



Grundsteuerreform in Niedersachsen:

Grundlagen des Flächen-Lage-Modells

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



Grundlagen des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG)

Der Niedersächsische Landtag hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) verabschiedet. Niedersachsen hat damit die mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG geschaffene Möglichkeit, ganz oder zum Teil von den bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer abzuweichen, genutzt. Die Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt erfolgte am 13.07.21.

Vor wenigen Tagen hat nun das Landesamt für Steuern die Entwürfe der Erklärungsvordrucke mit dem Ziel veröffentlicht, den Grundstückseigentümern bereits vor dem Start der Erklärungsannahme am 01.07.2022 Hinweise für geeignete Vorarbeiten zu geben.

In einem nächsten Schritt hat die Finanzverwaltung für Mai / Juni 2022 ein Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer angekündigt, mit dem die jeweiligen Aktenzeichen mitgeteilt und Erläuterungen gegeben werden. Dazu sollen auch Informationen zu den bereits bei der Finanzverwaltung vorhandenen Grundstücksinformationen zählen, die die Eigentümer dann überprüfen müssen.

Auch dafür ist eine zielgerichtete Vorarbeit schon heute nötig, wenn es gelingen soll, die Deklaration planmäßig bis zum 31.10.2022 abzuschließen.

Es bleibt eine große Aufgabe für Wohnungsunternehmen und Verwaltung, in einem eng umrissenen Zeitraum jedes der rund 3,5 Mio. Grundstücke neu zu bewerten.

Im Folgenden geben wir Ihnen auf der Grundlage der Veröffentlichungen der niedersächsischen Finanzverwaltung einen Überblick über das Flächen-Lage-Modell mit wichtigen Hinweisen zu den bereitzustellenden Parametern, ihrer sachgerechten Aufbereitung (vergleiche den Erhebungsbogen in Anlage 3 dieser Arbeitshilfe), den Möglichkeiten der Grundsteuer-Ermäßigung sowie dem Ablauf des Veranlagungsverfahrens. Wir verfolgen damit das Ziel, unsere Mitgliedsunternehmen bei der erfolgreichen Umsetzung dieses großen Reformprojekts zu unterstützen.

Für die Abgabe der Feststellungserklärungen wird man nur in besonderen Ausnahmefällen auf die als Anlagen beigefügten Vordrucke zurückgreifen können; denn der Gesetzgeber sieht ausdrücklich eine elektronische Übermittlungspflicht (§ 228 BewG, § 8 Abs. 6 NGrStG) über das ELSTER-Portal vor. Die Wohnungsunternehmen haben die Möglichkeit, die erforderlichen Daten über eine von der Finanzverwaltung bereitgestellte Schnittstelle (Veröffentlichung in der 9. KW 2022 erfolgt) mit Hilfe ihres ERP-Systems oder eines der z. Zt. entwickelten stand-alone-Anwenderprogramme ohne zusätzlichen Medienbruch für das Feststellungsverfahren bereitzustellen.

Die Steuerabteilung des vdw wird Sie in allen Fragen zur Umsetzung der Grundsteuer-Reform begleiten und steht Ihnen mit Antworten auf Ihre steuerrechtlichen, organisatorischen oder technischen Fragen zur Verfügung.

Jörg Cammann
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

Svenja Dorn
Steuerberaterin

Julia Duby
Steuerberaterin



Gliederung

1. Ziel des Gesetzes.....	3
2. Bewertungsmethode.....	4
2.1 Vorgehensweise und Aufgabenverteilung	4
2.2 Objektspezifische Parameter - Deklaration durch das Wohnungsunternehmen.....	7
2.3 Standortbezogene Parameter - Vorgaben der Finanzverwaltung	8
2.4 Feststellungs- und Veranlagungsverfahren, Folgebewertungen	10
3. Ermäßigungen.....	11
4. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	13
5. Zeitplan und Fortschritt des Verfahrens	13
6. Technische Umsetzung der Deklaration	14

