

# Grundsteuerreform

---

Kurzdarstellung zum Grundsteuerrecht  
des Bundes und des Landes Niedersachsen

erstellt von Joachim Rose

Stand: 25.10.2022

## Urteil des BVerfG vom 10.4.2018

---

- Teile des BewG sind mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar
- bisherige Regelungen zu Einheitsbewertung und Grundsteuer längstens bis 31.12.2024 anwendbar,  
**WENN neue Regelungen bis 31.12.2019 beschlossen und verkündet sind**
- die Voraussetzung zur Anwendung bis Ende 2024 ist durch Grundsteuer-Reformgesetz erfüllt

# Inhalt des Gesetzespakets des Bundes

---

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
  - Änderung des Bewertungsgesetzes (BewG)
  - Änderung des Grundsteuergesetzes (GrStG)
  - Änderung von anderen Gesetzen, Einführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019 (BGBl. I S. 1546)
- Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke vom 30.11.2019 (BGBl. I S. 1875)
- Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz (GrStRefUG) vom 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931)
- Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3738)

# Meilensteine zur Grundsteuerreform

**Ertragswertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern,  
Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum**

**wiederkehrende Bewertung**

**jährlicher Rohertrag = Nettokaltmiete  
laut Mikrozensus des DESTATIS  
je qm Wohnfläche**

**3 Grundstücksarten**

**3 Wohnflächengruppen**

**5 Baujahrsgruppen**

**Grundsteuerwert statt Einheitswert**

**6 gemeindebezogene  
Mietniveaustufen**

**Grundgesetzänderung  
zur konkurrierenden  
Gesetzgebung und  
zur Regelungskompetenz  
der Bundesländer**

**Hauptfeststellung auf 1.1.2022  
Hauptveranlagung auf 1.1.2025**

**Grundsteuer C  
für baureife Grundstücke**

**keine strukturelle Erhöhung  
des Grundsteueraufkommens**

# Grundgesetzänderung

---

- Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Reform von BewG und GrStG wurde zuvor nicht einheitlich beurteilt
- Bund erhält uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer
  - Art. 105 Abs. 2 GG um einen Satz ergänzt
- Einführung einer abweichenden Regelungskompetenz für die Bundesländer
  - Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG um Nr. 7 ergänzt
  - Art. 125b Abs. 3 GG eingefügt

# Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

---

- Art. 105 Abs. 2 GG

## **Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.**

Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern, wenn ihm das Aufkommen dieser Steuern ganz oder zum Teil zusteht oder die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.

- Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG

Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über:

## **7. die Grundsteuer**

- Art. 125b Abs. 3 GG neu

Auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden.

# Einführung der Grundsteuer C

---

- durch steuerliche Anreize baureife Grundstücke für eine Bebauung mobilisieren
- § 25 Abs. 4 GrStG:  
Hebesatz muss vorbehaltlich des Abs. 5 in der Kommune einheitlich sein
- § 25 Abs. 5 GrStG:  
gesonderter (einheitlicher und erhöhter) Hebesatz für baureife Grundstücke möglich (Bezeichnung und Lage der Grundstücke in Karte festlegen und per Allgemeinverfügung öffentlich bekanntmachen)
- § 37 Abs. 3 GrStG:  
erstmalig anzuwenden für Hauptveranlagung auf 1.1.2025

# Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG)

---

18 Artikel zur Änderung...

- des **Bewertungsgesetzes (BewG)**
- des **Grundsteuergesetzes (GrStG)**
- der Abgabenordnung (AO)
- des Einkommensteuergesetzes (EStG)
- des Umsatzsteuergesetzes (UStG)
- des Gewerbesteuerergesetzes (GewStG)
- des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes
- des Finanzausgleichsgesetzes
- von Einführungsgesetzen,  
Durchführungsverordnungen und anderen Gesetzen

...und 17 Anlagen



# Änderung GrStG (1)

---

- § 2: Steuergegenstand ist inländischer Grundbesitz
  - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach §§ 233, 240, 241 BewG (und Betriebsgrundstücke nach § 218 Satz 2 BewG)
  - Grundstücke nach §§ 243, 244 BewG (und Betriebsgrundstücke nach § 218 Satz 3 BewG)
- § 13: Zur Berechnung der Grundsteuer ist von Steuermessbetrag auszugehen
  - Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag
  - Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer
- § 15: Steuermesszahl für Grundstücke
  - 0,34 v.T. für unbebaute Grundstücke
  - 0,34 v.T. für bebaute Grundstücke (mit 25 v.H. Ermäßigung bei Wohnraumförderung u.a.)
- § 22: Zerlegung des Steuermessbetrags

