

Unterschied bei der Bewertung von Geschäftsgrundstücken und Privatgrundstücken

Zur Berechnung des Grundsteuermessbetrages werden Gebäudeflächen mit einer Wohnfläche mit einer Steuermesszahl von 0,7 (70 %) bewertet.

Andere als zu Wohnflächen genutzte Gebäudeflächen (Nutzflächen) werden mit einer Steuermesszahl von 1,0 (100 %) berechnet.

Das bedeutet, dass zu Wohnzwecken genutzte Objekte niedriger bewertet werden als Geschäftsgrundstücke.

Nds. Flächen-Lage-Modell für die Grundsteuer B				 NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND	
Fläche des Grundstücks oder Gebäudes	Grundstücke	Gebäude (Wohnfläche)	Gebäude (Nutzfläche)		
$x \text{ m}^2$	$x \text{ m}^2$	$x \text{ m}^2$	$x \text{ m}^2$		
Äquivalenzzahl Gesetzlich bestimmt, bemisst das Nutzungsäquivalent der Fläche	\times	\times	\times		
	0,04 €	0,50 €	0,50 €		
Lagefaktor Bewertung der Lage BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks/Gebäudes dBRW = Ø Bodenrichtwert der Gemeinde ^{0,3} = Dämpfung der Werte	\times	\times	\times		
	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$	$\left(\frac{BRW}{dBRW}\right)^{0,3}$		
	= Äquivalenzbetrag	= Äquivalenzbetrag	= Äquivalenzbetrag		
Grundsteuermesszahl Mit diesem Wert wird der zuvor ermittelte Äquivalenzbetrag in die Steuer eingebracht. Ermäßigung insbesondere für Wohnflächen. Weitere Ermäßigungen für Sonderfälle (etwa Denkmalschutz).	\times	\times	\times		
	100 %	70 %	100 %		
	= Grundsteuermessbetrag				
Hebesatz der jeweiligen Gemeinde	\times	\sum Grundsteuermessbetrag	=	Grundsteuer B	

Quelle: NSGB