

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

Aufgrund 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 darstellen.

➔ Fragen zum **Äquivalenzbetrag**, also der Bewertung, oder  
Fragen zum **Grundsteuermessbescheid** und den darin enthaltenen Informationen?  
direkt beim **Finanzamt Hannover-Süd** (schriftlich, persönlich oder telefonisch)  
Hotline unter der Rufnummer 0511 419-2650

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

Die Landeshauptstadt Hannover 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 **Landeshauptstadt Hannover**  
Kontaktdaten finden Sie auf dem Abgabenbescheid (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 <b>Bewertung?</b> Äquivalenzzahlen und Äquivalenzbetrag .....	5
• Der <b>Grundsteuermessbetrag?</b> Äquivalenzbetrag und Steuermesszahl.....	6
• Die <b>Grundsteuer?</b> Grundsteuermessbetrag und Hebesatz .....	7
• Was ist der aufkommensneutrale Hebesatz? .....	8
• Welchen Hebesatz wird die Landeshauptstadt Hannover ab 2025 anwenden? .....	8
• Wie hoch wäre der jeweilige aufkommensneutrale Hebesatz? .....	8
• Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein?.....	8
• Ihr gutes Recht.....	9
• Wo können Sie sich beraten lassen? .....	10
• Wo kann ich telefonisch weitere Auskünfte erhalten? .....	10

- 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 der Eigentümer 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)

- 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 mit diesen neuen Bewertungsregeln:

#### 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, der auf die Bodenrichtwerte abstellt, berücksichtigt.

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

Hauptveranlagungszeitpunkt 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. Eine Rechtfertigung hierfür war nicht mehr vorhanden.

2018 hat das Bundesverfassungsgericht daher die bisherige grundsteuerliche Bewertung für gleichheitswidrig erklärt und den (Bundes-) Gesetzgeber aufgelegt, 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 Landeshauptstadt Hannover 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 Landesamt 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 Hannover-Süd**  
**grün markiert** = zuständig ist die **Landeshauptstadt Hannover**

Informationen zur Bewertung, insbesondere welcher Grundbesitz konkret in Ihrem Falle berücksichtigt wurde und inwiefern dieser in den **Grundsteuermessbetrag** 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 0511 419-2650).

## Grundsteuer B

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

In diesem Bewertungsmodell wird die Fläche des Grund und Bodens zunächst mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, einem Zahlenwert je m<sup>2</sup> des Grundstücks.

Die Äquivalenzzahl für Grund und Boden beträgt 0,04 €/m<sup>2</sup>.

Der so ermittelte Wert des Grund und Bodens wird dann mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lage-Faktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW) - in der Landeshauptstadt Hannover wurde dieser vom Land Niedersachsen mit 320 € je m<sup>2</sup> bestimmt. Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet.

Beispiel:  $\text{Lage-Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3} = (750 \text{ €} / 320 \text{ €})^{0,3} = 1,29$

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 **Grundsteuermessbetrag** 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 0511 419-2650).

- 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 **Grundsteuermessbetrag** 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 0511 419-2650).

## 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 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Äquivalenzzahl für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m<sup>2</sup>.

Das Ergebnis wird anschließend mit einem Lage-Faktor multipliziert. Dieser Lage-Faktor stellt auf den Bodenrichtwert des Grundstücks ab (BRW) und stellt diesen in das Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde (dBRW) - in der Landeshauptstadt Hannover wurde dieser vom Land Niedersachsen mit 320 € je m<sup>2</sup> bestimmt. Zur Abflachung wird auf den so errechneten Faktor noch ein Exponent (0,3) angewendet.

Beispiel: Lage-Faktor =  $(BRW / dBRW)^{0,3} = (750 \text{ €} / 320 \text{ €})^{0,3} = 1,29$

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 **Grundsteuermessbetrag** 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 0511 419-2650).

- 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 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Äquivalenzzahl für Grund und Boden liegt bei 0,04 €/m<sup>2</sup>.

Die Äquivalenzzahl für Wohn- und Nutzflächen liegt bei 0,50 €/m<sup>2</sup>.

2. Bewertung der Lage

Sodann werden die Ergebnisse für 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 =  $(BRW / dBRW)^{0,3} = (750 \text{ €} / 320 \text{ €})^{0,3} = 1,29$

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 **Grundsteuermessbetrag**.

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 0511 419-2650).

**Hinweis:**  
**rot markiert** = zuständig ist das **Finanzamt Hannover-Süd**  
**grün markiert** = zuständig ist die **Landeshauptstadt Hannover**

• 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 ergibt sich der 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 €/m<sup>2</sup>).

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 <sup>2</sup> Fläche	70 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> Fläche
x 0,04 €	Äquivalenzzahl	x 0,50 €	x 0,50 € Äquivalenzzahl
x 0,91	Lagefaktor	x 0,91	x 0,91 Lagefaktor
	$\left(\frac{\text{BRW } 310}{\text{dBRW } 410}\right)^{0,3}$		$\left(\frac{\text{BRW } 310}{\text{dBRW } 410}\right)^{0,3}$
<b>= 29,12 €</b>	<b>Äquivalenzbetrag</b>	<b>= 31,85 €</b>	<b>= 9,10 € Äquivalenzbetrag</b> (ehem. „Einheitswert“)
x 100 %	Steuermesszahl	x 70 %	x 100 % Steuermesszahl
<b>= 29,12 €</b>	<b>Grundsteuer-</b> <b>messbetrag</b>	<b>= 22,29 €</b>	<b>+ = 9,10 €</b>
			<b>= 31,39 € Grundsteuer-</b> <b>messbetrag</b>

4. Der Grundsteuermessbetrag

Die hiernach ermittelten Grundsteuermessbeträge sind dann noch zu summieren (29,12 € + 31,39 € = 60,51 €) 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 0511 419-2650).

