

**DER VWE. DIE HEIMAT FÜR MEIN ZUHAUSE.**



**MEHR BERATUNG.  
MEHR SERVICE.  
MEHR VORTEILE.**

**Höchste Zeit  
für den VWE.**

Clevere Wohneigentümer werden Mitglied

**VERBAND WOHN EIGENTUM  
NIEDERSACHSEN E.V.**



# Übersicht:

Vorstellung des VWE Nds.

Die Grundsteuerreform in  
Niedersachsen



# Gemeinsam haben wir viel erlebt.



# 75 Jahre gelebte Gemeinschaft



75 Jahre fachkundiger Rat und  
tatkräftige Unterstützung.



Seither hat sich viel getan ...

Wir sind überzeugt davon, dass der  
Verband Wohneigentum  
Niedersachsen für den Schutz und  
die Unterstützung seiner Mitglieder  
steht.

Wir sind auch davon überzeugt, dass  
bei allem was wir tun, wir es jedem  
Mitglied ermöglichen, sein Eigentum  
sorgenfrei zu genießen.

# Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.

Lage/ Struktur





## Der VWE in Ihrer Nähe:

39 Kreisgruppen  
430 Gemeinschaften  
44.000 Mitglieder



# Der VWE Niedersachsen

- Der VWE Niedersachsen ist der größte Verband für das selbstgenutzte Wohneigentum
- Zahlen und Daten:
  - ca. 42.000 Mitglieder,
  - 400 Ortsvereine,
  - ca. 3.000 Ehrenamtliche
  - ca. 5.000 Rechtsberatungen / Jahr
  - Schwerpunkte: öffentl.Recht, Mietrecht, Nachbarrecht, Werkvertragsrecht

# Grundsteuerreform in Niedersachsen

# Ausgangslage

Niedersachsen hat seit dem 07.07.2021 ein eigenes Grundsteuergesetz. Grundlage ist das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell**.

Hintergrund:

- Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt.
- Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten **Einheitswerte** müssen ab 2025 durch neue Bemessungsgrundlagen ersetzt werden.
- Im November 2019 hat der Gesetzgeber auf Bundesebene daraufhin das Grundsteuer- Reformgesetz verabschiedet.
- Gleichzeitig wurde mit der sogenannten **Öffnungsklausel** den Bundesländern das Recht eingeräumt, eine eigene gesetzliche Regelung für die Bewertung von Grundbesitz aufzustellen.

# Flächen-Lage Modell

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

- Ausgangspunkt der Berechnung sind die **Grundstücks- und Gebäudeflächen** sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen.
- Ergänzend wird die **Lage** der Grundstücke berücksichtigt.
- Dadurch soll nicht nur Fläche und Bebauung, sondern auch die mögliche Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage einbezogen werden.
- Dazu wird der für alle Bauflächen vorhandene Bodenrichtwert genutzt und mit dem Durchschnittsbodenrichtwert der Gemeinde - gedämpft - ins Verhältnis gesetzt.

# Flächen-Lage Modell

## Lagefaktor

Maßgeblich ist die Sicht des Grundbesitzers: Aus seiner Perspektive bietet ihm die Kommune in guter Lage typischerweise mehr und in schlechter Lage weniger Nutzungsvorteile, Umfeld- und Lebensqualität. Der Lagefaktor typisiert diese kommunale Gegenleistung und bildet sie ab, ohne dass aber der Verkehrswert voll durchschlägt. Denn das wäre unter Äquivalenzaspekten überzogen. (Sicht des Gesetzgebers!)

