

## Grundsteuerreform in Niedersachsen

**Neue Bewertungsgrundlagen für Grundstücke. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen im Jahr 2022 für jedes bebaute oder unbebaute Grundstück eine Feststellungserklärung beim zuständigen Finanzamt einreichen.**



Bildrechte: LStN

Hintergrund ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von April 2018, mit der das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt wurde, weil die Berechnung der Grundsteuer auf jahrzehntealten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten basiert. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber verpflichtet, eine gesetzliche Neuregelung zu erlassen und bis spätestens 01.01.2025 umzusetzen. Künftig wird sich die Berechnung der Grundsteuer stärker am tatsächlichen Wert des Grundstücks orientieren (wertabhängiges Bundesmodell). Mit Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes im November 2019 wurde ein neues Grundsteuerrecht des Bundes geschaffen, das zu entsprechenden neuen Veranlagungen ab 01.01.2025 führt. Zugleich wurde den Bundesländern das Recht eingeräumt, für die Bewertung von Grundbesitz eigene, vom Bundesmodell abweichende Regelungen aufzustellen.

Im Juli 2021 hat Niedersachsen durch Verabschiedung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. In Niedersachsen wird die Grundsteuer B künftig nach dem sogenannten Flächen-Lage-Modell berechnet, was im Wesentlichen zwar die Flächen des Gebäudes und des Grundstücks als Maßstab zugrunde legt, aber auch die Lage eines Grundstücks durch einen enthaltenen Lage-Faktor berücksichtigt, der sich auf Bodenrichtwerte bezieht. Die dafür notwendigen Daten muss die Katasterverwaltung des Landes bis Ende Mai 2022 im Internet bereitstellen.

Zur Grundsteuer herangezogen werden

- Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz (Grundsteuer A) und
- Sonstiges Grundvermögen und Betriebsvermögen (Grundsteuer B).

Das NGrStG trifft Regelungen für die Grundsteuer B, die eine deutlich einfachere Bewertung der Grundstücke vorsehen als das Bundesrecht. Für die Grundsteuer A gilt jedoch auch in Niedersachsen nur das neue Bundesrecht.

Alle nach dem neuen Recht für den Grundbesitz ermittelten Werte wirken sich erst ab dem **01.01.2025** auf die Grundsteuer aus. Bis dahin gilt das bisherige Grundsteuerrecht weiter. In den Finanzämtern wurde bereits mit den vorbereitenden Maßnahmen für die Umsetzung des neuen Bewertungsverfahrens begonnen. Für den sogenannten

Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 werden einmalig für alle ca. 3,2 Millionen zu bewertenden Grundstücke in Niedersachsen die für eine Bewertung nach dem Flächen-Lage-Modell erforderlichen Daten erhoben.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke bedeutet dies, dass sie bereits in 2022 für jedes bebaute oder unbebaute Grundstück eine Feststellungserklärung beim zuständigen Finanzamt einzureichen haben. Diese Steuererklärung muss voraussichtlich im Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 elektronisch abgegeben werden. Die Finanzbehörde wird dazu auffordern. Der für die elektronische Feststellungserklärung notwendige Zugang **bei [www.elster.de](http://www.elster.de)** kann von den Steuerpflichtigen bereits jetzt beantragt werden, soweit er nicht bereits vorhanden ist.

Die Gemeinde Hohenhameln wird voraussichtlich erst im Jahr 2024 vom Finanzamt die für die Grundsteuerveranlagung notwendigen Daten erhalten. Bis dahin können Fragen zu einzelnen Grundstücken nur von den Finanzämtern beantwortet werden. Die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer finden wichtige Informationen zum Verfahren auf der Internetseite des Landamtes für Steuern Niedersachsen über folgenden Link <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>.

Dort sind auch Berechnungsbeispiele und Antworten auf zahlreiche Fragen bereitgestellt. Das Landesamt für Steuern will dort auch aktuell über die Fortschritte des Verfahrens informieren.