



Grundsteuerreform

Sachstand der
Grundsteuerreform in Niedersachsen

Birgit Ulbrich - Abteilungsleitung Steuern

6. Mai 2022



Inhaltsverzeichnis

- Hintergrund
- Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes (GrStRefG)
- Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)
 - » Gründe
 - » Flächen-Lage-Modell
 - » Zeitplan
- Vorläufiges Fazit



Hintergrund

- Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 Teile des Bewertungsgesetzes, soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereiches der Land- und Forstwirtschaft betreffen, für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt
- Um die Einnahmen der Kommunen aus der Grundsteuer weiter sicherzustellen musste bis spätestens 31.12.2019 eine neue gesetzliche Regelung beschlossen werden



Grundsteuer-Reformgesetz

- Mit dem Ziel der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes ist das Grundsteuer-Reformgesetz fristgerecht am 26.11.2019 verabschiedet worden
- Das Gesetz wurde ausgestaltet als ein
 - » verfassungskonformes,
 - » rechtssicheres und
 - » zeitgemäßes Modell der Grundsteuer
- Die verlässliche Einnahmequelle der Kommunen wird damit erhalten
- Die Veranlagung seitens der Kommunen soll aufkommensneutral ausgestaltet werden



Nds. Grundsteuergesetz

- Der Niedersächsische Landtag hat von der Länder-Öffnungsklausel im Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes Gebrauch gemacht und am 07.07.2021 ein niedersächsisches Grundsteuergesetz verabschiedet
- Diesem Gesetz liegt für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken ab 01.01.2025 das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zugrunde
- Die Ausgestaltung seitens der Kommunen soll durch einen aufkommensneutralen Hebesatz erfolgen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden nach dem Bundesmodell bewertet



NGrStG - Gründe

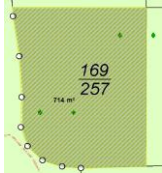
- Leichte Umsetzbarkeit
- Besitzt keine streitanfälligen Eigenschaften und Regelungen
- Komfortabel und transparent für die Steuerpflichtigen
- Steuererklärung muss nur einmalig abgegeben werden und besteht aus wenigen Angaben
- Unbürokratisch für die Finanzbehörden durch die einmalige Hauptfeststellung
- Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten bei den Finanzbehörden



NGrStG – Flächen-Lage-Modell

- Ausgangspunkt des niedersächsischen Flächen-Lage-Modells ist das Bayerische Flächenmodell
- Um jedoch eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage herbeizuführen, wurde das reine Flächenmodell um einen Lage-Faktor erweitert
- Dem Lage-Faktor liegen der Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und der durchschnittliche Bodenrichtwert der Kommune zugrunde
- Ein Exponent dämpft die Werte mit dem Ergebnis, dass einfache Lagen in angemessenem Maß entlastet und gute Lagen in gleicher Weise belastet werden

NGrStG - Flächen-Lage-Modell



Grund und
Boden

X Äquivalenzzahl 0,04 € +



Gebäudefläche/n
(= Nutzfläche)

X Äquivalenzzahl 0,50 € =

**Gesamt-
Äquivalenzbetrag**

§§ 3 und 4 NGrStG

**Gesamt-
Äquivalenzbetrag**

X

Lage-Faktor
(BRW/dBRW)^{0,3}

=

Grundsteuerausgangsbetrag

§ 5 NGrStG

Grundsteuerausgangsbetrag

X

Grundsteuermesszahl

=

Grundsteuermessbetrag

1 = 100 % = Nichtwohnflächen
0,7 = 70 % = Wohnflächen

§ 6 NGrStG

Grundsteuermessbetrag

X

Hebesatz

=

Grundsteuer

§ 7 NGrStG



NGrStG – Zeitplan I

- Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022
- Ab 9. Mai 2022 erhalten alle Steuerpflichtigen der Grundsteuer A und ab 13. Juni 2022 alle Grundsteuer B-Steuerpflichtigen vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen (Muster siehe Anlage)
- Seit Anfang Mai 2022 steht der Grundsteuer-Viewer online mit vorläufigen Daten zur Verfügung. Alle für die Steuererklärung wesentlichen Daten sind dort abrufbar. Die Bereitstellung der amtlichen Daten erfolgt ab dem 1. Juli 2022.



NGrStG – Zeitplan II

- Abgabezeitraum für die elektronische Erklärungsabgabe ist der 01.07.2022 bis 31.10.2022
- Ab dem 01.07.2022 beginnen die Feststellungsarbeiten bei den Finanzämtern mit den Festsetzungen der neuen Grundsteuermessbeträge ab Gültigkeit 01.01.2025
- Ab Juli 2022 kann bei den Kommunen mit dem elektronischen Posteingang der neuen Bewertungen gerechnet werden



Vorläufiges Fazit I

Allgemeines

- » Ab dem 01.07.2022 kommt es zu erheblichen Mehrbelastungen bei der Sachbearbeitung in den Kommunen, da Festsetzungen sowohl nach dem alten Recht als auch dem neuen Recht erfolgen
- » Die Festsetzungen nach neuem Recht werden nur noch elektronisch vom Finanzamt übermittelt. Die technischen Voraussetzungen dafür wurden bereits geschaffen
- » Die Anpassungen in der Finanzsoftware sowie die Schulung der Mitarbeitenden finden Anfang Mai 2022 statt



Vorläufiges Fazit II

Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe

- » Wohngebäude bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben werden zukünftig in die Grundsteuer B einbezogen
- » Dadurch verlagert sich dieses Aufkommen von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B



