



## Allgemeines

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Dem Gesetzgeber wurde vom Bundesverfassungsgericht zur Beseitigung dieses verfassungswidrigen Zustands eine Frist bis Ende 2019 eingeräumt.

Im November 2019 hat der Gesetzgeber auf Bundesebene daraufhin das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet. Gleichzeitig wurde mit der sogenannten Öffnungsklausel den Bundesländern das Recht eingeräumt, eine eigene gesetzliche Regelung für die Bewertung von Grundbesitz aufzustellen.

## Zeitstrahl „Grundsteuerreform in Niedersachsen“



Das Land Niedersachsen hat sich hinsichtlich der Bewertung des Grundvermögens für das Flächen-Lage-Modell entschieden (siehe [Niedersächsisches Grundsteuergesetz \(NGrStG\)](#)). Grundlage sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes multipliziert mit einer Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und einem sogenannten Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag für die Lage des Grundstücks) für das jeweilige Grundstück.

Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen gelten hingegen die auf Bundesebene beschlossenen Vorschriften gem. [§ 232 ff. des Bewertungsgesetzes \(BewG\)](#).



### **Für beide Vermögensarten gilt gleichermaßen:**

- Hauptfeststellungsstichtag ist der 01.01.2022.
- Bis zum Stichtag 01.01.2024 werden weiterhin nach bisherigem Recht Einheitswerte für den Grundbesitz festgestellt, die sich auf die Festsetzung der Grundsteuer auswirken.
- Ab 2025 wirken sich die neuen Werte für den Grundbesitz auf die Grundsteuer aus.

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) ist verpflichtet, für die Hauptfeststellung eine Erklärung elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen - egal ob das Grundstück selbstgenutzt oder vermietet ist. In Niedersachsen wird man für die Grundsteuer nur noch ein einziges Mal eine solche Erklärung abgeben müssen. Diese besteht aus wenigen Angaben zu den Flächengrößen und zur Nutzung. Eine Ausnahme bilden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke; für sie ist alle 7 Jahre eine Erklärung abzugeben.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Für die zukünftige Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Grundsteuer gelten die Vorschriften §§ 232 bis 242 BewG und § 11 NGrStG. Die Grundstruktur des bisherigen Rechts im Hinblick auf die Definitionen der Vermögensart und der wirtschaftlichen Einheit, auf die Abgrenzungskriterien und Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bleibt grundsätzlich erhalten.

### **Die wesentlichen Änderungen stellen sich wie folgt dar:**

- Anstelle des Einheitswerts tritt der Grundsteuerwert.
- Alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und Gebäudeteile sowie der dazugehörige Grund und Boden sind dem Grundvermögen zuzuordnen.
- Die Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt grundsätzlich nach dem Eigentümerprinzip auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters. Ausnahmen bei z. B. Eheleuten oder Personengesellschaften sind vorgesehen.
- Die Bewertung hat den Charakter einer Flächenbewertung, daher wird nicht mehr zwischen Selbstbewirtschaftung, Verpachtung oder Stückländereien unterschieden.



- Die Bewertung erfolgt durch ein typisierendes Ertragswertverfahren.
- Für jede Nutzung / Nutzungsart / jeden Nutzungsteil (Gesetzliche Klassifizierung) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln.
- Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.
- Neu ist die Nutzungsart Hofstelle, die eigenständig bewertet wird.
- Die gemeinschaftliche Tierhaltung nach § 51a BewG fällt als Bewertungstatbestand weg.
- Die Standortflächen von Windenergieanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen.

### **Wohnteil wird zu Grundvermögen:**

Nach dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft künftig bundeseinheitlich nicht mehr auf den Wohnteil. Vielmehr bilden alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude oder Gebäudeteile mit dem anteiligen Grund und Boden jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (§ 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG).

Durch die Änderung ist es erforderlich, neue Aktenzeichen für die zukünftig als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteile anzulegen. Hierzu wird automationsgestützt ein Informationsschreiben an die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer versandt werden, in dem das neue Aktenzeichen mitgeteilt und über die rechtlichen Hintergründe kurz informiert wird. Des Weiteren wird gebeten, für eventuell noch darüber hinaus bestehende Gebäude oder Gebäudeteile mithilfe eines Rückmeldebogens zusätzliche Aktenzeichen beim Finanzamt zu beantragen.

### **Erklärung ganz bequem online!**

Über Mein ELSTER steht den Bürgerinnen und Bürgern ab dem 01.07.2022 die kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung. Hierfür wird ein sogenanntes Benutzerkonto benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem Finanzamt ausweist. Es ist ratsam, dieses Benutzerkonto bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de)

zu beantragen. Wer über ein solches Benutzerkonto verfügt, weil er etwa seine Einkommensteuererklärung bereits elektronisch über ELSTER an das Finanzamt übermittelt, kann dieses Konto auch für die Grundsteuer verwenden. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig. Darüber hinaus dürfen über dieses Benutzerkonto auch die Erklärungen von Angehörigen übermittelt werden.

Bis zum 31.10.2022 muss die Erklärung beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Dieser Termin gilt sowohl für steuerlich beratene Bürgerinnen und Bürger, als auch für solche, die ihre Erklärung selbst erstellen.

## **Haben Sie noch Fragen oder benötigen Sie weitere Informationen?**

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks oder eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft in Niedersachsen erhält im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.

Zudem bietet die Infoseite zur Grundsteuerreform in Niedersachsen (<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>) einen guten Überblick über die Eckpunkte der Grundsteuerreform und gibt wertvolle Informationen, die eine Erklärungsabgabe leicht machen.

