

# Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG)

RdErl. d. MF vom 2.2.2022 (Nds. MBl. S. 326), geändert aO 5.8.2024 (Nds. MBl. Nr. 378)

Bezug: Bek. d. LStN v. 21.3.2022 (Nds. MBl. S. 342)

## Inhalt

A. Allgemeines .....	1
Zu § 1 A 1.1 Regelungszweck .....	1
A 1.2 Anwendbare Regelungen des BewG .....	1
A 1.3 Anwendbare Regelungen des GrStG .....	1
A 1.4 Verweise auf sinngemäße Anwendung der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 01.01.2025 (AEGrStG) .....	1
B. Grundstücke, Grundsteuer B .....	2
Zu § 2 A 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel .....	2
Zu § 3 A 3.1 Maßgebliche Flächen .....	3
Zu § 4 A 4 Äquivalenzzahlen .....	6
Zu § 5 A 5 Lage-Faktor .....	10
Zu § 6 A 6 Grundsteuermesszahlen .....	13
Zu § 7 A 7 Hebesatz .....	14
Zu § 8 A 8 Feststellungsverfahren .....	14
Zu § 9 A 9 Veranlagungsverfahren .....	15
Zu § 10 A 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung .....	16
C. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A .....	16
Zu § 11 A 11 Abweichende Regelungen .....	16
D. Übergangs- und Schlussvorschriften .....	17
Zu § 12 A 12 Anwendung von Bundesrecht .....	17
Zu § 13 A 13 Übergangsregelungen .....	17
Zu § 14 A 14 Evaluation .....	17
Zu § 15 A 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	17
E. Schlussbestimmungen .....	17

## A. Allgemeines

Mit dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7. 7. 2021 (Nds. GVBl. S. 502) wurde die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer neu geregelt. Für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 wird auf den 1.1.2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge unter Zugrundelegung der Werte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 vorgenommen.

Hintergrund ist das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene (Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts [Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG] vom 26. 11. 2019 [BGBl. I S. 1794] sowie Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019 [BGBl. I S. 1875] und Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes [Artikel 72, 105 und 125b] vom 15.11.2019 [BGBl. I S. 1546]). Den Ländern wurde damit eine Abweichungsmöglichkeit für die Grundsteuer eingeräumt (Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG). Von dieser Gesetzgebungskompetenz ist durch das NGrStG für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) weitreichend Gebrauch gemacht worden. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind nur punktuelle Änderungen vorgenommen worden.

Das NGrStG zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B ab. Für Grundstücke des Grundvermögens wird hierzu auch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit anstelle eines Wertmaßstabs einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt und um einen Lage-Faktor ergänzt. Da die tatsächliche Höhe der Steuerbelastung durch den kommunalen Hebesatz bestimmt wird, betreffen die Regelungen zur Berechnungsgrundlage ausschließlich die Lastenverteilung innerhalb derselben Kommune.

## Zu § 1

### A 1.1 Regelungszweck

(1) Zur Umsetzung des Flächen-Lage-Modells ist es erforderlich, landeseigene Normen im Grundsteuerrecht im NGrStG zu schaffen. Das NGrStG regelt die zu diesem Zweck erforderlichen Abweichungen vom GrStRefG des Bundes.

(2) Die Bestimmungen laut BewG und GrStG sind nur anzuwenden, soweit sich aus dem NGrStG nichts anderes ergibt. Soweit das NGrStG eine entsprechende Anwendung der Bestimmungen über den Grundsteuerwert vorsieht, betrifft dies für die Grundsteuer B nicht die Bestimmungen darüber, wie der Grundsteuerwert zu ermitteln ist und unter welchen Voraussetzungen ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden kann, weil das NGrStG keine Wertkomponente enthält.

(3) In diesem RdErl. wird zu den Vorschriften des NGrStG Stellung genommen. Auf das oben angeführte Bundesrecht wird verwiesen, soweit es einschlägig ist. Das Bundesrecht baut auf dem Begriff des Grundsteuerwertes auf. Im NGrStG wird stattdessen auf den Äquivalenzbetrag abgestellt.

### A 1.2 Anwendbare Regelungen des BewG

- Die allgemeinen Bewertungsvorschriften der §§ 2 bis 16 BewG sind anwendbar, soweit sie zur Anwendung des NGrStG erforderlich sind und ihnen Bestimmungen des NGrStG nicht entgegenstehen.
- Die Bestimmungen der §§ 218 bis 228 BewG sind entsprechend anzuwenden, der Vorrang des § 8 NGrStG ist zu berücksichtigen.
- § 229 BewG ist entsprechend anzuwenden.
- § 231 BewG gilt ausschließlich für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
- Die Regelungen der §§ 232 bis 242 BewG zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind unter Berücksichtigung des § 11 NGrStG anzuwenden.
- § 243 BewG ist entsprechend anzuwenden.
- § 244 BewG ist unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 NGrStG entsprechend anzuwenden.
- § 245 BewG ist entsprechend anzuwenden.
- § 246 BewG ist unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 4 NGrStG entsprechend anzuwenden.
- § 248 BewG ist anzuwenden.
- § 261 BewG ist entsprechend anzuwenden.
- Bei der entsprechenden Anwendung von § 262 BewG ist die abweichende Regelung in § 2 Abs. 4 Satz 2 NGrStG zu berücksichtigen.
- § 266 BewG ist unter Berücksichtigung von § 13 NGrStG entsprechend anzuwenden.
- Im Übrigen sind die Vorschriften des BewG nicht anzuwenden.

### A 1.3 Anwendbare Regelungen des GrStG

Die Bestimmungen aus dem GrStG sind folgendermaßen anzuwenden:

- Die §§ 1 bis 12 sind mit Ausnahme des § 2 Nr. 1 anzuwenden.
- Die §§ 13 und 14 gelten ausschließlich für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
- § 15 ist nicht anzuwenden.
- Die §§ 16 bis 18 und 20 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft uneingeschränkt und gelten für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens nach Maßgabe des § 9 NGrStG.
- § 19 GrStG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 NGrStG.
- Die §§ 21 bis 24 sind anzuwenden.
- Die §§ 25 bis 31 sind unter Berücksichtigung des § 7 NGrStG anzuwenden.
- Die §§ 32 und 33 sind anzuwenden.
- § 34 gilt unter Berücksichtigung des § 10 NGrStG.
- Die §§ 36 und 37 gelten unter Berücksichtigung der §§ 9 und 12 NGrStG.

### A 1.4 Verweise auf sinngemäße Anwendung der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 01.01.2025 (AEGrStG)

Die folgenden Regelungen des AEGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

- A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung,
- A 1.2 Verwaltung der Grundsteuer,
- A 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags,

4. A 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer,
5. A 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuerermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuerermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde,
6. A 1.6 Meldewesen/Mitteilungspflichten der Behörden,
7. A 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG,
8. A 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts,
9. A 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch,
- 10.A 3.4 Hoheitliche Tätigkeit,
- 11.A 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit,
- 12.A 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens,
- 13.A 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz,
- 14.A 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz,
- 15.A 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts,
- 16.A 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener,
- 17.A 3.11 Grundbesitz in gesondertem Vermögen nach Kirchenrecht,
- 18.A 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG,
- 19.A 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz,
- 20.A 4.3 Bestattungsplätze,
- 21.A 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz,
- 22.A 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze,
- 23.A 4.6 Fließende Gewässer,
- 24.A 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände,
- 25.A 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz,
- 26.A 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz,
- 27.A 5.1 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz,
- 28.A 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere,
- 29.A 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten,
- 30.A 5.4 Wohnraum, der unmittelbar begünstigten Zwecken dient,
- 31.A 5.5 Bereitschaftsräume,
- 32.A 5.6 Steuerpflicht für Wohnungen,
- 33.A 5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten,
- 34.A 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz,
- 35.A 7 Unmittelbare Benutzung für einen begünstigten Zweck,
- 36.A 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck,
- 37.A 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer,
- 38.A 12 Dingliche Haftung,
- 39.A 16 Sätze 1 bis 3, 5 und 6 Hauptveranlagung,
- 40.A 17 Neuveranlagung,
- 41.A 21 Änderung von Steuermessbescheiden,
- 42.A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags,
- 43.A 23 Zerlegungsstichtag,
- 44.A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt,
- 45.A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze,
- 46.A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind,
- 47.A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft,
- 48.A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines,
- 49.A 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung,

- 50.A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer,
- 51.A 35 Erlassverfahren.

#### B. Grundstücke, Grundsteuer B

### Zu § 2

#### A 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) Zu Absatz 1: Steuergegenstand der Grundsteuer B ist das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Sowohl die Unterteilung der Vermögensarten in Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 218 BewG) als auch die Definition der wirtschaftlichen Einheit (§ 2 BewG) richten sich mit Ausnahme der Regelungen in § 2 Abs. 4 und 5 NGrStG nach dem BewG. Die Gemeinden bestimmen über die Hebesätze die konkrete Höhe der Steuerbelastung und dadurch das eigentliche Aufkommen in ihrem Gemeindegebiet in eigener Zuständigkeit (Artikel 106 Abs. 6 Satz 2 GG). Die Grundsteuer ist ein Jahresbetrag, der auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

(2) Zu Absatz 2: Der Grundsteuerermessbetrag des Grundstücks ist durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuerermesszahl nach § 6 NGrStG auf den jeweiligen Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens und der Wohn- und/oder Nutzflächen etwaiger Gebäude des Grundstücks zu ermitteln. Sowohl für die Festsetzung des Äquivalenzbetrags als auch für die Festsetzung des Grundsteuerermessbetrags ist das Lagefinanzamt zuständig (§§ 18, 22 AO). Der Grundsteuerermessbetrag des Grundstücks ist auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) Zu Absatz 3: Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich durch Multiplikation der nach § 3 NGrStG maßgeblichen Fläche des Grund und Bodens (amtliche Flächengröße) mit der Äquivalenzzahl nach § 4 Abs. 2 NGrStG und dem Lage-Faktor nach § 5 NGrStG; er wird auf volle Cent nach unten abgerundet. Die Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche der Gebäude ergeben sich durch eine Multiplikation der jeweiligen nach § 3 NGrStG maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl nach § 4 Abs. 1 NGrStG und dem Lage-Faktor nach § 5 NGrStG; sie werden auf volle Cent nach unten abgerundet.

(4) Zu Absatz 4: Eine Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit ist bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz zulässig. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bestehen zwei Eigentumsverhältnisse, sodass auch zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden sind. Dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden werden somit nur die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen zugerechnet. Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens wird hingegen dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet. Das Erbbaurecht bildet einen Sonderfall. Da Erbbauberechtigte eine grundbuchrechtlich gesicherte Position gegenüber den Erbbauverpflichteten haben, ist den Erbbauberechtigten abweichend vom grundsätzlichen Eigentümerprinzip auch der Grund und Boden zuzurechnen (§ 244 Abs. 3 Nr. 1 und 4 BewG i. V. m. § 261 BewG). Gegenüber dem Erbbauverpflichteten ist keine Feststellung zu treffen.

(5) Zu Absatz 5: Die Vorschrift ist Ausfluss des räumlichen Anwendungsbereichs des Gesetzes. Den Vorschriften über die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B nach diesem Gesetz werden die Grundstücke des Grundvermögens unterworfen, die auf dem Gebiet des Landes Niedersachsen gelegen sind. Bestehen wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, die über die Landesgrenzen reichen, so führt die Vorschrift zu einer Aufteilung der wirtschaftlichen Einheit. Nur die im Gebiet des Landes Niedersachsen gelegenen Flächen werden in der Folge der Besteuerung nach diesem Gesetz unterworfen. Die besonderen Regelungen des § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 NGrStG (u. a. für übergroße Grundstücke) können nur auf den in Niedersachsen gelegenen Grundstücksteil angewandt werden.

(6) Die folgenden Nummern der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AEBewGrSt) vom 09.11.2021 (BStBl. 2021 I S. 2334), in der jeweils geltenden Fassung, sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 218 Vermögensarten,
2. A 243 Begriff des Grundvermögens,
3. A 244 Abs. 1 — 3 Grundstück,
4. A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz,

5. A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 NGrStG,
6. A 248 Begriff der bebauten Grundstücke,
7. A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts,
8. A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen,
9. A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht,
10. A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauperpflichteten.