Anlagen

- 1 Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 07.07.2021
- 2 Schema Flächen-Lage-Modell
- 3 Erhebungsbogen zur Vorbereitung der Deklaration
- 4 Formularsatz (Entwurf: Stand Februar 2022, jeweils mit Ausfüllanleitung)
 - 4.1 GW1 GrundsteuerNI (Hauptvordruck)
 - 4.2 GW2 GrundsteuerNI (Anlage Grundstück)
 - 4.3 GW4 GrundsteuerNI (Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung)
 - 4.4 NiGrSt1A GrundsteuerNI (Anlage Miteigentümer/innen)
- 5 Grundsteuer-Viewer
- 6 FAQ Flächen-Lage-Modell (Stand 18.08.2021)



1. Ziel des Gesetzes

Mit dem nunmehr in Kraft getretenen Niedersächsischen Grundsteuergesetz geht das Land in Wahrnehmung der eigenen Gesetzgebungskompetenz losgelöst von dem Bundesmodell einen eigenständigen Weg.

Das selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell** zur Veranlagung von Grundstücken zur Grundsteuer B ist geprägt durch den Äquivalenzgedanken:

Ausgangspunkt der Berechnungen sind die **Grundstücks- und Gebäudeflächen**, die im Verfahren gewichtet werden durch wertunabhängige Äquivalenzzahlen.

Neben den Flächen bildet auch die Lage des jeweiligen Grundstücks einen werterheblichen Faktor: je besser die Lage, umso höher ist die Teilhabemöglichkeit am kommunalen Nutzungsangebot. Da zur Finanzierung dieses kommunalen Nutzungsangebots die Grundsteuer einen maßgeblichen Beitrag leistet, wird somit zwischen Erhebung und Verwendung der Grundsteuer mittels des gewählten methodischen Ansatzes ein finaler Zusammenhang abgebildet.

Um das Ziel zu erreichen, dass einfache Lagen niedriger und gute Lagen höher besteuert werden, soll die Lage des Grundstücks durch einen **Lage-Faktor** Eingang in die Berechnungen finden. Dazu wird der für alle Grundstücksflächen vorhandene Bodenrichtwert genutzt und zum Durchschnittsbodenrichtwert in der Gemeinde bzw. der Bodenrichtwertzone in Relation gesetzt.

Mit dem Flächen-Lage-Modell setzt die Niedersächsische Landesregierung ihre mit dem eigenen Modell verbundenen Ziele um:

- Das Flächen-Lage-Modell soll dem Steuerbürger durch Transparenz und eine einfache Ermittlung der Grundsteuer verständlich sein.
- Der Berechnungsweg von den wertbeeinflussenden Parametern zur Grundsteuer ist überschaubar und der Einfluss der einzelnen Parameter auf das Ergebnis wird deutlich.
- Weil nur wenige Parameter erforderlich sind, wird der Aufwand für den Grundstückseigentümer und die Verwaltung möglichst gering gehalten.
- Der künftige Verwaltungsaufwand für die Verwaltung der Grundsteuer wird dauerhaft für alle Seiten optimiert: Es bleibt bei einer Hauptfeststellung. Danach werden nur noch Wertanpassungen vorgenommen. Diese Anpassungen begründen allerdings keine automatischen Wertsteigerungen, die zu einer höheren Grundsteuer führen. Vielmehr dient das Flächen-Lage-Modell einer möglichst gerechten Verteilung des von den Kommunen notwendigerweise zu erhebenden Grundsteueraufkommens.

Die Transparenz in Verfahren und Parametern soll mit einem möglichst geringen Bürokratieaufwand eine Steuererhebung ermöglichen, die den Kommunen eine sichere Finanzierungsgrundlage verschafft, die sicher zu kalkulieren und zu verwalten ist und möglichst wenig Ansatzpunkte für eine streitbare Interpretationen lässt.

(Anmerkung:

