





Niedersachsen hat seit dem **07.07.2021** ein **eigenes Grundsteuergesetz**, das einfach und gerecht ist. Ihm liegt das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell** zu Grunde.

Hintergrund:

- Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt.
- Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen ab 2025 durch neue Bemessungsgrundlagen ersetzt werden.
- Im November 2019 hat der Gesetzgeber auf Bundesebene daraufhin das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet.
- Gleichzeitig wurde mit der sogenannten **Öffnungsklausel** den Bundesländern das Recht eingeräumt, eine **eigene gesetzliche Regelung für die Bewertung von Grundbesitz** aufzustellen.



Das **Flächen-Lage-Modell** ist ein auf den **Äquivalenzgedanken** gestütztes Modell.

- Ausgangspunkt der Berechnung sind die **Grundstücks- und Gebäudeflächen** sowie **wertunabhängige Äquivalenzzahlen**.
- Ergänzend wird die **Lage** der Grundstücke berücksichtigt.
- Nicht nur Fläche und Bebauung, sondern auch die mögliche **Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot** durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage wird einbezogen.
- Dazu wird der für alle Bauflächen vorhandene **Bodenrichtwert** genutzt und mit dem **Durchschnittsbodenrichtwert der Gemeinde** - gedämpft - ins Verhältnis gesetzt.

Ergebnis:

- Einfache Lagen werden etwas niedriger, gute Lagen etwas höher besteuert. Beides mit Augenmaß.



- Das Modell ist durch seine Einfachheit gut **verständlich**.
 - Es sind nur **wenige Angaben** zu machen. Die Berechnung ist kurz und der Einfluss der Angaben auf das Ergebnis ist **klar**.
 - Der unvermeidliche **Aufwand** ist - bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten (3,5 Mio.) - **minimiert**.
 - Es gibt **nur noch eine** neue Hauptfeststellung. Danach werden nur noch Anpassungen vorgenommen.
 - Es gibt **keine** automatischen **Wertsteigerungen** durch steigende Preise (keine schleichenden Steuererhöhungen).
 - Das Modell ist im Ergebnis - nämlich der Verteilung der Belastung mit Grundsteuer - mindestens ebenso **gerecht** wie das Bundes-Modell.
- **Für alle Beteiligten klare Vorzüge gegenüber dem komplizierteren Bundes-Modell.**



Jede Eigentümerin/Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, eine Erklärung mit den richtigen Angaben (strafbewehrt) **elektronisch** beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

In Niedersachsen wird man für die Grundsteuer **nur noch ein einziges Mal** eine solche Erklärung abgeben müssen. *(Anders nur **Grundsteuer A** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: alle 7 Jahre ist eine Erklärung abzugeben. Hier gilt in allen Ländern Bundesrecht.)*

Angaben für die Erklärung für das Flächen-Lage-Modell:

- Adresse (Lage des Grundstücks),
- qm des Grund und Bodens (amtliche Fläche, Grundbucheintragung, Liegenschaftsvermessung, Grundsteuer-Viewer), Miteigentum ist mit der anteiligen Fläche anzugeben.
- qm der Gebäudeflächen für Wohnen (Wohnflächenverordnung, Bauunterlagen, Mietvertrag) und für Nicht-Wohnen (Nutzfläche nach DIN 277-1, Vermessung der Flächen).

Den Rest erledigt die Verwaltung. Die Finanzämter sind für die anfallenden Arbeiten personell und organisatorisch gut aufgestellt. Das einfache Recht und eine gute IT-Struktur ermöglichen eine verwaltungsökonomische und bürokratiearme Umsetzung.



- ❖ Hauptfeststellungsstichtag für alle bebauten und unbebauten Grundstücke ist der 01.01.2022. Zu diesem Zeitpunkt sind aber noch keine Erklärungen abzugeben. Entscheidend sind die steuerlichen Verhältnisse an diesem Stichtag.
- ❖ Über **Mein ELSTER** steht den Bürgerinnen und Bürgern **ab dem 01.07.2022** die kostenlose Möglichkeit der **elektronischen Erklärungsabgabe** zur Verfügung. Die Erklärung kann also ganz bequem online erledigt werden.
- ❖ Hierfür wird ein sogenanntes **Benutzerkonto** benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem Finanzamt ausweist. Wer seine Einkommensteuererklärung bereits elektronisch über ELSTER an das Finanzamt übermittelt, kann dieses Benutzerkonto auch für die Grundsteuer verwenden. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig.
- ❖ Darüber hinaus dürfen über dieses Benutzerkonto auch die Erklärungen von **Angehörigen** übermittelt werden.



