

# Grundsteuererklärung für Niedersachsen

Fabian Mingels  
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Steuerrecht  
Steuerreferent  
Bund der Steuerzahler  
Niedersachsen und Bremen e.V.

28. Juni 2022



# Grundsteuererklärung für Niedersachsen

1. Was ist die Grundsteuer?
2. Warum die Reform?
3. Flächen-Lage-Modell Niedersachsen
4. Feststellungserklärung: Wer? Wie? Was?
5. Grundsteuer-Viewer
6. Elster-Zugang
7. Fragen



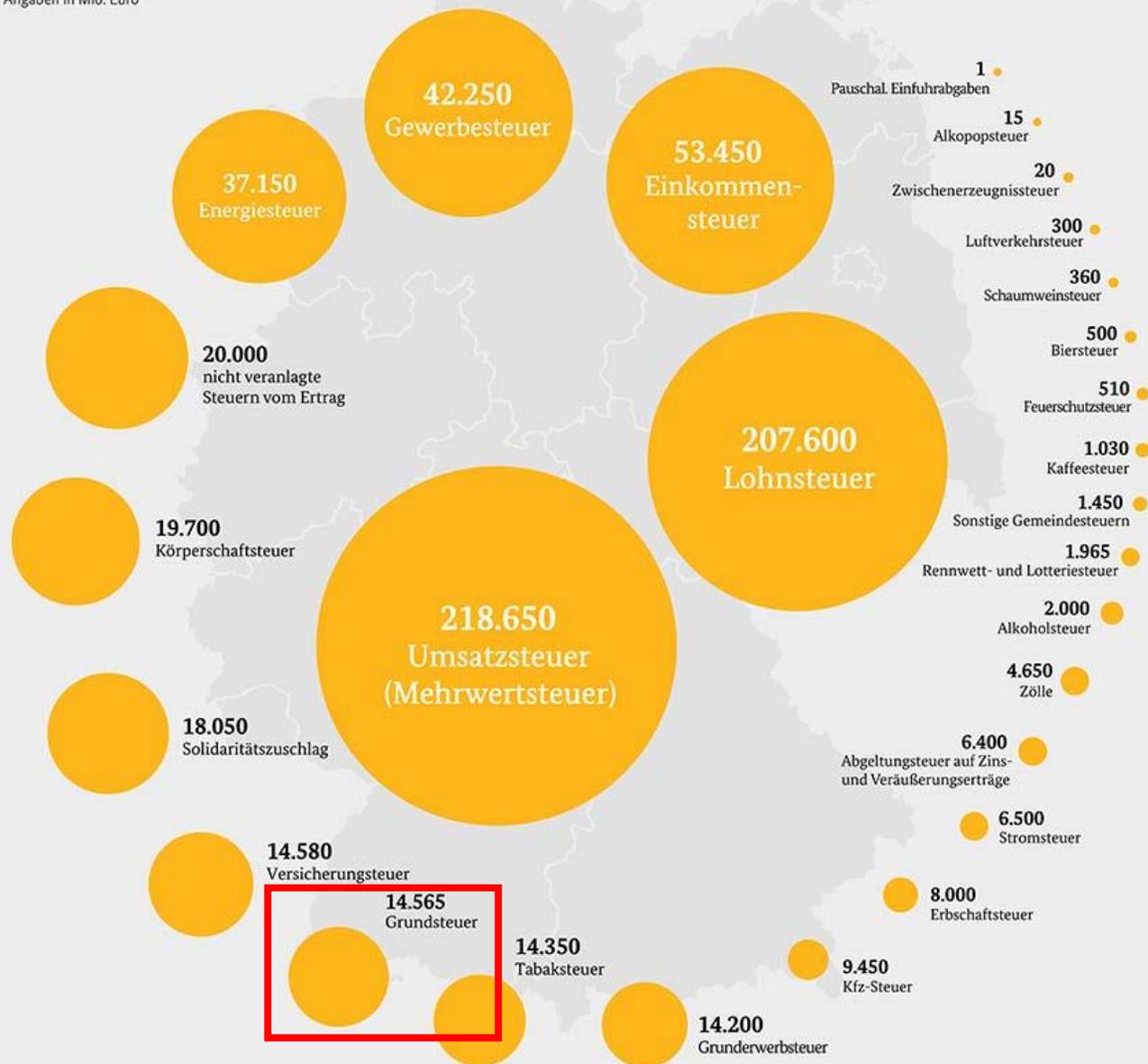
# Was ist die Grundsteuer?