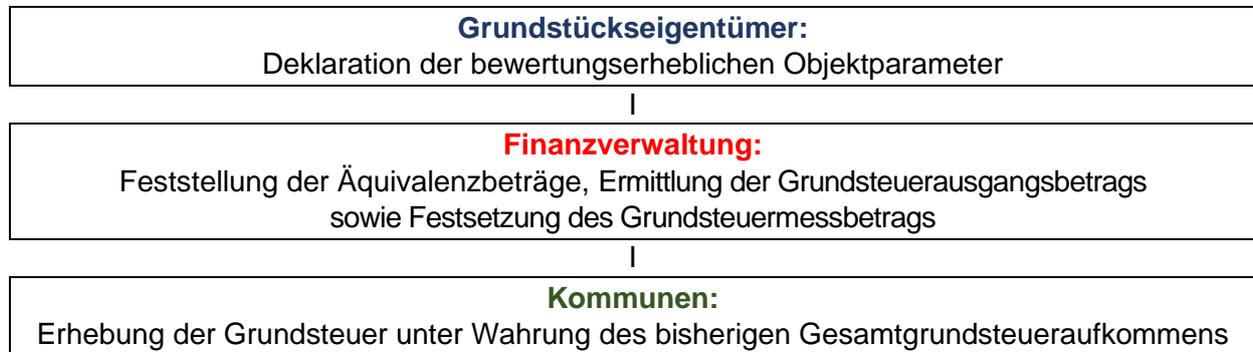
Besonderheiten gelten für die Erhebung der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: für diese Grundstücke gilt in allen Ländern Bundesrecht, so dass alle sieben Jahre die Abgabe einer Erklärung erforderlich ist. Die Besonderheiten für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bleiben im Folgenden unberücksichtigt.)



2. Bewertungsmethode

2.1 Vorgehensweise und Aufgabenverteilung

Die Aufgaben, die die Beteiligten zur Ermittlung der künftigen Grundsteuer bewältigen müssen, sind überschaubar:



Grundstückseigentümer / Wohnungsunternehmen

Die Deklaration durch den Grundstückseigentümer beschränkt sich auf die Erhebung der **objektbezogenen Grundstücks- und Gebäudeflächen** (im Einzelnen vgl. 2.2).

Als Ordnungskriterium, nach dem Deklaration und Feststellung erfolgen, wird das zuständige Finanzamt voraussichtlich im Mai / Juni 2022 den Eigentümern ein Aktenzeichen für das zu veranlagende Grundstück mitteilen, unter dem die Feststellung dann erfolgt. Neben dem Aktenzeichen liefert das Finanzamt die Grundstücksparameter, die dem Finanzamt bereits vorliegen und die vom Eigentümer zu überprüfen sind.

Um bereits vorab die benötigten Flächenangaben zusammenzustellen, empfiehlt die Finanzverwaltung die Orientierung an den bisher vorliegenden Aktenzeichen der festgestellten Einheitswerte.



Finanzverwaltung

Den niedersächsischen Finanzämtern kommt die Aufgabe zu, auf der Grundlage der von den Steuerpflichtigen erhobenen Angaben die **Äquivalenzbeträge** festzustellen und den **Grundsteuermessbetrag** zu veranlagern. Auf diesem Weg wird der Grundsteuerausgangsbetrag ermittelt, der künftig an die Stelle des vom Bundesverfassungsgericht verworfenen Einheitswerts tritt.

Die vom Eigentümer deklarierten Flächen des Grund und Bodens und die Wohn- bzw. Nutzflächen der Gebäude werden mit den durch das NGrStG (Anlage 1) festgesetzten **Äquivalenzzahlen (§ 4 NGrStG)** multipliziert. Die Äquivalenzzahlen betragen

für Grund und Boden	0,04
für Wohngebäude	0,50
für Nicht-Wohngebäude	0,50

Besonderheiten zur Anwendung der Äquivalenzzahlen bei „übergroßen“ Grundstücken enthalten § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 NGrStG.

Durch Multiplikation der Flächen mit den Äquivalenzzahlen ergeben sich **einzelne Äquivalenzbeträge**, die **zum (Gesamt-) Äquivalenzbetrag addiert** werden und im Feststellungsverfahren dem Steuerpflichtigen bekannt gegeben werden.

Die Multiplikation der Äquivalenzbetrags mit dem amtlich festgestellten Lage-Faktor ergibt den **Grundsteuerausgangsbetrag**.

Die Multiplikation des Grundsteuerausgangsbetrags mit der jeweiligen Grundsteuermesszahl führt zum **Grundsteuermessbetrag**, der den Grundstückseigentümern per Steuerbescheid und den Kommunen zur Ermittlung der Grundsteuer bekanntgegeben wird.