### Zu § 3

#### A 3.1 Maßgebliche Flächen

##### Wohnflächen und Nutzflächen

(1) Zu Absatz 1: Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in § 3 geregelt. Nach Satz 1 richtet sich die maßgebliche Gebäudefläche im Fall der Wohnnutzung nach der Wohnfläche. Der Begriff „Wohnfläche“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in zahlreichen Gesetzen und auch im Steuerrecht häufig Verwendung findet, ohne dort legal definiert zu werden (vgl. Wissenschaftliche Dienste im Deutschen Bundestag, Rechtsvorschriften zur Berechnung der Wohnfläche im Steuerrecht — WD 4 - 3000 - 053/164 — vom 26.04.2016). Im NGrStG sollen die Flächen nach einer sachgerechten und anerkannten Methode ermittelt werden. Die im Steuerrecht geläufigen Begriffe „Wohnfläche“ und „Nutzfläche“ legen ausreichend fest, dass die Flächen nach den üblichen anerkannten Methoden zu berechnen sind. Bei der Wohnfläche kommt hierfür die Regelung nach der aktuellen WoFIV vom 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2346) ebenso in Betracht wie ihre Vorgängerregelungen (Zweite Berechnungsverordnung — II.BV vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 [BGBl. I S. 2614]). Die Steuerpflichtigen können dadurch auf vorhandene persönliche Unterlagen und vorliegende Feststellungsbescheide zum Einheitswert zurückgreifen, auch wenn die darin angewendeten Berechnungsmethoden nicht genau der aktuellen Wohnflächenberechnung entsprechen.

(2) In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z. B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen oder zu dienen bestimmt sind. Garagen, (Tiefgaragen-)Stellplätze und Nebengebäude sind in § 3 Abs. 2 NGrStG geregelt.

(3) Im Sinne einer Vollzugerleichterung ordnet § 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG auch das häusliche Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche ist damit entbehrlich. Ein häusliches Arbeitszimmer in der Wohnung zählt zu den Wohnzwecken, so wie es sich bereits aus langjähriger Rechtsprechung ergibt (BFH, Urteil vom 9. 11. 1988 — II R 61/87, BStBl. 1989 II S. 135) und es der Vereinfachung zuträglich ist.

##### Wohnflächen

(4) In den Fällen der Wohnnutzung ist für die Ermittlung des diesbezüglichen Äquivalenzbetrags grundsätzlich die Wohnfläche nach der WoFIV maßgeblich. Flächen weiterer zu der Wohnung gehörender Räume wie z. B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume oder Waschküchen, die nicht zur Wohnfläche gehören (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV), sind hier nicht zu berücksichtigen; auch nicht als Nutzfläche. Somit ist insoweit kein Äquivalenzbetrag für Nutzflächen zu ermitteln. Etwas anderes gilt nur aufgrund der speziellen Regelungen in § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG, die dieser Grundregel insoweit vorgehen und im Ergebnis für Garagen und Nebengebäude unter bestimmten Voraussetzungen eine Berücksichtigung als Nutzfläche vorsehen.

(5) Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der WoFIV. Hilfsweise kann die Wohnfläche den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Ist die Wohnfläche bis zum 31. 12. 2003 nach der II.BV ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden. Die Wohnfläche wird auf volle Quadratmeter abgerundet.

(6) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

1. Wintergärten,
2. Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

3. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(7) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln. Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(8) Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind.

(9) Bei der Ermittlung der Wohnflächen sind Grundflächen von

1. Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m vollständig,
2. Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m, von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte,
3. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel anzurechnen.

Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sind nicht anzurechnen.

(10) Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen, die innerhalb des Wohngebäudes aber außerhalb des Wohnbereichs liegen, gehören nicht zur Wohnfläche und sind auch nicht als Nutzfläche zu berücksichtigen. Hierzu gehören unter anderem:

1. Kellerräume,
2. Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
3. Waschküchen und Trockenräume,
4. Bodenräume und
5. Heizungsräume.

Dagegen sind Flure, Abstellräume und Hauswirtschaftsräume der Wohnfläche zuzurechnen, wenn sie innerhalb des Wohnbereichs liegen.

(11) Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche, es sei denn, sie werden tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt.

##### Nutzflächen

(12) Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in diversen Rechtsgebieten und auch im Steuerrecht häufig Verwendung findet. In aller Regel wird die Nutzfläche üblicherweise als Gebäudenutzungsfläche nach der DIN 277 bestimmt, die in regelmäßigen Abständen neuen Erfordernissen angepasst wird, zuletzt durch die DIN 277: 2021-08. Den Steuerpflichtigen soll nicht zugemutet werden, vorhandene Flächenberechnungen an die neuesten Regelwerke anzupassen, soweit dies nicht zu unangemessenen Ergebnissen führt. Als Grundlage herangezogen werden kann daher aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2005-02 oder bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 oder bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2021 auch die Nutzungsfläche nach DIN 277: 2021-08. Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

1. Verkaufsräumen,
2. Büroräumen,
3. Besprechungsräumen,

4. Teeküchen,
5. Werkhallen,
6. Laboren,
7. Lagerhallen,
8. EDV-Serverräumen,
9. Archiven/Registaturen,
10. Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
11. Ausstellungsräumen,
12. Bühnenräumen,
13. Sporträumen,
14. Sanitäräumen,
15. Umkleideräumen,
16. Abstellräumen,
17. Terrassen, Balkone und Loggien.

Die Nutzfläche umfasst nicht die

1. Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
2. technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
3. Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

(13) Liegen Unterlagen über die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nicht vor, hat die Ermittlung der Flächen durch das Vermessen der Flächen zu erfolgen. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen, wenn dies ebenfalls hinreichend geeignet erscheint. Unschärfen sind in geringfügigen Umfang gestattet. Entscheidend ist als Ziel der Betrachtung die Flächengröße. Sind beispielsweise die Kubikmeter für den umbauten Raum eines Gebäudes bekannt, so ist eine Umrechnung in Quadratmeter auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet.

#### **Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen**

(14) Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt. Dies vermeidet, dass z. B. durch den Leerstand einer Mietwohnung sich die bisherige grundsteuerliche Einordnung ändert.

#### **Kurzfristige Beherbergung**

(15) Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung z. B. über Airbnb u. Ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

#### **Zivilschutz**

(16) Die Regelung in § 245 BewG zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen.

#### **Garagen und Nebengebäude**

(17) Zu den Absätzen 2 und 3: Abweichend von der WoFIV bleiben Nutzflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die in einem Zusammenhang mit Wohnflächen stehen, nicht vollständig außer Betracht. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass bei Wohnnutzung die Wohnfläche der vorrangige Indikator für die Inanspruchnahme der kommunalen Infrastrukturleistungen ist.

#### **Garagen**

(18) Zu Absatz 2: Nach der WoFIV gehören Garagen grundsätzlich nicht zur Wohnfläche. Das NGrStG lässt dies jedoch nur bis zu einer bestimmten Größe gelten. Eine Garage ist eine meist abschließbare, überdachte und durch feste Wände (mit Garagator) umschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge; ein nach mehreren Seiten offener Carport ist nicht als Garage anzusehen. Folglich bleiben offene Carports für die Bewertung der Gebäudefläche unberücksichtigt. Nach Abs. 2 Satz 1 NGrStG bleibt bei Garagen nur eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Der Freibetrag ist

bei der Eingabe in der Anlage Grundstück (siehe Anlage 2 der Bezugsbekanntmachung) vom Gesamtbetrag der Fläche abzuziehen. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist i. d. R. eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z. B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung i. S. dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m<sup>2</sup> Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. Sie sind als Nutzflächen zu behandeln.

**Beispiel 1:** *Unter einem Mietwohngrundstück mit 10 Wohneinheiten befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Einstellplätze haben eine Größe von jeweils 20 m<sup>2</sup>. 6 Einstellplätze werden an Dritte vermietet, 14 Einstellplätze werden an die Wohnungsmieter vermietet, wobei 7 Mietparteien einen Stellplatz, zwei Mietparteien jeweils 2 Stellplätze und eine Mietpartei 3 Stellplätze gemietet haben.*

*Von den 400 m<sup>2</sup> Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 m<sup>2</sup> liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 m<sup>2</sup> als Nutzfläche berücksichtigt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten Garagen (120 m<sup>2</sup>) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung wäre die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> zuzüglich 120 m<sup>2</sup>) anzugeben.*

(19) Da Garagenfläche und Wohnfläche trotz rechtlicher Zuordnung nicht zwingend eine wirtschaftliche Einheit bilden müssen - entscheidend ist die Verkehrsanschauung, gilt § 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Der Freibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> oder um Stellplätze im Teileigentum handelt und eine rechtliche Zuordnung zu Wohnflächen besteht.

**Beispiel 2:** *Ein Eigentümer besitzt mehrere Mietshäuser in einer Straße und unterhält für alle Mietshäuser einen Garagenhof auf einem anderen eigenen Grundstück. Beide Grundstücke sind durch eine Straße voneinander getrennt. In diesem Beispiel bilden jedes Mietshaus und das Garagengrundstück jeweils selbstständige wirtschaftliche Einheiten. Einzelne Garagen können nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG aber trotzdem mit den Wohnungen in dem Mietshaus in dem erforderlichen räumlichen Zusammenhang stehen, wenn sie an einzelne Mieterinnen und Mieter des Mietshauses vermietet sind. Für die Ermittlung der 50-m<sup>2</sup>-Fläche (Freibetrag) wird dabei auf die Summe der einer Wohnung rechtlich zugeordneten Garagenflächen abgestellt. Die Garagenfläche ermittelt sich nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG, also der Nutzfläche.*

#### **Nebengebäude**

(20) Zu Absatz 3: Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sich innerhalb desselben Gebäudes und außerhalb des Wohnbereichs befinden, sind grundsätzlich nicht in die Wohnfläche einzubeziehen. Nebenräume sind z. B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume. Dies gilt nicht uneingeschränkt für Nebenräume, die sich in einem Nebengebäude befinden. Für Nebengebäude, die im räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen und dieser zu dienen bestimmt sind, gilt subsidiär § 3 Abs. 3 NGrStG. Nach Satz 1 bleibt bei solchen Nebengebäuden eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 30 m<sup>2</sup> außer Ansatz (Freibetrag). Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung werden insbesondere Schuppen und Gartenhäuschen erfasst. Die Norm ist der Behandlung von Garagen nachgebildet. Der Freibetrag ist demnach für jede Wohneinheit, der die im Nebengebäude befindlichen Räume rechtlich zugeordnet ist, gesondert zu gewähren. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt. Die Gebäudefläche des Nebengebäudes ermittelt sich nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG, also nach der Nutzfläche. Bestehen mehrere Nebengebäude, sind die Gebäudeflächen zu summieren.

**Beispiel 1:** In einem nicht unterkellerten Mietwohngrundstück befinden sich 8 Wohnungen. Zur jeweiligen Wohnung gehört ein Abstellraum in einem Nebengebäude von einer Größe von jeweils 10 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup>) und ein gemeinsamer Abstellraum für Fahrräder mit einer Größe von 32 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohneinheit sind im Nebengebäude Nebenräume im Umfang von 14 m<sup>2</sup> (112 m<sup>2</sup> Nutzfläche gesamt geteilt durch 8 Wohnungen) zuzuordnen. Damit unterschreiten Sie die Grenze von 30 m<sup>2</sup> und bleiben unberücksichtigt.

**Beispiel 2:** Auf einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus befindet sich ein Nebengebäude, das sowohl eine Garage in der Größe von 40 m<sup>2</sup> als auch Abstellräume mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> enthält. Auf dem Grundstück befindet sich auch noch ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche von 15 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche der Garage wird nicht berücksichtigt, da sie kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist. Von der Nutzfläche der Abstellräume und des Gartenhauses bleiben insgesamt 30 m<sup>2</sup> (Freibetrag) unberücksichtigt, sodass 5 m<sup>2</sup> als Nutzfläche zu erfassen sind.

**Unbebaute Grundstücke**

(21) Zu Absatz 4: Auf einem unbebauten Grundstück befindet sich grundsätzlich mit Ausnahme der Regelung des § 3 Abs. 4 NGrStG kein benutzbares Gebäude. Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnerinnen und/oder Bewohnern oder sonstigen Benutzerinnen und/oder Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Weitere Einzelheiten zum Gebäudebegriff nach BewG ergeben sich aus den Gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. 6. 2013 (BStBl. I S. 734).

(22) Aus Vereinfachungsgründen enthält § 3 Abs. 4 NGrStG eine Bagatellgrenze, wonach ein Grundstück neben den Regelungen in § 246 BewG als unbebaut gilt, wenn die Gesamtgebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke zusammen weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt. Bestehen mehrere Bauwerke, sind die Gebäudeflächen zu summieren. In der Folge wird keine Gebäudefläche angesetzt. Die Freibeträge für Garagen und/oder Nebengebäude sind bei dieser Berechnung nicht abzuziehen. Ab einer Grenze von 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche ist von einem bebauten Grundstück auszugehen.