- Objekt- bzw. Realsteuer (§ 3 Abs. 2 AO)
  - Steuergegenstand ist das Grundstück
  - Wirtschaftliche und persönlichen Verhältnisse des Eigentümers unerheblich
  - (tatsächlicher) Ertrag des Grundstücks grds. unerheblich
- Konkurrierende Gesetzgebung des Bundes (Art. 105 Abs. 2 GG n. F.)
  - Ermächtigungsgrundlage für abweichendes Landesrecht (sog. Öffnungsklausel)
- Aufkommen steht nur der Lage-Gemeinde zu (ggf. dem Stadtstaat)
- Gemeinden haben eigenes Hebesatzrecht (Art. 106 Abs. 6 GG)
  - Ebenso bei Gewerbesteuer, im Übrigen Verteilung nach allg. Schlüsseln

## Steuerspirale 2020

Steuereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und EU  
717.696 Mio. Euro, davon entfielen auf

Angaben in Mio. Euro



# Aufkommen der Grundsteuer

- ca. 2 % des Gesamtaufkommens
  - 2020: 14,675 Mrd. Euro
  - 2021: 14,985 Mrd. Euro
  - 2022: 15,162 Mrd. Euro (geschätzt)
- Gesamtaufkommen der Gemeinden
  - 2020: 107.466,2 Mill. Euro (13,7 %)
  - 2021: 126.211,5 Mill. Euro (11,9 %)
  - 2022: 127.405 Mill. Euro (geschätzt, 11,9 %)

**Tabelle 2 - gemeinschaftliche Steuern; Länder- und Gemeindesteuern**

	Ist		Schätzung				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>3. Gemeindesteuern</b>							
<b>3.1. (Mio. €)</b>	61.313,0	77.186,9	77.722	80.252	84.757	88.762	91.417
<i>Gewerbsteuer</i>	45.295,0	61.103,4	60.950	63.150	67.450	71.250	73.700
<i>Grundsteuer A</i>	409,8	411,7	412	412	412	412	412
<i>Grundsteuer B</i>	14.266,0	14.573,6	14.750	14.930	15.110	15.290	15.470
<i>Sonstige Gemeindesteuern</i>	1.342,1	1.098,2	1.610	1.760	1.785	1.810	1.835
<b>3.2. (vH gegenüber Vorjahr)</b>	-14,3	25,9	0,7	3,3	5,6	4,7	3,0
<i>Gewerbsteuer</i>	-18,3	34,9	-0,3	3,6	6,8	5,6	3,4
<i>Grundsteuer A</i>	0,7	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Grundsteuer B</i>	1,7	2,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
<i>Sonstige Gemeindesteuern</i>	-20,8	-18,2	46,6	9,3	1,4	1,4	1,4
<b>Steuereinnahmen der Gemeinden</b>	107.466,2	126.211,5	127.405	133.054	140.061	146.311	151.763

# Arten von Grundsteuern



## Grundsteuer A

land- und  
forstwirtschaftliche  
Grundstücke



## Grundsteuer B

bebaute und  
unbebaute  
Grundstücke



## Grundsteuer C

in einigen  
Bundesländern für  
unbebaute baureife  
Grundstücke

# Grundsteuer A

- Wirtschaftliche Einheit ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- Zum Grundvermögen (Grundsteuer B) gehören jedoch
  - Wohngebäude (ggf. Ermäßigung der Äquivalenzzahl um 25 %)
  - nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden
  - einzelne land- und forstwirtschaftliche Gebäude/teile (auch verpachtet / ungenutzt)
- Lastenverteilung nach der Ertragskraft des Betriebs
- Grundsätzlich gilt Bundesrecht, insb. §§ 232 bis 242 BewG
- punktuelle Ausnahmen in § 11 NGrStG
  - z.B. gehören zur Hofstelle auch nicht mehr bewirtschaftete Flächen, die keine neue Zweckbestimmung als Grundvermögen (Wohn- / Gewerbenutzung) erhalten haben
  - Fremde Gebäude und Betriebsmittel können einbezogen werden (z.B. SBV bei PersG)

# Grundsteuer B

- Wirtschaftliche Einheit ist das Grundvermögen: Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör, ErbbauR, Wohnungs-/Teileigentum
- BVerfG-Urteil v. 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a.
  - Die Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in West-Deutschland sind jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 GG) unvereinbar.
  - Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 (West; Ost: 01.01.1935) führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.
- Fortgeltungsanordnung
  - Gesetzliche Neuregelung bis 31.12.2019: GrStRefG v. 26.11.2019, BGBl I 2019, 1794
  - Umsetzung weitere 5 Jahre, spätestens bis 31.12.2024
  - Alte Grundsteuer darf ab 2025 nicht mehr erhoben werden