Die vom Finanzamt auf die Äquivalenzbeträge anzuwendenden **Grundsteuermesszahlen** betragen

für Grund und Boden	Steuermesszahl 1,0
für Wohnflächen	Steuermesszahl 0,7 (Ermäßigung gem. § 6 Abs. 1 NGrStG)
für Nutzflächen	Steuermesszahl 1,0

Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge **ermäßigen** sich in besonderen durch das Gesetz definierten Fällen. Die Ermäßigungstatbestände stellen wir zusammengefasst unter 3. dar.

Die Verarbeitungsschritte der Finanzverwaltung sind übersichtlich in Anlage 2 zusammengefasst.



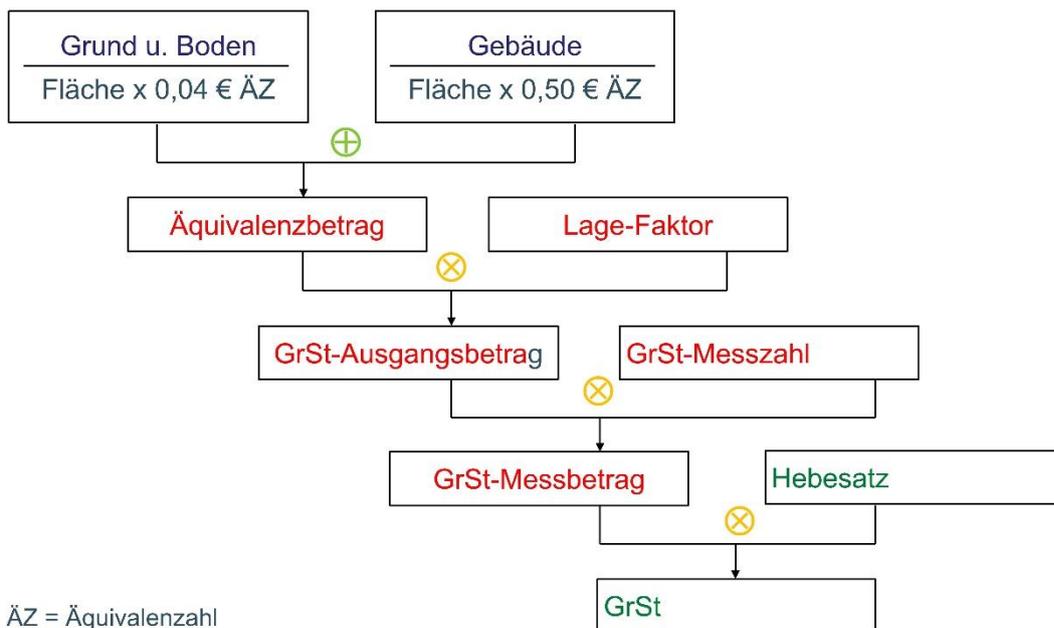
Kommunen

Mit Bereitstellung der Grundsteuermessbeträge durch die Finanzverwaltung werden die Kommunen in die Lage versetzt, ihr Grundsteueraufkommen zu kalkulieren.

Die Kommunen sind gemäß § 7 NGrStG verpflichtet, einen **aufkommensneutralen Hebesatz** zu ermitteln, um das notwendige Grundsteueraufkommen zu sichern und über den Grundsteuermessbetrag eine gerechte Lastenverteilung zu erreichen. Zur Prüfung der Aufkommensneutralität soll der Vergleich des Grundsteueraufkommens in den Kalenderjahren 2024 (altes Recht) und 2025 (neues Recht) dienen.

Die Kommune muss den aufkommensneutralen Hebesatz und ggf. die Abweichung von diesem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Weise veröffentlichen (§ 7 Abs. 2 NGrStG)

Durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatzes (§ 25 GrStG) ergibt sich im Veranlagungsverfahren die Grundsteuer für das zu veranlagende Grundstück, die mit einem Bescheid gegenüber den Eigentümern bekanntgegeben wird.



Finanzamt

Kommune



2.2 Objektspezifische Parameter

– Deklaration durch das Wohnungsunternehmen

Die Deklaration durch das Wohnungsunternehmen umfasst

- unter der jeweiligen **Adresse** die Lage und Gemarkung des Grundstücks
 - Gemarkung
 - Grundbuchblatt
 - Flur / Flurstück

Angaben zu den Eigentumsverhältnissen (Allein- oder Gemeinschaftseigentum, Teileigentum usw.) sind ebenso erforderlich wie Angaben zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und Erbbauberechtigten und -verpflichteten.

Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** sind abweichend vom Bewertungsgesetz (BewG)

- der Grund und Boden seinem Eigentümer
- die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer

zuzurechnen.

Bei **Erbbaurechten** ist § 261 BewG entsprechend anzuwenden: Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamt-Grundstückswert nach den §§ 243 bis 260 BewG zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde (wirtschaftliche Einheit). Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen. Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gilt dies entsprechend.

- **qm des Grund und Bodens** für das jeweilige Flurstück: die amtliche Fläche des Grund und Bodens ergibt sich regelmäßig aus dem Grundbucheintrag und der Liegenschaftsvermessung. Der von der Finanzverwaltung bereitgestellte Grundsteuer-Viewer (vgl. 2.3) ermöglicht einen Abgleich mit den im Wohnungsunternehmen vorhandenen Daten. Besteht lediglich Miteigentum, so sind die anteiligen Flächen anzugeben.

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 m² haben; die Gebäudefläche bleibt in diesen Fällen außer Ansatz (§ 3 Abs. 4 NGrStG)

- **qm der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen** sind ggf. unter Angabe des Gebäudes / Gebäudeteils und seiner Bezeichnung zu differenzieren.

Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer.

Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen (z. B. in Gästewohnungen) ist kein Wohnzweck (§ 3 Abs. 1 S. 5 NGrStG).



Zu den **Nutzflächen** zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Nicht einzubeziehen sind Nutzflächen von

- Garagen, die in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, wenn sie eine Fläche von 50 qm nicht überschreiten. Dies gilt auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden;
- Nebenräumen, die in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, wenn sie eine Fläche von 30 qm nicht überschreiten. Auch für Nebengebäude gilt dies selbst dann, wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

In einer überwiegenden Zahl der Fälle werden Wohnungsunternehmen auf vorhandene Daten in ihrem ERP-System zurückgreifen können. In diesen Fällen gilt es, die Datenbereitstellung aus dem ERP-System zu organisieren und diese dann mit den von der Finanzverwaltung übermittelten Daten zu vergleichen und etwaige Differenzen zu klären.

Zur Aufbereitung der vom Wohnungsunternehmen zu deklarierenden Daten haben wir einen Erhebungsbogen als Anlage 3 beigefügt (als Datei abrufbar auf Excelbasis). Sofern für die Deklaration eine geeignete Software zur Anwendung kommt, dürfte regelmäßig die Möglichkeit bestehen, die Daten über eine Schnittstelle einzulesen (so z. B. beim Programm GrundsteuerDigital von fino oder AGiT von Aareon). Um sicherzustellen, dass eine medienbruchfreie Weiterverarbeitung möglich ist, empfehlen wir die Rücksprache mit ihrem IT-Anbieter.

2.3 Standortbezogene Parameter – Vorgaben der Finanzverwaltung

Wesentliche Aufgabe der Finanzverwaltung ist die Bereitstellung des Lage-Faktors, der dann zusammen mit den per Gesetz festgelegten Äquivalenzzahlen, Grundsteuermesszahlen, Ermäßigungen und unter Verwendung der vom Grundstückseigentümer übermittelten Flächen die automatische Berechnung des Grundsteuermessbetrags ermöglicht.

Basisdaten sind die standortbezogenen Geodaten Bodenrichtwert (BRW) und Durchschnittsbodenrichtwert (dBRW), die von der Vermessungs- und Katasterverwaltung/Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse jährlich zum 1. Januar zur Verfügung gestellt werden (für den Hauptfeststellungszeitpunkt spätestens bis zum 31.05.2022). Aus diesen Geodaten für die einzelnen Bodenrichtwertzonen in der Kommune sind die einzelnen Flurstücke mit ihrer Bezeichnung und den Bodenrichtwerten ersichtlich.

Parallel wird für die Gemeinde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ein Durchschnittsbodenrichtwert ermittelt.



Der Durchschnittsbodenrichtwert wird ins Verhältnis zum Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks gesetzt; durch Anwendung des Exponenten 0,3 wird eine geeignete Dämpfung der Werte erzielt. Ergebnis ist der **Lage-Faktor**, der für die Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage sorgt.

