

Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung am 08.06.2022





Niedersachsen hat seit dem **07.07.2021** ein **eigenes Grundsteuergesetz**. 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.
- Niedersachsen hat eine Öffnungsklausel genutzt und weicht vom Bundesgesetz ab



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

◦ Ausgangspunkt: **Grundstücks- und Gebäudeflächen** sowie **wertunabhängige Äquivalenzzahlen**.

◦ Ergänzend wird die **Lage** der Grundstücke berücksichtigt.

◦ Neben Fläche und Bebauung wird auch die mögliche **Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot** durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage 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.



Vorteile

- .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 und nachvollziehbar**.
- .Der unvermeidliche **Aufwand** ist - bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten (3,5 Mio. im Land) - **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).



Jede/-r Eigentümer/-in eines Grundstücks ist verpflichtet, eine Erklärung mit den richtigen Angaben **elektronisch** beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

In Niedersachsen muss man für die Grundsteuer **nur noch ein einziges Mal** eine solche Erklärung abgeben (*anders nur bei der **Grundsteuer A** für land-/ forstwirtschaftliche Grundstücke*).

Angaben für die Erklärung für das Flächen-Lage-Modell (Stichtag: 01.01.2022)

·Adresse (Lage des Grundstücks),

·qm des Grund und Bodens (amtliche Fläche, Grundbucheintragung, Liegenschaftsvermessung, Grundsteuer-Viewer), Miteigentum ist durch die Eingabe eines Bruches (Zähler/Nenner) 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.



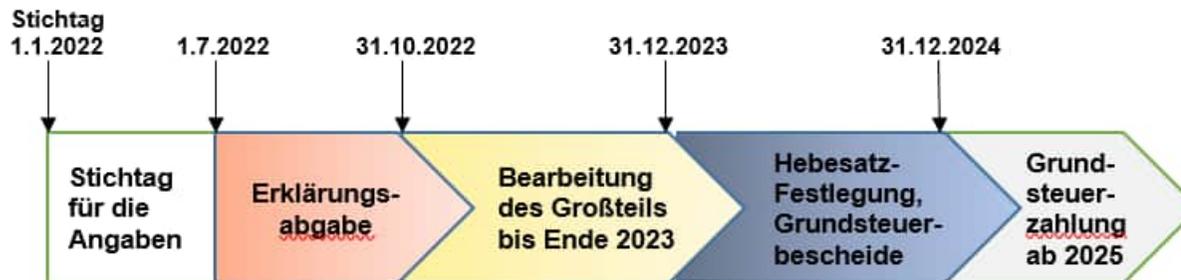
Wie mache ich das?

- ❖ Hauptfeststellungsstichtag für alle bebauten und unbebauten Grundstücke ist immer der 01.01.2022.
- ❖ Über **Mein ELSTER** steht allen **ab dem 01.07.2022** die kostenlose Möglichkeit der **elektronischen Erklärungsabgabe** zur Verfügung. Die Erklärung kann also ganz bequem online erledigt werden.
- ❖ Bedingung ist ein sogenanntes **Benutzerkonto**, quasi der Ausweis gegenüber dem Finanzamt. Wer bereits seine Einkommensteuererklärung elektronisch über ELSTER an das Finanzamt übermittelt, kann dieses Benutzerkonto auch für die Grundsteuer nutzen. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig.
- ❖ Wichtig: über dieses Benutzerkonto können auch die Erklärungen von **Angehörigen** übermittelt werden.



Wie geht es dann weiter?

- Bis zum **31.10.2022** muss die Erklärung beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Dieser Termin gilt alle, ob mit oder ohne steuerlichen Berater.
- 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.





.Alle Eigentümer/-innen eines Grundstücks erhalten vom zuständigen Finanzamt ein **Informationsschreiben**, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt **für das Ausfüllen der Erklärung** hervorgehen. Der Versand hat für den **Landkreis Lüneburg** im **Mai** begonnen.

.Wo finden die Bürgerinnen und Bürger weitere Informationen?

.**Infoseite zur Grundsteuerreform** in Niedersachsen (<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>): Überblick über Eckpunkte der Reform und wertvolle Informationen, die die Erklärungsabgabe leicht machen.