# Grundsteuer C

- Höherer Hebesatz für baureife Grundstücke als eigene Gruppe unbebauter Grundstücke
- Gesetz zur „Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ v. 30.11.2019
- Wahlrecht der Gemeinden (§ 25 Abs. 5 BGrStG) aus städtebaulichen Gründen:
  - Deckung erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
  - Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
  - Stärkung der Innenentwicklung
- Lenkungssteuer zur Bekämpfung der Grundstücksspekulation und Wohnungsknappheit
- betrifft ggf. alle baureifen Grundstücke der Gemeinde (Gießkannenprinzip)
- trotz Öffnungsklausel kein Ausschluss durch niedersächsisches Landesrecht
- BdSt: Abschaffung durch Gesetz bzw. gegen Anwendung durch Gemeinde, stattdessen:
  - punktuelle & zielgerichtete baurechtliche Maßnahmen
  - Beibehalt bzw. Wiedereinführung Sonder-AfA für Mietwohnungen (§ 7b EStG)
  - Förderungen außerhalb des Steuerrechts (z. B. KfW)

# Verfahren



Abgabe der Feststellungserklärungen

Ermittlung der Grundsteuerwerte und der Grundsteuermessbeträge durch Finanzamt

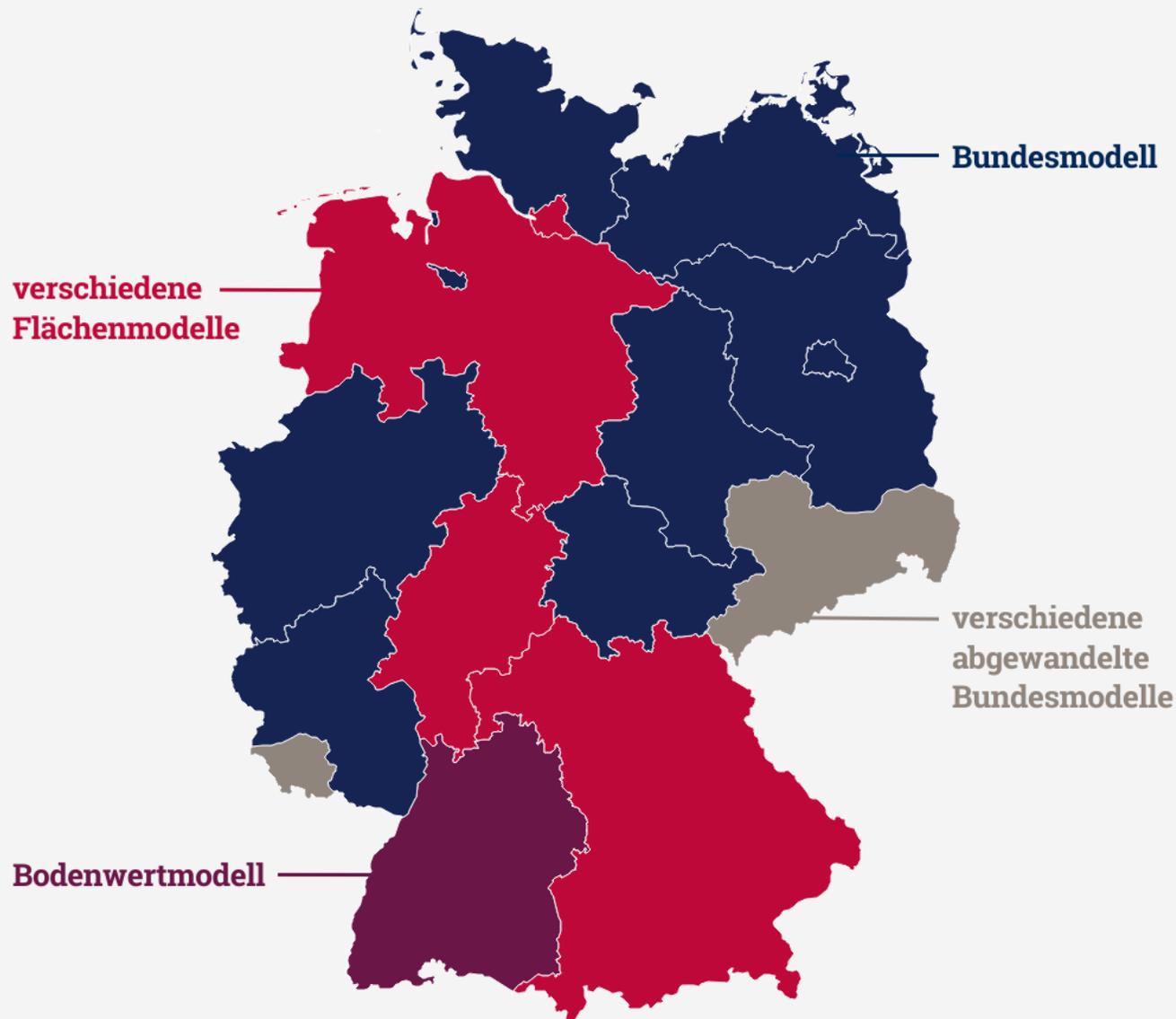
Erlass entsprechender Bescheide an die Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften

Mitteilung der Grundsteuermessbescheide an Kommunen

ab 2025 gilt der Hebesatz, den die Kommunen bestimmt haben

Grundsteuerbescheide durch die Kommunen ab 2025

# Verschiedene Grundsteuermodelle in Deutschland



- Nur für Grundsteuer B (und C)
- In Niedersachsen allein 3,2 Mio. Grundstücke neu zu bewerten
- Ziel Aufkommensneutralität: keine allgemeine Erhöhung
- interne Verschiebungen sind möglich und wahrscheinlich
- für Gemeinden nicht verbindlich
- Transparenz: Gemeinden müssen aufkommensneutralen Hebesatz veröffentlichen (Vergleich 2024)
- zahlreiche Erhöhungen im Vorfeld

# Flächen-Lage-Modell vs. Bundesmodell

Bundesmodell	Flächen-Lage-Modell Niedersachsen
Wertabhängig (Leistungsfähigkeitsgedanke)	Wertunabhängig (Äquivalenzgedanke)
Kompliziert: Neben Flächen zahlreiche weitere Merkmale erforderlich (zB Art, Baujahr, Stellplätze)	Einfach: Grundstücks- und Gebäudeflächen, Art der Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ErtragswertV: Barwert des Reinertrags („fiktive Miete“) + abgezinster Bodenwert</li> <li>- SachwertV: Gebäudewert nach Normalherstellungskosten + Bodenwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücks und Gebäudeflächen</li> <li>- Moderate Korrektur nach Lage des Grundstücks</li> <li>- Differenzierung nach Art der Nutzung</li> </ul>
Feststellungsverfahren aufwändig, intransparent und kompliziert für Steuerzahler und Verwaltung	Steuererklärung einfach, Grundlagen und Berechnungen nachvollziehbar
Hauptfeststellung (Neubewertung) und Erklärung alle 7 Jahre	Autom. Anpassung der Lage-Faktoren alle 7 Jahre, Anzeige u. Erklärung sonst nur bei Änderungen (Frist: 31. März des Folgejahres), nicht ET-Wechsel
Wertsteigerung ohne Hebesatzabsenkung = Steuererhöhung	keine automatischen Steuererhöhungen, ggf. BRW-Verschiebungen, Belastung 2028 evaluiert