# Änderung GrStG (2)

---

- § 33: Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft
- § 34: Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei bebauten Grundstücken
- § 36: Sondervorschrift für Hauptveranlagung 2025
  - auf den 1.1.2025 findet Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt
  - die in Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten ab dem am 1.1.2025 geltenden Kalenderjahr

# Änderung BewG

---

- Erster Abschnitt „Einheitsbewertung“ (§§ 19 bis 90 BewG) bleibt unverändert (gilt für Grundsteuer bis 31.12.2024)
- **neu:**  
Siebenter Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“ (§§ 218 bis 263 BewG)

# Vermögensarten

---

§ 218 BewG legt für ab 1.1.2022 (für 2025) zu bewertendes Vermögen folgende Vermögensarten fest:

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen
  - § 232 BewG definiert den Begriff und legt die wirtschaftliche Einheit fest
  - hierzu gehören auch Betriebsgrundstücke i.S.d. § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG
- Grundvermögen
  - § 243 BewG definiert den Begriff, § 244 BewG legt die wirtschaftliche Einheit fest
  - hierzu gehören auch Betriebsgrundstücke i.S.d. § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG

# Feststellung von Grundsteuerwerten

---

- § 219 BewG: per Feststellungsbescheid sind festzustellen
  - Grundsteuerwerte (= Äquivalenzbeträge für Grundsteuer B in Niedersachsen)
  - Vermögensart
  - Grundstücksart (nur beim Grundvermögen)
  - Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit, bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihres Anteils
- § 221 BewG: Grundsteuerwerte werden nach je 7 Jahren festgestellt (= Hauptfeststellung)
- § 222 BewG: Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibungen zum 1.1.

*gilt nicht in Niedersachsen*

# Erklärungs- und Anzeigepflicht

---

- Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben, wenn sie durch Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 228 BewG)
- Abgabefrist beträgt mindestens 1 Monat
- Änderung der tatsächliche Verhältnisse ist auf den 1.1. des Folgejahres anzuzeigen.
- Erklärungen und Anzeigen sind durch vorgeschriebene elektronische Datenfernübertragung zu übermitteln.
- Eigentümer haben alle notwendige Angaben zu machen und die Richtigkeit zu versichern (§ 229 BewG)
  - Grundsatz der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Art. 13 GG ist eingeschränkt
  - Grundbuchämter haben Mitteilungen zu leisten

# Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

---

- Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 232 BewG)
  - mit Grund und Boden, Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln (ähnlich bisher § 33 BewG)
  - mit landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher, weinbaulicher und gärtnerischer Nutzung (§ 234 BewG, ähnlich bisher § 34 BewG)
  - mit Nutzungsarten Abbauland, Geringstland, Unland, Hofstelle und Nebenbetrieben
- Bewertungsgrundsätze (§ 236 BewG anders als §§ 36 ff BewG)
  - Ertragswert (Ertragsfähigkeit ist bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielbarer Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohten Arbeitskräften)
  - Reinertrag wird ermittelt aus Betriebseinkommen abzüglich Lohnaufwand für entlohnte Arbeitskräfte und angemessenem Anteil für Arbeitsleistung des Betriebsleiters

# Bewertung Land- und Forstwirtschaft (1)

---

Ertragswert ergibt sich aus einzelnen Nutzungsarten mit ihrem jeweiligen Reinertrag:

- der landwirtschaftlichen Nutzung aus Summe der Flächenwerte
  - Flächenwert = Eigentumsfläche x Bewertungsfaktoren nach Anlage 27
  - Grundbetrag und Ertragsmesszahl für jede Fläche gesondert
- der forstwirtschaftlichen Nutzung aus Summe der Flächenwerte
  - Flächenwert = Eigentumsfläche x **gegendüblichem** Bewertungsfaktor nach Anlage 28
- der weinbaulichen Nutzung aus Summe der Flächenwerte
  - Flächenwert = Eigentumsfläche x Bewertungsfaktor für Verwertungsform „Traubenerzeugung“ nach Anlage 29
- der gärtnerischen Nutzung gegliedert nach Nutzungsteilen
  - Reinertrag eines Nutzungsanteils ergibt sich aus Summe der Flächenwerte
  - jeweiliger Flächenwert = Eigentumsfläche x Bewertungsfaktoren nach Anlage 30