**Position des VWE: Auch der Lagefaktor ist eine mittelbare Vermögenssteuer.**

# Position des VWE gemeinsam mit anderen Verbänden – Pressemitteilung aus 2020

„Eine Kommune darf eine Grundsteuer nach dem so genannten Äquivalenzprinzip nur zur Abgeltung für Infrastrukturleistungen erheben, die nicht vollständig durch Beiträge und Gebühren abgegolten werden können“, argumentieren die drei Verbände und haben dabei Straßen und weitere Erschließungsleistungen, Kindergärten und Schulen, Grünanlagen, Spielplätze sowie Kultur- und Sportstätten im Blick. Doch dafür müsse die Lage eines Grundstücks nicht zwingend in die Berechnung der Grundsteuer einfließen. Schließlich wolle die Mehrzahl der Eigentümer im Land ihre Immobilie nicht verkaufen, sondern sie jahrzehntelang nutzen, auch für eine sorgen- und lastenfreie Alterszeit.

# Lagefaktor

- Ziel: Innerhalb der Kommune wird nach der Lage differenziert.
- In jeder Kommune gibt es gute und schlechte Lagen.
- Indikator für die Lage ist der durchschnittliche **Bodenrichtwert** eines Stadtteils/Ortsteils.
- Dieser ist von den Gutachterausschüssen für jeden Stadtteil/Ortsteil leicht zu ermitteln.
- Für die Kommunen kann es 1,3,5,7 oder 9 Lagefaktoren geben, je nachdem, wie einheitlich (1 Lagefaktor) oder wie stark voneinander abweichend (bis zu 9 Lagefaktoren) die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in der Kommune sind.

## Lagefaktoren:

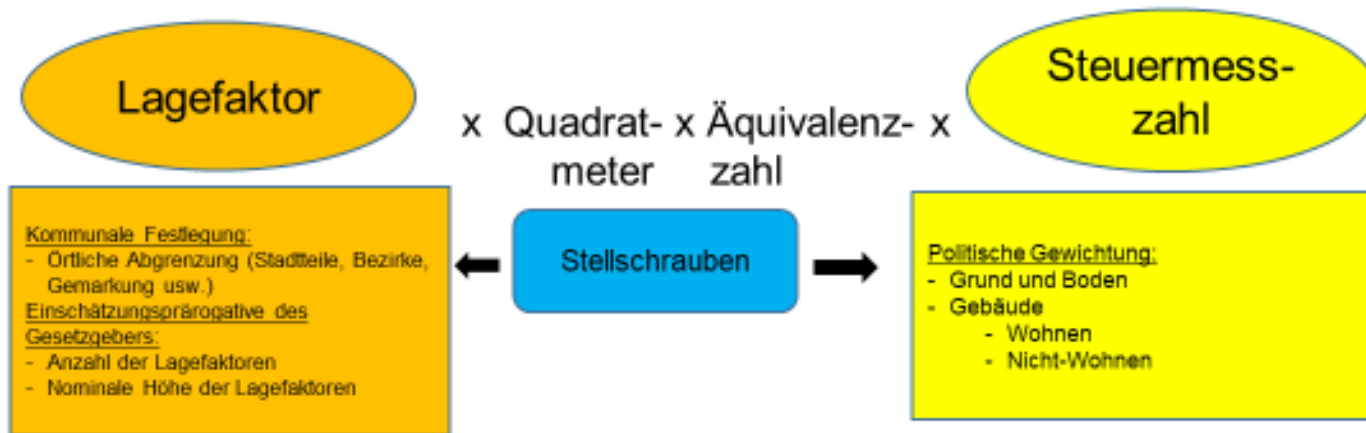
|  |  |
|--|--|
| 1 Lagefaktor (geringe Spreizung):        | 1,0  |
| 3 Lagefaktoren (mittlere Spreizung):     | 0,80 – 1,0 – 1,50  |
| 5 Lagefaktoren (höhere Spreizung):       | 0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75                            |
| 7 Lagefaktoren (hohe Spreizung):         | 0,50 – 0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75 – 2,0               |
| 9 Lagefaktoren<br>(sehr hohe Spreizung): | 0,40 – 0,50 – 0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75 – 2,0 - 2,25 |



# Berechnungsfaktoren



## Stellschrauben



= **Grundsteuerermessbetrag**

Grundsteuerermessbetrag x Hebesatz = **Grundsteuer**



# Äquivalenzzahlen

Äquivalenzzahlen sind Rechengrößen, die Relationen zwischen

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Grund und Boden</b>                        | <b>0,02</b> |
| <b>und</b>                                    |             |
| <b>Gebäuden (Wohn- und Nicht-Wohnnutzung)</b> | <b>0,40</b> |

ausdrücken.