Die Steuerpflichtigen müssen nur ein Mal in 2022 ihre Erklärung abgeben. Vorteil des wertunabhängigen niedersächsischen Flächen-Lage-Modells.

- Bis zum **31.01.2023** muss die Erklärung beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Dieser Termin gilt sowohl für steuerlich Beratene als auch für die, die ihre Erklärung selbst erstellen.
- Die Finanzämter haben dann bis Ende 2023 Zeit, um die neuen **Grundsteuermessbeträge** festzustellen und an die Kommunen weiterzuleiten.
- Die Festsetzung der Grundsteuer (**Grundsteuerbescheide**) erfolgt anschließend bis Ende 2024 durch die Kommunen.
- Die neue Grundsteuer ist erst ab Januar 2025 zu zahlen.



- Der **Bürgerservice** spielt in Niedersachsen eine wichtige Rolle.
- Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks erhält im **Mai/Juni 2022** vom zuständigen Finanzamt ein **Informationsschreiben**, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt **für das Ausfüllen der Erklärung** hervorgehen.
- Wo finden die Bürgerinnen und Bürger weitere Informationen?
 - Die **Infoseite zur Grundsteuerreform** in Niedersachsen (<https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>) bietet einen guten Überblick über die Eckpunkte der Grundsteuerreform und gibt wertvolle Informationen, die eine Erklärungsabgabe leicht machen.
 - Fragen zur Grundsteuerreform können zusätzlich dem **KONSENS-Chatbot zur Grundsteuerreform** unter www.elster.de gestellt werden. Hierbei handelt es sich um ein Bürgerdialog-System unter Nutzung von künstlicher Intelligenz.
 - Ein besonderes Serviceangebot ist der sogenannte **Grundsteuer-Viewer**: ein kostenfreies und selbsterklärendes Programm, welches direkt während der Bearbeitung der Erklärung aus Mein ELSTER heraus zur Verfügung gestellt wird.



- Wo finden Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks die erforderlichen Grundstücksinformationen?

Das vom zuständigen Finanzamt zugesandte **Informationsschreiben** enthält einige der wichtigsten Daten. Der Eigentümer prüft, ob sie vollständig, aktuell und richtig sind. Darüber hinaus kann nur er Angaben zur Nutzung am Stichtag, wie Wohnfläche oder Gründe für Steuerbefreiungen, machen.

- Angaben zu Wohn- oder Nutz-Flächen: finden sich üblicherweise in Mietverträgen, Kaufverträgen, Bauplänen u.ä.. Sie sind in Wohnflächenverordnung und DIN 277 genau bestimmt. Man könnte sogar nachmessen. Die Ausfüllanleitungen zu den Erklärungsvordrucken erläutern viele eventuelle Detailfragen.
 - Sonder- und Gemeinschaftseigentum: bildet einen Teil der Flurstücke und wird als Miteigentum in einem Bruchteil angegeben.
-
- Selbstverständlich sind die Angaben wie in jeder Steuererklärung wahrheitsgemäß und vollständig nach bestem Wissen und Gewissen einzutragen.

- Der **Grundsteuer-Viewer** ist eine Kartendarstellung, aus der die **Flächen** und der **Lage-Faktor** ersichtlich sind.
 - = **Ausfüllhilfe** für die Feststellungserklärung
 - = **Erläuterungshilfe**, um den Lage-Faktor im Feststellungsbescheid nachzuvollziehen



Grundsteuer-Viewer

Ermitteln Sie online den Lagefaktor für Ihr Grundstück



Mit Hilfe des Grundsteuer-Viewers können Sie schnell und einfach den Lagefaktor für Ihr Grundstück ermitteln.

Für die Zwecke der Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung mit dem Grundsteuer-Viewer die für Ihre Steuererklärung erforderlichen Geodaten im Internet kostenfrei über eine Karte zur Verfügung und dient somit gleichzeitig auch als Ausfüllhilfe für Ihre Steuererklärung.

Der Grundsteuer-Viewer zeigt auch für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke, die amtliche Fläche der Flurstücke oder Flurstücksteilflächen an.