# Bewertung Land- und Forstwirtschaft (2)

---

Ertragswert ergibt sich aus einzelnen Nutzungsarten mit ihrem jeweiligen Reinertrag:

- für übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen für jede Nutzung nach § 242 BewG gesondert
  - Reinertrag ergibt sich aus Summe der Flächenwerte
  - jeweiliger Flächenwert = Eigentumsfläche x Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags nach Anlage 31
- für die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland aus Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart
  - Eigentumsfläche x Bewertungsfaktor nach Anlage 31
- für Hofflächen und Nebenbetriebe aus der Summe der Flächenwerte
  - Eigentumsflächen x dreifachem Bewertungsfaktor nach Anlage 32

Zuschläge zum Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart nach § 238

**Grundsteuerwert** = Summe der Reinerträge inkl. Zuschläge x 18,6  
(Kapitalisierungsfaktor) (§ 239 BewG)

# Grundvermögen

---

- Zum Grundvermögen zählen nach § 243 BewG (soweit nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen):
  - Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör
  - Erbbaurecht
  - Wohnungseigentum und Teileigentum
  - Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht nach § 30 Wohnungseigentumsgesetz
- Nicht zum Grundvermögen zählen:
  - Bodenschätze
  - Maschinen und sonstige Betriebsvorrichtungen
- Betriebsgrundstücke i.S.d. § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG zählen nach § 218 BewG zum Grundvermögen

# Grundstück

---

- Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück (§ 244 Abs. 1 BewG)
- Als Grundstück gilt auch:
  - das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück (neu)
  - ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zusammen mit dem Grund und Boden (neu?)
  - jedes Wohnungseigentum und Teileigentum
  - bei Wohnungs- und Teilerbbaurecht das Erbbaurecht mit dem belasteten Grund und Boden
  - Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für Zivilschutz bleiben außer Betracht (§ 245 BewG)

# Unbebaute Grundstücke

---

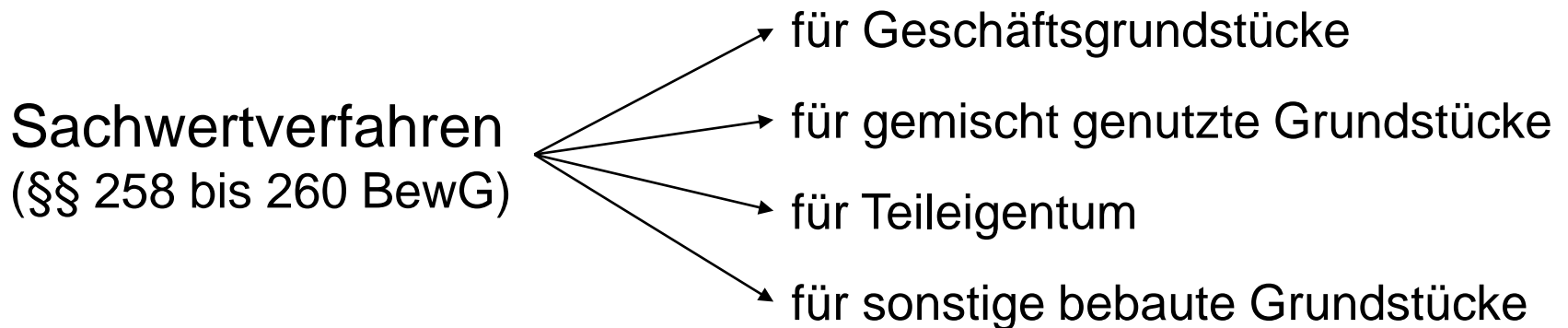
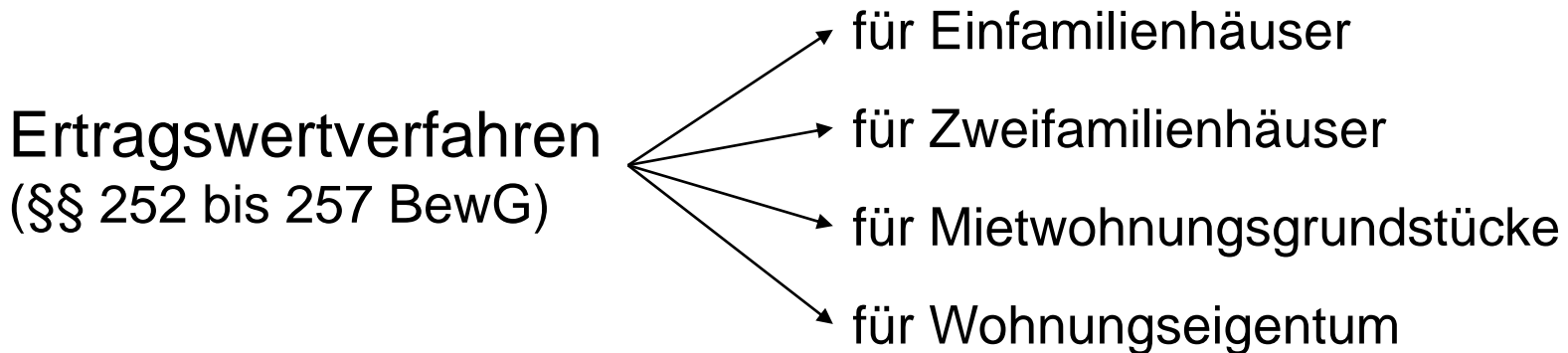
- Grundsteuerwert des unbebauten Grundstücke ergibt sich aus  
**Fläche x Bodenrichtwert**
- Bodenrichtwerte sind von Gutachterausschüssen i. S. d. § 192 ff BauGB auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und elektronisch an die Finanzbehörde zu übermitteln
- Wird von Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert aus vergleichbaren Flächen abzuleiten

