



# **Grundsteuerreform in Niedersachsen**

-

## **Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)**

---



## Gründe für das NGrStG

- Das Reformgesetz des Bundes basiert auf dem aufwändigen und komplizierten Verkehrswertansatz („objektiviert realer Wert“ genannt) und sucht sein Heil in Typisierungen und Pauschalierungen.
- Um den Bundesländern die Möglichkeit für vom Bundesmodell abweichende Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer auf Länderebene zu eröffnen, wurde in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG die sog. **Länderöffnungsklausel** mit Anwendung ab dem Jahr 2025 geschaffen.
- Die notwendige Neuregelung ist eine einmalige Chance für eine Grundsteuer auf einem einfachen, maschinell durchführbaren Ansatz.
- Niedersachsen und Hessen nutzen das gleiche Modell.



## Vorteile des Niedersächsischen Flächen-Lage-Modells

- Das Modell ist durch seine Einfachheit gut verständlich (Transparenz).
- Der Aufwand ist - gemessen an der großen 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 (schleichende Steuererhöhungen).
- Das Modell ist einfacher, aber im Ergebnis, nämlich der Verteilung der Belastung mit Grundsteuer, mindestens ebenso gerecht wie das Bundes-Modell.



---

## Ausgangspunkt: Bayerisches Flächenmodell (wie Bayern)

Maßstab der Grundsteuer ist die Fläche.

Differenzierung durch:

- Multiplikation mit Äquivalenzzahlen
  - Je qm des Grund und Bodens 0,04 €
  - Je qm der Gebäudeflächen 0,50 €
- Multiplikation mit einer Steuermesszahl
  - Bei Grund und Boden und Nicht-Wohngebäuden 1,0
  - Bei Wohngebäuden 0,7



## Bayerisches Flächenmodell, Berechnungsbeispiel

Grund und Boden:

$$500 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,04 \times \text{Steuermesszahl } 1,0 = 20$$

+ Gebäudefläche Wohnen:

$$120 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,50 \times \text{Steuermesszahl } 0,7 = \underline{42}$$

62

x Hebesatz der Gemeinde z.B. 300%

= 186 Euro Grundsteuer pro Jahr

Das ist einfach und hervorragend maschinell umsetzbar.

(Die Gemeinde setzt ihren Hebesatz frei fest, hat aber den Steuersatz, der aufkommensneutral wäre, zu veröffentlichen.)



$$\text{Lage-Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}$$

Um die Lage messbar zu machen, wird der Bodenrichtwert als bereits vorhandener Indikator herangezogen. Es geht nur um den Vergleich der Grundstücke untereinander, nicht deren Verkehrswerte.

- Genutzt wird der Bodenrichtwert (**BRW**) der Zone, in der das Grundstück liegt.
- Dieser wird ins Verhältnis gesetzt zum Durchschnittsbodenwert (**dBRW**) der Gemeinde.
- Das Ergebnis wird durch einen Exponenten (hoch 0,3) gedämpft. Minderungen und Erhöhungen werden so abgeschwächt.
- Ergebnis: Einfache Lagen werden in einem angemessenen Maß entlastet und gute Lagen in gleicher Weise belastet.
- Keine Mitwirkung des Bürgers bei der Faktorermittlung erforderlich.

**Beispiel:**

- Grund und Boden 500 qm  
x Äquivalenzzahl 0,04 = 20  
+ Gebäudefläche Wohnen 120 qm  
x Äquivalenzzahl 0,50 = 60

Betrachtung des Beispiels bei unterschiedlichen Lagefaktoren	
<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>
BRW 170, dBRW 200	BRW 320, dBRW 200
$(BRW 170 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{0,95}$	$BRW 320 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{1,15}$



## Berechnungsbeispiel

Äquivalenzbetrag	x	Lagefaktor (0,95)	=	Feststellungsbescheid	x	Steuermesszahl	=	Steuermessbescheid
Grund und Boden 20,00		19,00		19,00		1,0		58,00
Gebäude 60,00		57,00		57,00		0,7		

Äquivalenzbetrag		Lagefaktor (1,15)						
Grund und Boden 20,00		23,00		23,00		1,0		71,00
Gebäude 60,00		69,00		69,00		0,7		

Hebesatz der Gemeinde z. B. 300 % → Variante 1 = **174,00** Grundsteuer  
 Variante 2 = **213,00** Grundsteuer