Aktuelles zur Grundsteuerreform in Niedersachsen

Bildrechte: shutterstock

Die Kommunen verschicken momentan die neuen Grundsteuerbescheide. Es kann sich für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer lohnen, jetzt nochmal ganz genau hinzusehen. Denn sollten ihnen bei der Erklärung Fehler unterlaufen sein, kann das Finanzamt um Überprüfung gebeten werden und diese noch korrigieren - trotz abgelaufener Einspruchsfrist.

Seit dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach neuem Recht berechnet. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erhalten nun von ihrer Kommune neue Grundsteuerbescheide. Dabei kommt es zu Änderungen der Steuerlast nach oben und unten, was auch so sein muss. Denn bisher wurde die Grundsteuer anhand von sehr alten Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammen in den alten Bundesländer aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935. Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wurde durch diese Werte nicht widergespiegelt. Dadurch wurden gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt. Nun werden gleichartige Grundstücke auch weitgehend gleich behandelt.

Trotzdem gibt es Fälle, deren Grundsteuerbelastung sich in einem Maß verändert hat, die möglicherweise nicht gerechtfertigt ist. Das kann unter anderem daran liegen, dass der Grundsteuermessbescheid fehlerhaft ist, weil die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bei der Erklärung fehlerhafte Angaben gemacht haben.

Häufige Fehlerquellen sind:

- Die Berücksichtigung von Nutzflächen bei Wohngebäuden. Es wurde also bei Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, irrtümlich Nutzflächen erklärt, obwohl das in diesem Fall gar nicht nötig ist.
- Freibeträge für Garagen und Nebengebäude wurden von den Erklärenden nicht berücksichtigt. Es wurden die gesamte Flächen dazu in der Grundsteuererklärung angegeben.
- Die Wohnfläche wurde fehlerhaft ermittelt und darum zu hoch angegeben.
- Bei Eigentumswohnungen wurden die Miteigentumsanteile nicht korrekt erklärt.

Diese Fehler werden vom Finanzamt noch mit Wirkung vom 1. Januar 2025 beseitigt, wenn die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer um Überprüfung bitten und sich dabei tatsächlich ein Fehler herausstellt. Dies geschieht unabhängig davon, ob rechtzeitig Einspruch eingelegt worden ist. Die Überprüfung sollte bevorzugt über eine Mitteilung in ELSTER angestoßen werden. Eine neue Erklärung ist nicht nötig.

Eine Übersicht über die niedersächsischen Finanzämter finden Sie hier. Sie finden die Kontaktdaten des für Sie zuständigen Finanzamtes auch auf Ihrem Grundsteuermessbescheid.

Zum Hintergrund

Am 7. Juli 2021 wurde das niedersächsische Grundsteuergesetz beschlossen, dem das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zu Grunde liegt. Zur Umsetzung war jede Eigentümerin und jeder Eigentümer

Weitere Informationen:

Niedersächsisches Grundsteuergesetz vom 7. Juli 2021

Grundsteuerreform in Niedersachsen - Informationen vom Landesamt für Steuern Niedersachsen

Grundsteuerreform - Offizielle Seite der Bundesländer

Anwendungserlass

Das Niedersächsische Finanzministerium hat einen Anwendungserlass zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2022 im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht.

Hinweis: Zur Öffnung der Dokumente klicken Sie bitte in der linken Spalte „Gesamte Quelle anzeigen" an.

zum Anwendungserlass

Finanzbehörden:

Finanzämter

Landesamt für Steuern Niedersachsen

Hilfestellung:

Sollten Sie Zweifel an der Richtigkeit des Ihnen vorliegenden Grundsteuerbescheids haben, hilft Ihnen das folgende

Prüfschema (PDF, 0,06 MB)

eines Grundstücks verpflichtet, bis zum 31. Januar 2023 eine Erklärung zu seinem Grundstück gegenüber seinem Finanzamt abzugeben. Die Finanzverwaltung hatte den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken im Mai/Juni 2022 in Informationsschreiben das jeweilige Aktenzeichen sowie Erläuterungen an die Hand gegeben. Dazu zählten auch Grundstücksinformationen, die schon bei der Finanzverwaltung vorhanden sind. Auch der eigens eingerichtete Grundsteuer-Viewer gab Hilfestellung. Dabei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der die Flächen online abzulesen sind.

Im Anschluss wurde ein Lage-Faktor von der Finanzverwaltung ermittelt und in die Berechnung einbezogen. Dafür wird als Indikator der Bodenrichtwert für das jeweilige Grundstück genutzt und mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Dahinter steht, dass eine Gemeinde dem Grundbesitzer typischerweise in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen bietet, zum Beispiel durch unterschiedlich lange oder kurze Wege, die Erreichbarkeit kommunaler Dienste und die Nutzungsqualität. Diese Unterschiede werden im niedersächsischen Flächen-Lage-Modell berücksichtigt. Mithilfe des Grundsteuer-Viewers lässt sich der Lage-Faktor für jeden nachvollziehen.

Schließlich hatten die Finanzämter allen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zwei Bescheide gesendet: den Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2022 und den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2025.

Die Höhe der Grundsteuer, die ab 2025 zu entrichten ist, wird in jeder Gemeinde durch den Beschluss eines neuen Hebesatzes bestimmt. Der Hebesatz ist ein einheitlicher Prozentsatz, der auf jeden Grundsteuermessbetrag in einer Gemeinde angewendet wird. Die Multiplikation des vom Finanzamt ermittelten Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer. Dafür erhalten die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer von ihrer Kommune Grundsteuerbescheide.

Da die Einnahmen aus der Grundsteuer insgesamt nicht steigen sollen, wurde den niedersächsischen Gemeinden aufgegeben, neben dem tatsächlich festgesetzten Hebesatz den Hebesatz zu veröffentlichen, der insgesamt aufkommensneutral wäre.

Artikel-Informationen

erstellt am:
22.02.2022
zuletzt aktualisiert am:
10.02.2025

E-Mail an Ansprechpartner/in

Drucken