



Bekanntgabe

Vorlage Nr.: BK/0042/2021-2026

Federführung: Fachbereich II	Datum: 18.05.2022
Bearbeiter: Martin Schulze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	15.06.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.06.2022	öffentlich

Information zum Ablauf der Grundsteuerreform

Niedersachsen hat sich bei der Berechnung der Grundsteuer für das Flächen-Lage-Modell entschieden. Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral durchgeführt werden. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll durch die Reform somit weder steigen noch sinken. Dies wirkt sich jedoch unterschiedlich auf die Eigentümer aus.

Daher ist ab dem **01. Juli 2022** jeder Eigentümer eines unbebauten oder bebauten Grundstücks oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (dazu gehören auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen) gesetzlich dazu verpflichtet, eine Grundsteuererklärung *ausschließlich* elektronisch einzureichen. Dies geht beispielsweise über das Portal „Mein ELSTER“ unter www.elster.de. Diese ist spätestens bis zum 31. Oktober 2022 an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Die Abgabe einer Grundsteuererklärung umfasst auch die folgenden Personen:

- Eigentümer einer Wohnung
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
 - Für den Grund und Boden die Eigentümer des Grund und Bodens
 - Für das Gebäude der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes
- In Fällen eines Erbbaurechts müssen die Erbbauberechtigten die Erklärung abgeben

Im Mai/Juni 2022 erhalten alle Grundstückseigentümer ein Informationsschreiben des Finanzamtes, aus welchem alle relevanten Informationen zum weiteren Ablauf hervorgehen.

Die niedersächsische Finanzverwaltung stellt mit dem Grundsteuer-Viewer ein kostenfreies Programm zur Verfügung, aus dem alle relevanten Daten ersichtlich sind. Der Grundsteuer-Viewer steht seit dem **01. Mai 2022** unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de zur Verfügung.

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

Unter anderem werden die folgenden Daten für die Grundsteuererklärung benötigt:

- Größe des Grundstückes
- Nutzung des Grundstückes (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche)
 - Diese Informationen müssen selbstständig ermittelt werden und gehen meistens aus Mietverträgen, Kaufverträgen oder Bauplänen hervor. Sollten

die Grundstückseigentümer keine Unterlagen haben, können die Flächen auch durch schlichtes Nachmessen bestimmt werden

- Angaben zu den Eigentümern, Miteigentümern
- Lagefaktor (dieser wird im Grundsteuer-Viewer angezeigt)

Zu beachten ist, dass der Stichtag der Wertermittlung der 01. Januar 2022 ist. Das bedeutet, dass alle Angaben zum Grundstück so erklärt werden müssen, wie sie an diesem Tag vorgelegen haben. Der 01. Januar 2022 ist auch relevant bei der Frage, wer die Grundsteuererklärung abzugeben hat. Wer am 01. Januar 2022 Eigentümer des Grundstücks war, hat diese Erklärung abzugeben. Hierbei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück in der Zwischenzeit bereits veräußert worden ist.

Die neue Grundsteuer ist erst ab **Januar 2025** zu zahlen.

(Andreas Memmert)