

**Beschlussempfehlung**

Hannover, den 30.06.2021

Ausschuss für Haushalt und Finanzen

- a) **Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes**  
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995
- b) **Steuerungeheuer bezwingen - Grundsteuer B abschaffen!**  
Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 18/3644
- c) **Grundsteuer erhalten - Gerechtigkeit wahren - Kommunen unterstützen**  
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 18/3845
- d) **Für ein smartes Steuersystem: Niedersachsen verdient ein einfaches und gerechtes Flächenmodell bei der Grundsteuer**  
Antrag der Fraktion der FDP - Drs. 18/9068

Berichterstattung: Abg. Frank Henning (SPD)

(Es sind ein mündlicher und ein ergänzender schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen empfiehlt dem Landtag,

1. den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995 - mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen,
2. den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 18/3845 - abzulehnen,
3. den Antrag der Fraktion der FDP - Drs. 18/9068 - abzulehnen,
4. den Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 18/3644 - im Hinblick auf die Auflösung der Fraktion der AfD für erledigt zu erklären und
5. die in die Beratung des Antrags der Fraktion der FDP - Drs. 18/9068 - einbezogene Eingabe 02765/03/18 für erledigt zu erklären.

Stefan Wenzel  
Vorsitzender

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion  
der CDU - Drs. 18/8995

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und  
Finanzen

## Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

## Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

### § 0/1 Regelungszweck

<sup>1</sup>Dieses Gesetz trifft für Zwecke der Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer für Zeiträume ab dem Kalenderjahr 2025 von den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes (GrStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG) abweichende Regelungen für Niedersachsen. <sup>2</sup>Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer für die in Satz 1 genannten Zeiträume \_\_\_\_\_ nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. <sup>3</sup>Soweit diese Bestimmungen den Grundsteuerwert betreffen, sind sie für Zwecke der Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B entsprechend auf die Äquivalenzbeträge nach § 1 Abs. 3 anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

### Erster Teil Grundstücke / Grundsteuer B

### Erster Teil Grundstücke, Grundsteuer B

#### Erstes Kapitel Ermittlung der Grundsteuer

#### Erstes Kapitel Ermittlung der Grundsteuer

#### § 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

#### § 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) <sup>1</sup>Steuergegenstand der Grundsteuer B sind die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. <sup>2</sup>Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. <sup>3</sup>Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(1) <sup>1</sup>Steuergegenstand der Grundsteuer B **nach diesem Gesetz** sind **vorbehaltlich des Absatzes 4 Satz 2** die Grundstücke **im Sinne des § 2 Nr. 2 GrStG** als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. <sup>2</sup>Die Grundsteuer **B** ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks **nach Absatz 2 mit dem** von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatz\_. <sup>3</sup>Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) <sup>1</sup>Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Anteil am Grundsteuerausgangsbetrag zu ermitteln. <sup>2</sup>Die Summe ist als Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) <sup>1</sup>Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl **nach § 5** auf den **Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens nach Absatz 3 Satz 1 und den jeweiligen Äquivalenzbetrag der Wohnfläche oder der Nutzfläche etwaiger Gebäude des Grundstücks nach Absatz 3 Satz 2** \_\_\_\_\_ zu ermitteln. <sup>2</sup>Die Summe **dieser Ergebnisse** ist als Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

(3) Der Grundsteuerausgangsbetrag des Grundstücks errechnet sich aus einer Addition folgender zwei Summanden:

1. Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens; dieser ergibt sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen Äquivalenzzahl und dem Lage-Faktor (§ 4); er wird auf eine Nachkommastelle nach unten abgerundet.
2. etwaige Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche der Gebäude; diese ergeben sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl und dem Lage-Faktor (§ 4); sie werden auf volle Euro nach unten abgerundet.

(4) Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören.

(5) <sup>1</sup>Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land oder das Ausland, ist nur für das im Gebiet des Landes Niedersachsen gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln und zu erheben. <sup>2</sup>Dieses bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

## § 2 Maßgebliche Flächen

(1) <sup>1</sup>Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung. <sup>2</sup>Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. <sup>3</sup>Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes nach DIN 277 maßgeblich. <sup>4</sup>Nicht genutzte Gebäudeflächen, die zuvor Wohnzwecken dienten, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. <sup>5</sup>Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(3) \_\_\_\_\_

– <sup>1</sup>Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens \_\_\_\_\_ ergibt sich durch eine Multiplikation der **nach § 2 maßgeblichen** Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen **nach § 3 Abs. 2 zu ermittelnden** Äquivalenzzahl und dem Lage-Faktor **nach** § 4 \_\_\_\_\_.