## Lage-Faktor

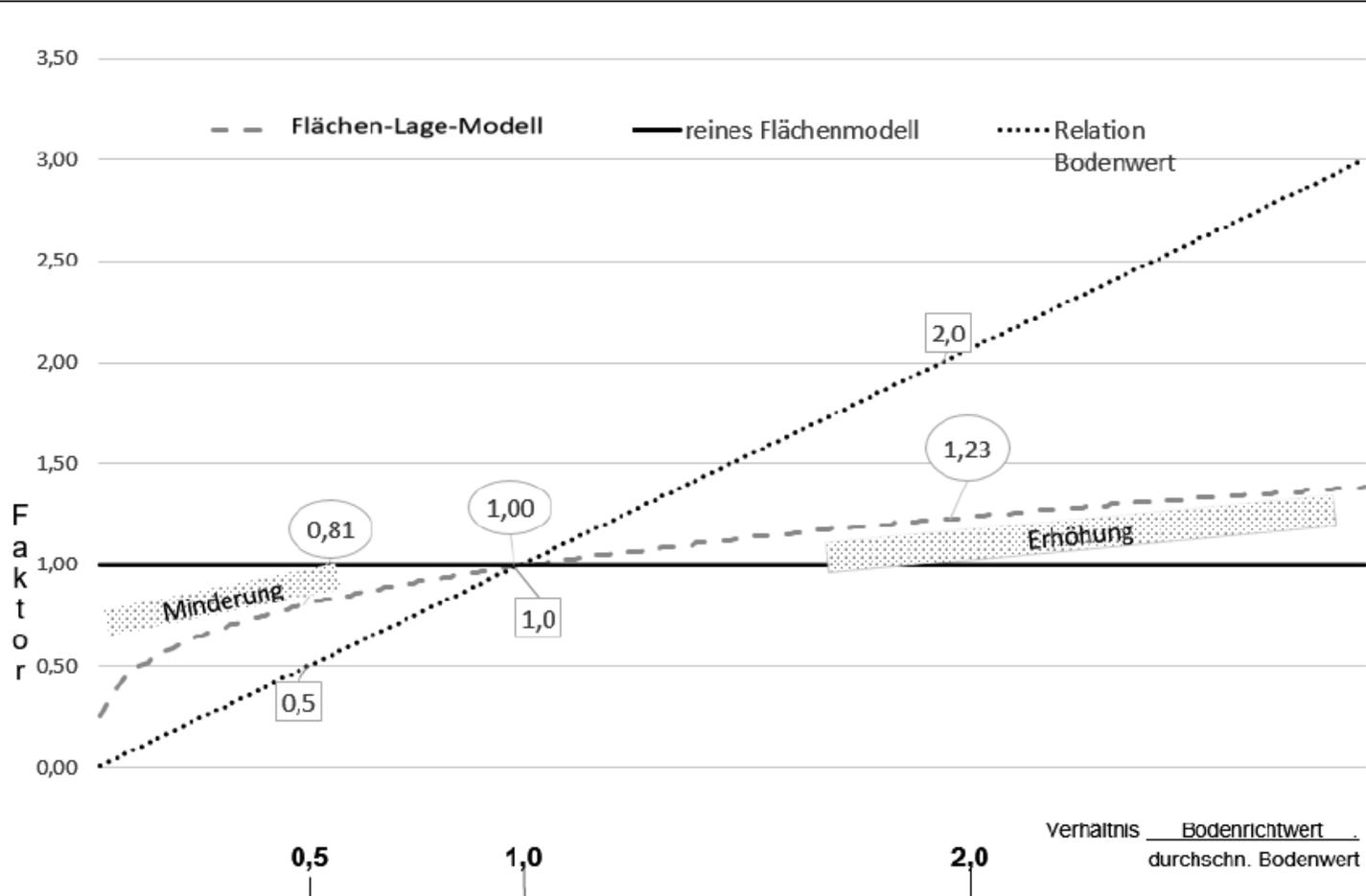
- Differenzierung gleich großer Grundstücke gleicher Nutzung innerhalb derselben Kommune anhand der Lage (BRW/dBRW)

- Möglichkeit der Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot
- Bessere Lage, mehr Leistungen
- Dämpfung durch Exponent 0,3
- Mehrere Zonen: niedrigster Wert

- Durchschnittlicher BRW = Median

- automatisierte Ermittlung, Daten liegen Finanzamt vor

- Info über Grundsteuer-Viewer
- BRW nicht isoliert anfechtbar



Verhältnis  $\frac{\text{Bodenrichtwert}}{\text{durchschn. Bodenwert}}$

Bodenrichtwert (BRW) = 2-fache des durchschnittlichen BRW ergibt **Faktor 1,23** = Erhöhung um rund 20 %

BRW = 1-fache des durchschnittlichen BRW ergibt **Faktor 1,0** = keine Erhöhung/Minderung

BRW = 0,5-fache des durchschnittlichen BRW ergibt **Faktor 0,81** = Minderung um rund 20 %

# Ablauf des Verfahrens

1. Feststellung (Lage-Finanzamt, Hauptfeststellung auf den 01.01.2022)

Fläche von Grund und Boden x Äquivalenzzahl 0,04 €/m<sup>2</sup>  
x Lage-Faktor (BRW des Grdst. / durchschn. BRW der Gemeinde)<sup>0,3</sup>

**Äquivalenzbetrag Grund und Boden**

Gebäudeflächen x Äquivalenzzahl 0,50 €/m<sup>2</sup> x Lage-Faktor

**Äquivalenzbeträge Wohnfläche/Nutzfläche** (je nach **Nutzung**)

2. Veranlagung (Lage-Finanzamt, Hauptveranlagung auf den 01.01.2025)

[Äquivalenzbetrag Grund und Boden x Grundsteuermesszahl (100 %)]