gilt nicht in Niedersachsen

# Bebaute Grundstücke

Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist nach dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln (§ 250 BewG).

*gilt nicht in Niedersachsen*



# Mindestwert bei bebauten Grundstücken

---

- Der Grundsteuerwert für bebautes Grundstück muss mindestens 75 % des Werts betragen, mit dem es als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 251 BewG).
- Besonderheit für Mindestwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern
  - zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert sind die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 anzuwenden (§ 257 Abs. 1 Satz 2 BewG)

gilt nicht in Niedersachsen

# Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG)

Berechnung	Erläuterung
Reinertrag des Grundstücks	Rohertrag des Grundstücks nach Anlage 39 (Nettokaltmiete nach Land, Gebäudeart und Baujahr differenziert inkl. Mietniveaustufe der Kommune)
– Bewirtschaftungskosten	pauschaliert in Prozent der Jahresmiete nach Anlage 40
x Vervielfältiger	nach Anlage 37 (abhängig von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer des Gebäudes)
= Kapitalisierter Reinertrag	Barwert des Reinertrags des Grundstücks
+ abgezinster Bodenwert	Bodenwert nach § 247 (mit Umrechnungskoeffizienten in Anlage 36) multipliziert mit Abzinsungsfaktor in Anlage 41 (nach Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer)
= Grundsteuerwert	auf volle 100 Euro abrunden (§ 230 BewG)

gilt nicht in Niedersachsen

# Mietzinsniveau in der Region Hannover

## Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV)

Gemeindebezogene Einordnung in Mietniveaustufen  
nach § 254 Abs. 2 BewG:

**gilt nicht in Niedersachsen**

Barsinghausen	2	Isernhagen	4	Seelze	4
Burgdorf	3	Laatzen	4	Sehnde	4
Burgwedel	5	Langenhagen	4	Springe	2
Garbsen	4	Lehrte	3	Uetze	2
Gehrden	3	Neustadt am Rbge.	2	Wedemark	3
Hannover	5	Pattensen	3	Wennigsen	2
Hemmingen	4	Ronnenberg	4	Wunstorf	2

maßgebend ist Gebietsstand vom 25.1.2021



# Sachwertverfahren (§§ 258 – 260 BewG)

Berechnung	Erläuterung
Gebäudesachwert (§ 259 BewG)	Normalherstellungskosten des Gebäudes gemäß Anlage 42 aus: Normalherstellungskosten zum Hauptfeststellungszeitpunkt x Brutto-Grundfläche des Gebäudes
– Alterswertminderung	Gebäudenormalherstellungswert multipliziert mit Relation des Alters zur Gesamtnutzungsdauer in Anlage 38
= vorläufiger Gebäudesachwert	
x Wertzahl	nach § 260 BewG
+ Bodenwert	nach § 247 BewG
= Grundsteuerwert	auf volle 100 Euro abrunden (§ 230 BewG)

**gilt nicht in Niedersachsen**

# Sonderfälle

---

- Erbaurecht (§ 261 BewG)
  - Gesamtwert nach §§ 243 bis 260 BewG für Erbaurecht und Erbaurechtsgrundstück so ermitteln, als wäre kein Erbaurecht bestellt
  - ermittelter Gesamtwert ist dem Erbauberechtigten zuzurechnen
- Gebäude auf fremden Grund und Boden (§ 262 BewG)
  - Gesamtwert nach §§ 243 bis 260 BewG für Gebäude auf fremden Grund und Boden ermitteln
  - ermittelter Gesamtwert ist dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen

# Grundsteuerrecht der Länder (1)

---

Nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG können die Länder vom Bundesrecht durch Gesetz abweichende Regelungen treffen.

- **Baden-Württemberg**
  - Landesgrundsteuergesetz vom 4.11.2020
  - Grundsteuer B im modifizierten Bodenwertmodell
  - eigene Regelungen auch für Grundsteuer A
- **Niedersachsen**
  - Niedersächsisches Grundsteuergesetz vom 7.7.2021
  - Grundsteuer B im Flächen-Lage-Modell
- **Hamburg**
  - Hamburgisches Grundsteuergesetz vom 24.8.2021
  - Grundsteuer B im Wohnlage-Modell
  - mit Einführung der Grundsteuer C

# Grundsteuerrecht der Länder (2)

---

- Bayern
  - Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021
  - Grundsteuer B im Flächenmodell
- Hessen
  - Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15.12.2021
  - Grundsteuer B: Flächen-Faktor-Modell
  - eigene Ermächtigung für Grundsteuer C

# Grundsteuerrecht in Niedersachsen

---

## Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

vom 7.7.2021 (Nds. GVBl. S. 502), geändert am 17.5.2022 (Nds. GVBl. S. 304):

- Grundsteuer A
  - nur punktuelle Änderungen gegenüber Bundesrecht
- Grundsteuer B
  - Flächen-Lage-Modell (mit Flächen-Nutzen-Äquivalenz), nur einmalige Hauptfeststellung (statt alle 7 Jahre)
  - Äquivalenzbeträge statt Grundsteuerwert (ergeben sich aus Bodenfläche und Gebäudeflächen, jeweils mit Äquivalenzzahl und Lagefaktor multipliziert; Lagefaktor nach Bodenrichtwert)
  - Grundsteuerermessbetrag = Äquivalenzbeträge x Grundsteuerermesszahl (aus NGrStG)
- Grundsteuer C
  - keine Veränderung gegenüber Bundesrecht

# Grundsteuer A in Niedersachsen

---

- Abweichungen vom Bundesrecht gemäß § 11 NGrStG betreffen:
  - Hofstellen nach § 234 Abs. 6 BewG
  - Einbeziehung fremder Gebäude und Betriebsmittel
  - Einbeziehung von Anteilen an einem Wirtschaftsgut bei zusammen erfolgender Nutzung
  - Einbeziehung von Wirtschaftsgütern bei Betrieben von GmbH oder GbR
  - Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit (§ 2 Abs. 4 NGrStG)
- im Übrigen findet das Bundesrecht Anwendung
  - BewG und GrStG (§ 12 Abs. 1 NGrStG)
  - AO (§ 12 Abs. 2 NGrStG)

# Grundsteuer B in Niedersachsen

Berechnung	Erläuterung
Grundstück	Fläche des Bodens x Äquivalenzzahl 0,04 € x Lagefaktor
+ Gebäude	Wohn- oder Nutzfläche der Gebäude x Äquivalenzzahl 0,50 € x Lagefaktor
= Äquivalenzbetrag	festzusetzen per Feststellungsbescheid (§ 8 NGrStG), kann mit Grundsteuermessbescheid verbunden werden
x Grundsteuer-messzahl	grundsätzlich 100 %; für Wohnflächen 70 %; weitere Absenkung um 25 % für sozialen Wohnungsbau, Baudenkmäler u.a.
= Grundsteuer-messbetrag	festzusetzen per Grundsteuermessbescheid (§ 8 NGrStG) (auf volle Cent abzurunden)
x Grundsteuer-hebesatz	Festlegung in Haushaltssatzung oder Hebesatzsatzung (§ 25 GrStG, § 112 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 NKomVG)
= Grundsteuer-betrag	Festsetzung für Kalenderjahr (§ 27 GrStG)