Vorläufiges Fazit III

Unbebaute und bebaute Grundstücke

- » Modellrechnungen für die Grundsteuer ab 01.01.2025 können derzeit noch nicht durchgeführt werden
- » Für die erforderliche Berechnung der Lage-Faktoren steht derzeit erst der voraussichtliche durchschnittliche Bodenrichtwert in der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung. Erst ab 1. Juli 2022 wird der amtliche durchschnittliche Bodenrichtwert bekannt sein.
- » Auch beim Flächen-Lage-Modell werden einzelne Steuerpflichtige eine Mehrbelastung zu verzeichnen haben und andere eine Minderbelastung
- » Die Stadt als Eigentümerin wird circa 500 eigene Steuererklärungen einreichen müssen. Erste vorbereitende Tätigkeiten wurden bereits eingeleitet.



Vorläufiges Fazit IV

Lage-Faktor

- » Der Lage-Faktor hat in der Stadt Wilhelmshaven eine besondere Bedeutung, da im Vergleich zu anderen Kommunen die Bodenrichtwerte tendenziell niedriger sind und somit auch der durchschnittliche Bodenrichtwert eher niedriger sein wird
- » Um der Aufkommensneutralität des Grundsteuervolumens in der Stadt Wilhelmshaven Rechnung zu tragen, wird gemäß § 7 Absatz 1 NGrStG ein hoher Hebesatz erforderlich werden
- » Durch die Anpassung der Hebesätze in den einzelnen Kommunen wird es keine Vergleichbarkeit der Hebesätze untereinander mehr geben



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Aktenzeichen xx xxx xxxx xxx xxx x
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefon:
Telefax:
IdNr. Eigentümer A xx xxx xxx xxx
IdNr. Eigentümer B xx xxx xxx xxx

Finanzamt, 12345 Teststadt

Herrn und Frau
Mustermann
Teststraße 1
12345 Teststadt

Informationen
zur Grundsteuerreform

und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet.
Diese neue Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern zum Stichtag
1. Januar 2022 ermittelt. Die Gemeinden setzen die Grundsteuer anschließend
unter Einbeziehung des selbst festgelegten Hebesatzes fest und bestimmen
damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw.
(Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks

Aktenzeichen: xx xxx xxxx xxx xxx x
Lage: Teststadt
Teststraße 1

Um die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Sie
gesetzlich verpflichtet (Allgemeinverfügung des Landesamts für Steuern Niedersachsen
vom 21. März 2022), die **Grundsteuererklärung** elektronisch bei Ihrem zuständigen
Finanzamt abzugeben.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb
dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben
nur für Eigentum in Niedersachsen, nicht in anderen Bundesländern, zutreffen.
Zur Wahrung des Steuergeheimnisses ist es erforderlich, für jedes Grundstück ein
gesondertes Schreiben zu übersenden.

Bis wann und wie müssen Sie die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung können Sie **ab dem 1. Juli 2022** einreichen. Wir bitten
Sie, die Grundsteuererklärung spätestens bis zum **31. Oktober 2022** abzugeben.
Ihre Grundsteuererklärung können Sie bequem online über das Portal
ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter **www.elster.de** abgeben. Sofern Sie noch kein
Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie,
dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.
Darüber hinaus darf auch ein Angehöriger oder eine Angehörige (u. a. Ehegatte,
Kinder, Enkelkinder) über sein oder ihr Benutzerkonto Ihre Erklärung übermitteln.
Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen.
Belege sind nur im Einzelfall auf Anforderung des Finanzamts vorzulegen.

Wo finden Sie die Daten für die Grundsteuererklärung?

Für die Grundsteuererklärung sind sowohl Daten über das Grundstück (Aktenzeichen,
Flurstück(e), amtliche Fläche(n), Gebäudefläche(n)) als auch Angaben zu den
(Mit-)Eigentümerinnen und den (Mit-)Eigentümern wichtig.
Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben mit.
Als Ausfüllhilfe für Ihre Grundsteuererklärung dient der kostenlose
Grundsteuer-Viewer unter **www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de**.
Angaben zu Wohn- oder Nutzflächen finden Sie üblicherweise in Mietverträgen,
Kaufverträgen, Bauplänen u.ä..

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Ihnen gehört das Grundstück nicht allein?

Falls Ihnen das Grundstück nicht allein gehört, informieren Sie bitte die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus Gründen des Umweltschutzes schicken wir dieses Schreiben nur Ihnen. Bei Gemeinschaftseigentum ist nur eine gemeinsame Erklärung abzugeben.

Sie sind steuerlich beraten?

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung eingereicht werden. Dieses Schreiben wird nicht zusätzlich an Ihre steuerliche Vertretung oder etwaige Empfangsbevollmächtigte versandt. Bitte informieren Sie diese gegebenenfalls über dieses Schreiben.

Benötigen Sie weitere Informationen?

Weitere Informationen, Checklisten, Erklärvideos sowie Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie online unter www.grundsteuerreform.de. Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen insbesondere dort der virtuelle Steuerchatbot.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt unter oben angegebener Nummer bereit.

Zensus 2022

Bitte beachten Sie, dass Sie im Falle von Wohneigentum auch im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zwecks weiterer Auskünfte angeschrieben werden: www.statistik.niedersachsen.de/zensus2022. Diese Zählung erfolgt unabhängig von der Neuberechnung der Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.