– <sup>2</sup>Die Äquivalenzbeträge von Wohn- **oder** Nutzfläche der Gebäude \_\_\_\_\_ ergeben sich durch eine Multiplikation der **jeweiligen nach § 2** maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl **nach § 3 Abs. 1** und dem Lage-Faktor **nach** § 4 \_\_\_\_\_.

<sup>3</sup>Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens sowie die Äquivalenzbeträge der Wohn- und Nutzfläche der Gebäude werden jeweils auf volle Cent nach unten abgerundet.

(4) <sup>1</sup>Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird **abweichend von § 2 Abs. 2 BewG** nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil **der einen Ehegattin oder Lebenspartnerin oder dem einen Ehegatten oder Lebenspartner**, zum Teil **der anderen Ehegattin oder Lebenspartnerin oder dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner** gehören. <sup>2</sup>Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind abweichend von § 244 Abs. 3 Nr. 2 und § 262 BewG der Grund und Boden der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude der wirtschaftlichen Eigentümerin oder dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen. <sup>3</sup>Bei Erbbaurechten ist § 261 BewG entsprechend anzuwenden.

(5) <sup>1</sup>Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land oder das Ausland, **so** ist nur für das im Gebiet des Landes Niedersachsen gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln, **festzusetzen** und zu erheben. <sup>2</sup>Dieses **Grundvermögen** bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

## § 2 Maßgebliche Flächen

(1) <sup>1</sup>**Maßgebliche** Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist, **soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt**, die Wohnfläche \_\_\_\_\_. <sup>2</sup>Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. <sup>3</sup>Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes \_\_\_\_\_ maßgeblich. <sup>4</sup>Nicht genutzte Gebäudeflächen, die zuvor Wohnzwecken **gedient haben**, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck.

(2) <sup>1</sup>Garagen bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. <sup>2</sup>Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> oder um einzelne Stellplätze im Teileigentum handelt.

(3) <sup>1</sup>Im Übrigen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. <sup>2</sup>Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils weniger als 23 m<sup>2</sup> beträgt. <sup>3</sup>Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) <sup>1</sup>Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gebäudefläche von insgesamt weniger als 23 m<sup>2</sup> haben. <sup>2</sup>Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. <sup>3</sup>§ 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die für dieses Gesetz maßgeblichen Flächen von Grund und Boden und Gebäuden sind auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

### § 3 Äquivalenzzahlen

(1) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 Euro je Quadratmeter.

(2) <sup>1</sup>Für die Fläche des Grund und Bodens wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter angesetzt. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 gilt:

- Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird die Äquivalenzzahl für den darüber hinaus gehenden Teil der Fläche nur zu 50 Prozent angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 Prozent der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall der Nummer 2 Halbsatz 1 vorliegt.

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

genutzt. <sup>5</sup>Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck.

(2) <sup>1</sup>**Nutzflächen von Garagen, die** in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie **auch rechtlich zuzuordnen** sind, bleiben **bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup>** außer Ansatz. <sup>2</sup>Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden \_\_\_\_\_.

(3) <sup>1</sup>Im Übrigen bleiben **die Nutzflächen von Nebengebäuden, \_\_\_\_\_ die** in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, **bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen** außer Ansatz. <sup>2</sup>\_\_\_\_\_ <sup>3</sup>Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) <sup>1</sup>Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine **Gesamtgebäudefläche** von \_\_\_\_\_ weniger als **30 m<sup>2</sup>** haben; **bei der Berechnung bleiben die Regelungen des Absatzes 2 oder 3 unberücksichtigt.** <sup>11</sup>**Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, so ist für die Berechnung die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen.** <sup>2</sup>Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. <sup>3</sup>§ 246 \_\_\_\_\_ BewG\_ bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die **ermittelten** Flächen von Grund und Boden und Gebäuden sind **als** für dieses Gesetz maßgebliche **Flächen** auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

### § 3 Äquivalenzzahlen

(1) Für Gebäudeflächen **wird eine** Äquivalenzzahl **von \_\_\_\_\_ 0,50 Euro je Quadratmeter angesetzt.**

(2) <sup>1</sup>Für die Fläche des Grund und Bodens wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter angesetzt. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 gilt:

- Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, **so** wird die Äquivalenzzahl **nach Satz 1** für den **das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden** \_\_\_\_\_ Teil der Fläche nur zu 50 Prozent angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 Prozent **ihrer Fläche** der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall der Nummer 2 Halbsatz 1 vorliegt.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10 000 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Grund und Bodenfläche in Quadratmetern x 0,04 Euro je Quadratmeter)<sup>0,7</sup>; in den Fällen der Nummer 1 wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bis zum Zehnfachen der Wohnfläche stets zu 100 Prozent angesetzt.

