

# Stadt Leer (Ostfriesland)



## Änderungen bei der Grundsteuer

Mit dem beiliegenden Grundabgabenbescheid 2025 kann sich der Grundsteuerbetrag im Vergleich zum Vorjahr für Sie geändert haben.

### Warum musste die Grundsteuerberechnung geändert werden?

Zum 1. Januar 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuerberechnung. Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bisherigen Berechnungsgrundlagen für verfassungswidrig erklärt hatte, mussten alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer dem Finanzamt eine Grundsteuererklärung abgeben. Auf Grundlage dieser Daten ist dann eine neue und aktuellere Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer gefunden worden.

### Wurde die Neuberechnung dazu genutzt, die Einnahmen aus der Grundsteuer insgesamt für die Stadt Leer zu erhöhen?

Nein. Es wurde klar gesetzlich festgelegt, dass die Gesamtheit der Grundsteuerzahlerinnen und -zahler durch die Reform **nicht** mehr belastet wird als bisher. Allerdings können sich Verschiebungen ergeben - für manche Haushalte kann sich die Grundsteuer verringern, für andere aber auch erhöhen. Dies mag sich für Einzelne ungerecht anfühlen, ist aber aufgrund der neuen Erhebungsmethode nicht vermeidbar.

### Warum muss ich als Eigentümerin/Eigentümer überhaupt Grundsteuer zahlen?

Die Grundsteuer gehört zu den wichtigsten Einnahmen einer Stadt. Mit diesen Einnahmen werden z.B. Grundschulen, Sportplätze, Feuerwehren, Schwimmbad, Stadtbibliothek und viele andere Einrichtungen für die Bürgerinnen und Bürger finanziert. Ohne die Grundsteuer könnte die Stadt Leer diese Leistungen nicht oder nur eingeschränkt anbieten.

### Was kann ich tun, wenn ich mit der Grundsteuerberechnung nicht einverstanden bin?

Wenn es Ihnen um die Höhe der Grundsteuer geht, ist der Grundsteuermessbetrag entscheidend - dieser stellt die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer dar. Hierfür ist das Finanzamt Leer zuständig. Fragen rund um den Grundsteuermessbetrag beantworten Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Finanzamtes Leer (Tel. 0491-9870-770 oder per Email unter [poststelle@fa-ler-niedersachsen.de](mailto:poststelle@fa-ler-niedersachsen.de)). Das Finanzamt bittet bei Anträgen auf Änderung/Überprüfung des neuen Grundsteuermessbetrages um Bereitstellung folgender Unterlagen bzw. Nachweise:

- Aktenzeichen (z.B. 60 168 ...)
- Grundriss der Wohnung bzw. des Hauses
- Wohnflächenberechnung

Sollten Sie Fragen zur Grundsteuer generell haben (z.B. zum Hebesatz), melden Sie sich bitte bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle Abgaben der Stadt Leer (Tel. 0491/9782-190 oder per Email unter [grundabgaben@leer.de](mailto:grundabgaben@leer.de)). Bitte geben Sie bei Nachfragen Ihr Kassenzzeichen (XN ... NX) aus Ihrem Bescheid an.

Selbstverständlich können Sie auch gerne persönlich zu den Sprechzeiten vorbeikommen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass in den ersten Tagen nach Erhalt des Bescheides die Telefonleitungen aufgrund von Nachfragen häufig besetzt sein könnten. Bitte versuchen Sie es in dem Fall noch einmal zu einem späteren Zeitpunkt oder senden Sie eine E-Mail.

Ihre Fachstelle Abgaben

### Hinweis des Finanzamtes zu § 8 Abs. 5 Nds. Grundsteuergesetz:

Sie sind verpflichtet Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, wie z.B. Änderungen bei der Wohn-/o. Nutzfläche und Grundstücksgröße, dem Finanzamt Leer elektronisch anzuzeigen. Hierfür stehen unter „[www.elster.de](http://www.elster.de)“ die Formulare „Grundsteuer für Niedersachsen“ oder „Grundsteueränderungsanzeige für Niedersachsen“ zur Verfügung. Die Anzeige ist bis zum 31. März des Folgejahres abzugeben.



# Hinweise zum Grundsteuerbescheid



Finanzamt Leer (Ostfrl.)

Sollten Sie Ihren nun vorliegenden Grundsteuerbescheid auf Richtigkeit überprüfen wollen, bietet sich folgendes Prüfschema an:

Hinweis: Sollten Sie eine der beiden nachfolgenden Fragen mit „nein“ beantworten, wenden Sie sich bitte postalisch, per Mail (Poststelle@fa-ler.niedersachsen.de) oder telefonisch (0491/9870- 770) an das Finanzamt Leer.

Stimmt die angegebene Wohnfläche, Nutzfläche und Fläche des Grund und Bodens im Bescheid vom Finanzamt mit Ihrer Grundsteuererklärung überein?  
*(Rechts sehen Sie einen Auszug aus einem Bescheid des Finanzamtes, bei dem die entsprechenden Zeilen markiert sind.)*



Ja



Sind die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung korrekt?  
*(Hinweise und Erläuterungen befinden sich auf Seite 2)*



Ja



Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den ...

A. ....

B. Berechnung der Äquivalenzbeträge für das bebaute Grundstück  
Die Berechnung erfolgt nach dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG).  
Ermittlung der Äquivalenzbeträge für die Wohn-/Nutzflächen.

Gebäude

...

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Summe Wohn-/Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>

Das Gebäude dient zu % der Wohnnutzung.

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	
x Äquivalenzzahl	€/m <sup>2</sup>	
Äquivalenzbetrag vor Lagefaktor		€
x Lagefaktor		
ergibt den Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche		€

Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>	
x Äquivalenzzahl	€/m <sup>2</sup>	
Äquivalenzbetrag vor Lagefaktor		€
x Lagefaktor		
ergibt den Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche		€

Ermittlung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden bei einer Wohnnutzung der Gebäude von mindestens 90 %.

Fläche des Grund und Bodens gesamt	1000 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---------------------

bei einer Wohnnutzung von mind. 90 %, das max. 10-fache der Wohnfläche von

C. ....

Es liegt kein offensichtlicher Fehler in der Berechnung Ihrer Grundsteuer vor. Sollten Sie dennoch Fragen zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags haben, können Sie sich an das Finanzamt Leer wenden.

Weicht der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde bzw. Stadt von dem Grundsteuermessbetrag im Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 ab oder haben Sie lediglich Fragen zum Grundsteuerhebesatz oder zu Zahlungsmodalitäten, dann wenden Sie sich bitte direkt an Ihre Gemeinde bzw. Stadt.

