

# Steuer-Info

9. März 2022

## Grundsteuer-Reform in Niedersachsen wird von der Finanzverwaltung im Mai/Juni gestartet - was ist jetzt schon zu tun?

### Das Wichtigste

Die niedersächsische Finanzverwaltung wird jeden Grundstückseigentümer im Mai/Juni 2022 in einem Schreiben über das jeweilige Aktenzeichen des zu veranlagenden Grundstücks, die bereits in der Finanzverwaltung vorhandenen Daten und den sog. Grundsteuer-Viewer informieren und damit wichtige Voraussetzungen für die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärungen schaffen.

### An alle Mitgliedsunternehmen in Niedersachsen

Der Niedersächsische Landtag hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 das Niedersächsische Grundsteuergesetz 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.

Ab dem Jahr 2025 soll in Niedersachsen die Grundsteuer auf der Grundlage des sog. Flächen-Lage-Modells erhoben werden. Bereits auf den 1. Januar 2022 sind die maßgeblichen Grundsteuerwerte festzustellen. Zu diesem Zweck sollen in einem sehr engen zeitlichen Korridor vom 01. Juli bis 31. Oktober 2022 die Daten zu den Feststellungserklärungen an die Finanzverwaltung elektronisch über die Onlineplattform ELSTER übermittelt werden. Die von der Finanzverwaltung ermittelten Grundsteuerausgangsbeträge ersetzen dann die bisherigen Einheitswerte.

Wenngleich für die Erklärung nur wenige Angaben erforderlich sind, stellt die Umsetzung der Reform schon allein wegen der Vielzahl der einzubeziehenden Grundstücke eine große Herausforderung dar. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, wird die Finanzverwaltung die Grundstückseigentümer im Mai/Juni 2022 in einem individuellen Anschreiben über die jeweiligen Aktenzeichen der Grundstücke informieren. Gleichzeitig teilt die Finanzverwaltung auch die Daten mit, die schon bei der Finanzverwaltung vorhanden sind und die von den Wohnungsunternehmen zu überprüfen sind. Hilfestellung bietet der von der Finanzverwaltung eingerichtete Grundsteuer-Viewer, der in einer Kartendarstellung das Ablesen der Flächen online ermöglicht.

Nach Abgabe der Feststellungserklärung obliegen die weiteren Schritte der Verwaltung. Zunächst ermittelt die Finanzverwaltung den Lage-Faktor auf der Grundlage der jeweiligen Bodenrichtwerte und dem Durchschnittsbodenrichtwert am Standort. Für die Wohnungsunternehmen kann der Lage-Faktor über den Grundsteuer-Viewer nachvollzogen werden.

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstr. 83  
22415 Hamburg

Ansprechpartner:  
Bernd Eysert

Tel.: 040/52011 - 247  
E-Mail: [eysert@vnw.de](mailto:eysert@vnw.de)

vdw Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19  
30169 Hannover

Ansprechpartner:  
Jörg Cammann

Tel.: 0511/1265 - 143  
E-Mail: [j.cammann@vdw-online.de](mailto:j.cammann@vdw-online.de)

Bis zum Jahresende 2023 soll die Bearbeitung des Großteils der Erklärungen abgeschlossen sein, damit danach auf Gemeindeebene der Hebesatz festgelegt werden kann und Grundsteuerbescheide den Eigentümern bekanntgegeben werden können.

Um unseren Mitgliedsunternehmen in Niedersachsen schon heute die Vorbereitung auf das bevorstehende Veranlagungsverfahren zu ermöglichen, stellen wir eine Arbeitshilfe mit folgenden Unterlagen zum Abruf bereit. Sie steht am Ende des Online-Dokuments als Download zur Verfügung.

Grundlagen des Niedersächsischen Flächen-Lage-Modells (Arbeitshilfe) mit den Anlagen:

- Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)
- Schema Flächen-Lage-Modell
- Erhebungsbogen zur Vorbereitung der Deklaration
- Formularsatz mit Ausfüllanleitungen (Entwürfe, Stand Januar 2022)
  - GW1 GrundsteuerNI (Hauptvordruck)
  - GW2 GrundsteuerNI (Anlage Grundstück)
  - GW4 GrundsteuerNI (Anlage Grundsteuerbefreiung /-ermäßigung)
- Grundsteuer-Viewer
- FAQ Flächen-Lage-Modell

**Für die technische und organisatorische Durchführung der Veranlagung geben wir Ihnen folgende weitere wichtige Hinweise:**

Die Vorbereitungen zur Umsetzung der Reform der Grundsteuer laufen in der Finanzverwaltung und bei den Anbietern von Software (Drittanbietern) zur elektronischen Deklaration der Feststellungserklärungen auf Hochtouren.