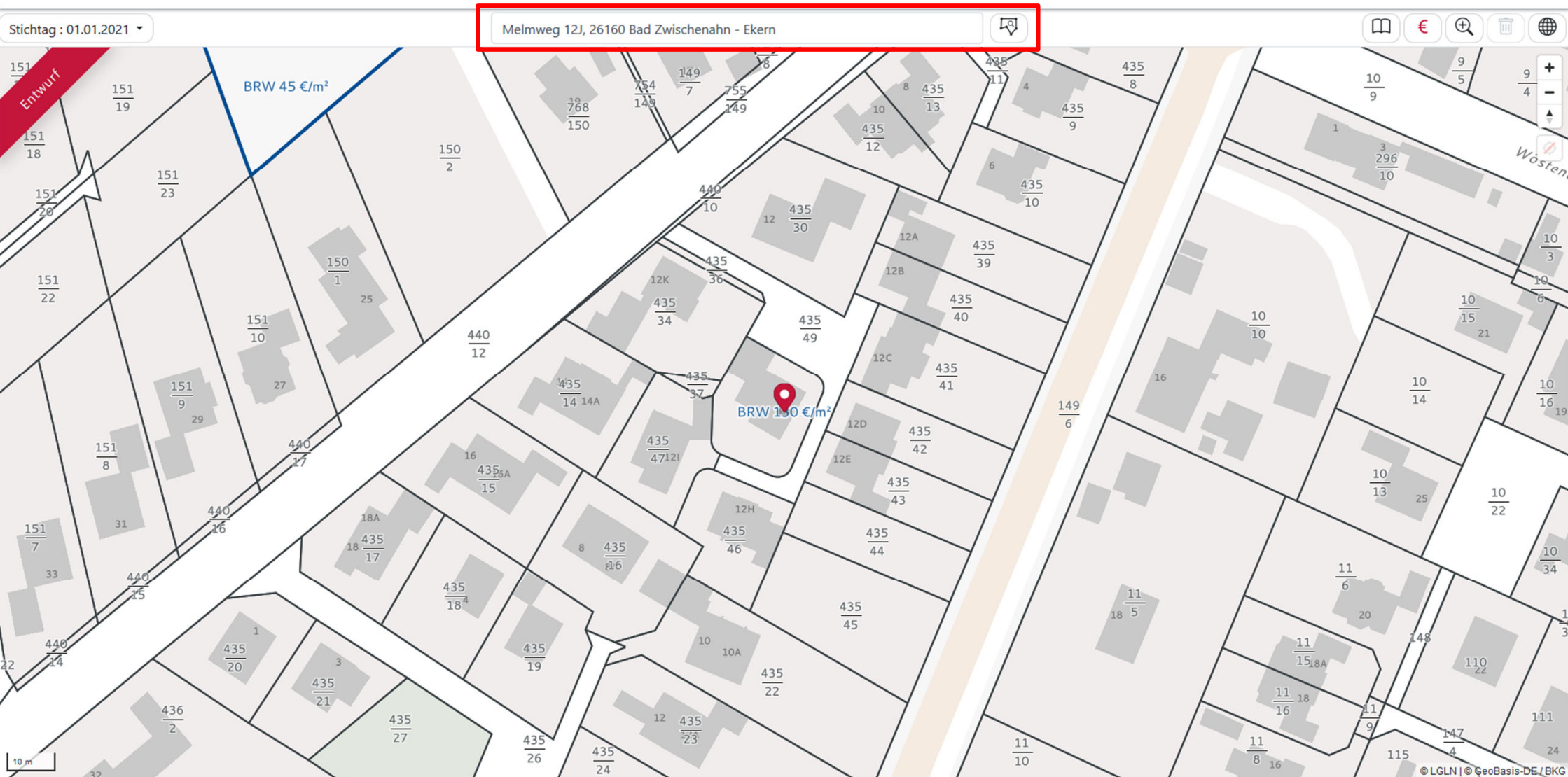
Außerdem werden zur Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung durch die Finanzverwaltung der für den jeweiligen Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert und der Durchschnittsbodenwert der Gemeinde ermittelt.