Beispiel:

Bei einem Bodenrichtwert von 250 € und ein Durchschnittsbodenrichtwert von 380 € ergibt sich unter Anwendung des Exponenten 0,3 der Lage-Faktor, der auf zwei Nachkommastellen abgerundet wird.

$$\text{Faktor} = \frac{\text{Bodenrichtwert des Grundstücks}}{\text{Durchschnittsbodenwert Gemeinde}} = \frac{250}{380} = 0,65^{0,3} = 0,88$$

Die Finanzverwaltung stellt mit dem sog. **Grundsteuer-Viewer** die Geodaten kostenfrei im Internet zur Verfügung. Mit dem Grundsteuer-Viewer hat das Wohnungsunternehmen auch die Möglichkeit, den Lage-Faktor selbst zu ermitteln.

Der **Grundsteuer-Viewer** ist eine Kartendarstellung, aus der Flächen und der Lage-Faktor ersichtlich sind. Damit dient der Grundsteuer-Viewer den Steuerpflichtigen als

- Ausfüllhilfe für die Feststellungserklärung und als
- Erläuterungshilfe, um den Lage-Faktor im Feststellungsbescheid nachzuvollziehen.

Zu Einzelheiten zum Grundsteuer-Viewer verweisen wir auf Anlage 5.

Im nachfolgenden Beispiel wird die Ermittlung verdeutlicht:

Grund und Boden	Wohn-/Nichtwohngebäude	x	Äquivalenzzahl	=	Zwischenwert	x	Steuermesszahl	=	Zwischenwert (Euro)	Bodenrichtwert	Durchschnittsbodenwert	Exponent 0,3 => Lagefaktor	=	Steuermessbetrag (abgerundet)
500 qm	150 qm 0 qm		0,04	=	20,00	x	1,0	=	20,00	250,00	380,00	0,88		63,00 €
			0,50	=	75,00	x	0,70	=	52,50					
			0,50	=	0	x	1,0	=	0					
									= 72,50 €					
500 qm	150 qm 0 qm		0,04	=	20,00	x	1,0	=	20,00	490,00	380,00	1,07		77,00 €
			0,50	=	75,00	x	0,70	=	52,50					
			0,50	=	0	x	1,0	=	0					
									= 72,50 €					
2000 qm	0 qm 600 qm		0,04	=	80,00	x	1,0	=	80,00	180,00	380,00	0,79		300,00 €
			0,50	=	0	x	0,70	=	0					
			0,50	=	300,00	x	1,0	=	300,00					
									= 380,00 €					
2000 qm	0 qm 600 qm		0,04	=	80,00	x	1,0	=	80,00	420,00	380,00	1,03		391,00 €
			0,50	=	0	x	0,70	=	0					
			0,50	=	300,00	x	1,0	=	300,00					
									= 380,00 €					



2.4 Feststellungs- und Veranlagungsverfahren, Folgebewertungen

Das NGrStG differenziert das Verfahren in das Feststellungsverfahren für die Äquivalenzbeträge und das Veranlagungsverfahren für die Grundsteuermessbeträge.

Feststellungsverfahren (§ 8 NGrStG)

Im **Feststellungsverfahren** werden die **Äquivalenzbeträge** auf den 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) allgemein festgestellt. Weitere turnusmäßige Hauptfeststellungen sind abweichend von § 221 GewG nicht vorgesehen. Soweit sich keine Änderungen ergeben, muss der Steuerpflichtige also nur einmal in 2022 eine Erklärung nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres abgeben.

(Anmerkung: Nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Grundsteuer A) gilt in allen Bundesländern das Bundesrecht und damit die Verpflichtung, alle sieben Jahre eine Erklärung abzugeben.)

Ergänzend zu § 219 Abs. 2 GewG sind im **Feststellungsbescheid** gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 NGrStG Feststellungen zu treffen über die

- Fläche von Grund und Boden,
- Gebäudeflächen und die
- Einordnung als Wohn- oder Nutzfläche

Neufeststellungen (§ 8 Abs. 3 NGrStG) erfolgen danach nur, wenn sich die Äquivalenzbeträge (Betragsfortschreibung) oder die Flächen der Grundstücke (Flächenfortschreibung) ändern und dies für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Eine **Betragsfortschreibung** des Äquivalenzbetrags ist auch durchzuführen,

- wenn die turnusmäßig alle sieben Jahre vorgesehene Neuberechnung der Lage-Faktoren zu einer Änderung der Äquivalenzbeträge führt. Fortschreibungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Änderung folgt (§ 8 Abs. 3 S. 2, 3 NGrStG);
- zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung (§ 8 Abs. 3 S. 4 NGrStG).

