

# 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.

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. ....

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



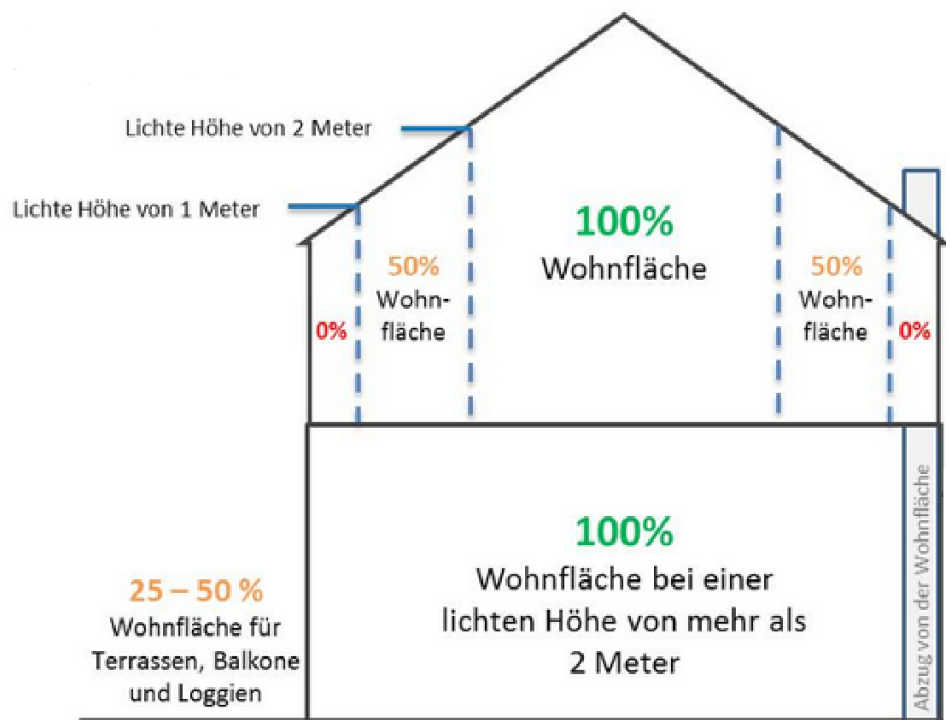
Es liegt kein offensichtlicher Fehler in der Berechnung Ihrer Grundsteuer vor. Sollten Sie dennoch Fragen zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags haben, können Sie sich an das Finanzamt Leer wenden.

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.

## Hinweise und Erläuterungen zur Ermittlung der Flächen

Wie wird die **Wohnfläche** eines Hauses ermittelt?

*Erläuterung der Skizze:  
Beispiel: Wohnflächen mit  
einer lichten Höhe von unter  
2 Meter; sind nur zu  
50% anzugeben.*



### **Nutzfläche:**

- Ein „normales“ Einfamilienhaus hat in der Regel KEINE Nutzfläche.
- Eine typische Nutzfläche ist z.B. eine Garage. Wobei hier 50m<sup>2</sup> steuerfrei sind.  
Beispiel: Bei einer Garage von 60m<sup>2</sup> Grundfläche haben Sie entsprechend nur 10m<sup>2</sup> anzugeben.
- Eine weitere Nutzfläche ist z.B. die Fläche eines Schuppens oder eines Gartenhauses, wobei hier insgesamt 30 m<sup>2</sup> abzuziehen sind.

### **Weder Wohn- noch Nutzfläche:**

- Bodenräume und Kellerräume, es sei denn sie werden z.B. als Arbeitszimmer oder Partyraum genutzt, dann stellen sie Wohnfläche dar.

### **Grundsteuer A statt B**

- Landwirtschaftliche Flächen sind in der Grundsteuererklärung nicht in der „Anlage Grundstück“, sondern in der „Anlage Land- und Forstwirtschaft“ zu erklären.