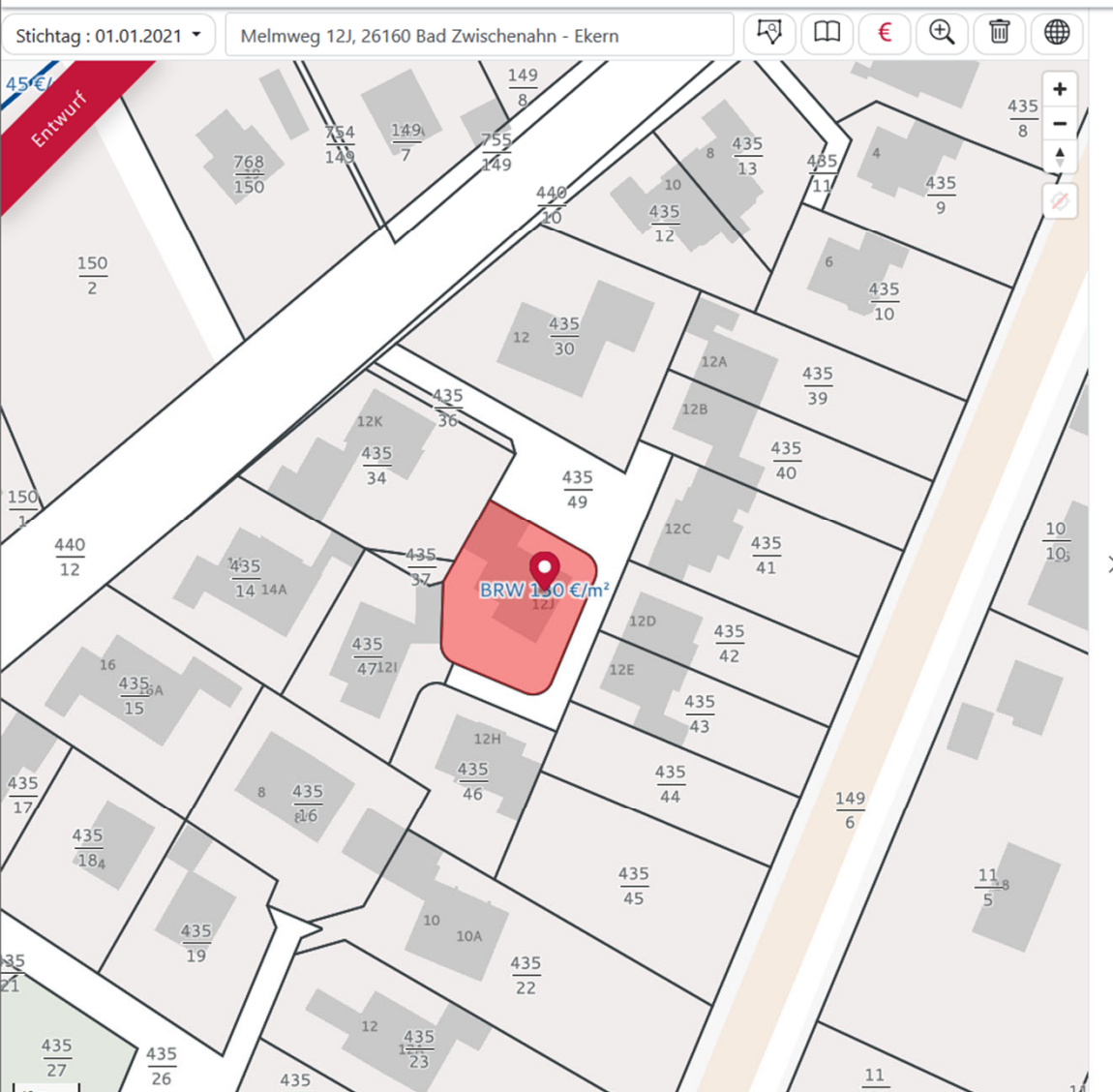
Unter folgendem Link erhalten Sie [weitergehende Informationen zur Grundsteuerreform in Niedersachsen](#).

[Auswahl der Flurstücke starten](#)

Hinweise zur Bedienung des Grundsteuer-Viewers

- Sie können durch Anklicken der  -Schaltfläche eine geführte Tour mit Erläuterungen zu einzelnen Funktionen und Anzeigen starten.
- Bitte verwenden Sie **nicht** die Vor- und Zurück-Taste Ihres Browsers für die Navigation.
- Zusätzlich geben Ihnen die Antworten auf [häufig gestellte Fragen \(FAQs\)](#) weitere Informationen rund um den Grundsteuer-Viewer.