Lagefaktor = (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlichem Bodenrichtwert)<sup>0,3</sup>  
(auf 2 Dezimalstellen abgerundet)

# Erlasse und Vordrucke für Niedersachsen

---

- RdErl. d. MF "Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG) vom 22.2.2022 (Nds. MBl. S. 326)
  - nennt die anwendbaren Regelungen des BewG und des GrStG sowie die sinngemäße Anwendung von Teilen des Erlasses „Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025“ (AEGrStG) vom 22.6.2022 (BStBl. I S. 1171) und Teilen des Erlasses "Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022" (AEBewGrSt) vom 9.11.2021 (BStBl. I S. 2334)
- Öffentliche Bekanntmachung des LStN vom 21.3.2022 (Nds. MBl. S. 342), geändert am 17.10.2022 (Nds. MBl. S. 1405)
  - Zeitraum zur Abgabe der Grundsteuererklärung: 1.7. bis 31.1.2023
  - Zugleich werden die für Niedersachsen zu verwendenden Vordrucke mit Ausfüllerklärungen dargestellt.



# Verfahren für Gemeinde

---

- Gemeinde als Grundstückseigentümerin
  - Steuererklärung pro Grundstück per ELSTER an Finanzamt
  - Empfängerin des Grundsteuermessbescheides
- Gemeinde als Veranlagungsstelle
  - Übernahme der Grundsteuermessbeträge sämtlicher Grundstücke vom Finanzamt in elektronischer Form per ELSTER-Transfer
  - Ermittlung des Gesamtbetrages aller Grundsteuermessbeträge
  - Ermittlung des „aufkommensneutralen“ Grundsteuerhebesatzes (um das im Haushaltsplan 2024 bestehende Gesamtniveau der Grundsteuern zu erreichen; nach § 7 NGrStG zu ermitteln und zu veröffentlichen)
  - Festlegung des „echten“ Grundsteuerhebesatzes in Haushaltssatzung oder Hebesatzsatzung vor dem 1.1.2025
  - Veranlagung aller Grundstücke durch Grundsteuerbescheide

# Basis für Grundsteuer in Nds ab 2025

---

- Bundesrecht (für GrSt A und nachrangig für GrSt B)
  - BewG vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert am 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931)
    - VO zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 BewG vom 29.06.2021 (BGBl. I S. 2290) mit Berichtigung vom 12.10.2021 (BGBl. I S. 4831)
    - Anwendungserlass zur Bewertung (AEBewGrSt) vom 9.11.2021 (BStBl. I S. 2369)
    - Erlass zur Anwendung des GrStG (AEGrStG) vom 22.6.2022 (BStBl. I S. 1171)
    - Vordrucke und Ausfüllanleitungen vom 1.12.2021 (BStBl. I S. 2391)
  - GrStG vom 7.7.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert am 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931)
- Landesrecht (vorrangig für GrSt B)
  - NGrStG vom 7.7.2021 (Nds. GVBl. S. 502), geändert am 17.5.2022 (Nds. GVBl. S. 304)
    - Anwendungserlass (AENGrStG) vom 22.2.2022 (Nds. MBl. S. 326)
    - Bekanntmachung: Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung vom 21.3.2022 (Nds. MBl. S. 342), geändert am 17.10.2022 (Nds. MBl. S. 1405)

# geplanter Zeitablauf

---

- zum 1.1.2022 Hauptfeststellungszeitpunkt
- ab 1.7.2022 Grundsteuererklärung gemäß § 228 Abs. 1 BewG nach Aufforderung gemäß § 149 Abs. 1 Satz 2 AO durch Finanzamt (per öffentliche Bekanntmachung des LStN vom 21.3.2022)
- bis 31.5.2022 Katasterverwaltung stellt im Internet die Geodaten inkl. Bodenrichtwerte zur Verfügung (§ 5 Abs. 4 NGrStG)
- ab 1.7.2022 Feststellungsarbeiten und Feststellung der neuen Grundsteuermessbeträge durch die Finanzämter und Weiterleitung an die Kommunen
- bis 31.1.2023 Abgabe der Feststellungserklärung
- bis 31.12.2024 Festsetzung der Grundsteuer durch Steuerbescheide (Hauptveranlagung zum 1.1.2025)
- ab 1.1.2025 Zahlung der neuen Grundsteuer