Sie haben keinen realen Wertbezug. Das Verhältnis zwischen der Äquivalenzzahl „Grund und Boden“ und „Gebäude“ drückt aus, dass über ein bebautes Grundstück das kommunale Angebot weit mehr genutzt wird/werden kann als über ein unbebautes Grundstück.

Unterschiedliche Relationsfaktoren zwischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzung hingegen sind belastbar nicht zu begründen, da insoweit kein unterschiedlicher Aufwand der Kommune typisierend darstellbar ist.

Die geringe Höhe hat den Vorteil, dass alle Kommunen, wenn sie die Einnahmen aus der Grundsteuer unverändert halten wollen, den Hebesatz anheben müssen.

## Politische Gewichtung: Steuermesszahlen je nach Nutzung

Die politisch-gestaltende Gewichtung durch den Gesetzgeber erfolgt, indem differenzierende Steuermesszahlen je nach der Nutzung festgelegt werden:

- Wohngebäude 0,5
- Nicht-Wohngebäude 1,0

Aus Sozialaspekten sollen die Wohngebäude begünstigt werden und erhalten eine geringere Steuermesszahl als Nicht-Wohngebäude.

**Entscheidend ist allein die Relation der Zahlen zueinander. Die absolute Höhe ist grundsätzlich ohne Belang. Denn am Ende bestimmt allein der Hebesatz der Kommune die absolute Höhe.**

# Berechnungsbeispiele

|  | Lagefaktor | x | Grund und Boden | Wohn-/Nichtwohngebäude | x | Äquivalenzzahl       | =           | Zwischenwert         | x           | Steuermesszahl     | =           | Grundsteuer Messbetrag (Euro)             |
|--|------------|---|-----------------|------------------------|---|----------------------|-------------|----------------------|-------------|--------------------|-------------|---|
| Hannover, Seelhorststr. 10 (Beste Lage)    | 2,0        | x | 200 qm          | 120 qm<br>0 qm         |   | 0,02<br>0,40<br>0,40 | =<br>=<br>= | 8,00<br>96,00<br>0   | x<br>x<br>x | 1,0<br>0,50<br>1,0 | =<br>=<br>= | 8,00<br>48,00<br>0<br><b>= 56 Euro</b>    |
| Hannover, Ricklinger Str. 10 (Mäßige Lage) | 0,6        | x | 200 qm          | 120 qm<br>0 qm         |   | 0,02<br>0,40<br>0,40 | =<br>=<br>= | 2,40<br>28,80<br>0   | x<br>x<br>x | 1,0<br>0,50<br>1,0 | =<br>=<br>= | 2,40<br>14,40<br>0<br><b>= 16,80 Euro</b> |
| Hannover, Vahrenwald (Mittlere Lage)       | 1,0        | x | 2000 qm         | 0 qm<br>600 qm         |   | 0,02<br>0,40<br>0,40 | =<br>=<br>= | 40,00<br>0<br>240,00 | x<br>x<br>x | 1,0<br>0,50<br>1,0 | =<br>=<br>= | 40,00<br>0<br>240,00<br><b>= 280 Euro</b> |
| Hannover, Wettbergen (Mäßige Lage)         | 0,6        | x | 2000 qm         | 0 qm<br>600 qm         |   | 0,02<br>0,40<br>0,40 | =<br>=<br>= | 24,00<br>0<br>144,00 | x<br>x<br>x | 1,0<br>0,50<br>1,0 | =<br>=<br>= | 24,00<br>0<br>144,00<br><b>= 168 Euro</b> |

# Umsetzung ab 2022

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

In Niedersachsen wird man für die Grundsteuer B **nur noch ein einziges Mal** eine solche Erklärung abgeben müssen.

