläche des Gebäudes werden mit festen Äquivalenzzahlen bewertet. Für Grundstücksflächen beträgt der Ansatz 0,04 € pro m², für Wohnflächen 0,35 € pro m².
2. **Lage des Grundstücks:** Der Bodenrichtwert des Grundstücks wird mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde verglichen. Dies ergibt einen Lagefaktor, der die Steuer je nach Qualität der Lage anpasst

Das Modell ist darauf ausgelegt, einfach und transparent zu sein, und soll eine gerechtere Verteilung der Steuerlast ermöglichen.



Ab 2025 ist die Grundsteuer demnach von der Grundstücks- und Gebäudefläche sowie der Lage abhängig. Je größer das Gebäude/Grundstück und höher der Lagefaktor, desto höher die Grundsteuer.

Lagefaktoren Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

Heideviertel: 1,0 und 1,18

Kleefeld: 1,07

Misburg: 1,17 und 1,15

Buchholz/List: 1,12 und 1,24

Auch innerhalb der Stadtteile wird zwischen einzelnen Lagen unterschieden.



Kleefeld Buchholz

Wohnen im Grünen

Auswirkungen für die Gebäude der WoGe:

Die Wohnungsgenossenschaft besitzt überwiegend Gebäude, die im Durchschnitt im Jahr 1947 erbaut wurden. Daher war die Grundsteuer bisher im Vergleich niedrig. Besonders in den Stadtteilen Kleefeld und Buchholz, deren Gebäude im Durchschnitt aus dem Jahr 1936 stammen und den größten Teil des Bestandes der Genossenschaft ausmachen, führt die neue Grundsteuerreform zu höheren Steuerbeträgen, da das Baujahr nun nicht mehr berücksichtigt wird. In den Stadtteilen Misburg, Heideviertel, Laatzen und Mittelfeld hingegen sinken die Grundsteuerbeträge.