Zusätzlich zu dem individuellen Informationsschreiben der Finanzverwaltung wird die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärungen ab 1.7.2022 nebst der Fristsetzung bis 31.10.2022 Ende März 2022 durch **öffentliche Bekanntmachung** erfolgen.

Die Bundesländer streben grundsätzlich jeweils eigene **Internetseiten** mit Informationen rund um die Umsetzung der Grundsteuerreform an. Diese können in Inhalt, Form und Aufbau voneinander abweichen und sehr individuell gestaltet sein. Einige Länder (wie z. B. Niedersachsen) haben ihre Internetseiten bereits eingerichtet, andere befinden sich noch im Aufbau. Die jeweiligen Inhalte werden im Laufe der nächsten Monate ergänzt und immer wieder aktualisiert werden. Um den Überblick zu behalten, wird eine länderübergreifende Internetseite „[www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)“ angeboten. Diese wird die einzelnen Internetseiten der Länder auflisten, ermöglicht über Links den Zugriff auf die Internetportale der Länder und bietet allgemeine Informationen zur Reform an. Ebenso sind länderbezogene Informationen der Finanzverwaltung über „[www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)“ abrufbar.

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können kostenlos ab dem 1.7.2022 über die **Steuer-Onlineplattform ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) eingereicht werden. Alternativ – aber für die Wohnungswirtschaft wohl der Regelfall – dürfte für die Wohnungsunternehmen jedoch die Nutzung des eigenen ERP-Systems ggf. im Zusammenwirken mit **Software von Drittanbietern zur elektronischen Steuerdeklaration über die ERiC-Schnittstelle** (Elster Rich Client) notwendig sein.

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstr. 83  
22415 Hamburg

Ansprechpartner:  
Bernd Eysert

Tel.: 040/52011 - 247  
E-Mail: [eysert@vnw.de](mailto:eysert@vnw.de)

vdw Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19  
30169 Hannover

Ansprechpartner:  
Jörg Cammann

Tel.: 0511/1265 - 143  
E-Mail: [j.cammann@vdw-online.de](mailto:j.cammann@vdw-online.de)

Entsprechende Software wird bzw. sollte neben der Massendateneinspielung und -aufbereitung, der elektronischen Deklaration und Datenverwaltung auch die Funktionen Vorausberechnung, den Bescheidabgleich und ein Rechtsbehelfsmanagement gewährleisten. Insofern wird grundsätzlich eine umfassende eigenständige Bearbeitung der Grundsteuerangelegenheiten des Wohnungsunternehmens unterstützt.

Nach dem derzeitigen Informationsstand kann erwartet werden, dass einschlägige Anbieter (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 sollen die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt werden, mittels der Software ihre elektronische Deklaration bis Anfang Juli 2022 konkret vorzubereiten. Insofern ist es **ab März 2022** geboten, neben der Aggregation und Bereithaltung der erforderlichen Daten rechtzeitig eine **Son-dierung und Wahl der Software** vorzunehmen. Wir beobachten hierzu bereits geraume Zeit die Entwicklungen und stehen Ihnen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Ergänzend zu unserer Arbeitshilfe bieten wir Ihnen ein kostenloses **Online-Webinar** zur

#### Umsetzung der Grundsteuer-Reform in Niedersachsen

am 23. März 2022 an, in dem wir Ihnen die Grundlagen und den aktuellen Stand der organisatorischen und technischen Umsetzung vermitteln.

Referenten sind: Lukas Wirth, fino-group (Software „GrundsteuerDigital“)

Julia DUBY, Steuerberaterin  
und

Jörg Cammann, vereidigter Buchprüfer / Steuerberater  
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Im Anschluss planen wir eine Aufzeichnung des Seminars zum Download zur Verfügung zu stellen.