## **Angaben für die Erklärung für das Flächen-Lage-Modell:**

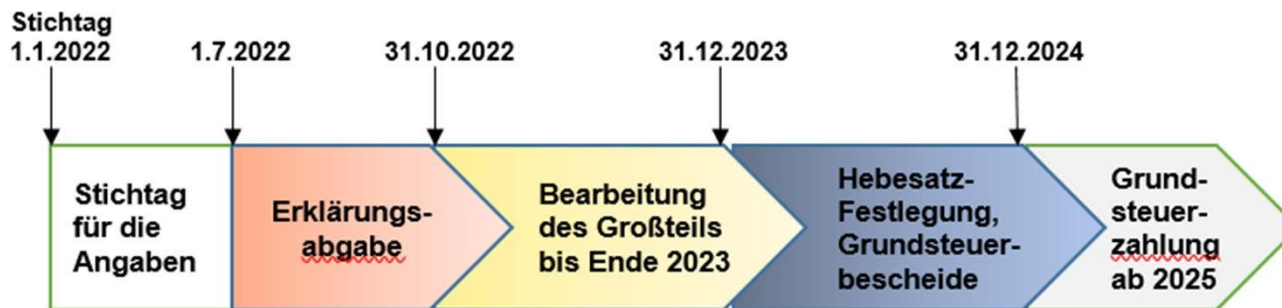
- Adresse (Lage des Grundstücks),
- qm des Grund und Bodens (amtliche Fläche, Grundbucheintragung, Liegenschaftsvermessung, Grundsteuer-Viewer), Miteigentum ist mit der anteiligen Fläche anzugeben.
- qm der Gebäudeflächen für Wohnen (Wohnflächenverordnung, Bauunterlagen, Mietvertrag) und für Nicht-Wohnen (Nutzfläche nach DIN 277-1, Vermessung der Flächen).

# Umsetzung ab 2022

- Hauptfeststellungsstichtag für alle bebauten und unbebauten Grundstücke ist der 01.01.2022. Zu diesem Zeitpunkt sind aber noch keine Erklärungen abzugeben. Entscheidend sind die steuerlichen Verhältnisse an diesem Stichtag.
- Über **Mein ELSTER** steht den Grundstückeigentümerinnen und –eigentümer ab dem 01.07.2022 die kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung.
- Wer seine Einkommensteuererklärung bereits elektronisch über ELSTER an das Finanzamt übermittelt, kann dieses Benutzerkonto auch für die Grundsteuer verwenden. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig.
- Darüber hinaus dürfen über dieses Benutzerkonto auch die Erklärungen von Angehörigen übermittelt werden.

# Umsetzung ab 2022

- Bis zum **31.10.2022** muss die Erklärung beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Dieser Termin gilt sowohl für alle! (Berater und Selbstersteller)
- Die Finanzämter haben dann bis Ende 2023 Zeit, um die neuen **Grundsteuermessbeträge** festzustellen und an die Kommunen weiterzuleiten.
- Die Festsetzung der Grundsteuer (**Grundsteuerbescheide**) erfolgt anschließend bis Ende 2024 durch die Kommunen.
- Die neue Grundsteuer ist erst ab Januar 2025 zu zahlen.



# Umsetzung ab 2022

- Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks erhält im **Mai/Juni 2022** vom zuständigen Finanzamt ein **Informationsschreiben**.
- Wo finden die Bürgerinnen und Bürger weitere Informationen?
  - Die **Infoseite zur Grundsteuerreform** in Niedersachsen (<https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>) bietet einen Überblick über die Eckpunkte der Grundsteuerreform und gibt Informationen.
  - Fragen zur Grundsteuerreform können zusätzlich dem **Chatbot zur Grundsteuerreform** unter [www.elster.de](http://www.elster.de) gestellt werden. Hierbei handelt es sich um ein Bürgerdialog-System unter Nutzung von künstlicher Intelligenz.
  - Ein besonderes Serviceangebot ist der sogenannte **Grundsteuer-Viewer**: ein kostenfreies und selbsterklärendes Programm, welches direkt während der Bearbeitung der Erklärung aus Mein ELSTER heraus zur Verfügung gestellt wird.