+ [Äquivalenzbetrag Gebäude x Grundsteuermesszahl (100 %, 70 %, min. 30 %)]

**Grundsteuermessbetrag**

3. Festsetzung (Lage-Gemeinde)

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = **Grundsteuer** (Jahresbetrag)

# Beispiel mit Grundsteuer-Viewer

## Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens:

Grundstück 331 m<sup>2</sup> (Grundsteuer-Viewer) x 0,04 € (Äquivalenzzahl GruBo)  
x Lage-Faktor 1,02 (Grundsteuer-Viewer) x 100 % (Grundsteuermesszahl) = **13,50 €**

## Äquivalenzbetrag Gebäude:

Gebäude 160 m<sup>2</sup> (Pläne, Messung) x 0,50 € (Äquivalenzzahl Gebäude)  
x Lage-Faktor 1,02 (Grundsteuer-Viewer) x 70 % (Grundsteuermesszahl) = **57,12 €**

Äquivalenzbeträge Grundstück und Gebäude = **Grundsteuermessbetrag** **70,62 €**

70,62 € x Hebesatz der Gemeinde (aktuell 600 %) = **Grundsteuer** **423,72 €**

# Besonderheiten beim Grund und Boden

Grundsatz: Gebäudefläche x Äquivalenzzahl 0,04 €/m<sup>2</sup>

## 1. Übermäßig große Wohngrundstücke

- bis 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Wohnfläche < 10 % der Fläche des Grund und Bodens
- Gebäudeflächen zu mindestens 90 % Wohnnutzung
- Fläche über dem 10fachen der Wohnfläche wird zu 50 % angesetzt

## 2. Flächenextensive Grundstücke über 10.000 m<sup>2</sup>

- < 10 % bebaut oder befestigt
- Bis 10.000 m<sup>2</sup> normale Berechnung, keine Anwendung von Nr. 1
- Über 10.000 m<sup>2</sup>: [(Grundstücksfläche - 10.000 m<sup>2</sup>) x 0,04]<sup>0,7</sup>

# Berechnung der Gebäudeflächen

- keine eigenen Regeln: WohnflächenVO / DIN 277 / II. BerechnungsVO
- häusl. ArbeitsZ ist Wohnfläche, Gewerbe- oder Praxisräume nicht
- Keller, Abstell-, Wasch-, Heizungsräume zählen nicht zur Wohnfläche
- bei lichter Höhe bis 1 m nicht, 1 bis 2 m zur Hälfte, ab 2 m voll
- Balkone und Terrassen in der Regel  $\frac{1}{4}$ , höchstens  $\frac{1}{2}$
- nicht: Garagen bis 50 m<sup>2</sup> sowie andere Nebengebäude bis 30 m<sup>2</sup> im räumlichen Zusammenhang zur Wohnung (Freibetrag), auch bei separater wirtschaftlicher Einheit (Verkehrsanschauung)
- Wohnnutzung auch bei Leerstand bis zur Umnutzung
- Kurzfristige Beherbergung (Ferienwohnung, Airbnb) kein Wohnzweck

# Ermäßigungen für Gebäude

- Grundsatz (Nicht-Wohnen): Grundsteuermesszahl 100 % (P: GewSt)
- Wohnflächen: 70 %
- Enge räumlich Verbindung der Wohnfläche zu LuF-Betrieb
  - Wohnnutzung durch Betriebsinhaber, Angehörige, Altenteiler, Arbeitnehmer
  - mind. ein Bewohner durch mehr als gelegentliche Tätigkeit an Betrieb gebunden
  - weitere Ermäßigung um 25 %, somit von 70 % auf 52,5 %
- Baudenkmal: (weitere) Ermäßigung um 25 % (Wohnen & Nicht-Wohnen)
- Sozialer / öffentlicher / gemeinnütziger Wohnungsbau: weitere 25 %
- Kombinationen möglich
- Steuerbefreiungen: §§ 3 ff. BGrStG, grds. nicht bei Wohnungen
- Erlass wegen wesentlicher (>50 %) Ertragsminderung: §§ 32 ff. BGrStG