.Fragen zur Grundsteuerreform können zusätzlich dem **KONSENS-Chatbot zur Grundsteuerreform** unter www.elster.de gestellt werden (Bürgerdialog-System unter Nutzung von künstlicher Intelligenz).

.besonderes Serviceangebot: der sogenannte **Grundsteuer-Viewer**: kostenfreies und selbsterklärendes Programm, welches direkt während der Bearbeitung der Erklärung aus Mein ELSTER heraus zur Verfügung gestellt wird.



·Das **Informationsschreiben** enthält einige der wichtigsten Daten. Der/ die Eigentümer/-in prüft, ob sie vollständig, aktuell und richtig sind. Darüber hinaus kann nur er/ sie Angaben zur Nutzung am Stichtag den Flächen oder Gründe für Steuerbefreiungen, machen.

·Angaben zu Wohn- und Nutzflächen finden sich in Kauf- und Mietverträgen, Bauplänen, u.ä. Die Wohnflächenverordnung und die DIN 277 bestimmen diese Flächen. Ohne Pläne hilft nur das Nachmessen. Denn: wie in jeder Steuererklärung müssen alle Angaben wahrheitsgemäß und vollständig sein!

·Die Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken erläutern viele Detailfragen

·Sonder- und Gemeinschaftseigentum bildet einen Teil der Flurstücke und wird als Miteigentum in einem Bruchteil angegeben.



.Der **Grundsteuer-Viewer** ist eine Kartendarstellung, aus der die **Flächen** und der **Lage-Faktor** ersichtlich sind.

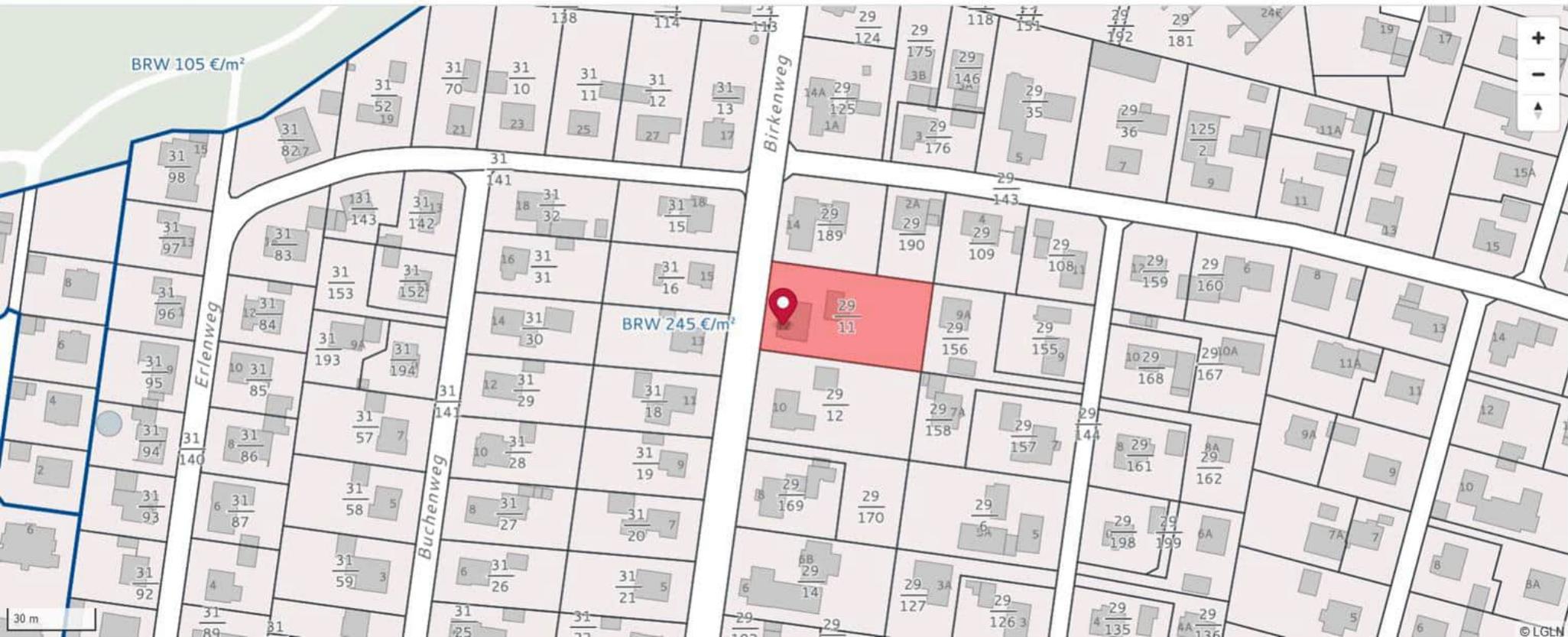
- .-= Ausfüllhilfe für die Feststellungserklärung
- .-= Erläuterungshilfe, um den Lage-Faktor im Feststellungsbescheid nachzuvollziehen