# Daten zur Fläche

Wo finden Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks die erforderlichen Grundstücksinformationen?

Das vom zuständigen Finanzamt zugesandte **Informationsschreiben** enthält einige der wichtigsten Daten. Der Eigentümer prüft, ob sie vollständig, aktuell und richtig sind. Darüber hinaus kann nur er Angaben zur Nutzung am Stichtag, wie Wohnfläche oder Gründe für Steuerbefreiungen, machen.

- Angaben zu Wohn- oder Nutz-Flächen finden sich üblicherweise in Grundbuchauszug, Mietverträgen, Kaufverträgen, Bauplänen u.ä.. Sie sind in der Wohnflächenverordnung und DIN 277 genau bestimmt. Die Ausfüllanleitungen zu den Erklärungsvordrucken erläutern viele eventuelle Detailfragen.
- Sonder- und Gemeinschaftseigentum bildet einen Teil der Flurstücke und wird als Miteigentum in einem Bruchteil angegeben.

# Flächenerfassung

Grundsteuerreform in Niedersachsen

## Grundsteuer-Viewer



Niedersächsisches  
Finanzministerium

- Der **Grundsteuer-Viewer** ist eine Kartendarstellung, aus der die **Flächen** und der **Lage-Faktor** ersichtlich sind.
  - = **Ausfüllhilfe** für die Feststellungserklärung
  - = **Erläuterungshilfe**, um den Lage-Faktor im Feststellungsbescheid nachzuvollziehen





## Grundsteuer-Viewer

Ermitteln Sie online den Lagefaktor für Ihr Grundstück



Mit Hilfe des Grundsteuer-Viewers können Sie schnell und einfach den Lagefaktor für Ihr Grundstück ermitteln.

Für die Zwecke der Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung mit dem Grundsteuer-Viewer die für Ihre Steuererklärung erforderlichen Geodaten im Internet kostenfrei über eine Karte zur Verfügung und dient somit gleichzeitig auch als Ausfüllhilfe für Ihre Steuererklärung.