# Wer muss eine Erklärung abgeben?

- Steuerpflichtiger: Eigentümer / wirtschaftliche Eigentümer / Inhaber
  - eines unbebauten oder bebauten Grundstücks
  - einer Wohnung
  - eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden (Grundstück: Eigentümer)
  - eines Erbbaurechts (Mitwirkung des Eigentümers, Gesamtwert zu ermitteln)
  - eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - Eheleute: Zusammenfassung von WG zu einer wirtschaftlichen Einheit möglich
- Stichtag 01.01.2022: spätere Übertragung unerheblich, bei Tod Erben
- Frist bislang 31.10.2022 (Allgemeinverfügung des LStN v. 21.03.2022):
  - Verspätungszuschlag: 25 Euro pro angefangenem Monat (Ermessen des FA)
  - ggf. Schätzung der Besteuerungsgrundlagen

# Wie mache ich meine Erklärung selbst?

## 1. Elster-Konto einrichten

- bestehendes Konto kann für Grundsteuer genutzt werden
- BMF-Portal „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ nur für Bundesmodell
- Papierform grds. nur auf begründeten Antrag im Härtefall, aber: Amtl. Formulare werden ohne Weiteres akzeptiert, wenn vollständig ausgefüllt und scanbar

## 2. Informationen beschaffen

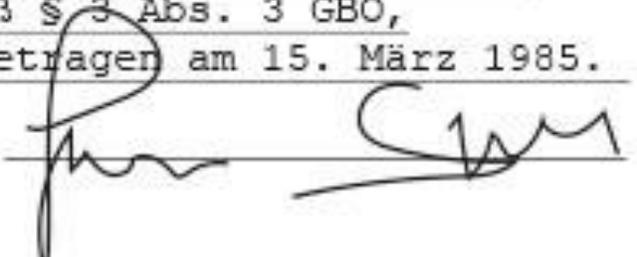
- Info-Schreiben des Finanzamts: zuständiges Finanzamt, Aktenzeichen, Grundstück
- Grundsteuer-Viewer: Gemarkung, Flur, Flurstück, amtliche Größe
- Grundbuch, Kaufvertrag: GB-Blatt, Gemarkung, Flur, Flurstück, amtliche Größe
- Pläne, Einheitswertbescheide, Messung u. Berechnung: Wohn- bzw. Nutzfläche

## 3. Erklärung ausfüllen und einreichen

# Feststellungserklärung

- Grundsteuererklärung (NIGrSt 1): gesondert je Wirtschaftseinheit / Az.
- *Anlage Miteigentümer/innen (NIGrSt 1A): ab dem 3. Beteiligten*
- Anlage Grundstück (NIGrSt 2)
  - Bis zu 4 Flurstücke und 15 Gebäude/teile, weitere Anlagen nummerieren
  - Belege (Bauzeichnungen, Lagepläne etc.) nur auf Anforderung
- *Anlagen Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3) u. Tierbestand (NIGrSt 3A)*
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (NIGrSt 4)
  - Befreiungen: §§ 3, 4, 6 BGrStG; Ermäßigung: § 6 NGrStG (Tabellen in Anleitung)
- Bei Bedarf: „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ (Zeile 59)
  - Abweichende Angaben, Sachverhalte, Rechtsauffassungen

1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemerkung (Vermessungsbezirk) e	Karte		Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	qm
			Flur	Flurstück					
		j				4			
1		Obermenden	4	2127		Bauplatz Keplerstraße		3	49
2/zu 1		Ein sechstel Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Obermenden	4	2125		Weg Keplerstraße		1	28

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Sachsen <u>Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Leipzig</u>	1 2	Ohne Eigentumsveränderung, gemäß § 3 Abs. 3 GBO, <u>eingetragen am 15. März 1985.</u> 
2	Eheleute a) Maik Mustermann - geb. am 26.04.1975  b) Tanja Mustermann - geb. 14.06.1980  beide wohnaft in Leipzig je zu einhalb Anteil	1,2	Aufgelassen am 31. August 1985, eingetragen am 10. Januar 1986  Musterbeamter      Musterbeamtin

*Wie bekomme ich  
ein Elster-Konto?*



# Meine Steuer mach ich online! \*

Noch nicht registriert?