§ 4  
Lage-Faktoren

(1) Der Lage-Faktor ergibt sich aus der folgenden Formel:

$$\text{Lage-Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}.$$

(2) <sup>1</sup>Die Größe „BRW“ ist der zum Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 7 Abs. 2 Satz 2) ermittelte Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) für Bauflächen gemäß Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) Anlage 1 (Bundesanzeiger 2011 S. 597) der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt. <sup>2</sup>Erstreckt sich das Grundstück oder im Falle mehrerer Flurstücke oder Teilflächen das jeweilige Flurstück oder die jeweilige Teilfläche über mehr als eine Bodenrichtwertzone, wird für jeden in einer Bodenrichtwertzone gelegenen Teil der jeweilige Bodenrichtwert mit dem Quotienten aus der Grundstücksteilfläche und der Fläche des Grundstücks (jeweils in Quadratmetern) multipliziert; die Summe dieser Ergebnisse ist als Bodenrichtwert der wirtschaftlichen Einheit anzusetzen. <sup>3</sup>Eine Teilfläche, die weniger als fünf Prozent der Gesamtfläche eines Flurstücks ausmacht oder kleiner als zehn Quadratmeter ist, bleibt bei der Faktorberechnung unberücksichtigt. <sup>4</sup>In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte anzusetzen. <sup>5</sup>Liegt kein Bodenrichtwert für Bauflächen gemäß Satz 1 vor, so findet der ermittelte Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) für Sonstige Flächen gemäß Bodenrichtwertrichtlinie Anlage 1, in der das Grundstück liegt, Anwendung.

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

2. unverändert

§ 4  
Lage-Faktor\_

(1) <sup>0/1</sup>**Zur Ermittlung des Lagefaktors** wird der Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks **nach Absatz 2** zu dem Durchschnittsbodenwert der Gemeinde **nach Absatz 3** ins Verhältnis gesetzt **und** auf dieses Verhältnis ein Exponent von 0,3 angewendet. <sup>1</sup>Der Lage-Faktor ergibt sich **damit** aus der folgenden Formel:

$$\text{Lage-Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}.$$

<sup>2</sup>Er wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

(2) <sup>1</sup>Die Größe „BRW“ ist der **nach Absatz 5 Satz 2 oder nach § 7 Abs. 4 Satz 2 für den jeweiligen Stichtag maßgebliche** \_\_\_\_\_ Bodenrichtwert **nach** \_§ 196 des Baugesetzbuchs\_ (**BauGB**) für Bauflächen gemäß Anlage 1 **der** Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) **vom 11. Januar 2011 (BAnz. \_\_\_\_ S. 597)** der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt. <sup>2</sup>Erstreckt sich das Grundstück \_\_\_\_\_ über mehr als eine Bodenrichtwertzone, **so** wird für jede\_ in einer Bodenrichtwertzone gelegene\_ **Grundstücksteilfläche** der jeweilige Bodenrichtwert mit dem Quotienten aus der Grundstücksteilfläche und der Fläche des Grundstücks (jeweils in Quadratmetern) multipliziert; die Summe dieser **Produkte** ist als Bodenrichtwert der wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** anzusetzen. <sup>3</sup>**Bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts des Grundstücks nach Satz 2** bleibt **jedoch die Bodenrichtwertzone einer dem Grundstück zugehörigen Flurstücksteilfläche**, die weniger als fünf Prozent der Gesamtfläche eines Flurstücks ausmacht oder kleiner als **10 m<sup>2</sup>** ist, \_\_\_\_\_ unberücksichtigt; **diese Flurstücksteilfläche wird flächengewichtet auf die übrigen Flurstücksteilflächen verteilt.** <sup>4</sup>In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen **im Sinne der Nummer 5 Abs. 2 BRW-RL** ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte anzusetzen. <sup>5</sup>Liegt kein Bodenrichtwert für Bauflächen gemäß Satz 1 vor, so findet der \_\_\_\_ Bodenrichtwert **nach** \_§ 196 **BauGB**\_ für Sonstige Flächen gemäß Anlage 1 **der BRW-RL \_\_\_\_ der Bodenrichtwertzone**, in der das Grundstück liegt, Anwendung.