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

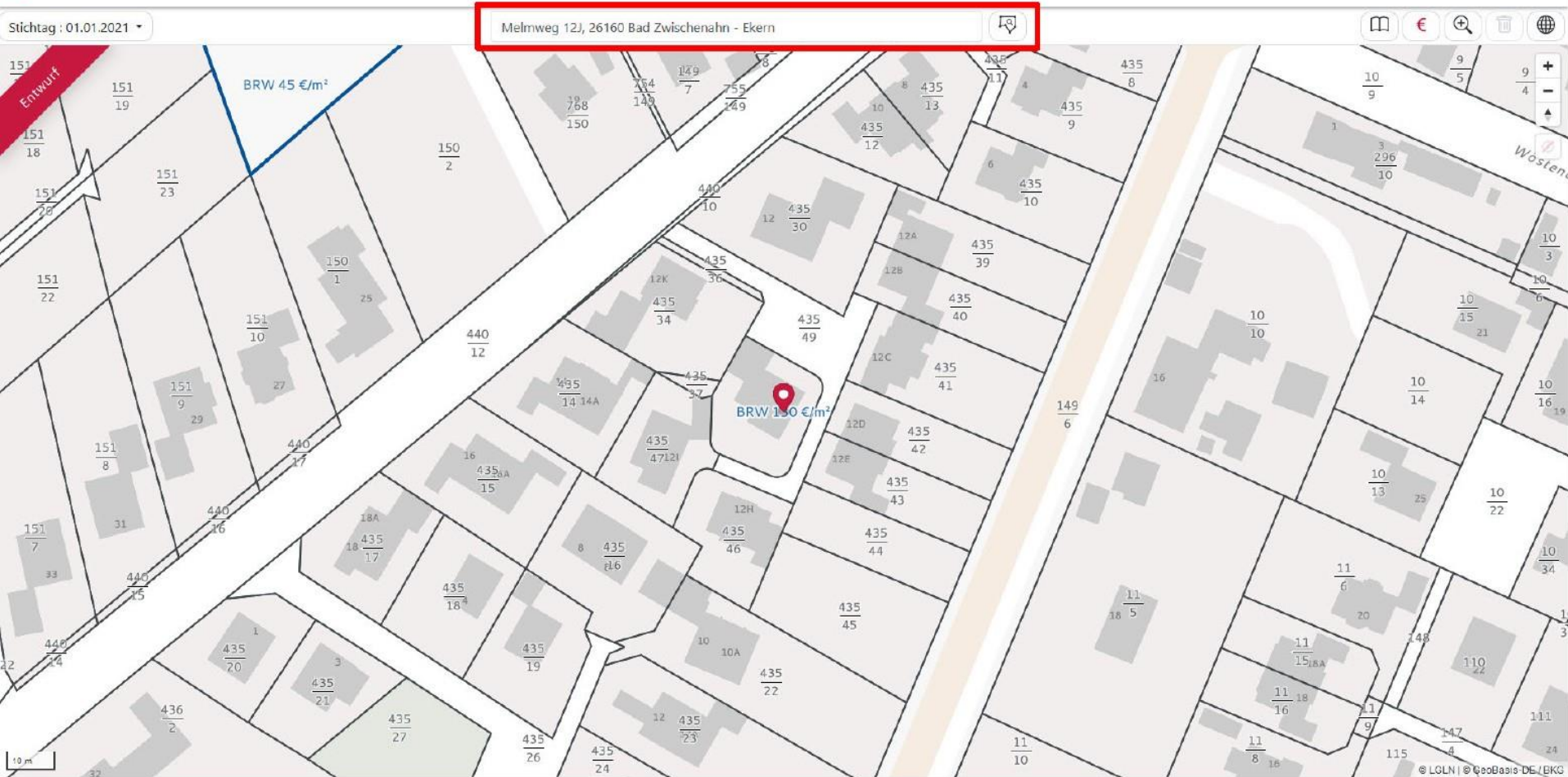
Außerdem werden zur Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung durch die Finanzverwaltung der für den jeweiligen Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert und der Durchschnittsbodenwert der Gemeinde ermittelt.