**Rundung**

(23) Zu Absatz 5: § 3 Abs. 5 NGrStG enthält eine Rundungsregelung für Flächen. Aus Vereinfachungsgründen werden die maßgeblichen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

(24) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

- 1. A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz,
- 2. A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke,
- 3. A 249.1 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 Grundstücksarten; Abgrenzung und Abs. 6 Gebäude in Bauabschnitten.

**A 3.2 Teilweise Befreiung des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken**

**Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck**

(1) Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten Zwecken nach den §§ 3 und 4 GrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 8 GrStG zu beachten. Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen räumlich abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 8 Abs. 1 GrStG nur dieser Teil steuerbefreit. Kann eine räumliche Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 8 Abs. 2 GrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. Ob die

Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, z. B. für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, z. B. für Konzerte, genutzt wird, bleibt deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. Handelt es sich um unterschiedliche Gebäudeteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, so ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der räumliche Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 27.11.1991 – II R 100/87, BStBl. II 1992 S. 563).

(2) Die räumliche Aufteilung des jeweiligen Grundbesitzes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 8 Abs. 1 GrStG wird bereits bei der Feststellung der Äquivalenzbeträge vorgenommen. Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche.

**Steuerbefreite Teilflächen des Grund und Bodens, die zu einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit gehören**

(3) Sind Teile des Grund und Bodens einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit von der Grundsteuer befreit (da sie z. B. dem öffentlichen Verkehr dienen), ist der steuerfreie Teil des Grund und Bodens von der Gesamtläche des Grund und Bodens abzuziehen und nur der steuerpflichtige Teil des Grund und Bodens in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden einzubeziehen.

Räumlich abgrenzbare Teilflächen des Grund und Bodens, die zu einem teilweise steuerbefreiten bebauten Grundstück gehören

(4) Die steuerfreien Flächen bleiben bei der Berechnung der Äquivalenzbeträge und den Feststellungen zu den Flächen von Grund und Boden und Gebäuden außer Ansatz. Ist Grundbesitz gemäß § 8 GrStG zum Teil steuerfrei, so ist bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden wie folgt zu verfahren:

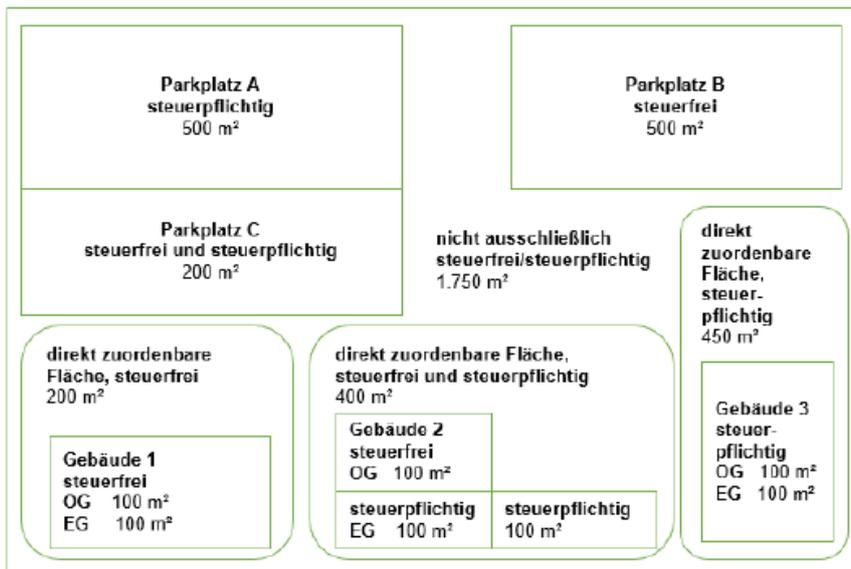
- 1. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient (z. B. dem öffentlichen Verkehr dienend oder die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerfreien Gebäude zuzuordnende Fläche), bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.
- 2. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient, ist in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden einzubeziehen.
- 3. Die verbleibende Fläche des Grund und Bodens, die nicht nach Nummer 1 oder Nummer 2 zuordenbar ist, ist nach dem Verhältnis der für steuerbefreite Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche der wirtschaftlichen Einheit steuerfrei und bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.

**Beispiel 1:** Die wirtschaftliche Einheit besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1 hat eine Größe von 900 m<sup>2</sup> und ist mit einem teilweise steuerpflichtig und teilweise steuerfrei genutzten Gebäude bebaut. Flurstück 2 ist eine Wegefläche mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>, die nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG einer Steuerbefreiung unterliegt. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup>, von denen 200 m<sup>2</sup> steuerpflichtig und 100 m<sup>2</sup> steuerfrei genutzt werden.

Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:

Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1 400 m <sup>2</sup>
davon ausschließlich steuerfrei	500 m <sup>2</sup>
verbleiben nach der Gebäudenutzung aufzuteilen	900 m <sup>2</sup>
Das Gebäude wird zu 1/3 steuerfrei genutzt:	
ergibt steuerfreien Grund und Boden	300 m <sup>2</sup>
verbleibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens	600 m <sup>2</sup>

**Beispiel 2:** Es handelt sich um eine einzige wirtschaftliche Einheit. Die Parkplätze sind aus sich selbst heraus steuerpflichtig oder steuerfrei und stehen insoweit nicht im Zusammenhang mit den Gebäuden:



**Aufstellung Flächen:**

**Grund und Boden**

Parkplatz A	500 m <sup>2</sup>	(steuerpflichtig)
Parkplatz B	500 m <sup>2</sup>	(steuerfrei)
Parkplatz C	200 m <sup>2</sup>	(steuerpflichtig und steuerfrei)
dem Gebäude 1 direkt zuordenbare Fläche	200 m <sup>2</sup>	(steuerfrei)
dem Gebäude 2 direkt zuordenbare Fläche	400 m <sup>2</sup>	(steuerpflichtig und steuerfrei)
dem Gebäude 3 direkt zuordenbare Fläche	450 m <sup>2</sup>	(steuerpflichtig)
<u>Restlicher Grund und Boden</u>	<u>1 750 m<sup>2</sup></u>	<u>(steuerpflichtig und steuerfrei)</u>
= Fläche des Grund und Bodens gesamt	4 000 m <sup>2</sup>	

**Gebäude**

Gebäude 1	200 m <sup>2</sup>	(steuerfrei)
Gebäude 2 mit Anbau	100 m <sup>2</sup>	(steuerfrei)
	200 m <sup>2</sup>	(steuerpflichtig)
<u>Gebäude</u>	<u>3 200 m<sup>2</sup></u>	<u>(steuerpflichtig)</u>
= Gebäudeflächen gesamt	700 m <sup>2</sup>	

**Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:**

Fläche des Grund und Bodens gesamt	4 000 m <sup>2</sup>
./. davon ausschließlich steuerfrei (Parkplatz B und dem Gebäude 1 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens)	700 m <sup>2</sup>
./. davon ausschließlich steuerpflichtig (Parkplatz A und dem Gebäude 3 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens)	950 m <sup>2</sup>
<u>ergibt nach der Gebäudenutzung aufzuteilende Fläche des Grund und Bodens (Parkplatz C, dem Gebäude 2 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens, restlicher Grund und Boden)</u>	<u>2 350 m<sup>2</sup></u>
x steuerfreie Gebäudeflächen (Gebäude 1 und anteilig Gebäude 2)	300 m <sup>2</sup>
: Gebäudeflächen gesamt	700 m <sup>2</sup>
<u>ergibt steuerfreie Fläche des Grund und Bodens (gemäß Gebäudenutzung), aufgerundet</u>	<u>1 008 m<sup>2</sup></u>
Fläche des Grund und Bodens gesamt	4 000 m <sup>2</sup>
./. steuerfreie Fläche des Grund und Bodens (ausschließlich steuerbefreit)	700 m <sup>2</sup>
./. steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens (gemäß Gebäudenutzung)	1 008 m <sup>2</sup>
<u>ergibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens</u>	<u>2 292 m<sup>2</sup></u>

**Herrichtung eines teilweise steuerbefreiten bebauten Grundstücks für weitere steuerbegünstigte Zwecke**

(5) Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 7 Satz 2 GrStG, sobald das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. In diesem Fall sind die Grundsätze der Aufteilung des Grund und Bodens in einen steuerfreien und einen steuerpflichtigen Teil nach dem Verhältnis vorzunehmen, das sich zu Beginn der Herrichtung ergibt.

**Beispiel:** Die wirtschaftliche Einheit besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1 hat eine Größe von 900 m<sup>2</sup> und ist mit einem teilweise steuerpflichtig und teilweise steuerfrei genutzten Gebäude bebaut. Flurstück 2 ist eine Wegefläche mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>, die nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG einer Steuerbefreiung unterliegt. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup>, von denen 200 m<sup>2</sup> steuerpflichtig und 100 m<sup>2</sup> steuerfrei genutzt werden. Das Gebäude soll aufgestockt werden, so dass sich die Nutzfläche auf 400 m<sup>2</sup> und die steuerfreie Fläche auf 200 m<sup>2</sup> erhöht.

Der Grund und Boden ist auf den dem Beginn der Bauarbeiten (Herrichtung) folgenden Stichtag wie folgt anzusetzen:

**Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:**

Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1 400 m <sup>2</sup>
<u>davon ausschließlich steuerfrei</u>	<u>500 m<sup>2</sup></u>
verbleiben nach der Gebäudenutzung aufzuteilen	900 m <sup>2</sup>

Das Gebäude wird künftig zu 1/2 steuerfrei genutzt:

ergibt steuerfreien Grund und Boden	450 m <sup>2</sup>
verbleibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens	450 m <sup>2</sup>

Eine Fortschreibung des Äquivalenzbetrags des Gebäudes erfolgt erst nach Fertigstellung.

**Zu § 4  
A 4 Äquivalenzzahlen**

(1) Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. Sie haben keinen Wertbezug.

**Gebäudeflächen**

(2) Zu Absatz 1: Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Bestimmung der maßgeblichen Gebäudeflächen in Quadratmeter ist in § 3 NGrStG geregelt. Die

Nutzungsart der Gebäudefläche (Wohnnutzung oder Nicht-Wohnnutzung) hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf der Stufe der Grundsteuermesszahlen nach § 6 NGrStG relevant.

#### Flächen des Grund und Bodens

(3) Zu Absatz 2: Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG ist im Grundsatz für die Fläche von Grund und Boden von einer Äquivalenzzahl von 0,04 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen. Die Fläche des Grund und Bodens ist aus der amtlichen Flächengröße der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke zu berechnen. Die bebaute Fläche ist nicht abzuziehen. Was als Fläche des Grund und Bodens gilt, ist zwar gesetzlich nicht definiert, aber nach dem Sprachgebrauch allgemein bekannt und regelmäßig Synonym für die Flurstücksfläche. Als Flurstücksfläche ist die amtliche Flächengröße nach den Eintragungsmitteln des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung maßgeblich. Sie kann mit dem Hilfsmittel „Grundsteuer-Viewer“ im Internet abgerufen werden, <https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>.

(4) Gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit mehrere Flurstücke so sind die amtlichen Flächen zusammenzurechnen. Befindet sich ein Flurstück im Miteigentum und ist es mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen (z. B. Anteil an einer Privatstraße), ist diese Flurstücksfläche anteilig zu berücksichtigen. Gehört eine Fläche zum Teil zum Grundvermögen und zum Teil zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, ist nur der zum Grundvermögen gehörende Teil zu berücksichtigen. Die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Teilfläche ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen.

#### Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei bestimmten übermäßig großen Grundstücken

(5) § 4 Abs. 2 Satz 2 NGrStG enthält in seinen Nummern 1 und 2 Regelungen zur Berücksichtigung übergroßer Grundstücke. Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach § 2 Abs. 5 NGrStG. Flächen außerhalb des Gebietes des Landes Niedersachsen sind nicht zu berücksichtigen. Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es erforderlich, eine Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen vorzunehmen. Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen. Deshalb sind Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl und somit des anzusetzenden Äquivalenzbetrags für Grund und Boden geregelt. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bemisst sich der Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden nach den gleichen Grundsätzen, die gelten würden, wenn das Gebäude dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören würde.