Im Übrigen gelten die Vorschriften des BewG zu Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung der Äquivalenzbeträge sinngemäß.

Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe der Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung der Äquivalenzbeträge führen können, verpflichten den Eigentümer bzw. den Steuerpflichtigen, dem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist (Bauten auf fremden Grund und Boden) zur Anzeige. Die Anzeige der Änderungen ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres (kurz: Folgejahr) zusammengefasst bis zum 31.03. des Folgejahres abzugeben.



Veranlagungsverfahren (§ 9 NGrStG)

Die **Grundsteuermessbeträge** werden auf den 01.01.2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt) allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung; § 9 Abs. 1 NGrStG).

Eine Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrags ist vorzunehmen, wenn

- zu Beginn eines Kalenderjahres der Grundsteuermessbetrag im Vergleich zum letzten Veranlagungszeitpunkt nach unten abweicht,
- zu Beginn eines Kalenderjahres der auf den Grund und Boden entfallende Anteil nach oben abweicht,
- zu Beginn eines Kalenderjahres der auf das Gebäude entfallende Anteil um mehr als 5 € nach oben abweicht,
- dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft war.

Nutzungsänderungen oder Änderungen zu den Voraussetzungen für die Steuerermäßigungen des § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG sind von demjenigen bis zum 31.03. des Folgejahres anzuzeigen, dem der Steuergegenstand zugerechnet wird.

3. Ermäßigungen

Die Vorschriften zur Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen knüpfen an die Person und/oder an die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts an.

Die Ermäßigungen werden auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

Im Einzelnen:

1. Sachliche Ermäßigungstatbestände

- a) **Ermäßigung** der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der **Wohnflächen soweit**

Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen (§ 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG).



Hinweis:

Die vorstehende **sachliche** Ermäßigung gilt nur für Wohnflächen, die den Bindungen unterliegen, d. h. für ein Gebäude kommt ggf. eine **anteilige** Ermäßigung der Steuermesszahl in Frage, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Gebäudes vorliegen. Daher sind folgende **Angaben** (in Anlage 4: Formular GW4) erforderlich:

- Gebäude Nr.,
- Bezeichnung,
- ermäßigte Wohnfläche in m²,
- Nummer der Ermäßigung (s. Ausfüllanleitung),
- Ablaufdatum des zuerst und zuletzt auslaufenden Förderzeitraums.

b) 25%-Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für die Äquivalenzbeträge der **Gebäudeflächen von**

Baudenkmalern nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (§ 6 Abs. 3 NGrStG).

2. Personenbezogene Ermäßigungstatbestände (**25%**-Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mietwohngrundstücken und Teileigentum - § 249 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a BewG):

- **Wohnungsbaugesellschaft**, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden **und** zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein **Gewinnabführungsvertrag** besteht (§ 6 Abs. 5 NGrStG i. V. n. § 15 Absatz 4 Nr. 1 GrStG) (Anmerkung: Voraussetzungen u. E. faktisch nicht erfüllbar);
- **Wohnungsbaugesellschaft**, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt ist (§ 6 Abs. 5 NGrStG i. V. m. § 15 Absatz 4 Nr. 2 GrStG);
- Genossenschaft oder Verein, der seine Geschäftstätigkeit auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist (**steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, § 15 Absatz 4 Nr. 3 GrStG**)

Hinweis:

Die personenbezogenen Ermäßigungstatbestände (z. B. für Vermietungsgenossenschaften) werden nach dem Wortlaut des NGrStG kumulativ zur sachlichen Ermäßigung für Baudenkmalern (§ 6 Abs. 3 NGrStG), nicht jedoch zusätzlich zur Ermäßigung wegen der Bindung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung gewährt (§ 6 Abs. 4 NGrStG).



4. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

Für den **Erlass der Grundsteuer** wegen wesentlicher Ertragsminderung gelten die Regelungen des § 34 Abs. 1 bis 3 Grundsteuergesetz (Bund) sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Grundsteuerwerts der Grundsteuermessbetrag tritt (§ 10 NGrStG).