• Der Grundsteuerbescheid? Hebesatz und Grundsteuer

Für die Grundsteuer werden 2 Faktoren benötigt, der Grundsteuermessbetrag und der Grundsteuer-Hebesatz der Landeshauptstadt Hannover.

1. Grundsteuermessbetrag

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

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

2. Hebesatz

Die Landeshauptstadt Hannover setzt für die Grundsteuer einen Hebesatz fest, und zwar in einer gesonderten Hebesatzsatzung.

Durch die Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz ergibt sich die Grundsteuer.

3. Beispielrechnung:

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

Die Landeshauptstadt Hannover multipliziert nun diesen Grundsteuer-messbetrag mit dem Grundsteuer-Hebesatz der Landeshauptstadt Hannover.

Grund und Boden	29,12 €
Wohn- und Nutzfläche	31,39 €
<b>Grundsteuermessbetrag</b>	<b>60,51 €</b>
x Hebesatz	900 v.H.
<b>Grundsteuer</b>	<b>544,59 €</b>

4. Die Grundsteuer

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

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

Hinweis:

rot markiert = zuständig ist das Finanzamt Hannover-Süd

grün markiert = zuständig ist die Landeshauptstadt Hannover

- 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 Landeshauptstadt Hannover 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 Landeshauptstadt Hannover 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 Landeshauptstadt Hannover, dass 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 Landeshauptstadt für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt war.

Auch wenn hiernach die Landeshauptstadt Hannover durch die Grundsteuer-Reform keine Mehr- oder Mindereinnahmen hat, so wird im Regelfall die individuelle Grundsteuer 2025 trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen.

- Welchen Hebesatz wird die Landeshauptstadt Hannover ab 2025 anwenden?

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze wie folgt bestimmt:

Grundsteuer A	600 v.H.
Grundsteuer B	900 v.H..

- Wie hoch wäre der jeweilige aufkommensneutrale Hebesatz?

Der jeweilige aufkommensneutrale Hebesatz ist unter Berücksichtigung der vom Finanzamt Hannover-Süd zum 20.10.2024 mitgeteilten Grundsteuermessbeträge wie folgt errechnet worden:

Grundsteuer A	1.298,73 v.H.
Grundsteuer B	909,65 v.H..

Trotz des aufkommensneutralen Hebesatzes wird die individuelle Grundsteuer 2025 im Regelfall höher oder niedriger als bis 2024 ausfallen.

- Wird die Grundsteuer zukünftig höher oder niedriger sein?



Die Landeshauptstadt Hannover hat von Beginn an erklärt, dass sie die Grundsteuer-Reform nicht zum Anlass für eine Erhöhung der Grundsteuer nehmen wird. Sie wird daher für 2025 den einkommensneutralen Hebesatz zugrunde legen. Dieser stellt sicher, dass das Aufkommen in 2025 nicht höher sein wird als das nach altem Recht in 2024 im Haushaltsplan veranschlagte Aufkommen.

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

- Ihr gutes Recht beim **Finanzamt**

Durch die Vielzahl, der in kurzer Zeit zu bearbeitenden Steuererklärungen können Fehler bei der Bearbeitung 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, Flurstücke 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 ein Rechtsmittel zur Verfügung. Innerhalb der **Rechtsmittelfrist** können Sie **Einspruch** beim **Finanzamt Hannover-Süd** 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 0511 419-2650). Möglicherweise lässt sich die Angelegenheit bereits so ganz einfach klären.

- Ihr gutes Recht bei der **Landeshauptstadt Hannover**

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

- **Grundsteuer**  
durch den Grundsteuerbescheid der Landeshauptstadt Hannover 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 Hannover** erheben. Näheres entnehmen Sie bitte dem Bescheid der Landeshauptstadt Hannover.

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

**Hinweis:**

**rot markiert** = zuständig ist das **Finanzamt Hannover-Süd**

**grün markiert** = zuständig ist die **Landeshauptstadt Hannover**

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“.

- 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 Hannover-Süd** (zum **Äquivalenzbetrag** und zum **Grundsteuermessbescheid**) oder mit der **Landeshauptstadt Hannover** (zum **Grundsteuerbescheid**) Kontakt aufnehmen.

Allerdings dürfen weder das Finanzamt Hannover-Süd noch die Landeshauptstadt Hannover Sie rechtlich beraten. Für eine Beratung wenden Sie sich bitte an die hierzu entsprechenden Berufsgruppen.

- Wo kann ich telefonisch weitere Auskünfte erhalten?

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



direkt beim Finanzamt Hannover-Süd (schriftlich, persönlich oder  
telefonisch) Hotline unter der Rufnummer 0511 419-2650

Die Landeshauptstadt Hannover 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)?



Landeshauptstadt Hannover (schriftlich, persönlich oder telefonisch)

Kontaktdaten finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid