



Fragen- / Antwort-Katalog

(Stand Juni 2024)

Frage 1

Nach dem Eindruck der Gemeinden sind einige übermittelte Messbescheide mit Fehlern behaftet. Wie geht die Finanzverwaltung mit diesen Fehlern um?

Antwort

In der Regel beruhen die Bescheide auf Angaben der Steuerpflichtigen. Die häufigsten Fehler-konstellationen mit einer signifikanten Auswirkung (Wohnfläche = Nutzfläche, Wohnfläche + Nutzfläche = Grundstücksfläche, Eigentumswohnungen: keine Angabe der Miteigentumsanteile der Grundstücksfläche bzw. gesamte Wohnfläche des Objektes, Zuordnung: Grundvermögen oder Land- und Forstwirtschaft) sind bereits bekannt und sollen perspektivisch durch interne Abarbeitungslisten von den Finanzämtern korrigiert werden. Eine Korrektur der betroffenen Grundsteuermessbescheide kann mit Wirkung ab dem 01.01.2025 erfolgen. Den Steuerpflichtigen werden dann ggf. neue Bescheide bekannt gegeben.

Vor dieser Fehlerbeseitigung werden die Finanzämter die folgenden Aufgaben weitestgehend abschließen:

- Bearbeitung der Erklärungen
- Schätzungen
- Rechtsbehelfe, die sich nicht gegen die Verfassungsmäßigkeit richten

Es ist davon auszugehen, dass sich viele der oben genannten Fehlerkonstellationen durch diese

Maßnahmen bereits erledigen werden.

Wie im bisherigen Verfahren besteht darüber hinaus die Möglichkeit, nach den bewertungs-rechtlichen Vorschriften eine Korrektur der Messbeträge auf den 01.01.2025 vorzunehmen.



Frage 2

Bis wann ist mit der Fertigstellung aller Bewertungen einer jeden Kommune zu rechnen, damit die Kalkulation des aufkommensneutralen Hebesatzes so genau wie möglich erfolgen kann?

Antwort

Die aktuellen landesweiten Zahlen stellen sich wie folgt dar (Stand Mai 2024):

Anzahl wirtschaftliche Einheiten (wE)	3.535.248
durchgeführte Hauptfeststellungen	3.351.991
Erledigungen in Bezug auf wE gesamt in v. H.	94,82
davon	
Grundvermögen (GV) in v. H.	96,17
LuF-Vermögen in v. H.	82,01
zur Bearbeitung anstehende Erklärungen	102.676
Einsprüche GV (Grundsteueräquivalenzbeträge)	377.416
Einspruchsquote in v. H.	12,28
Einsprüche LuF (Grundsteuerwerte)	41.577
Einspruchsquote in v. H.	14,97

Ungefähr die Hälfte der Einsprüche richtet sich dabei gegen die Verfassungsmäßigkeit.

Aufgrund dieses dargestellten Bearbeitungsstands dürfte es möglich sein, die aufkommensneutralen Hebesätze zu kalkulieren.

Die Bearbeitung der Rechtsbehelfe, die sich auf die Frage der Verfassungsmäßigkeit beziehen, haben derzeit keine Auswirkung auf die Grundsteuermessbeträge. Bei dem für die Grundsteuer zuständigen 1. Senat des Niedersächsischen Finanzgerichts ist ein Klageverfahren anhängig, das die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes zum Gegenstand hat. Das Verfahren wird unter



dem Aktenzeichen 1 K 38/24 geführt. Der Ausgang des Verfahrens und die mögliche Auswirkung auf die Grundsteuerreform bleiben abzuwarten. Die Finanzämter gewähren keine Aussetzung der Vollziehung.

Hinsichtlich der Bescheide aufgrund von Änderungen wie z. B. Eigentümerwechsel (Zurechnungsfortschreibung) oder Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Betrags/Flächenfortschreibung) zu den Stichtagen 01.01.2023, 2024 und 2025 stehen die dafür erforderlichen IT-Programme für das Grundvermögen den Finanzämtern demnächst zur Verfügung (voraussichtlich Juni 2024). Die IT-Programme für die Land- und Forstwirtschaft liegen noch nicht vor. Sehen Sie diesbezüglich bitte von Anfragen bei den Finanzämtern ab.

Frage 3

Sind Angaben möglich zum Anteil in % der bearbeiteten Fälle bei den einzelnen Grundstücksarten Ein-/Zweifamilienhaus / Eigentumswohnung / Mietwohngrundstück / Geschäftsgrundstück / gemischt genutztes Grundstück jeweils für die einzelnen hebeberechtigten Kommunen?

Antwort

Nein, das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) sieht eine derartige Unterscheidung nicht vor.

Frage 4

Wie soll oder kann damit umgegangen werden, wenn nicht alle Messbescheide bis zum letzten möglichen Stichtag der Veranlagung eingegangen sind? Da die bisherigen Messbescheide ungültig sind, ist eine Veranlagung sodann nicht möglich.



Antwort

Die Finanzämter werden bis Ende 2024 nahezu alle Messbescheide erlassen haben. Wenige Restfälle (ungeklärte Eigentumsverhältnisse wie z. B. Erbfälle oder Anschriftenermittlungen) könnten auch dann noch offen sein.

Hinweis

Wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Grundsteuerbescheide noch keine Grundsteuermessbeträge vorliegen, können die Kommunen die Grundsteuer nach den Vorschriften der Abgabenordnung und ggf. unter dem Vorbehalt der Nachprüfung schätzen.

Als Alternative zu einem Schätzungsbescheid kann die Kommune warten, bis das Finanzamt den fehlenden Grundsteuermessbetragsbescheid rückwirkend auf den 01.01.2025 erlässt. Anschließend erlässt die Kommune ihren Grundsteuerbescheid rückwirkend auf den 01.01.2025.

Frage 5

Wird das Finanzamt Einsprüche gegen die Messbescheide rechtzeitig vor dem 01.01.2025 bearbeitet haben?

Antwort

Die überwiegende Anzahl der Einsprüche, die sich nicht gegen die Verfassungswidrigkeit wenden, werden rechtzeitig vor dem 01.01.2025 erledigt sein. Wenige Restfälle (ungeklärte Eigentumsverhältnisse wie z. B. Erbfälle) könnten auch dann noch offen sein.

Frage 6

Wie teilt das Finanzamt den neuen Eigentümern, die nach dem 01.01.2022 ihr Grundstück gekauft haben, den neuen Äquivalenzbetrag und Messbetrag mit?



Antwort

Analog zum bisherigen Verfahren: Es werden Zurechnungsfortschreibungen durchgeführt (siehe Antwort zur Frage 2).

Frage 7

Muss die Gemeinde (Grundsteuerstelle) die Messbeträge auf Plausibilität prüfen?

Antwort

Wie im bisherigen Verfahren ist die Finanzverwaltung für die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen zuständig. Im Nachgang zu der Hauptfeststellung ist geplant, dass eindeutig unzutreffende Fallkonstellationen von Amts wegen erneut überprüft werden (siehe auch Frage 1). Bitte sehen Sie daher von diesbezüglichen Anfragen bei den Finanzämtern ab.

Frage 8

Sollten die Grundsteuerbescheide von den Gemeinden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergehen?

Antwort

Grundsätzlich ist eine Steuerfestsetzung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (VdN) nicht erforderlich. Eine Änderungsmöglichkeit besteht jederzeit nach § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO, sofern der Grundlagenbescheid geändert worden ist.

Frage 9

Es ist voraussichtlich mit vielen Klagen zu rechnen. Gibt es eine Überlegung hinsichtlich des Umgangs mit solchen Klagen, bei denen ausschließlich der Grundlagenbescheid anzufechten wäre? Sollten die Grundsteuerbescheide der Gemeinden diesbezüglich mit einem Hinweis versehen werden und wenn ja, wie könnte dieser aussehen?



Antwort

Die Bescheide über den Grundsteuermessbescheid enthalten folgende wichtige Hinweise:

„Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid (Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid, für die Zerlegung des Steuermessbetrags auch der Grundsteuermessbescheid) können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheids, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen Bescheids (Folgebescheid) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid (Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid, Grundsteuermessbescheid) berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs) so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.“

Frage 10

Sofern Grundsteuererklärungen nicht abgegeben wurden, wie hoch ist ggf. die Hinzuschätzung durch das Finanzamt?

Antwort

Können Besteuerungsgrundlagen nicht ermittelt oder berechnet werden, sind sie zu schätzen

(§ 162 Abs. 1 Satz 1 AO). Das bedeutet, die Besteuerungsgrundlagen mit Hilfe von Wahrscheinlichkeitserwägungen und -schlüssen dem Grunde wie der Höhe nach so festzustellen, dass sie der Wirklichkeit am nächsten kommen. Eine Schätzung muss deshalb

in sich schlüssig und ihr Ergebnis wirtschaftlich vernünftig und möglich sein. Insbesondere darf sie keinen Strafcharakter haben. Hinzuschätzungen kommen hiernach grundsätzlich nicht in Betracht.



Frage 11

Kann die Gemeinde im elektronischen Datenaustausch erkennen, bei welchen Fällen eine Schätzung vorliegt?

Antwort

Nein.

Frage 12

Wo finde ich eine Zusammenstellung der Nutzerinformationen zum ELSTER-Transfer?

Antwort

Unter „<https://www.eststeuer.de/>“ finden Sie die wichtigsten Nutzerinformationen zum ELSTER-Transfer sowie eine Zusammenstellung häufig gestellter Fragen zur Schnittstellenbeschreibung.

Frage 13

Ist es möglich mitzuteilen, in welchem Umfang eine Verschiebung von Grundsteuer A zu Grundsteuer B (z. B. ehemalige Wohnteile des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, die künftig im Grundvermögen zu bewerten sind) vorgekommen ist?

Antwort

Technisch gibt es hierzu keine Unterstützungsmöglichkeit.