#### Übermäßig große Wohngrundstücke

(6) Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 erfolgt eine Begrenzung im Fall übermäßig großer Wohngrundstücke. Hierzu müssen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu mindestens 90 % ihrer Fläche (Wohn- und Nutzfläche) der Wohnnutzung dienen. Für die Verhältnisrechnung ist die nach § 3 NGrStG tatsächlich angesetzte Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen. Überschreitet die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird der Berechnung für den darüber hinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 %, d. h. von 0,02 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

#### Besonders flächenextensive Grundstücke

(7) Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG für die gesamte, 10 000 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Nur solche besonders flächenextensiven Grundstücke werden dabei berücksichtigt, bei denen die nicht bebaute und nicht befestigte Fläche in pauschalierender Weise nahelegt, dass kommunale Leistungen im Vergleich zu einem linearen Ansatz nur in erheblich geringerem Umfang und ggf. nur zeitweise benötigt werden.

(8) Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277: 2021-08 als bebaut klassifiziert. Demnach gilt als bebaut jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut, überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten,

Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt.

(9) Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen beispielsweise Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. Ä.) bedeckt sind.

**Beispiel 1:** Ein Landwirt hat eine Fläche von 20 ha (200 000 m<sup>2</sup>) mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut (Betriebsvorrichtung, kein Gebäude). Die darunterliegende Fläche ist nicht befestigt.

Die Fläche gehört zum Grundvermögen und ist als unbebautes Grundstück zu bewerten. Für 10 000 m<sup>2</sup> beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 EUR und der Äquivalenzbetrag (ohne Lagefaktor) daher 400 EUR. Für die darüberhinausgehende Fläche von 190 000 m<sup>2</sup> beträgt der Äquivalenzbetrag (ohne Lagefaktor) (190 000 x 0,04 EUR) 0,7 = 520,67 EUR. Vor der Multiplikation mit dem Lagefaktor ergibt sich daraus ein Äquivalenzbetrag von 920,67 EUR.

#### Kombinationsfälle

(10) Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl übermäßig große Wohngrundstücke nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 als auch besonders flächenextensive Grundstücke nach Nummer 2 tatbestandlich vorliegen, stehen die Begrenzungen in einem Rangverhältnis und sind wie folgt zu kombinieren:

1. Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden stets voll anzusetzen (vgl. Satz 1 und Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 2).
2. Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m<sup>2</sup>, ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden.
3. Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m<sup>2</sup> nicht, wird für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10 000 m<sup>2</sup> die nach Satz 2 Nr. 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 % angesetzt.
4. Für die über 10 000 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nr. 1 zum Ausdruck.

**Beispiel 2:** Flächenbegrenzung für Wohngebäude (Fläche Grund und Boden < 10 000 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 100 m<sup>2</sup>

Grund und Boden 9 000 m<sup>2</sup>

**Lösung:** Der Grund und Boden für die ersten 2 000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG). Die darüber hinausgehende Fläche von insgesamt noch 7 000 m<sup>2</sup> wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 NGrStG ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10 000 m<sup>2</sup> ist.

**Beispiel 3:** Flächenbegrenzung bei keiner/geringfügiger Bebauung

Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 300 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 200 m<sup>2</sup>

Grund und Boden 30 000 m<sup>2</sup>

**Lösung:** Der Grund und Boden bis 1 000 m<sup>2</sup> wird nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt. Für die darüber hinausgehende Fläche gilt nicht bereits § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. Auch § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG trifft für die Fläche des Grund und Bodens bis 10 000 m<sup>2</sup> (d. h. für die weiteren 9 000 m<sup>2</sup>) nicht zu. Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG gilt daher für die Fläche von 10 000 m<sup>2</sup> eine Äquivalenzzahl von 0,04 EUR/m<sup>2</sup>. Nur für die übrigen 20 000 m<sup>2</sup>, die die

Grenze von 10 000 m<sup>2</sup> übersteigen, gilt die im Tarif nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG enthaltene degressive Formel.

**Beispiel 4:** (10faches der Wohnfläche > 10 000 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche 1 500 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 300 m<sup>2</sup>

Grund und Boden 30 000 m<sup>2</sup>

*Lösung:* Der Grund und Boden für die ersten 15 000 m<sup>2</sup> wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG stets mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15 000 m<sup>2</sup> wird dagegen anhand der in § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG enthaltenen degressiven Formel ermittelt, da § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG insoweit nicht zutrifft.

**Beispiel 5:** (10faches der Wohnfläche < 10 000 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche 300 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 300 m<sup>2</sup>

Grund und Boden 30 000 m<sup>2</sup>

*Lösung:* Der Grund und Boden für die ersten 3 000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG). Die weiteren 7 000 m<sup>2</sup> des Grund und Bodens, d. h. bis zur Grenze von 10 000 m<sup>2</sup>, werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG). Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20 000 m<sup>2</sup> wird dagegen der Formel nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG unterworfen. § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG hat in diesem Beispiel keinen über § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG hinausgehenden Regelungsbefehl.

**Beispiel 6:** (10faches der Wohnfläche = 10 000 m<sup>2</sup>)

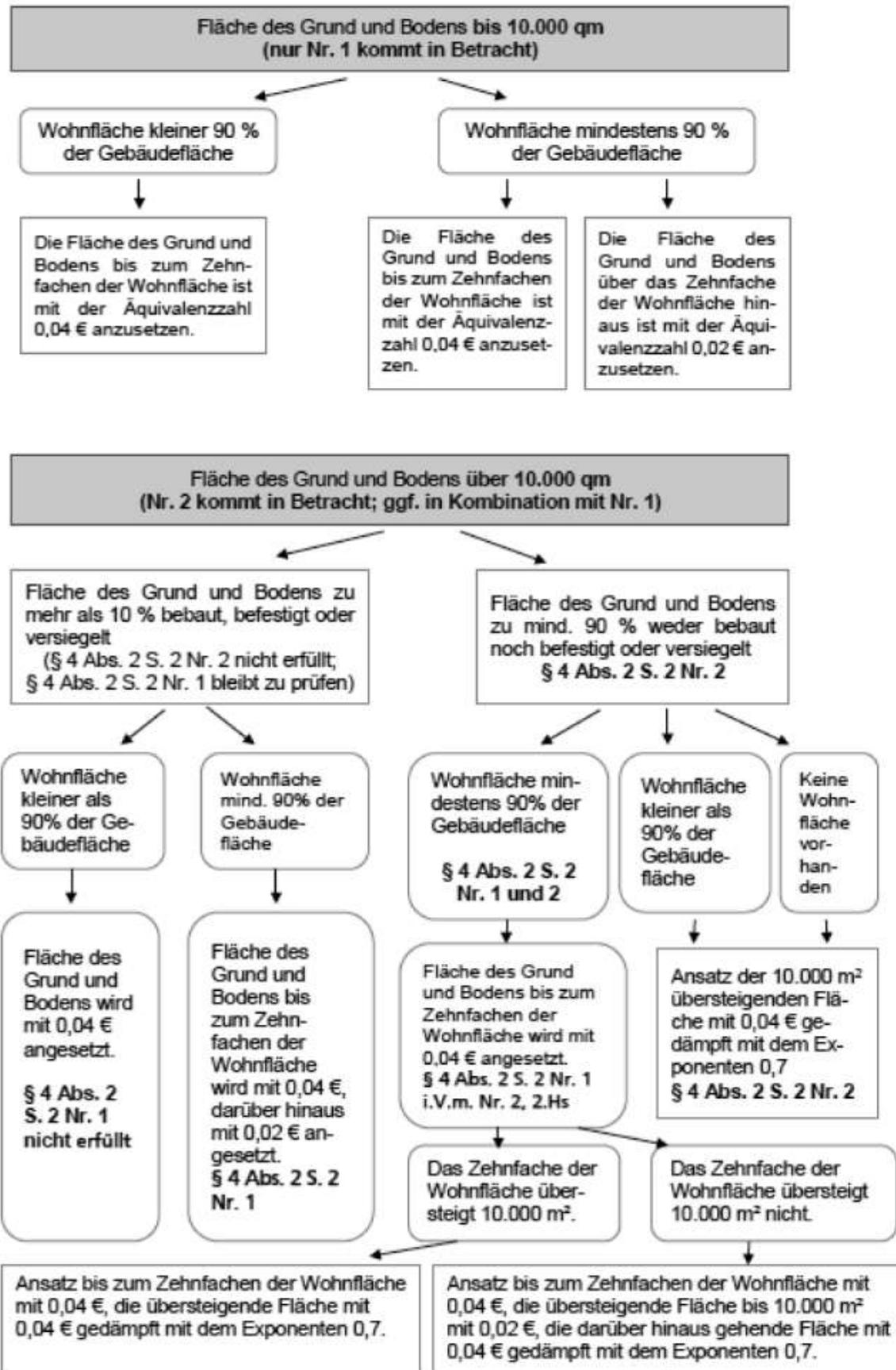
Wohnfläche 1 000 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 300 m<sup>2</sup>

Grund und Boden 30 000 m<sup>2</sup>

*Lösung:* Der Grund und Boden für die ersten 10 000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG). Eine Fläche nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m<sup>2</sup> entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20 000 m<sup>2</sup> wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG angesetzt.

Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden  
Prüfschema des § 4 Absatz 2 Satz 2 NGrStG



**Zu § 5****A 5 Lage-Faktor**

(1) Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der gleich großen, gleich genutzten Grundstücke innerhalb einer Kommune anhand ihrer Lage. Als Indikator für die Lage werden die flächendeckend vorhandenen Bodenrichtwerte genutzt. Sie werden vereinfacht genutzt, sodass die steuerlichen Bodenrichtwerte nicht mit den detailreicheren Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen deckungsgleich sind. Die Steuerpflichtigen müssen zur Bestimmung des Lage-Faktors nichts beitragen. Die Lage-Faktoren werden von der Finanzverwaltung ermittelt, der Steuererklärung zugesteuert und in den Feststellungsbescheiden separat ausgewiesen. Im Internet wird allen Anwendern zur Information eine kostenfreie Internetanwendung zugänglich gemacht, aus der die Lage-Faktoren sowie weitere Geodaten des jeweiligen Grundstücks bzw. seiner Flurstücke in einer Kartendarstellung und in einer ausdrucksfähigen Übersicht ersichtlich sind. Mit diesem sog. „Grundsteuer-Viewer“ kann über Eingabe der Grundstücksbezeichnungen wie Adresse, Flurstücksnummer u. a. anwenderfreundlich eine Karte eingesehen werden, in der für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke, die amtliche Flächengröße und ggf. Teilflächen, die Bodenrichtwerte, der durchschnittliche Bodenrichtwert und die Lage-Faktoren ersichtlich sind (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>).

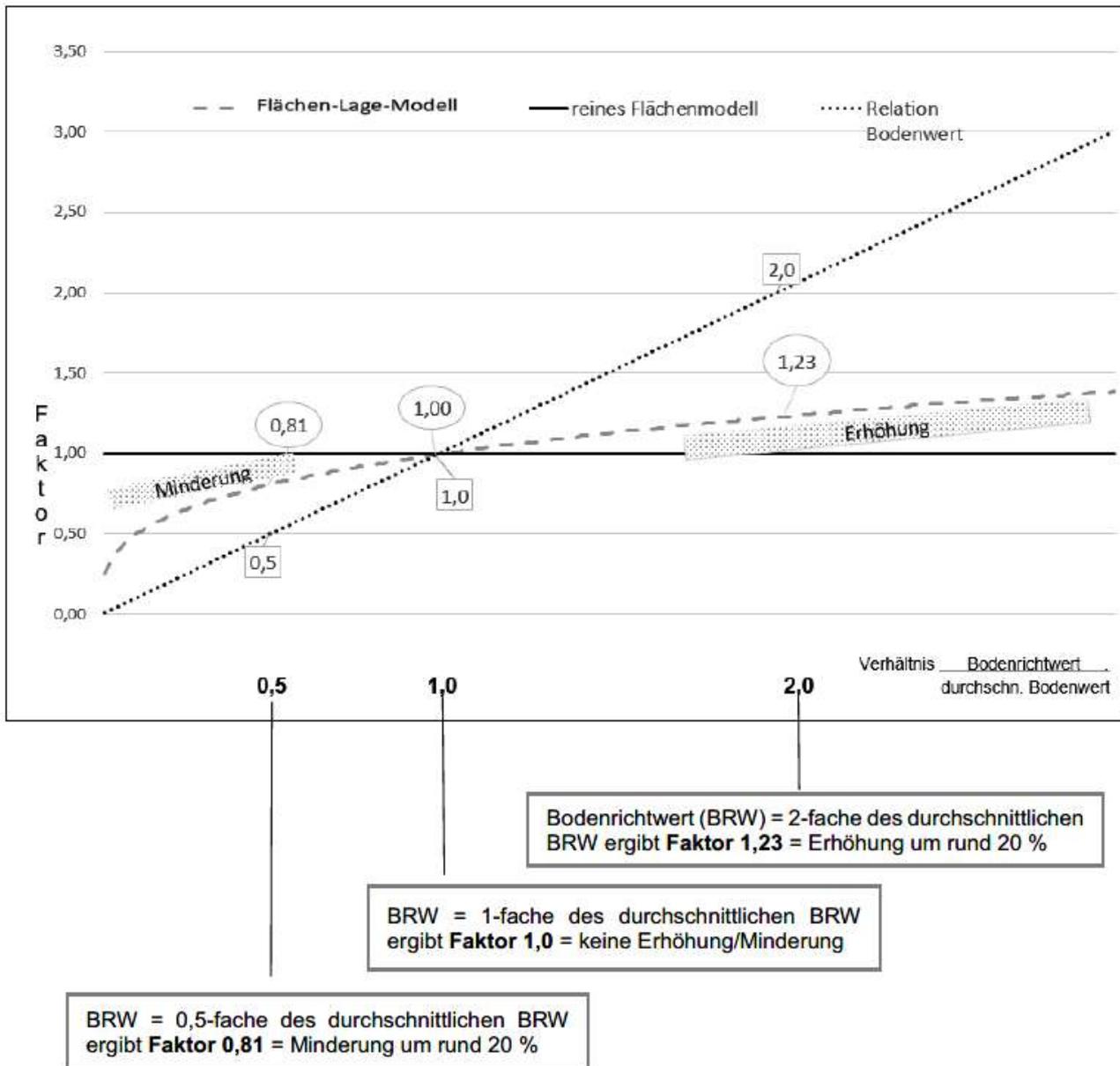
(2) In bestimmten Sonderfällen kann der im Feststellungsbescheid ausgewiesene Lage-Faktor von dem im Grundsteuer-Viewer ausgewiesenen Lage-Faktor aus technischen Gründen abweichen. Ein Sonderfall ist ein Flurstück, das in einem Teil aus Grundvermögen besteht, im anderen aus land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, das einen anderen Bodenrichtwert aufweist. Hier sind erst Angaben des Steuerpflichtigen zur Aufteilung erforderlich, um den Lage-Faktor (nur) für das Grundvermögen zutreffend berechnen zu können.

**Formel zur Berechnung des Lage-Faktors**

(3) Absatz 1 beschreibt die Formel für die Ermittlung des Faktors, der auf das Produkt aus Fläche und Äquivalenzzahl nach § 2 Abs. 3 NGrStG angewendet wird und für eine lagebezogene Differenzierung sorgt. Der in der Formel enthaltene Exponent von 0,3, der auf den Quotienten aus Bodenrichtwert und durchschnittlichem Bodenrichtwert der Gemeinde (siehe hierzu § 5 Abs. 2 und 3 NGrStG) angewendet wird, beruht auf der folgenden Grundentscheidung:

1. Ist der Bodenrichtwert gleich dem Durchschnittswert, beträgt der Faktor 1;
2. Ist der Bodenrichtwert doppelt so hoch wie der Durchschnittswert, soll der Faktor rd. 1,2 betragen (Erhöhung um 20 %);
3. Ist der Bodenrichtwert halb so hoch wie der Durchschnittswert, soll der Faktor rd. 0,8 betragen (Minderung um 20 %).

(4) In einer Gemeinde mit unterschiedlich hohen Bodenrichtwerten ergeben die Faktoren — vom niedrigsten bis zum höchsten — eine nach oben abflachende Kurve.



Die Abbildung zeigt, dass unterdurchschnittliche Lagen zu weniger Grundsteuer (Minderung) und überdurchschnittliche Lagen zu mehr (Erhöhung) führen. In beiden Richtungen folgt die Anpassung aber nicht in vollem Umfang der relativen Veränderung des Bodenrichtwertes. Minderungen und Erhöhungen der Bodenrichtwertrelationen bildet der Faktor abgeschwächt ab. § 5 Abs. 1 Satz 3 NGrStG regelt die Abrundung auf zwei Nachkommastellen.

**Die Größe „Bodenrichtwert“**

(5) Zu Absatz 2: § 5 Abs. 2 NGrStG regelt den Zähler der Formel nach § 5 Abs. 1 NGrStG. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen ermitteln nach § 196 BauGB auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 (nachfolgend alle sieben Jahre) die Bodenrichtwerte. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für jedes Flurstück wird den — außerhalb der Finanzverwaltung stehenden — Gutachterausschüssen aufgegeben, da diesen aufgrund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe sowie der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgreifliche Kompetenz bei der Feststellung von Bodenrichtwerten zukommt (vergleiche ständige höchstrichterliche Rechtsprechung BFH-Urteil vom 26.04.2006 II R 58/04 u. a.).

(6) Als steuerlicher Bodenrichtwert wird der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB genutzt, wie er sich für Bauflächen gemäß Anlage 5 der ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) für die Bodenrichtwertzone ergibt, in der das Grundstück liegt. Maßgebend ist der zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (und später alle 7 Jahre neu) ermittelte und vom Gutachterausschuss beschlossene Wert. Spätere Änderungen der Bodenrichtwerte oder der Bodenrichtwertzonen werden erst bei der nächsten Aktualisierung der Bodenrichtwerte nach Ablauf von sieben Jahren berücksichtigt (§ 5 Abs. 4 NGrStG). Die bei einer Verkehrswertermittlung u. U. vorzunehmenden Anpassungen des Bodenrichtwertes, um den individuellen Bodenwert des Grundstücks zu bestimmen (z. B. bei vom Richtwertgrundstück abweichenden Wertmerkmalen wie der Geschossflächenzahl), werden ausdrücklich nicht vorgenommen. Denn der Bodenrichtwert dient hier nicht der Wertermittlung des Grundstücks, sondern als bloßer Lageindikator.

**Mehrere Bodenrichtwertzonen**

(7) Das Grundstück ist die maßgebliche steuerlich zu berücksichtigende wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG). Grundstücke sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie zum Grundvermögen gehören. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke umfassen. Diese wiederum können Teilflächen aufweisen, die in verschiedenen Bodenrichtwertzonen liegen. § 5 Abs. 2 Satz 2 NGrStG regelt, wie der Bodenrichtwert bei mehreren Teilflächen für die übergeordnete

Einheit „Grundstück“ berechnet wird. Liegen Flurstücke oder Teilflächen in mehreren Bodenrichtwertzonen, erfolgt eine flächenanteilige Ermittlung anhand der jeweiligen Teilflächen.

Beispiel:

Bodenrichtwert 150 Euro			
300 m <sup>2</sup>		600 m <sup>2</sup>	
		Bodenrichtwert 200 Euro	
Gesamtfläche 900 m <sup>2</sup>			
Flächenanteilige Verteilung:	$\frac{150 \times 300}{900}$	=	50,00 EUR
	$\frac{200 \times 600}{900}$	=	133,33 EUR
Summe		=	183,33 EUR
Bodenrichtwert (abgerundet)		=	183,00 EUR

### Bagatellgrenze

(8) Für Bagatellflächen, die insbesondere entstehen, wenn die Grenzen der Bodenrichtwertzonen aus technischen Gründen nicht vollständig mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmen, ist eine Bagatellregelung geschaffen worden. Eine Teilfläche, die weniger als fünf Prozent der Gesamtfläche des Flurstücks ausmacht oder kleiner als zehn Quadratmeter ist, wird nicht mit ihrem abweichenden Bodenrichtwert berücksichtigt, sondern flächengewichtet mit dem Bodenrichtwert der übrigen Teilflächen berechnet. Dies erleichtert eine automationsgestützte Ermittlung der Lage-Faktoren.

(9) Die Katasterverwaltung nimmt die Bereinigung um die Bagatellflächen vor Übermittlung der Geodaten an die Finanzverwaltung vor. Vom LGLN wird zum Stichtag 1. Januar jedes Kalenderjahres eine Datei mit allen in Niedersachsen befindlichen Flurstücken an die Finanzverwaltung abgegeben. Auf Grundlage der Inhalte der Datei berechnet die Finanzverwaltung für jede wirtschaftliche Einheit den steuerlichen Bodenrichtwert (§ 5 Abs. 2 Satz 2 NGrStG) und den Lage-Faktor.

(10) Die Berechnung des Lage-Faktors findet nur für Grundstücke des Grundvermögens statt. Der Grundsteuer-Viewer kann nicht nach Vermögensarten/Nutzungen unterscheiden.

(11) Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden (vgl. Nummer A 237.24 Abs. 7 AEBe-wGrSt).

### Deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen, fehlende Bodenrichtwerte

(12) Für den Ausnahmefall, dass für eine Bodenrichtwertzone für Bauflächen mehr als ein Bodenrichtwert festgestellt ist (sog. deckungsgleiche Zonen), wurde eine Regelung getroffen, die auch hier eine Ermittlung des Lage-Faktors ohne weitere Einbeziehung der oder des Steuerpflichtigen erlaubt. In diesen zahlenmäßig geringen Fällen wird jeweils der niedrigste der Werte angesetzt. In dem seltenen Fall fehlender Bodenrichtwert für Bauflächen wird der Wert für sonstige Flächen angesetzt.

### Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

(13) § 5 Abs. 3 NGrStG regelt den Nenner der Formel nach § 5 Abs. 1 NGrStG, nämlich den durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde, zu dem der Bodenrichtwert nach § 5 Abs. 2 NGrStG ins Verhältnis gesetzt wird. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen ermitteln erstmals auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 (nachfolgend alle sieben Jahre) die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für alle niedersächsischen Gemeinden. Grundlage

hierfür sind die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB i. V. m. Anlage 5 ImmoWertV für Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Bauflächen für Gemeinbedarf. Auf dieser Grundlage wird der jeweilige Median der betreffenden Gemeinde berechnet. Es werden keine separaten durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und anderes berechnet, sondern nur ein einheitlicher Wert, der alle Nutzungen umfasst. Im Falle deckungsgleicher Bodenrichtwerte wird auch hier nur der niedrigste Wert erfasst. Der Median ist für Niedersachsen die geeignete Methode zur Durchschnittsermittlung, damit Flächen im Außenbereich keinen unangemessen bestimmenden Einfluss auf den Durchschnitt nehmen. Der durchschnittliche Bodenrichtwert wird für jede Gemeinde im Internet auf der Seite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen bei den Grundstücksmarktdaten („Immobilienmarkt.NI“) (<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/>) veröffentlicht und ist auch aus dem Grundsteuer-Viewer (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>) ersichtlich.

### Zerlegungsfälle

(14) Der Grundsteuer-Viewer kann gemeindeübergreifende Grundstücke (Zerlegungsfälle) nicht darstellen. In diesen Fällen ist der Lage-Faktor personell zu ermitteln. Hierzu wird sowohl der Bodenrichtwert des Grundstücks als auch der durchschnittliche Bodenrichtwert der an der Zerlegung beteiligten Gemeinden flächengewichtet ermittelt und der Lagefaktorberechnung zugrunde gelegt.

**Beispiel:** Ein Industriegrundstück besteht aus zwei Flurstücken in unterschiedlichen Gemeinden. Es ist unbebaut. Die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 NGrStG für ermäßigte Äquivalenzzahlen liegen nicht vor.

Das Flurstück in der Gemeinde A hat eine Größe von 10 000 m<sup>2</sup> und einen Bodenrichtwert von 440 EUR/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde A beträgt 150 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Flurstück in der Gemeinde B hat eine Größe von 5 000 m<sup>2</sup> und einen Bodenrichtwert von 500 EUR/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde B beträgt 250 EUR/m<sup>2</sup>.

Berechnung des Lagefaktors:

Gesamtfläche	15 000 m <sup>2</sup>	
x Äquivalenzzahl	0,04	= 600 EUR
flächengewichteter BRW		= 460 EUR
flächengewichteter dBRW (abgerundet)		= 183 EUR
BRW geteilt durch dBRW		= 2,513661
hoch 0,3 (abgerundet)		= 1,31
Grundsteuermessbetrag		= 786 EUR

Zerlegung nach Flächen

Gemeinde A	= 524 EUR
Gemeinde B	= 262 EUR

### Bereitstellung und Aktualisierung der Daten und des Lagefaktors

(15) Zu Absatz 4: Die Berechnung des Lage-Faktors erfolgt für jedes Grundstück (wirtschaftliche Einheit) durch die Finanzverwaltung und wird bei der Berechnung des Äquivalenzzbetrags grundsätzlich automationsgestützt berücksichtigt. Die Vermessungs- und Katasterverwaltung liefert der Finanzverwaltung die dazu erforderlichen Geodaten. Die Berechnung des Lage-Faktors durch das Finanzamt ist nur für Ausnahmefälle vorgesehen, für die eine automationsgestützte Berechnung nicht möglich ist.