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

(3) <sup>1</sup>Die Größe „dBRW“ ist der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 7 Abs. 2 Satz 2) ermittelte durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde. <sup>2</sup>Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ermitteln für jede Gemeinde aus den Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 der BRW-RL) für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen der Gemeinde einen Durchschnittsbodenwert für Zwecke der Grundsteuer. <sup>3</sup>Dieser Durchschnittsbodenwert für Zwecke der Grundsteuer ergibt sich als Median aller in der Gemeinde liegenden Bodenrichtwerte. <sup>4</sup>Er wird auf volle Euro abgerundet. <sup>5</sup>Es wird nur ein Durchschnittsbodenwert über alle Nutzungen hinweg gebildet. <sup>6</sup>Bei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte in die Ermittlung einzubeziehen.

(4) <sup>1</sup>Der Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks wird zu dem Durchschnittsbodenwert der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt. <sup>2</sup>Auf dieses Verhältnis wird ein Exponent von 0,3 angewendet. <sup>3</sup>Der Lage-Faktor wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

(5) <sup>1</sup>Die Vermessungs- und Katasterverwaltung stellt die für Grundsteuerzwecke auf den jeweiligen Stichtag erzeugten Geodaten für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 spätestens bis zum 31. Mai 2022 der Finanzverwaltung zur Verfügung. <sup>2</sup>Sie werden der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 zugrunde gelegt. <sup>3</sup>Aus diesen Geodaten sind für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke, die amtlichen Flächen und gegebenenfalls Teilflächen, die BRW, der dBRW und die Lage-Faktoren ersichtlich.

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(3) <sup>1</sup>Die Größe „dBRW“ ist der **nach den Sätzen 2 bis 6** \_\_\_\_\_ ermittelte durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde (**Durchschnittsbodenwert für Zwecke der Grundsteuer**), **der nach Absatz 5 Satz 2 oder nach § 7 Abs. 4 Satz 2 für den jeweiligen Stichtag maßgeblich ist.** <sup>2</sup>\_\_\_\_\_ **Zur Ermittlung des Durchschnittsbodenwerts für Zwecke der Grundsteuer wird** \_\_\_\_\_ für jede Gemeinde aus den Bodenrichtwerten **nach** \_§ 196 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 der BRW-RL\_ für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen der Gemeinde ein\_ Durchschnittsbodenwert **gebildet.** <sup>3</sup>Dieser \_\_\_\_\_ ergibt sich als Median aller **dieser** in der Gemeinde liegenden Bodenrichtwerte. <sup>4</sup>Er wird auf volle Euro abgerundet. <sup>5</sup>Es wird nur ein Durchschnittsbodenwert über alle Nutzungen hinweg gebildet. <sup>6</sup>Bei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen **im Sinne der Nummer 5 Abs. 2 BRW-RL** ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte in die Ermittlung einzubeziehen. <sup>7</sup>**Die Aufgabe der Ermittlung des Durchschnittsbodenwerts für Zwecke der Grundsteuer wird aufgrund des § 199 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zugewiesen.**

(4) **wird (hier) gestrichen** (jetzt in Absatz 1)

(5) <sup>1</sup>Die Vermessungs- und Katasterverwaltung stellt die für **Zwecke der Grundsteuer** \_\_\_\_\_ erzeugten Geodaten für den Hauptfeststellungszeitpunkt \_\_\_\_\_ der Finanzverwaltung spätestens bis zum 31. Mai 2022 zur Verfügung. <sup>2</sup>Sie werden der Hauptfeststellung \_\_\_\_\_ **nach § 7 Abs. 2 Satz 2** und der Hauptveranlagung \_\_\_\_\_ **nach § 8 Abs. 0/1 Satz 1** zugrunde gelegt. <sup>3</sup>Aus diesen Geodaten sind für das jeweilige **Flurstück** die Bezeichnung des Flurstücks, die amtlichen Flächen und gegebenenfalls Teilflächen **sowie die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB für Bauflächen oder für Sonstige Flächen gemäß Anlage 1 der BRW-RL des Flurstücks oder der Flurstücksteiflächen und der dBRW** \_\_\_\_\_ ersichtlich. <sup>4</sup>**Die in Satz 3 genannten** Geodaten werden **danach jährlich auf den 1. Januar erzeugt und der Finanzverwaltung bis zum 31. Mai des betreffenden \_\_\_\_\_ Jahres zur Verfügung gestellt, wobei die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB für Bauflächen und für Sonstige Flächen gemäß Anlage 1 der BRW-RL der Flurstücke oder der Flurstücksteiflächen und der dBRW nur alle sieben Jahre aktualisiert werden.** <sup>5</sup>**Auf ihrer Grundlage erfolgt jeweils eine Neuberechnung des Lage-Faktors.**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

(6) <sup>1</sup>Für Zwecke der Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung mit einem Grundsteuer-Viewer die für die Steuererklärung erforderlichen Geodaten im Internet kostenfrei über eine Karte zur Verfügung. <sup>2</sup>Aus diesem Grundsteuer-Viewer sind für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung des Flurstücks, die amtliche Fläche des Flurstücks, der Bodenrichtwert des Flurstücks, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde und der Lage-Faktor ersichtlich.

