Niedersächsisches Ministerium
für Inneres und Sport

Niedersächsisches
Finanzministerium

NIEDERSÄCHSISCHER
STÄDTE- UND GEMEINDEBUND

Niedersächsischer
Städtetag

NLT Niedersächsischer
Landkreistag

Grundsteuerreform in Niedersachsen

– Was heißt das für die Steuerpflichtigen? –

1. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern. Bei Mietwohnungen wird sie in der Regel über die Nebenkosten von den Mieterinnen und Mietern getragen.

2. Was wird über die Grundsteuer finanziert?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen den Städten und Gemeinden zu. Als konjunkturunabhängige und verlässliche Einnahmequelle trägt die Grundsteuer wesentlich zur finanziellen Absicherung der Kommunen bei. Die Grundsteuer hat für die kommunalen Haushalte eine große Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer stellt die Grundsteuer die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Das weitgehend stabile Aufkommen der Grundsteuer betrug 2022 in Niedersachsen fast 1,6 Milliarden Euro. Diese Mittel benötigen die Städte und Gemeinden, um damit z. B. Schulen, Kitas, Schwimmbäder, Büchereien oder die Feuerwehr zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen. Allein für Kindertagesstätten haben die niedersächsischen Kommunen 2021 knapp 2,2 Mrd. Euro und für den Schulbereich über 2,4 Mrd. Euro aus eigenen Mitteln aufgewandt. Die Ausgaben in den Bereichen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge überschreiten somit deutlich die Einnahmen aus der Grundsteuer. Insoweit ist die Grundsteuer eine wichtige Säule zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben.

3. Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Das Bundesverfassungsgericht erklärte 2018 die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form für verfassungswidrig, weil sie gegen den Gleichheitssatz verstoße. Basis für die Erhebung der Grundsteuer war der Verkehrswert des Grundstücks. Nachdem über 50 Jahre kein Verfahren zur Immobilienbewertung stattgefunden hat, sich aber faktisch die Verhältnisse deutlich geändert haben (wie etwa Verkehrsanbindungen oder der Stand der Technik z.B. in Bezug auf Fenster oder Isolierung) kommt es zu Wertverzerrungen, die aus Sicht des Gerichts nicht mehr mit dem Gleichheitssatz vereinbar sind.

Deshalb musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Aufkommen für die Kommunen zu sichern und die Neuregelungsfrist des Bundesverfassungsgerichts einzuhalten. Ab dem 01.01.2025 kann die Grundsteuer nur noch nach neuem Recht erhoben werden. Dafür hat der Bund ein komplexes Modell entwickelt, das dem alten Recht ähnlich ist, also auch weiterhin auf den Verkehrswert abstellt. Er hat zugleich den Ländern aber die Möglichkeit eingeräumt, ein eigenes Landesrecht für die Grundsteuer zu schaffen.

Niedersachsen hat davon Gebrauch gemacht und sich für eine eigene Lösung entschieden, die aus Sicht des Landes das Äquivalenzprinzip, also die Gleichwertigkeit von kommunalen Daseinsvorsorgeangeboten und Gegenleistung in Form der Grundsteuer, wahrt und einfach und transparent ist. Zur Ermittlung der Steuerlastverteilung werden als Maßstab zuerst die Grundstücks- und Gebäudeflächengrößen sowie deren Nutzung herangezogen. Auf diese wird der Lagefaktor angewendet, der den Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde berücksichtigt. Je höher der Bodenrichtwert eines Grundstücks innerhalb einer Gemeinde bewertet ist, desto höher ist der Lage-Faktor. Das Flächen-Lage-Modell ist leichter umsetzbar als das Bundesmodell und enthält im Vergleich dazu keine streitanfälligen Bestimmungsgrößen.

Durch Multiplikation mit einer Steuermesszahl, die Steuerermäßigungen z.B. für Wohngrundstücke oder Denkmalschutz berücksichtigt, ergibt sich der Grundsteuermessbetrag auf den dann der je nach Stadt bzw. Gemeinde individuelle Hebesatz angewendet wird. Dieser Hebesatz muss für die jeweils in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für die in einer Gemeinde liegenden übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke jeweils einheitlich sein. Zudem kann die Stadt bzw. Gemeinde einen Hebesatz für die baureifen Grundstücke festlegen.

4. Was heißt das für die Höhe meiner Grundsteuer?

Bund, Länder und Kommunen sind sich einig, dass sich allein aus der Umstellung der Steuer auf ein neues Verfahren insgesamt kein höheres Steueraufkommen, also keine Steuererhöhung insgesamt, ergeben soll. Daran werden sich die Städte und

Gemeinden halten. Um für die notwendige Transparenz zu sorgen, verpflichtet der niedersächsische Gesetzgeber jede Kommune dazu, einen aufkommensneutralen Hebesatz auszuweisen. Wie in jedem anderen Jahr aber auch kann die individuelle Haushaltssituation einer Stadt oder einer Gemeinde unabhängig von der Verfahrensumstellung durchaus eine Anhebung der Hebesätze erfordern. Dies ist auch zulässig und im niedersächsischen Landesrecht klargestellt.

In jedem Fall ist aber klar, dass mit der Grundsteuerreform keine Belastungsneutralität für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger einhergehen kann, in dem Sinne, dass so viel gezahlt wird wie bisher. Denn das alte System mit den daraus resultierenden jeweiligen Beträgen wurde ja gerade vom BVerfG als verfassungswidrig angesehen. Die Höhe der Steuer, die individuell gezahlt wird, wird sich demnach in den meisten Fällen verändern. Einige Bürgerinnen und Bürger werden mehr bezahlen und andere weniger als vorher. Die durch die Grundsteuerreform festgestellten neuen Werte sind nicht mit den bisherigen Einheitswerten vergleichbar, da die neuen Beträge nach einem wertunabhängigen Verfahren ermittelt wurden und anders als zuvor keinen Verkehrswert oder vergleichbaren Wert darstellen.

Mit der Veröffentlichung der aufkommensneutralen und der neuen Hebesätze der Kommunen wird Ende 2024 gerechnet. Ein aussagekräftiger Vergleich der alten mit der neuen individuellen Belastung ist somit erst Anfang 2025 möglich. Über die sogenannte Aufkommensneutralität in einer Kommune sagt allerdings der Hebesatz allein wie beschrieben nichts aus, da er insgesamt so gewählt werden dürfte, dass er die einzelnen Verschiebungen, die sich aus dem neuen System ergeben, bezogen auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer in der Stadt bzw. Gemeinde neutralisiert.

Hannover im Februar 2024