(16) Die Neuberechnung der Lage-Faktoren durch die Finanzverwaltung erfolgt alle sieben Jahre mit den aktualisierten Bodenrichtwerten und durchschnittlichen BRW nach denselben Grundsätzen wie zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Die Ergebnisse und die Grundlagen der Berechnung werden ebenfalls mithilfe eines Grundsteuer-Viewers im Internet kostenfrei zur Verfügung gestellt.

(17) Die für die Lage-Faktor-Berechnung nach § 5 NGrStG maßgeblichen Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen zwar in jährlichem Abstand ermittelt. Hierdurch eintretende Veränderungen bei den Bodenrichtwerten und in deren Folge womöglich auch bei den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Gemeinden können zwar Auswirkungen auf die Höhe der Steuermessbeträge haben. Dies jedoch erst, wenn sich die Relationen erheblich verschoben haben. Um solche eher langfristigen Veränderungen zu berücksichtigen, ist es ausreichend, im Turnus von sieben Jahren eine Überprüfung der Lage-Faktoren durchzuführen, um ein „Erstarren“ der stichtagsbezogenen Lageabstufungen

mittels Faktoren zu vermeiden. Darüber hinaus werden Veränderungen am Grundstück infolge von baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen ohnehin durch Neu- oder Nachveranlagungen oder Aufhebungen anlassbezogen berücksichtigt, sodass ein 7-Jahres-Zeitraum für eine allgemeine turnusmäßige Aktualisierung ausreichend ist. Ändern sich die Lage-Faktoren gegenüber den vorangegangenen Berechnungen, kommt eine Betragsfortschreibung in Betracht.

#### Gemeindefusionen und Umgemeindungen

(18) Zwischen den Stichtagen, zu denen der Lage-Faktor neu berechnet wird, kann es zu Gebietsänderungen von Gemeinden kommen. Neben Gemeindefusionen und -anschlüssen können in Fällen von Umgemeindungen einzelne Flurstücke, Fluren, Gemarkungen oder Ortsteile von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde übertragen werden. Jedes betroffene Flurstück erhält von der Katasterverwaltung ein neues Kennzeichen für die neue Gemeindezugehörigkeit. Es behält aber unverändert sein Flurstückskennzeichen, das mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der bisherigen Gemeinde verknüpft ist. Somit ändert sich der dem Flurstück zugeordnete durchschnittliche Bodenrichtwert (und auch der Bodenrichtwert) nicht. Es bleibt insoweit unverändert für alle Gemeinden und Flurstücke bei den Werten zum Stichtag 1.1.2022. Eine Neuberechnung des durchschnittlichen Bodenrichtwerts der neuen Gemeindestruktur erfolgt erst zum nächsten Lage-Faktor-Überprüfungszeitpunkt. Dies entspricht konsequent dem Prinzip der Bewertung zum Stichtag. Eine Veränderung der Gemeindestruktur löst keine Fortschreibung aus. Zwischen den Stichtagen, zu denen der Lage-Faktor neu berechnet wird, werden bei der Betragsfortschreibung nur Änderungen des Äquivalenzbetrages berücksichtigt, die auf einer tatsächlichen Veränderung des Flurstücks beruhen (Anzahl der Quadratmeter, Nutzungsänderung, veränderte Zusammensetzung der wirtschaftlichen Einheit, die im Ausnahmefall den Lage-Faktor beeinflussen kann), Änderungen, die die Lage betreffen, hingegen nicht (Bodenrichtwert, durchschnittlicher Bodenrichtwert und daraus folgend Lage-Faktor).

#### Grundsteuer-Viewer

(19) Zu Absatz 5: Der Grundsteuer-Viewer macht den Anwenderinnen und Anwendern die Geodaten als Kartendarstellung im Internet zugänglich. Der Grundsteuer-Viewer wird vom LGLN betrieben und der Finanzverwaltung als „Software as a Service“ (SaaS) zur Verfügung gestellt. Die Vermessungs- und Katasterverwaltung stellt der Finanzverwaltung die für den Grundsteuer-Viewer erforderlichen Geodaten zur Verfügung. Mit dem Grundsteuer-Viewer werden den Anwenderinnen und Anwendern die wesentlichen Informationen für Zwecke der Grundsteuer webbasiert bereitgestellt. Die Anwenderinnen und Anwender sollen hier alle erforderlichen Geodaten finden (Flurstück, amtliche ggf. anteilige Flächengröße), die in der Steuerklärung abgefragt werden, und sie können sich die Daten für jede wirtschaftliche Einheit zusammenstellen. Gleichzeitig ermöglicht das Hilfsmittel, aus den weiter angezeigten Parametern (Bodenrichtwert, durchschnittlicher Bodenrichtwert) einen Lage-Faktor zu ermitteln und ihn mit dem vom Finanzamt angesetzten Wert zu vergleichen. Dies dient der Transparenz. Die Nutzung des Grundsteuer-Viewers erfolgt für die Steuerpflichtigen unentgeltlich.

#### Sonderfälle

(20) In bestimmten Sonderfällen kann der im Feststellungsbescheid ausgewiesene Lage-Faktor von dem im Grundsteuer-Viewer ausgewiesenen Lage-Faktor abweichen. Daher ist der Lage-Faktor im Grundsteuer-Viewer nicht verbindlich.

Beispiel: Ein Flurstück liegt in mehr als einer Bodenrichtwertzone und gehört nur teilweise zum Grundvermögen. Der andere Teil besteht aus land- und forstwirtschaftlichem Vermögen. Der Grundsteuer-Viewer kann nicht nach diesen Vermögensarten/Nutzungen unterscheiden. Die Grundsteuer B wird nur für das Grundvermögen erhoben (§ 2 Abs.1 Satz1 NGrStG „wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens“). Durch eine Misch-Nutzung innerhalb eines Flurstücks und/oder die Anwendung der Bagatellregelung kann sich eine Auswirkung auf den Lage-Faktor ergeben, die aus der Einbeziehung von Flurstücksteilen resultiert, die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören und somit bei der Berechnung des Lage-Faktors grundsätzlich nicht zu berücksichtigen wären. Die möglichen Auswirkungen und die Anzahl der Fälle halten sich in sehr überschaubarem Rahmen und stehen der durch die Bagatellgrenze erreichten Vereinfachung und dem Transparenzangebot des Grundsteuer-Viewers gegenüber.

(21) Liegt ein Flurstück in mehr als einer Bodenrichtwertzone, werden die Teilflächen durch geometrische Verschneidung von Flurstück und Bodenrichtwertzone gebildet. Die so entstandenen Teilflächen werden proportional ihrer geometrischen Flächengröße auf die amtliche Fläche des Flurstücks abgestimmt. Die Finanzverwaltung erhält von der Katasterverwaltung für jede dieser Teilflächen die abgestimmte amtliche Fläche (auf volle Quadratmeter) und den jeweiligen Bodenrichtwert.

(22) Für Bagatellflächen gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 NGrStG werden keine Daten übermittelt, da die Verschneidung vor der Datenübermittlung erfolgt. Ihre Flächen werden flächenproportional auf die verbleibenden Flurstücksteilflächen verteilt.

Die 5-Prozent-Grenze, die für Teilflächen, die sich aus geringfügigen Verschneidungsdifferenzen ergeben, geschaffen wurde, wird ohne weitere Ausnahmen auch bei sehr großen Flurstücken angewandt.

#### Zu § 6

#### A 6 Grundsteuermesszahlen

(1) Zu Absatz 1: Die Bestimmung der Grundsteuermesszahlen basiert auf Ermäßigungsentscheidungen. Ausgangspunkt ist Satz 1, wonach einheitlich und damit sowohl für die Fläche des Grund und Bodens als auch für die Gebäudeflächen eine Grundsteuermesszahl von 100 % anzusetzen ist. Um dem grundlegenden Bedürfnis am Gut Wohnen im Sinne einer Vergünstigung angemessenen Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Gebäudes, die der Wohnnutzung dienen und daher nach § 3 Abs. 1 Satz 1 NGrStG Wohnflächen darstellen, nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NGrStG mit einem Abschlag von 30 % versehen. Die Grundsteuermesszahl, die auf den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen angewendet wird, ist somit auf 70 % ermäßigt.

#### Ermäßigung der Grundsteuermesszahl im Zusammenhang mit Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(2) Nach § 6 Abs. 2 NGrStG ist eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,5 % in den Fällen vorgesehen, in denen und soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft der Steuerschuldnerin oder des Steuerschuldners besteht. Diese Ermäßigung privilegiert den bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordneten Wohnteil zur Förderung und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. Eine Minderung der Grundsteuermesszahl ist nur möglich, wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Betriebs oder eine oder einer der zu ihrem oder seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist. Dabei kann eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier Wochen gegeben sein. Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der Betriebsflächen zu berücksichtigen. Inhaberin oder Inhaber des Betriebs ist die Person, die die Land- und Forstwirtschaft aktiv betreibt und/oder auf deren Rechnung und Gefahr der aktive Betrieb geführt wird. Somit können auch Pächterinnen und Pächter, Nießbrauchsberechtigte oder sonstige Nutzungsberechtigte die Voraussetzung einer Betriebsinhaberin oder eines Betriebsinhabers erfüllen. Die Verpachtung von Flächen oder die Betriebsverpachtung im Ganzen gilt nicht als Bewirtschaftung auf eigene Rechnung und Gefahr. Die Regelung gilt für die Wohnungen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern des Betriebs entsprechend. Eine enge räumliche Verbindung ist stets anzunehmen, wenn sich Betriebswohnungen und Wohnteil unmittelbar neben den Wirtschaftsgebäuden oder den dazugehörigen Nebenflächen befinden. Diese Voraussetzung ist zum Beispiel auch erfüllt, wenn Betriebswohnungen und Wohnteil durch eine öffentliche Straße mit geringer Verkehrsbelastung von der Hofstelle getrennt sind. Eine räumliche Verbindung mit der Hofstelle besteht nicht, wenn zwischen der Hofstelle und den Betriebswohnungen oder dem Wohnteil Industriegelände oder bebauete Grundstücke liegen. Ebenso geht die räumliche Verbindung verloren, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke durch Autobahnen oder Flüsse von der Hofstelle getrennt sind. Das Gleiche gilt auch, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke zwar nur durch eine Straße oder einen Weg von der Hofstelle getrennt sind, aber in einem geschlossenen Wohn-baugebiet liegen.

**Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Baudenkmalern**

(3) Zu Absatz 3: Zur Förderung der Kulturlandschaft sieht Absatz 3 eine weitere Steuerermäßigung vor. Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. Handelt es sich bei dem Baudenkmal nicht um ein Gebäude oder um einen Teil eines Gebäudes, kommt die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nicht zur Anwendung. Ob es sich bei einem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, kann regelmäßig dem Niedersächsischen Denkmalatlas entnommen werden unter dem Link <https://www.denkmalatlas.niedersachsen.de>. Die Steuerermäßigung tritt zu den Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu. Liegt ein Baudenkmal vor, kann eine Ermäßigung nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit gewährt werden. Eine Aufteilung und nur anteilige Gewährung für die Gebäudefläche im Umfang des Baudenkmal unterbleibt aus Gründen der Verfahrens- und Vollzugsvereinfachung.

**Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei sozialem Wohnungsbau**

(4) Zu Absatz 4: Für die aus sozialen Gründen vergünstigte Überlassung von Wohnraum ist neben den übrigen Grundsteuermesszahlermäßigungen in § 6 NGrStG ebenfalls eine besondere Privilegierung in Höhe von 25 % vorgesehen. Dieser Gedanke ist auch im GrStG in der Fassung des GrStRefUG in § 15 Abs. 2 bis 4 enthalten. Auf § 15 Abs. 4 GrStG wird deshalb auch in § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG verwiesen. § 15 Abs. 2 und 3 GrStG werden hingegen durch § 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG ersetzt, um sicherzustellen, dass alle Fälle, die den besonderen rechtlichen Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen, von der Ermäßigungsregelung erfasst werden.

