

4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg

Hessen, Niedersachsen und Hamburg ergänzen das bayerische Modell um einen **Lagefaktor**, der **Grundstücke in besserer Lage** höher besteuert als Grundstücke in schlechter Lage. Die konkrete Ausgestaltung **des Flächen-Faktor-Verfahrens** unterscheidet sich zwischen den drei Bundesländern nur im Detail.

In **Niedersachsen und Hessen** kommt es auf **fünf Faktoren** an:

- die **Fläche** des Grundstücks und des Gebäudes, die **Nutzung** der Immobilie, den **Bodenrichtwert** des Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Die drei Modelle sehen **feste Berechnungsgrößen** vor. Diese betragen für

- den Grund und Boden 0,04 EUR/qm,
- Gebäudeflächen 0,50 EUR/qm.

In Niedersachsen und Hessen beträgt die **Grundsteuermesszahl** 100 % (Ermäßigung für Wohnflächen auf 70 %).

PRAXISTIPP | Die Bodenrichtwerte muss der Grundstückseigentümer in Niedersachsen und Hessen nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese von der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Daraus ermitteln sie den Lage-Faktor und beziehen ihn in die Berechnung ein.

Die maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Wer keine adäquaten Unterlagen (z. B. Bauunterlagen oder Mietvertrag) zum Nachweis zur Verfügung hat, sollte sich an der Wohnflächenverordnung orientieren.

Das **Hamburger „Wohnlagenmodell“** berücksichtigt neben der Fläche des Grundstücks und der genutzten Fläche der Gebäude **auch die Wohnlage der Immobilie**. So reduziert sich die Grundsteuermesszahl (100 %) bei Wohnflächen **in guten Wohnlagen** auf 70 %. In **normalen Wohnlagen** reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 %.