5. Zeitplan und Fortschritt des Verfahrens

Hauptfeststellungszeitpunkt für die Äquivalenzbeträge aller bebauten und unbebauten Grundstücke ist der 01.01.2022. Zu diesem Zeitpunkt waren allerdings wegen der auch z. Zt. noch nicht abgeschlossenen Vorbereitungen durch die Finanzverwaltung noch keine Erklärungen abzugeben.

Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung veröffentlicht das Landesamt für Steuern Niedersachsen durch öffentliche Bekanntmachung (§ 8 Abs. 5 NGrStG).

Ergänzend wird die Finanzverwaltung den Grundstückseigentümern im Mai / Juni ein Informationsschreiben senden, in dem sie

- das jeweilige Aktenzeichen, unter dem das Grundstück zu veranlagen ist und
- die bereits bei der Finanzverwaltung vorhandenen Grundstücksinformationen

mitteilt.

Danach ist allerdings für die Wohnungsunternehmen höchste Eile geboten:

Ab dem 01.07.2022 können die ersten Feststellungserklärungen abgegeben werden. Die Erklärungsfrist endet planmäßig bereits am 31.10.2022.

Ab November 2022 sind zunächst die Finanzämter gefordert: bis Ende 2023 haben sie Zeit, um die neuen Grundsteuermessbeträge festzustellen und an die Kommunen weiterzuleiten.

Das Jahr 2024 ist bei den Finanzbehörden für nachgelagerte Arbeiten, wie z. B. Rechtsbeihilfe der Steuerpflichtigen, vorgesehen. Die Kommunen nutzen das Jahr 2024 zur Kalkulation der Hebesätze und schließlich zur Festsetzung der Grundsteuer durch die Grundsteuerbescheide.

Ab Januar 2025 wird die Grundsteuer nach dem NGrStG erstmalig erhoben.



6. Technische Umsetzung der Deklaration

Die grundsätzlich elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können kostenlos ab dem 1.7.2022 über das „Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de“) eingereicht werden.

Zur Abgabe über ELSTER wird ein Benutzerkonto benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem Finanzamt ausweist. Ein bereits vorhandenes Benutzerkonto kann auch für die Grundsteuer genutzt werden; eine erneute Registrierung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Eine Abgabe von Papiererklärungen mittels der veröffentlichten Vordrucke (Anlagen 4) wird von der Finanzverwaltung nur im Ausnahmefall akzeptiert, wenn der Abgabepflichtige keinerlei Möglichkeit hat, die Erklärung elektronisch abzugeben; dies dürfte in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Niedersachsen nicht der Fall sein.

Alternativ – aber für die Wohnungswirtschaft wohl der Regelfall – dürften jedoch die Nutzung des eigenen ERP-Systems oder Softwareangebote Dritter zur elektronischen Steuerdeklaration über die ERiC-Schnittstelle (Elster Rich Client; Veröffentlichung in der 9. KW 2022) maßgeblich sein. Entsprechende Software wird bzw. sollte neben der Massendateneinspielung und -aufbereitung, der elektronischen Deklaration und Datenverwaltung auch die Funktionen Vorausberechnung, Bescheidabgleich und Rechtsbehelfsmanagement beinhalten. Insofern wird grundsätzlich eine umfassende eigenständige Bearbeitung der Grundsteuerangelegenheiten des Wohnungsunternehmens unterstützt.

Nach dem derzeitigen Informationsstand erwartet der vdw, dass die einschlägigen Anbieter wohnungswirtschaftlicher Software (z. B. Aareon, Haufe, DATEV, Agenda, hsp, etc. bzw. deren Business-Partner) ihre Produkte ab März zur Verfügung stellen. Weitergehende Informationen finden sich auf den Internetseiten der Anbieter. Damit sollte es den Wohnungsunternehmen ermöglicht werden, mittels der Software ihre elektronische Deklaration bis Anfang Juli 2022 konkret vorzubereiten. Insofern ist es spätestens ab März 2022 geboten, neben der Aggregation und Bereithaltung der Deklarationsdaten, rechtzeitig eine Sondierung und Wahl der Software vorzunehmen. Wir beobachten hierzu bereits geraume Zeit die Entwicklungen und stehen Ihnen für Rückfragen gern zur Verfügung.