(5) § 15 Abs. 4 GrStG setzt voraus, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorliegen. Da in § 8 Abs. 2 Satz 1 NGrStG eine weitere Hauptfeststellung ausgeschlossen ist, kann konsequenterweise nicht auf den Hauptveranlagungsstichtag oder den Hauptveranlagungszeitraum abgestellt werden. Auch hier ist § 6 Abs. 5 Satz 1 NGrStG anzuwenden, sodass es im Ergebnis darauf ankommt, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorliegen. Für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 Nrn. 1, 2 und 3 GrStG ist A 15.3 AEGrStG entsprechend anzuwenden. Für die Beherrschung ist es unerheblich, ob die Beteiligung der Gebietskörperschaft unmittelbar oder mittelbar vorliegt.

**Antrag auf Ermäßigung**

(6) Zu Absatz 5: Die Steuerermäßigungen nach § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG werden auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

**Zu § 7****A 7 Hebesatz**

(1) Zu Absatz 1: Den Gemeinden steht das verfassungsrechtlich verankerte Recht zu, den Tarif für die Grundsteuer unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse autonom festzulegen (Artikel 106 Abs. 6 Satz 2 GG).

**Aufkommensneutraler Hebesatz**

(2) Zu Absatz 2: Zur Herstellung der Aufkommensneutralität wird die Gemeinde verpflichtet, bei der Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 anhand des bisherigen Grundsteueraufkommens und des künftig erwarteten Grundsteueraufkommens aufgrund der neuen Grundsteuermessbeträge einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln und in geeigneter Art und Weise zu veröffentlichen. Hierzu ist das bisherige Grundsteueraufkommen auf Basis der für 2024 im Haushalt veranschlagten Einnahmen mit dem zu erwartenden Grundsteueraufkommen nach dem neuen Recht ab 2025 ins Verhältnis zu setzen. Hierbei sind das Aufkommen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B getrennt voneinander zu betrachten.

**Grundsteuer C**

(3) Zu Absatz 3: Für die Einzelheiten der Bestimmung des Hebesatzes gilt als Ausgangspunkt § 25 GrStG. Damit besteht für die Gemeinden auch die Möglichkeit, für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (§ 25 Abs. 5 GrStG), die sogenannte Grundsteuer C.

(4) Folgende Nummer der AEGrStG ist sinngemäß anzuwenden: A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung.

**Zu § 8****A 8 Feststellungsverfahren**

(1) Zu Absatz 1: Die Äquivalenzbeträge für Grundstücke werden in der ersten Stufe des dreistufigen Verfahrens durch einen gesonderten Feststellungsverwaltungsakt i. S. des § 180 Abs. 1 Nr. 1 AO festgestellt. Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 BewG sind in diesem Feststellungsbescheid nach § 8 Abs. Satz 1 NGrStG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden in Quadratmetern und die Gebäudeflächen in Quadratmetern sowie ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Steuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. Die nach § 219 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BewG vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit (z. B. Einfamilienhaus) wird nicht durchgeführt, denn Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

(2) Da der Grundsteuermessbescheid regelmäßig in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang erlassen wird, kann der Feststellungsbescheid über den Äquivalenzbetrag nach § 8 Abs. 1 Satz 3 NGrStG mit ihm verbunden und können somit beide zusammengefasst bekannt gegeben werden. Nur der Inhalt des Steuermessbescheids wird elektronisch an die heheberechtigte Gemeinde übermittelt (§ 184 Abs. 3 AO).

(3) Zu Absatz 2: Die Hauptfeststellung erfolgt nach den Verhältnissen auf den 1.1.2022. Da die im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens maßgebliche Lastenverteilung anhand des Flächen-Lage-Modells nur auf den Flächen des Grundstücks, einer gesetzlichen Äquivalenzzahl sowie dem Lage-Faktor basiert und dabei nicht die Ermittlung eines angenäherten Verkehrswertes zum Ziel hat, ist nach Satz 1 abweichend von § 221 BewG für diesen Bereich keine weitere turnusmäßige Hauptfeststellung erforderlich. Es reicht aus, alle sieben Jahre die Lage-Faktoren zu überprüfen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 NGrStG). Die Billigkeitsregel des § 163 AO ist im Rahmen der Ermittlung des Äquivalenzbetrags ausgeschlossen. Gesonderte Billigkeitsregelungen für die Übergangszeit werden nicht für erforderlich gehalten.

(4) Zu Absatz 3: Nach Satz 1 werden der Äquivalenzbetrag und die Flächen von Grund und Boden sowie des Gebäudes durch eine Flächenfortschreibung neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Für Stichtage bis einschließlich 01.01.2025 ist jede Abweichung für die Besteuerung von Bedeutung (vgl. Unterabschnitt A 13 Abs. 2). Ab 01.01.2026 sind die Grenzen in § 9 Abs. 2 NGrStG maßgeblich. Eine Abweichung kann sich z. B. daraus ergeben, dass Flächen nachträglich hinzukommen oder wegfallen. Eine Flächenfortschreibung wird nahezu immer mit einer Betragsfortschreibung einhergehen. Ob eine Bedeutung für die Besteuerung besteht, richtet sich nach § 9 Abs. 2 NGrStG. Dort wird eine Differenzierung einerseits nach der Auswirkung der Änderung zugunsten und zulasten der oder des Steuerpflichtigen, andererseits zwischen Tatsachenänderungen bezüglich des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen getroffen. Diese Differenzierungen erscheinen aus Gründen des Rechtsstaatsprinzips, aber auch mit Blick auf einen bürgerfreundlichen und unbürokratischen Gesetzesvollzug geboten. Der bisherige Begriff der Wertfortschreibung (§ 222 Abs. 1 BewG) wird aufgrund des gewählten wertunabhängigen Flächen-Lage-Modells terminologisch als Betragsfortschreibung gefasst. Die Überprüfung der Lage-Faktoren alle sieben Jahre kann ebenfalls eine Betragsfortschreibung auslösen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 NGrStG).

(5) In § 8 Abs. 3 Satz 4 NGrStG ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. Dies ist nach § 222 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 Nr. 2 BewG der bundesgesetzliche Regelfall, soll aber auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach § 8 Abs. 3 Satz 1 NGrStG gelten.

(6) Zu Absatz 4: Im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens erfolgt nach dem NGrStG eine Lastenverteilung anhand des Flächen-Lage-Modells. Da diese auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert, ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 NGrStG keine weitere Hauptfeststellung geboten. Für Grundstücke des Grundvermögens ausreichend ist vielmehr die sinngemäße Anwendung der Regelungen der §§ 222 bis 226 BewG über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung des Äquivalenzbetrags. Dabei gilt die

Maßgabe, dass der maßgebliche Lage-Faktor zunächst nach den Verhältnissen des Hauptfeststellungszeitpunktes auf den 1.1.2022 ermittelt wird. Nach dem Zeitpunkt der ersten Neuberechnung wird nach § 5 Abs. 4 Satz 5 NGrStG jedoch der nach den Verhältnissen des Zeitpunktes der jeweils letzten Neuberechnung ermittelte Lage-Faktor zugrunde gelegt.

(7) Zu Absatz 5: Zur Durchführung der Feststellung der Äquivalenzbeträge am Hauptfeststellungszeitpunkt bedarf es einer Erklärung der oder des Steuerpflichtigen. Die Einzelheiten dazu sind § 228 Abs. 1 BewG zu entnehmen. Die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung kann danach auch im Wege einer öffentlich bekannt zu machenden AV erfolgen. In Niedersachsen wird dies nach § 5 Abs. 5 Satz 1 NGrStG durch die für Steuern in Niedersachsen zuständige Mittelbehörde erfolgen, also durch das LStN.

(8) Steuerpflichtige sind von der Verpflichtung zur Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer befreit, soweit ihr Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger nach § 3 GrStG oder soweit der Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung nach § 4 GrStG unterliegt. Eine Aufforderung zur Erklärungsabgabe durch das Finanzamt im Einzelfall bleibt vorbehalten.

(9) Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Erklärung und die Anzeige für den Grund und Boden von der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude von der wirtschaftlichen Eigentümerin oder dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude abzugeben.

(10) Bei einer oder mehreren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Äquivalenzbetrags auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung des Äquivalenzbetrags führen können, hat die oder der Steuerpflichtige nach § 228 Abs. 2 BewG eine Steuererklärung im Wege einer Anzeige abzugeben. Unter Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse fallen auch Änderungen, die sich auf die Gewährung einer Steuerbefreiung auswirken. Nach § 8 Abs. 5 Satz 2 NGrStG sind sämtliche Änderungen innerhalb eines Jahres zusammenzufassen und in einer Anzeige aufzunehmen. Fristende für diese Anzeige ist der 31. März des Folgejahres. Nach dem RdErl. des MF vom 25.03.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 152) ist die Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 8 Abs. 5 NGrStG auf die Feststellungszeitpunkte 01.01.2023 und 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 verlängert worden. Die Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 9 Abs. 4 NGrStG, die sich auf eine in den Jahren 2022 und 2023 eingetretene Änderung der Nutzung oder den in diesem Zusammenhang erfolgten Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Steuermesszahlen beziehen, ist ebenfalls bis zum 31.12.2024 verlängert worden. Die Anzeige zur Mitteilung einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden.

(11) Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers. Die Finanzverwaltung erfährt hiervon durch die Mitteilung anderer Behörden (§ 229 BewG) und führt die Fortschreibung von Amts wegen durch. Liegen zusätzlich eine oder mehrere Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse vor, ist Absatz 10 zu beachten.

(12) Zu Absatz 6: Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen i. S. der AO. Dies hat u. a. zur Folge, dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann (§ 152 Abs. 6 AO). Nach Artikel 97 § 8 EGAO ist § 152 Abs. 2 AO nicht auf Steuererklärungen zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 anzuwenden. Dies gilt entsprechend auch für die Erklärungen im Zusammenhang mit der Hauptfeststellung in Niedersachsen. Aufgrund der im RdErl. vom 25.03.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 152) gewährten Fristverlängerung gilt dies auch für die darin genannten Änderungsanzeigen (§ 152 Abs. 3 Nr. 1 AO). Die Erklärung und Anzeige sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (ELSTER) zu übermitteln. Die Härtefallregelungen aus dem GrStRefUG gelten entsprechend. Danach kann die Finanzbehörde auf Antrag zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung (ELSTER) verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Abs. 8 AO. Danach ist einem solchen Antrag zu entsprechen, wenn eine Erklärungsabgabe nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz

durch Datenfernübertragung für die oder den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenfernübertragung des amtlich vorgeschriebenen Datensatzes nur mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder wenn die oder der Steuerpflichtige nach ihren oder seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen. Die Abgabe einer vollständig ausgefüllten und scanbaren Steuererklärung auf Papier ist als konkludenter Härtefallantrag anzusehen, dem ohne weitere Begründung stillschweigend stattzugeben ist. Die Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 8 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 NGrStG sind ebenfalls nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (ELSTER) zu übermitteln. Da hierfür keine Papiervordrucke aufgelegt werden, ist jede schriftlich an das zuständige Finanzamt gerichtete Mitteilung einer Änderung oder die Abgabe einer vollständig ausgefüllten und scanbaren Steuererklärung auf Papier als konkludenter Härtefallantrag anzusehen, dem ohne weitere Begründung stillschweigend stattzugeben ist. Das Gleiche gilt, wenn die Änderung beim Finanzamt zur Niederschrift erklärt wird.

(13) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten,
2. A 222 Abs. 2 Fortschreibungen (Zurechnungsfortschreibung),
3. A 222 Abs. 5 Satz 1 Fortschreibungen (fehlerbeseitigende Fortschreibung),
4. A 222 Abs. 6 Satz 1 Fortschreibungen (Änderung der tatsächlichen Verhältnisse),
5. A 223 Nachfeststellung,
6. A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts,
7. A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden,
8. A 226 Nachholung einer Feststellung,
9. A 227 Abs. 3 Satz 3 — 6 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen (Änderung der tatsächlichen Verhältnisse),
10. A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht.

## Zu § 9

### A 9 Veranlagungsverfahren

(1) Zu Absatz 1: Regelungsgegenstand der Norm ist die Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrags. Die Grundsteuermessbeträge werden im Anschluss an die Hauptfeststellung der Äquivalenzbeträge auf den 1.1.2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Erst auf diesen Zeitpunkt ist eine Hauptveranlagung durchzuführen.

(2) Zu Absatz 2: Im Fall der Neufeststellung des Äquivalenzbetrags aufgrund einer Betragsfortschreibung oder einer Flächenfortschreibung ist auch grundsätzlich eine Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrags vorzunehmen. Die Norm korrespondiert mit § 8 Abs. 3 NGrStG.