Stichtag : 01.01.2022 ▾

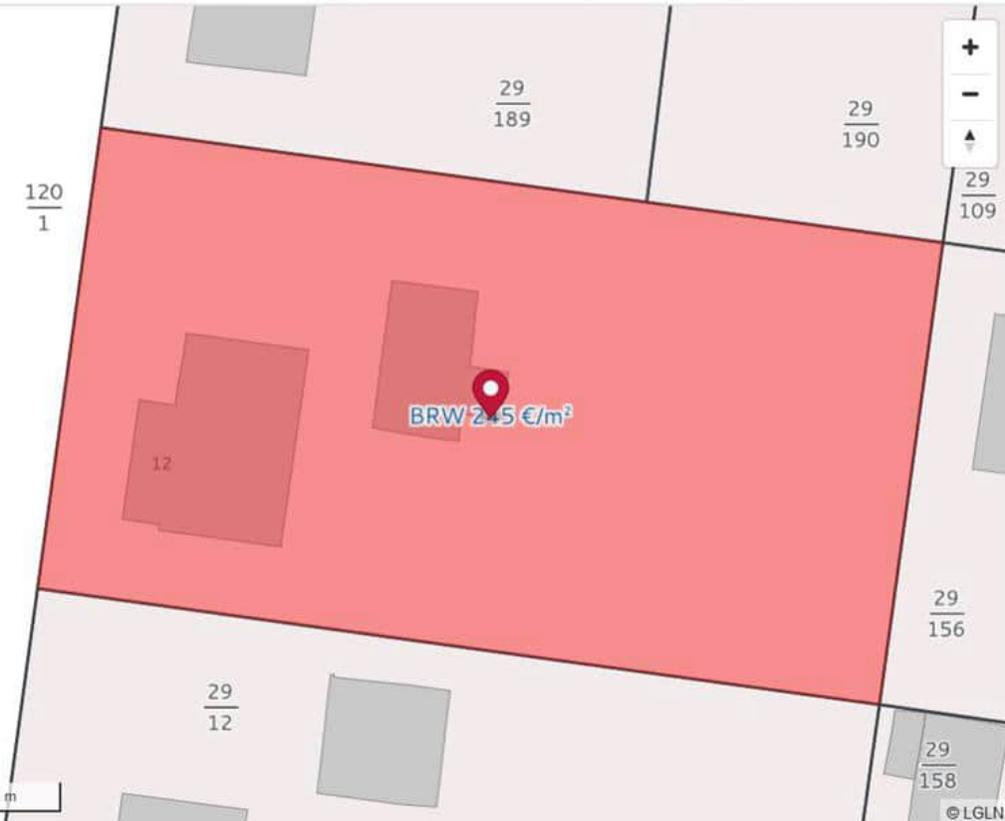
Birkenweg 12, 21391 Reppenstedt





Stichtag : 01.01.2022 ▾ Birkenweg 12, 21391 Reppenstedt





© LGLN

Ausgewählte Flurstücke in **Reppenstedt**

Birkenweg 12, 21391 Reppenstedt

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Reppenstedt	3	29/11	1.644 m ² 
Gesamtfläche				1.644 m ²

Flurstück Schnellauswahl

Gemarkung	Flur	Flurstück		Hinzufügen
<input type="text" value="Gemarkung"/>	<input type="text" value="Flurnumr. ▾"/>	<input type="text" value="Zähler ▾"/>	<input type="text" value="Nenner ▾"/>	

Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen



Ausgewählte Flurstücke in Reppenstedt



# Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenrichtwert ^[1]
1 Reppenstedt Birkenweg 12	3	29/11	1.644 m ²	245 €/m ²
Angaben zum Grundstück			1.644 m²	245 €/m² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde				225 €/m²
Lagefaktor				1,02^[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:

$(\text{steuerlicher BRW des Grundstücks} / \text{durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde})^{0,3}$

 Auszug erzeugen

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	Reppenstedt ^[4] Birkenweg 12	3 ^[4]	29/11 ^[4]	1.644 m² ^[4]	245 €/m ²
Angaben zum Grundstück				1644 m ²	245 €/m ² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					225 €/m ²
Lagefaktor					1,02 ^[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 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.



Beispiel Birkenweg 12 Reppenstedt

benötigte Angaben:

Grundstücksgröße und Bezeichnung

1.644 m²

Wohnhaus

- 113 m² Wohnfläche

Wohnfläche 113 m² + 5 m² = 119 m²

- 20 m² Terrasse

- 70 m² Keller und

-> kein Ansatz

**Dachboden
Nebengebäude**

- 30 m² Garage

unter 50 m²

-> kein Ansatz

- 20 m² Waschküche

unter 30 m²

-> kein Ansatz

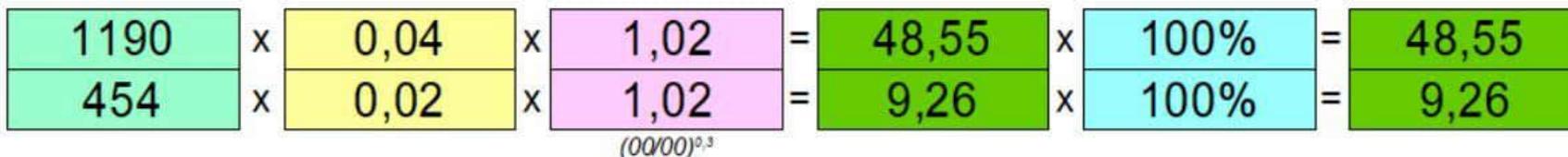


Äquivalenzbetrag

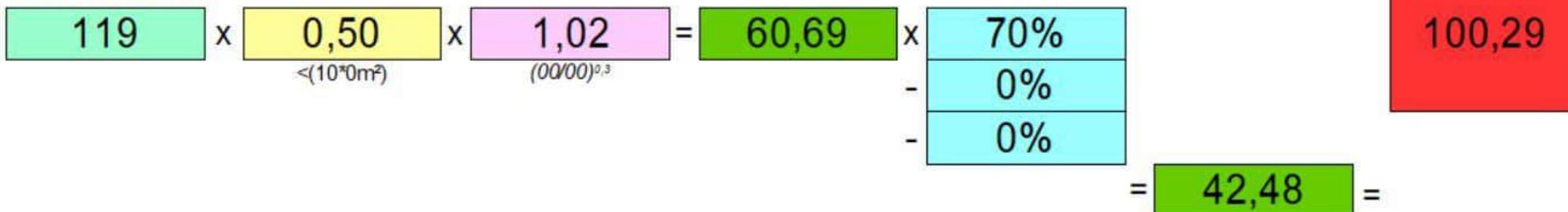
Grundsteuerermessbetrag



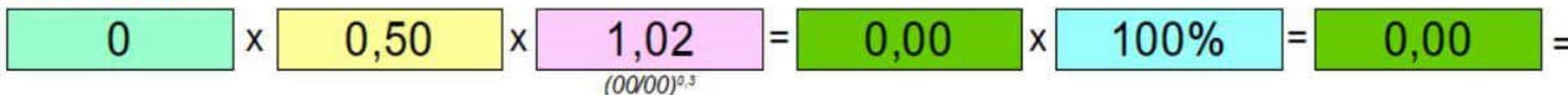
GruBo



Wohnfläche



Nutzfläche





Beispiel Birkenweg 12 Reppenstedt

benötigte Angaben:

Grundstücksgröße und Bezeichnung

m²

1.644

Wohnfläche

119 m²

Mehr wird nicht benötigt!

Das Finanzamt errechnet einen Grundsteuermessbetrag von

~~100,29 EUR~~



Fragen?!

Aber vorweg:

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