(7) <sup>1</sup>Eine Neuberechnung der Lage-Faktoren erfolgt alle sieben Jahre mit den aktualisierten Bodenrichtwerten nach den gleichen Grundsätzen wie zum Hauptfeststellungszeitpunkt. <sup>2</sup>Die daraus resultierenden Geodaten werden spätestens bis zum 31. Mai des Folgejahres in gleicher Weise wie zum Hauptfeststellungszeitpunkt bereitgestellt.

#### § 5

##### Grundsteuermesszahlen

(1) <sup>1</sup>Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 Prozent. <sup>2</sup>Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 Prozent ermäßigt.

(2) <sup>1</sup>Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 Prozent ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. <sup>2</sup>Dies gilt nur, soweit die Wohnfläche dem Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und den Alteilern zu Wohnzwecken dient und mindestens ein Bewohner durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. <sup>3</sup>Für Flächen, die den Arbeitnehmern des Betriebs zu Wohnzwecken dienen, gilt dies entsprechend.

(3) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 Prozent ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorliegt.

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(6) <sup>1</sup>Für Zwecke der Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung mit einem Grundsteuer-Viewer die für die Steuererklärung erforderlichen Geodaten im Internet kostenfrei über eine Karte zur Verfügung. <sup>2</sup>Aus diesem Grundsteuer-Viewer sind für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke **und** die amtliche Fläche der Flurstücke **oder Flurstücksteiflächen sowie zum Zweck der Information der für den jeweiligen Stichtag maßgebliche** Bodenrichtwert **nach § 196 BauGB für Bauflächen oder für Sonstige Flächen** der Flurstücke **oder Flurstücksteiflächen**, der **Durchschnittsbodenwert** der Gemeinde **für Zwecke der Grundsteuer** und der Lage-Faktor ersichtlich.

(7) **wird (hier) gestrichen** (jetzt in Absatz 5)

#### § 5

##### Grundsteuermesszahlen

(1) *unverändert*

(2) <sup>1</sup>Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen **nach Absatz 1 Satz 2** wird **nochmals** um 25 Prozent ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. <sup>2</sup>Dies gilt nur, soweit die Wohnfläche **der Inhaberin oder** dem Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, den zu **ihrem oder** seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und den Alteilern zu Wohnzwecken dient und mindestens **eine Bewohnerin oder** ein Bewohner durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. <sup>3</sup>Für Flächen, die den **Arbeitnehmerinnen und** Arbeitnehmern des Betriebs zu Wohnzwecken dienen, gilt **Satz 1** entsprechend.

(3) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen **nach Absatz 1 Satz 1 oder nach Absatz 1 Satz 2, auch in Verbindung mit Absatz 2**, werden um 25 Prozent ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes \_\_\_\_ vorliegt.

**(3/1) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen nach Absatz 1 Satz 2, auch in Verbindung mit Absatz 2 oder 3, wird um 25 Prozent ermäßigt, soweit**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

(4) <sup>1</sup>Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach den Absatz 2 und 3 wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. <sup>2</sup>Die Ermäßigung kann auf mehrere Ermäßigungstatbestände gestützt werden.

(5) § 15 Abs. 2 bis 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) bleibt unberührt.

(6) Bezugspunkt der Berechnung ist jeweils die vorangegangene Grundsteuermesszahlermäßigung.

#### § 6 Hebesatz

(1) <sup>1</sup>Bei der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. <sup>2</sup>Dazu ist das aus den neuen Grundsteuer-Messbeträgen zu erwartende Grundsteueraufkommen dem Grundsteueraufkommen nach altem Recht gegenüberzustellen. <sup>3</sup>Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleichbliebe.

(2) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann einen eigenen Hebesatz bestimmen. <sup>2</sup>Die Abweichung von dem aufkommensneutralen Hebesatz muss in geeigneter Art und Weise veröffentlicht werden.