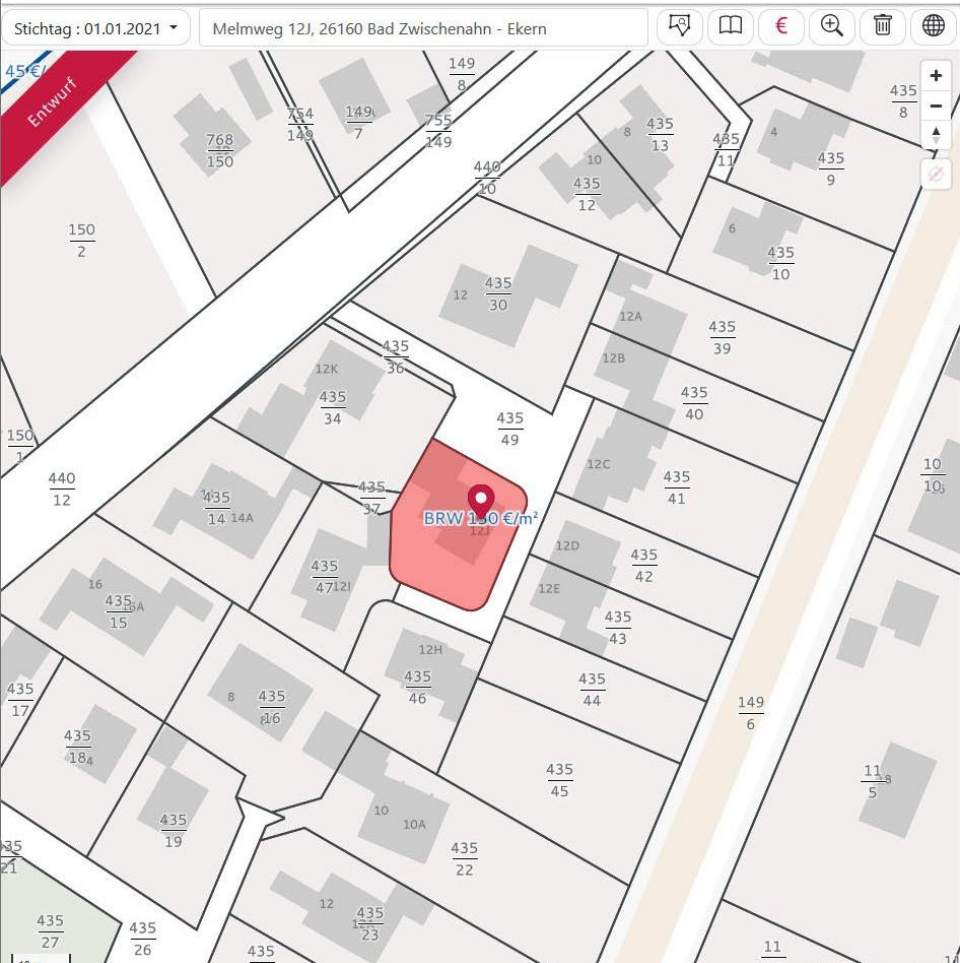
Unter folgendem Link erhalten Sie [weitergehende Informationen zur Grundsteuerreform in Niedersachsen](#).

[Auswahl der Flurstücke starten](#)

### Hinweise zur Bedienung des Grundsteuer-Viewers

- Sie können durch Anklicken der  -Schaltfläche eine geführte Tour mit Erläuterungen zu einzelnen Funktionen und Anzeigen starten.
- Bitte verwenden Sie **nicht** die Vor- und Zurück-Taste Ihres Browsers für die Navigation.
- Zusätzlich geben Ihnen die Antworten auf [häufig gestellte Fragen \(FAQs\)](#) weitere Informationen rund um den Grundsteuer-Viewer.





## Ausgewählte Flurstücke in **Bad Zwischenahn**

Melmweg 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ekern

| # | Gemarkung       | Flur | Flurstück | Amtliche Fläche    |
|---|-----------------|------|-----------|--------------------|
| 1 | Bad Zwischenahn | 23   | 435/48    | 443 m <sup>2</sup> |
|   |                 |      |           | 443 m <sup>2</sup> |

Schnellauswahl:

Gemarkung Flur Flurstück

Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen



Grundsteuer-Viewer

Stichtag : 01.01.2021 | Melmweg 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ekern

Auswahl der Flurstücke | Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Flurstücke in **Bad Zwischenahn**  
 12J, 26160 Bad Zwischenahn - Ekern

| Flur | Flurstück | Amtliche Fläche    |
|------|-----------|--------------------|
| 23   | 435/48    | 443 m <sup>2</sup> |
|      |           | 443 m <sup>2</sup> |

Flurstück: 435/48 | Amtliche Fläche: 443 m<sup>2</sup> | Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>

BRW 130 €/m<sup>2</sup>

Auszug erzeugen

Ausgewählte Flurstücke in Bad Zwischenahn

| #   | Gemarkung                      | Flur | Flurstück | Amtliche Fläche          | Bodenrichtwert <sup>[1]</sup>             |
|---|--------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|
| 1   | Bad Zwischenahn<br>Melmweg 12J | 23   | 435/48    | 443 m <sup>2</sup>       | 130 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Angaben zum Grundstück</b>                         |                                |      |           | <b>443 m<sup>2</sup></b> | <b>130 €/m<sup>2</sup></b> <sup>[2]</sup> |
| <b>Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde</b> |                                |      |           |                          | <b>170 €/m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Lagefaktor</b>                                     |                                |      |           |                          | <b>0,92</b> <sup>[3]</sup>                |

- Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
- Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung der Äquivalenzbeträge einzutragen.
- Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:  
 (steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)<sup>0,3</sup>

✓ Bodennrichtwert und Lagefaktor berechnen



# Niedersächsisches Finanzministerium

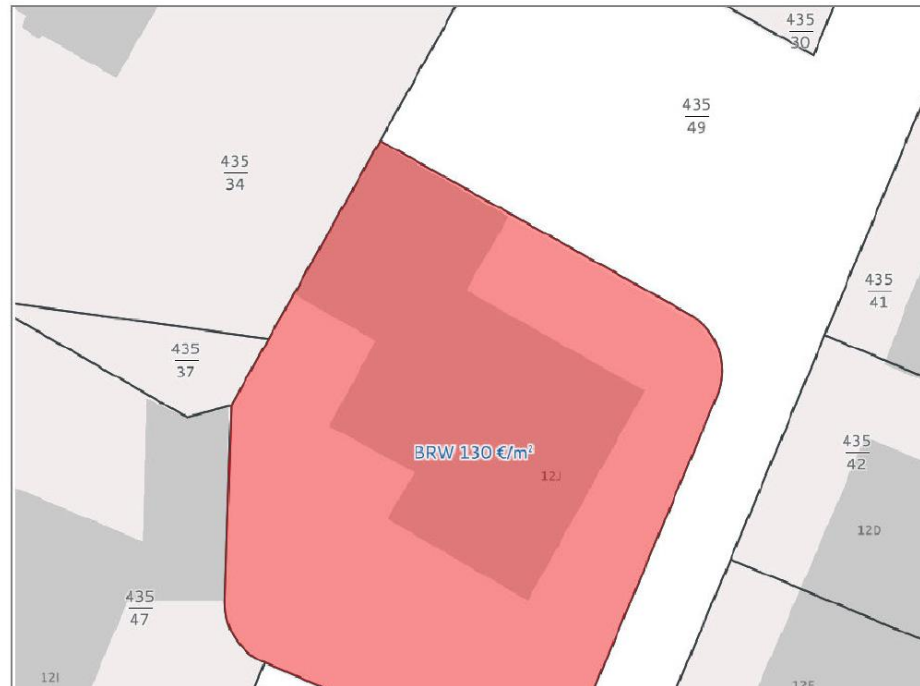


Landesamt für Steuern  
Niedersachsen

## Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 06.01.2022)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Bad Zwischenahn (Ammerland)  
Melmweg 12J

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2021  
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2021





Landesamt für Steuern  
Niedersachsen



Die **orange** unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

| #  | Gemarkung<br>Lagebezeichnung                  | Flur              | Flurstück             | Amtliche<br>Fläche                | Bodenricht-<br>wert <sup>[1]</sup>  |
|--|---|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | Bad Zwischenahn <sup>[4]</sup><br>Melmweg 12J | 23 <sup>[4]</sup> | 435/48 <sup>[4]</sup> | 443 m <sup>2</sup> <sup>[4]</sup> | 130 €/m <sup>2</sup>                |
| Angaben zum Grundstück                         |   |                   |                       | 443 m <sup>2</sup>                | 130 €/m <sup>2</sup> <sup>[2]</sup> |
| Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde |   |                   |                       |                                   | 170 €/m <sup>2</sup>                |
| Lagefaktor                                     |   |                   |                       |                                   | 0,92 <sup>[3]</sup>                 |

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2021.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:  
(steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)<sup>0,3</sup>
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.



[https://ltn.niedersachsen.de/assets/video/219377/Grundsteuer\\_bei\\_Mein\\_ELSTER.mp4](https://ltn.niedersachsen.de/assets/video/219377/Grundsteuer_bei_Mein_ELSTER.mp4)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