Mein ELSTER

[Benutzerkonto erstellen](#)

[Jetzt einloggen](#)

- ✓ Ohne Ausdrucke und Postversand
- ✓ Auch auf Tablet und Smartphone

- ✓ Kein Herunterladen und Installieren
- ✓ Kostenlos

## Was kann ich hier machen?

Formulare, Bescheinigungen, Bescheiddaten



[Leistungen >](#)

## Für wen ist ELSTER?

Privatpersonen, Arbeitgeber, Unternehmer, Vereine, steuerberatende Berufe



[Benutzergruppen >](#)

## Wie finde ich Hilfe?

Chat, Video-Anleitungen, FAQ, Kontakt und Hotline, Forum



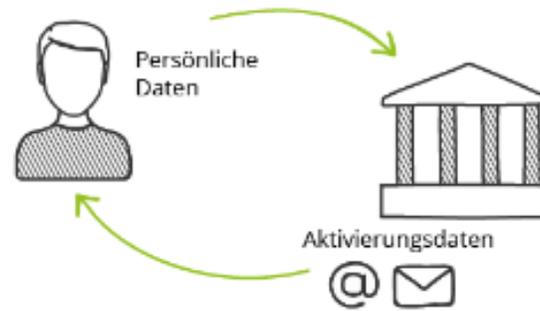
[Hilfe >](#)

## 1. Login-Optionen



Sie entscheiden sich für das Login mit einer Zertifikatsdatei.

## 2. Registrierung



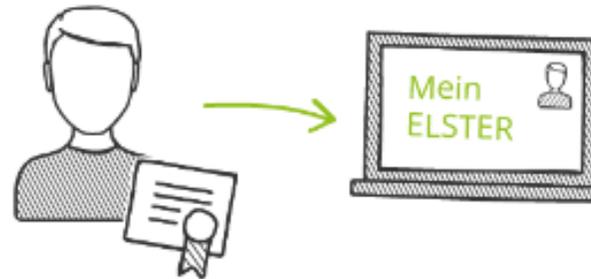
Das Finanzamt stellt Ihnen **Aktivierungsdaten** per E-Mail und per Post zu.

## 3. Zertifikat herunterladen



Sie geben Ihre Aktivierungsdaten ein und erhalten Ihre Zertifikatsdatei als **Download**.

## 4. Login



Jetzt können Sie sich mit Ihrer Zertifikatsdatei einloggen.

Softwarezertifikat  
wird auf dem PC gespeichert und mit Passwort geschützt.

Vorteil: kostenlos,  
keine Hardware

Alternativ:

- Personalausweis (erfordert App oder Kartenleser)
- Sicherheitsstick (Hardware, ggf. für Unternehmen)
- Signaturkarte (erfordert Karte, Kartenleser, für Steuerberater)

# Wer hilft bei Erklärung und Abgabe?

- Immobilienverwalter, nur für die verwalteten Objekte (§ 4 Nr. 4 StBerG)
- Eigentümervereine für ihre Mitglieder (§ 4 Nr. 7 StBerG)
  - unabhängig von der Qualifikation des Personals (FinMin)
- Angehörige iSd. § 15 AO, nur unentgeltlich (§ 6 Nr. 2 StBerG)
  - Verlobte, Ehegatten, Lebenspartner, auch nach Scheidung
  - Eltern, Kinder, Enkel (auch des Ehegatten/Lebenspartners), Pflegeeltern/-kinder
  - Geschwister, deren Ehegatten/Lebenspartner
  - Neffen/Nichten, Onkel/Tanten
- Steuerberater
  - Gebühren nach § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV (neu seit 18.06.2022)
  - Grundsteuer-digital.de (Datev): Kollaborative Erklärung mit StB-Suche

# Wo bekomme ich weitere Informationen?

- Niedersächsisches Finanzministerium
  - Anwendungserlass zum Download: [Nds. Ministerialblatt vom 21.03.2022, Nr. 11/2022](#)
  - <https://www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/grundsteuer/>
- Landesamt für Steuern Niedersachsen
  - [Formulare und Anleitungen](#)
  - <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>
- Finanzverwaltungen des Bundes und der Länder (alle Bundesländer)
  - <https://grundsteuerreform.de/>
  - <https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>
- Bund der Steuerzahler (alle Bundesländer)
  - INFO-Service Nr. 17: Grundsteuer – Was verändert sich für Eigentümer?
  - <https://steuerzahler.de/grundsteuer/>
  - [Grundsteuer-Rechner](#) (in Kürze)

# Grundsteuererklärung für Niedersachsen

## Noch Fragen?

Fabian Mingels

Rechtsanwalt / Fachanwalt für Steuerrecht  
Steuerreferent

E-Mail: [mingels@steuerzahler-nub.de](mailto:mingels@steuerzahler-nub.de)

Tel: 0511 / 515183-0

Fax: 0511 / 515183-83

Anschrift: Ellernstraße 34  
30175 Hannover