(3) Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Veranlagungszeitpunktes nach unten abweicht. Weicht der Grundsteuermessbetrag dagegen nach oben ab, sind folgende Fälle zu unterscheiden:

1. Für den Fall der Abweichung des den Grund und Boden betreffenden Grundsteuermessbetrags nach oben ist stets eine Neuveranlagung durchzuführen.
  2. Im Fall der Abweichung des Grundsteuermessbetrags des Gebäudes ist ein Mindestbetrag von 5 EUR nach oben einzuhalten.
- (4) Zu Absatz 3: Die besonderen Vorschriften des GrStG über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung von Grundsteuermessbescheiden (§§ 17, 18 und 20 bis 24 GrStG) gelten sinngemäß.
- (5) Zu Absatz 4: Bei einer Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags bestehen unter anderem verfahrensrechtlich abgesicherte Anzeigepflichten. Während für die Feststellung des Äquivalenzbetrags eine besondere Erklärung der oder des Steuerpflichtigen er-

forderlich ist, erfolgt die anschließende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen. Eine gesonderte Erklärung muss nicht eingereicht werden.

(6) Ändert sich allerdings die Nutzung in der Weise, dass dies Auswirkungen auf den Grundsteuermessbetrag, nicht aber auf den Äquivalenzbetrag hat, so hat diejenige oder derjenige, der oder dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist, diese Nutzungsänderung anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht zum Beispiel bei einer Umwidmung der Gebäudefläche von einer Wohnnutzung in eine gewerbliche/freiberufliche Nutzung oder umgekehrt. Die Anzeige einer Nutzungsänderung kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden. Unterabschnitt A 8 Abs. 10 bis 12 gilt entsprechend.

(7) Die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG beruhen nicht ausschließlich auf der Art der Nutzung. Vielmehr haben die genannten Vorschriften zum Teil weitere Tatbestandsvoraussetzungen. Daher löst der Wegfall einer oder mehrerer Voraussetzungen ebenfalls eine Anzeigepflicht aus. Dies gilt auch im Fall einer Änderung der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise steuerbefreiten Grundstücks (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG).

(8) Die – im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste – Anzeige hat bis zum 31. März des Jahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Sie kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden. Insofern besteht ein Gleichlauf mit § 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb § 8 Abs. 6 NGrStG entsprechende Anwendung findet.

(9) Die folgenden Nummern der AENGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 16 Sätze 1 — 3, 5 und 6 Hauptveranlagung,
2. A 17 Neuveranlagung,
3. A 21 Änderung von Steuermessbescheiden,
4. A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags,
5. A 23 Zerlegungsstichtag,
6. A 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025.

#### Zu § 10

##### A 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

(1) Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung wird durch die §§ 32 bis 35 GrStG geregelt. Die Regelungen für einen Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung sind unter Maßgabe der Definitionen im NGrStG entsprechend anzuwenden.

(2) Folgende Nummern der AENGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt,
2. A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze,
3. A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind,
4. A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft,
5. A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines,
6. A 34.2 Vertreten der Rohertragsminderung,
7. A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer,
8. A 35 Erlassverfahren.

##### C. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A

#### Zu § 11

##### A 11 Abweichende Regelungen

(1) Grundsätzlich wird im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) das Bundesrecht angewandt. § 11 enthält die geringfügigen Ausnahmen und Ergänzungen.

##### Hofstelle

(2) Zu Absatz 1: In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung des § 234 Abs. 6 BewG gehören zur Hofstelle auch Hof- und Gebäudeflächen, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht be-

wirtschaftet wird. Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. Entsprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle.

(3) Der Lastenverteilungsmaßstab soll sich insbesondere in Fällen der Betriebsverpachtung auch weiterhin nach der Ertragskraft des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft richten.

##### Einbeziehung fremder Gebäude und Betriebsmittel

(4) Zu Absatz 2: Grundsätzlich können zu einer wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nur die Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer gehören. Nach § 11 Abs. 2 NGrStG sind die Gebäude, die zwar nicht der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, aber dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen und somit den Ertrag des Betriebs beeinflussen, in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs einzubeziehen. Ebenso sind Betriebsmittel fremder Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, die der Bewirtschaftung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dienen, der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen. Hierdurch wird der Regelungsinhalt des bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 4 BewG beibehalten.

##### Einbeziehung von Eigentumsanteilen

(5) Zu Absatz 3: In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist auch ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers an einem Wirtschaftsgut einzubeziehen, wenn dieses mit dem Betrieb unmittelbar zusammen genutzt wird. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um Bruchteilseigentum oder Gesamthandseigentum handelt. Anwendungsfälle sind beispielsweise Anteile an Gebäuden oder Maschinen, die einer Gesellschaft oder Gemeinschaft gehören, wie gemeinschaftliche Gefrier- oder Trocknungsanlagen, Lagerhäuser, Mähdrescher und dergleichen. Hierdurch wird der Regelungsinhalt des bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 5 BewG beibehalten. Dies vermeidet einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand durch die Ausgliederung von Grundstücken, die einer oder einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft zu dienen bestimmt sind. Die Ausgliederung dieser Grundstücke aus der bisherigen wirtschaftlichen Einheit wäre auch vor dem Hintergrund der Erfassung des Ertragswerts des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs nicht gerechtfertigt. Im Rahmen eines Ertragswerts sollen diejenigen Wirtschaftsgüter, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Dieses Prinzip entspricht im Wesentlichen dem bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 4 BewG, wonach die Wirtschaftsgüter ideell zugerechnet und bewertet werden.

##### Einbeziehung von Wirtschaftsgütern bei Gesellschaften und Gemeinschaften des bürgerlichen Rechts

(6) Zu Absatz 4: Im Rahmen eines Ertragswerts sollen diejenigen Wirtschaftsgüter, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft von einer Gesellschaft oder einer Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts geführt, sind Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines oder mehrerer Beteiligten befinden und dem Betrieb dienen, in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs einzubeziehen. Dadurch ist sichergestellt, dass alle Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich zusammengehören und miteinander den Ertrag des Betriebs beeinflussen, in die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs einfließen. Hierunter fallen beispielsweise Gebäude, Flächen und Maschinen im Sonderbetriebsvermögen eines Gesellschafters einer land- und forstwirtschaftliche KG. Dies entspricht dem bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 6 BewG. Die Einbeziehung von Eigentumsanteilen an einem Wirtschaftsgut in eine wirtschaftliche Einheit, obwohl das Wirtschaftsgut dem Betriebsinhaber nicht alleine gehört, aber in seinem Betrieb genutzt wird (§ 34 Abs. 5 BewG), ist ebenfalls begründet. Auch in diesen Fällen wird der Ertrag des Betriebs durch ein solches Wirtschaftsgut beeinflusst.

### Zusammenfassung von Wirtschaftsgütern bei Ehegatten und Lebenspartnern; Erklärungs- und Anzeigepflichten

(7) Zu Absatz 5: Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören. § 11 Abs. 4 gilt daher entsprechend.

(8) Auch die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung erfolgt bei der Grundsteuer A entsprechend der Regelung zur Grundsteuer B durch eine öffentlich bekannt zu machende AV der für die Steuern in Niedersachsen zuständigen Mittelbehörde, dem LStN (§ 8 Abs. 5 Satz 1 NGrStG). Zudem werden auch die gegenüber den bundesgesetzlichen Vorschriften erleichterten Regelungen zur Anzeigepflicht und zur Übermittlung der Steuererklärung entsprechend der Grundsteuer B bei der Grundsteuer A angewandt (§ 8 Abs. 5 Sätze 2 und 3, Abs. 6 NGrStG). Für die Anzeigepflicht gilt § 9 Abs. 4 Satz 4 NGrStG (Frist zum 31. März des Folgejahres) für Grundsteuer A und B.

#### D. Übergangs- und Schlussvorschriften

### Zu § 12

#### A 12 Anwendung von Bundesrecht

(1) Zu Absatz 1: Das NGrStG wird auf die neue Abweichungsgesetzgebungskompetenz nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG gestützt. Von dieser wird für den Bereich der Besteuerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens weitreichend und für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft punktuell mit Wirkung ab dem Besteuerungszeitraum 2025 Gebrauch gemacht. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich dagegen ausschließlich nach den für diesen Zeitraum geltenden bundesgesetzlichen Regelungen. Übergangsvorschriften hinsichtlich des für diesen Zeitraum geltenden Rechts sind daher dem geltenden Bundesrecht zu entnehmen (§ 266 BewG).

(2) Zu Absatz 2: Die Vorschriften der AO werden nach Satz 1 für entsprechend anwendbar erklärt. Mit Blick auf § 1 Abs. 1 AO gilt diese nicht bereits unmittelbar. Aufgrund der Verweisung des Abs. 2 und i. V. m. § 91 Satz 1 NJG ist der Finanzrechtsweg für Streitigkeiten über den Äquivalenzbetrag und den Grundsteuermessbetrag im entsprechenden Umfang wie bisher eröffnet.

(3) § 12 Abs. 2 Satz 2 NGrStG stellt die Anwendung des NDSG klar. Es gilt § 32 h AO mit der Maßgabe, dass der LfD zuständig und das NDSG einschlägig ist. Dies gilt damit einheitlich sowohl für das finanzbehördliche Feststellungs- und Veranlagungsverfahren als auch für das kommunale Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer.

(4) Zu Absatz 3: Das in Niedersachsen für Finanzen zuständige Ministerium wird ermächtigt, von den im Bundesrecht zugunsten der Landesregierungen vorgesehenen Verordnungsermächtigungen Gebrauch zu machen.

(5) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines,
2. A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Abs. 3 BewG)

### Zu § 13

#### A 13 Übergangsregelungen

(1) Treten im Zeitraum 1.1.2022 bis Ende Dezember 2024 Änderungen ein, sind nach dieser Übergangsregelung die Feststellungen sowohl für das bisherige als auch für das ab 1.1.2025 geltende Recht parallel vorzunehmen.

(2) Solche Veränderungen, die zu Änderungen der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Feststellungen führen, könnten ohne eine Übergangsregelung nicht nachvollzogen werden. Grund hierfür ist, dass wirtschaftliche Einheiten und Feststellungen nach dem NGrStG in den Jahren 2022 bis 2024 für die Festsetzung der Grundsteuer keine Bedeutung haben. In diesen Jahren basiert die Grundsteuerfestsetzung weiterhin auf den Einheitswerten nach Bundesrecht. Veränderungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 nach dem NGrStG dürften damit grundsätzlich erst auf den 1.1.2025 berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck fingiert § 13, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach § 8 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 3 Satz 1

NGrStG sowie § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG bereits in diesem Zeitraum für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Somit eröffnet es die Möglichkeit, Veränderungen zwischen dem 1.1.2022 und dem 31.12.2024 bereits vor dem 1.1.2025 durch Nachfeststellungen, Fortschreibungen oder Aufhebungen der Äquivalenzbeträge nachzuvollziehen. Damit ist vor dem Zeitpunkt der ersten Hauptveranlagung sowohl für die Bürgerin oder den Bürger als auch für die Gemeinden ersichtlich, auf welcher Grundlage die Grundsteuer nach dem NGrStG zu erheben sein wird. Ohne eine vergleichbare Regelung müsste eine Vielzahl der im Wege der Hauptfeststellung ermittelten Äquivalenzbeträge auf den 1.1.2025 erneut auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Um die Änderungen auf Ebene der Äquivalenzbeträge auf den 1.1.2023 und 1.1.2024 nachvollziehen zu können, wird deshalb fingiert, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach § 8 Abs. 1 Satz 2 bereits in diesem Zeitraum für die Besteuerung von Bedeutung sind.

### Zu § 14

#### A 14 Evaluation

Die Belastungsverteilung der Grundsteuer ist nach Abschluss der Hauptfeststellung durch das für Finanzen zuständige Ministerium zum 31.12.2027 zu evaluieren. Dabei sind ausschließlich die Belastungsauswirkungen durch das NGrStG zu berücksichtigen. Vergleiche mit dem bisherigen, als verfassungswidrig eingestuften Verfahren sind nicht vorzunehmen.

### Zu § 15

#### A 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Geregelt ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des NGrStG. Nach § 15 Abs. 1 NGrStG tritt das Gesetz am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Die Übergangsregelung tritt am 31.12.2029 außer Kraft, da sie ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erforderlich sein wird.

#### E. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1.1.2022 in Kraft.

An die

Dienststellen der Landesverwaltung

Nachrichtlich:

An die

Kommunen und der Aufsicht des Landes unterstehenden anderen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts