

## Informationen zur Grundsteuerreform

Um den Anfragen aus der Bürgerschaft gerecht zu werden, erhalten Sie den nachfolgenden Fragenkatalog zur Information zur Grundsteuerreform und dem damit verbundenen weiteren Vorgehen der Stadt Laatzen zur Umsetzung dieser.

### 1. Was ist die Grundsteuer und warum ist diese so wichtig für Städte und Gemeinden?

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. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die MieterInnen umgelegt werden.

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es in der Stadt Laatzen ca. 13 Mio. Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Diese Mittel werden zwingend benötigt, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

### 2. Warum unterliegt die Grundsteuer einer Reform?

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Niedersachsen hat sich im Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) für das Flächen-Lage-Modell entschieden. Grundlage sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes multipliziert mit einer Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und einem Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag für die Lage des Grundstücks) für das jeweilige Grundstück.

### 3. Warum weicht Niedersachsen vom Bundesmodell ab?

Das Flächen-Lage-Modell ist leicht umsetzbar und enthält keine streitanfälligen Bestimmungsgrößen. Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell bietet das Flächen-Lage-Modell insbesondere den Vorteil einer deutlichen Vereinfachung mit nur noch einer einmaligen Hauptfeststellung für die ca. 3,2 Millionen zu bewertende Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus. Nur bei gravierenden Änderungen der Lage-Faktoren, die automatisiert von der Verwaltung überprüft werden, kommt es im Flächen-Lage-Modell zu neuen Steuerbescheiden in den betroffenen Gebieten. Insgesamt bedeutet das also eine erhebliche Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten auf Seiten der Finanz- und Kommunalverwaltung aber auch eine erhebliche Erleichterung für Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen.

#### 4. Wie werden sich die individuellen Zahlungen der Steuerpflichtigen verändern?

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird (v. a. durch die drastische Absenkung der Steuermesszahl und die angekündigte Anpassung der Hebesätze), also die Gesamtheit der SteuerzahlerInnen nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

Hier ist zu beachten, dass sich auch bei jeder anderen Ausgestaltung einer Grundsteuerreform Änderungen der individuellen Steuerzahlungen ergeben würden, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt.

Wie sich die Grundsteuerzahlungen einzelner Steuerpflichtiger verändern werden, lässt sich nicht pauschal beantworten, insbesondere, weil die gegenwärtigen Grundsteuerzahlungen sehr ungleich verteilt sind.

Derzeit befindet sich das Finanzamt in der Abarbeitung der eingegangenen Grundsteuererklärungen und erlässt erste Grundlagenbescheide mit Zurechnung auf den 01.01.2025. Die neuen Messbeträge werden erstmals zum 01.01.2025 für die Berechnung der Grundsteuer Anwendung finden. Bis dahin müssen die Städte und Gemeinden ihre Hebesätze neu kalkulieren, um eine Aufwandsneutralität zu ermöglichen. Erst aus der Kombination aus Grundsteuermessbetrag und neuem Hebesatz ist die eigentliche Steuerlast zu berechnen. Wieviel Euro eine EigentümerIn tatsächlich zahlen muss, ist erst errechenbar, wenn der neue Hebesatz ab dem 01.01.2025 der Stadt Laatzen beschlossen wurde.

Allein der Grundsteuermessbetrag sagt also noch nichts über die endgültige Höhe der Grundsteuer aus; er kann nicht auf die derzeitigen Hebesätze angewendet werden.

#### 5. Wie ist das weitere Vorgehen bei der Stadt Laatzen?

Auch die Stadt Laatzen erhält vom Finanzamt bereits erste Durchschrift der Grundsteuermessbescheide ab dem 01.01.2025 für alle Grundstücke im Stadtgebiet. Diese Grundlagenbescheide werden zukünftig nicht mehr in Papierform, sondern in digitaler Form an die Kommune mittels eines Datenträgeraustausches übersandt. Derzeit ist die Einführung dieser Schnittstelle seitens der Stadt Laatzen beauftragt, aber noch nicht durch das IT-Unternehmen umgesetzt. Nach erfolgreicher Einführung können erste Dateiabrufe erfolgen.

#### 6. Wann ermittelt die Stadt Laatzen ihren neuen Hebesatz und wann erhalten die EigentümerInnen ihre neuen Grundsteuerbescheide?

Sobald die Finanzverwaltung alle Grundsteuererklärungen bearbeitet und alle Grundsteuermessbescheide ab dem 01.01.2025 zum Datenabruf zur Verfügung gestellt hat, kann eine Kalkulation des neuen Hebesatzes ab 01.01.2025 erfolgen. Derzeit kann noch nicht abgeschätzt werden, ob und wie sich dieser verändern wird.

Der ermittelte Hebesatz wird dann im Rahmen der Hebesatzänderungssatzung dem Rat der Stadt Laatzen zum Beschluss vorlegt.

Ziel ist es, dies in der ersten Jahreshälfte 2024 abzuschließen. Da die Stadt Laatzen diesbezüglich aber stark abhängig vom zuständigen Finanzamt und der Einführung der neuen Softwarelösung ist, sind Abweichung durchaus möglich. Die neuen Grundsteuerbescheide werden dann im Januar 2025 an die EigentümerInnen versandt.

7. Wie viele Einsprüche liegen dem zuständigen Finanzamt von EigentümerInnen des Stadtgebietes Laatzen bereits vor und welche Folgen könnte das haben?

Nach Rücksprache mit dem Finanzamt Hannover-Land I sind Stand Ende Mai 2023 knapp 2000 Einsprüche von EigentümerInnen der Stadt Laatzen eingegangen. Die abschließenden Gründe der Einsprüche sind dort noch nicht bekannt, da noch nicht mit der Bearbeitung der Rechtsbehelfe begonnen wurde. Mögliche Gründe sind Prüfungen der Verfassungsmäßigkeit, unterjährige Wechsel der Eigentumsverhältnisse im Jahr 2022 oder auch Eingabefehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung. Eine Folge der hohen Zahl an Einsprüche kann sein, dass die Kalkulation des Hebesatzes ab 01.01.2025 der Stadt Laatzen - zumindest in Bezug auf die derzeit vorliegenden Einsprüche - auf Basis von fehlerhaften Grundlagenbescheide erfolgt und ggf. zum 01.01.2026 eine erneute Kalkulation des Hebesatzes hinsichtlich der Aufwandsneutralität zum 2024 erfolgen muss.

8. Weitere Informationen zur Grundsteuerreform

Das Landesamt für Steuern Niedersachsen informiert ausführlich über die Umsetzung der Grundsteuerreform. Alle Informationen zur Grundsteuerreform gibt es hier: <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/informationen-zur-vorbereitung-auf-die-erklarungsabgabe-ab-1-juli-2022-209745.html>  
Unter <https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/> ist zudem der Grundsteuer-Viewer der niedersächsischen Finanzverwaltung zu finden, mit dem der Lagefaktor für ein Grundstück ermittelt werden kann.