1. **die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen oder**

2. **die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 oder 3 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.**

(4) <sup>1</sup>Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach \_\_\_\_ Absatz 2, \_\_\_\_ 3 **oder 3/1** wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. <sup>2</sup>\_\_\_\_\_

(5) **wird gestrichen** (teilweise jetzt in Absatz 3/1)

(6) **wird gestrichen**

#### § 6 Hebesatz

(1) <sup>1</sup>Bei der Hauptveranlagung \_\_\_\_\_ **nach § 8 Abs. 0/1 Satz 1** ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. <sup>2</sup>Dazu ist das \_\_\_\_\_ Grundsteueraufkommen **der Gemeinde, das** aus den Grundsteuermessbeträgen **nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen** zu erwarten\_ **ist**, dem Grundsteueraufkommen \_\_\_\_\_ gegenüberzustellen, **das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist**. <sup>3</sup>Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleich bliebe.

(2) <sup>1</sup>\_\_\_\_\_ <sup>2</sup>**Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes** von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen \_\_\_\_\_.

**(3) § 25 GrStG bleibt unberührt.**



Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

## Zweites Kapitel Verfahren

### § 7 Feststellungsverfahren

(1) <sup>1</sup>In dem Feststellungsbescheid für Grundstücke sind ergänzend zu § 219 Abs. 2 BewG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen sowie ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. <sup>2</sup>Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. <sup>3</sup>Der Feststellungsbescheid kann mit dem nachfolgenden Grundsteuermessbescheid verbunden und zusammengefasst bekannt gegeben werden.

(2) <sup>1</sup>Abweichend von § 221 BewG findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. <sup>2</sup>Die Grundsteuerausgangsbeträge werden auf den 1. Januar 2022 festgestellt (Hauptfeststellung). <sup>3</sup>Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahrs (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt. <sup>4</sup>Bei der Ermittlung des Grundsteuerausgangsbetrags ist § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Der Grundsteuerausgangsbetrag (Betragsfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. <sup>2</sup>Eine Betragsfortschreibung ist auch durchzuführen, wenn die turnusmäßige Überprüfung der Lage-Faktoren alle sieben Jahre zu einer Änderung des Grundsteuerausgangsbetrags führt. <sup>3</sup>Der Fortschreibungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Änderung folgt. <sup>4</sup>Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) Für den Grundsteuerausgangsbetrag nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß.

(5) <sup>1</sup>Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung mittels Allgemeinverfügung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 BewG erfolgt durch die für Steuern in Niedersachsen zuständige Mittelbehörde.

## Zweites Kapitel Verfahren

### § 7 Feststellungsverfahren

(1) *unverändert*

(2) <sup>1</sup>Abweichend von § 221 BewG findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. <sup>2</sup>Die **Äquivalenzbeträge** werden auf den 1. Januar 2022 **allgemein** festgestellt (Hauptfeststellung). <sup>3</sup>Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt. <sup>4</sup>Bei der Ermittlung **der jeweiligen Äquivalenzbeträge** ist § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Neu festgestellt werden die **Äquivalenzbeträge** (Betragsfortschreibung) **oder** die Flächen **des Grundstücks** (Flächenfortschreibung), wenn **ein Äquivalenzbetrag oder eine Fläche** von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. <sup>2</sup>Eine Betragsfortschreibung ist auch durchzuführen, wenn die turnusmäßige **Neuberechnung** der Lage-Faktoren alle sieben Jahre zu einer Änderung **der Äquivalenzbeträge** führt. <sup>3</sup>Der Fortschreibungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Jahr der Änderung folgt. <sup>4</sup>Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) <sup>1</sup>Für die **Äquivalenzbeträge** nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß. <sup>2</sup>**Dabei gilt die Maßgabe, dass der Lage-Faktor zunächst nach den Verhältnissen des Hauptfeststellungszeitpunkts, nach dem Zeitpunkt der ersten Neuberechnung nach § 4 Abs. 5 Satz 5 jedoch nach den Verhältnissen des Zeitpunktes der jeweils letzten Neuberechnung zugrunde gelegt wird.**

(5) <sup>1</sup>Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung mittels Allgemeinverfügung durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt **abweichend von** § 228 Abs. 1 Satz 3 BewG durch die für Steuern in Niedersachsen zuständige Mittelbehörde. <sup>2</sup>Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse,

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

<sup>2</sup>Abweichend von § 228 Abs. 2 BewG sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerausgangsbetrags auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung des Grundsteuerausgangsbetrags führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. <sup>3</sup>Die Anzeige ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln sind.