Ausgewählte Flurstücke in **Bad Zwischenahn**

Melmweg 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ebern

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Bad Zwischenahn	23	435/48	443 m ²
				443 m ²

Schnellauswahl:

Gemarkung	Flur	Flurstück	
Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner

Hinzufügen

✓ Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen



Grundsteuer-Viewer

Stichtag : 01.01.2021 ▾
 Melmweg 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ekern

Ausgewählte Flurstücke in Bad Zwischenahn

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenrichtwert ^[1]
1	Bad Zwischenahn Melmweg 12J	23	435/48	443 m ²	130 €/m ²
Angaben zum Grundstück				443 m²	130 €/m² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					170 €/m²
Lagefaktor					0,92^[3]

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
 2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung der Äquivalenzbeträge einzutragen.
 3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:
 (steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}

Auszug erzeugen

Auswahl der Flurstücke Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Flurstücke in Bad Zwischenahn

 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ekern

Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
23	435/48	443 m ²
		443 m ²

Flurstück
 Zähler
 Nenner
 Hinzufügen

✓ Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen



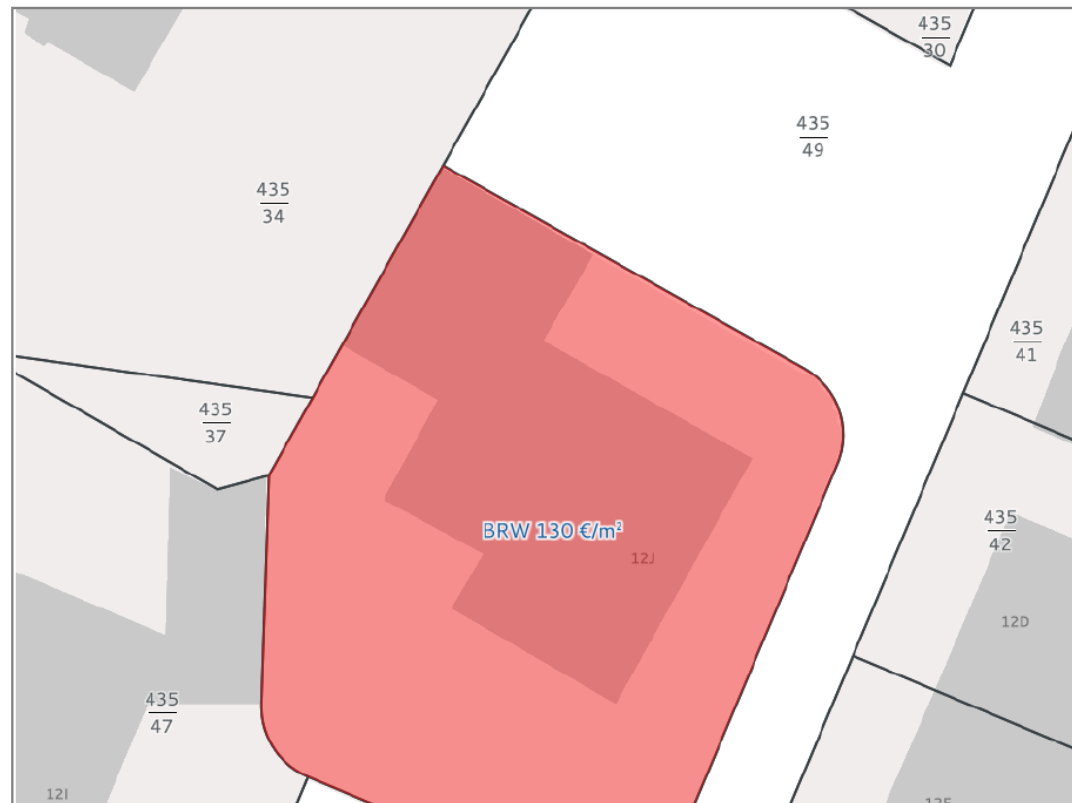
Landesamt für Steuern
Niedersachsen



Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 06.01.2022)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Bad Zwischenahn (Ammerland)
Melmweg 12J

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2021
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2021



Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Die **orange** unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert ^[1]
1	Bad Zwischenahn ^[4] Melmweg 12J	23 ^[4]	435/48 ^[4]	443 m² ^[4]	130 €/m²
Angaben zum Grundstück				443 m²	130 €/m² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					170 €/m²
Lagefaktor					0,92 ^[3]

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2021.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:
(steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.