#### § 8 Veranlagungsverfahren

(1) <sup>1</sup>Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. <sup>2</sup>Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil nach oben abweicht oder wenn sein auf das Gebäude entfallender Anteil um mehr als 5 Prozent und mindestens 5 Euro oder um mehr als 10 Euro nach oben abweicht. <sup>3</sup>Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist.

(2) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sinngemäß.

(3) <sup>1</sup>Änderungen der Nutzung hat derjenige anzuzeigen, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. <sup>2</sup>Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach § 5 Abs. 2, 3 und 5 entsprechend. <sup>3</sup>§ 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG bleibt unberührt. <sup>4</sup>Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt,

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

die sich auf die Höhe **der Äquivalenzbeträge** auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung **der Äquivalenzbeträge** führen können, sind abweichend von § 228 Abs. 2 BewG auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. <sup>3</sup>Die Anzeige ist **abweichend von § 228 Abs. 2 Satz 3 BewG** bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. **Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Erklärung und die Anzeige von derjenigen oder demjenigen abzugeben, der oder dem die wirtschaftliche Einheit jeweils zuzurechnen ist.**

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln sind; **§ 228 Abs. 6 Sätze 2 und 3 BewG bleibt unberührt.**

#### § 8 Veranlagungsverfahren

**(0/1)** <sup>1</sup>Die Grundsteuermessbeträge \_\_\_\_\_ werden auf den 1. Januar 2025 allgemein festgesetzt **(Hauptveranlagung)**. <sup>2</sup>**Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.**

(1) <sup>1</sup>Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten **Veranlagungszeitpunkts** nach unten abweicht. <sup>2</sup>Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil nach oben abweicht oder wenn sein auf \_\_\_\_\_ Gebäude entfallender Anteil um mehr als \_\_\_\_\_ 5 Euro \_\_\_\_\_ nach oben abweicht. <sup>3</sup>Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist.

(2) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des \_\_\_\_\_ **Steuermessbetrags** und die Änderung **von \_\_\_\_\_ Steuermessbescheiden** sinngemäß.

(3) <sup>1</sup>Änderungen der Nutzung hat **diejenige oder derjenige** anzuzeigen, **der oder dem** der Steuergegenstand zuzurechnen ist. <sup>2</sup>Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach § 5 Abs. 2 **bis 3/1** entsprechend. <sup>3</sup>§ 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG bleibt unberührt. <sup>4</sup>Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 31. März des Jahres **zu**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

in dem sich die Verhältnisse geändert haben. <sup>5</sup>§ 7 Abs. 6 gilt entsprechend.

#### § 9

Erlass bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

(1) Soweit ein Gebäude durch einen anderen als den Grundstückseigentümer zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird, ist die Grundsteuer in der Höhe zu erlassen, die auf den Grundsteuermessbetrag des Gebäudes entfällt, soweit der Nutzer zivilrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist und in seiner Person die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen würde.

(2) <sup>1</sup>Der Erlass nach Absatz 1 wird nur auf Antrag gewährt. <sup>2</sup>Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen. <sup>3</sup>Einer jährlichen Wiederholung des Antrags bedarf es nicht. <sup>4</sup>Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

#### § 10

Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

§ 34 des Grundsteuergesetzes gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. in Absatz 3 an die Stelle des Grundsteuerwerts der Steuermessbetrag und
2. in Absatz 4 an die Stelle der Fortschreibung des Grundsteuerwerts die Festsetzung des Steuermessbetrags tritt.

#### Zweiter Teil

#### Betriebe der Land- und Forstwirtschaft / Grundsteuer A

#### § 11

Abweichende Regelungen

(1) Zur Hofstelle nach § 234 Abs. 6 BewG gehören auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, wenn sie keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) In den Betrieb sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

**erstatten**, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. <sup>5</sup>§ 7 Abs. 6 gilt entsprechend.

#### § 9

Erlass bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

**wird gestrichen**

#### § 10

Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

§ 34 **Abs. 1 bis 3** des Grundsteuergesetzes gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass

- in Absatz 3 an die Stelle des Grundsteuerwerts der **Grundsteuermessbetrag** \_\_\_\_ tritt.
- \_\_\_\_\_

#### Zweiter Teil

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

#### § 11

Abweichende Regelungen

(1) **Abweichend von** § 234 Abs. 6 BewG gehören zur Hofstelle \_\_\_\_ auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine land- und forstwirtschaftlichen \_\_\_\_ Flächen mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, **soweit** sie keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) In den Betrieb sind **abweichend von § 2 Abs. 2 BewG** auch **der Eigentümerin oder** dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/8995

Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einzubeziehen.

(3) Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.

(4) In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

(5) § 1 Abs. 4, § 7 Abs. 5 und 6 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

### Dritter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 12 Anwendung von Bundesrecht

(1) <sup>1</sup>Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. <sup>2</sup>Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

(2) <sup>1</sup>Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>§ 32 h der Abgabenordnung gilt mit der Maßgabe, dass der oder die Landesbeauftragte für den Datenschutz zuständig und das Niedersächsische Datenschutzgesetz einschlägig ist.

(3) <sup>1</sup>Die im Grundsteuergesetz enthaltenen Verordnungsermächtigungen finden in Bezug auf die in diesem Gesetz geregelten Sachverhalte nur mit der Maßgabe Anwendung, dass die entsprechenden Rechtsverordnungen durch das in Niedersachsen für Finanzen zuständige Ministerium erlassen werden. <sup>2</sup>Die darauf gestützten Rechtsverordnungen des Bundes finden diesbezüglich

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen

dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und **der Eigentümerin oder** dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einzubeziehen.

(3) Ein Anteil **der Eigentümerin oder** des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.

(4) In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind **abweichend von § 2 Abs. 2 BewG** auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die **einer oder** einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

(5) § 1 Abs. 4, § 7 Abs. 5 und 6 **sowie § 8 Abs. 3 Satz 4** gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

### Dritter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 12 Anwendung von Bundesrecht

(1) <sup>1</sup>\_\_\_\_\_ (jetzt in § 0/1 Satz 2) <sup>2</sup>Die **Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer für Zeiträume** der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich ausschließlich nach den **Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes**.

(2) <sup>1</sup>Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>§ 32 h **AO** gilt mit der Maßgabe, dass der oder die Landesbeauftragte für den Datenschutz zuständig ist und **hinsichtlich ihrer oder seiner Rechte und Pflichten, Aufgaben und Befugnisse und ihres oder seines Tätigkeitsberichts die Bestimmungen des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes** einschlägig sind.

(3) <sup>1</sup>Die im Grundsteuergesetz enthaltenen Verordnungsermächtigungen finden in Bezug auf die in diesem Gesetz geregelten Sachverhalte \_\_\_\_\_ mit der Maßgabe Anwendung, dass **für den Erlass der** entsprechenden \_\_\_\_\_ **Verordnungen** \_\_\_\_\_ das \_\_\_\_\_ für Finanzen zuständige Ministerium **zuständig ist**. <sup>2</sup>\_\_\_\_\_

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion  
der CDU - Drs. 18/8995

Empfehlungen des Ausschusses für Haushalt und  
Finanzen

nur Anwendung, wenn und soweit das durch Rechtsver-  
ordnung des Niedersächsischen Finanzministeriums an-  
geordnet ist.

§ 13  
Übergangsregelungen

(1) <sup>1</sup>Die Grundsteuerausgangsbeträge werden auf  
den 1. Januar 2022 allgemein festgestellt. <sup>2</sup>Die Grund-  
steuermessbeträge nach diesem Gesetz werden auf den  
1. Januar 2025 allgemein festgesetzt.

(2) Für die Anwendung des § 7 Abs. 1 Satz 2 und  
des § 7 Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223  
Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG ist für Feststel-  
lungszeitpunkte zwischen dem 1. Januar 2022 und dem  
31. Dezember 2024 zu unterstellen, dass die Feststellun-  
gen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeu-  
tung sind und die wirtschaftlichen Einheiten zur Besteue-  
rung nach diesem Gesetz herangezogen oder nicht mehr  
herangezogen werden.

§ 14  
Evaluation

Nach Abschluss der Hauptfeststellung evaluiert das  
Niedersächsische Finanzministerium die Belastungsver-  
teilung der Grundsteuer nach diesem Gesetz zum 31. De-  
zember 2027.

§ 15  
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am xx.xx.xxxx in Kraft.

(2) § 13 tritt am 31. Dezember 2029 außer Kraft.

§ 13  
Übergangsregelungen

(1) **wird (hier) gestrichen** (Satz 2 jetzt in § 8  
Abs. 0/1 Satz 1)

(2) *unverändert*

§ 14  
Evaluation

Nach Abschluss der Hauptfeststellung evaluiert das  
\_\_\_\_\_ **für Finanzen zuständige** Ministerium die Belas-  
tungsverteilung der Grundsteuer nach diesem Gesetz  
zum 31. Dezember 2027.

§ 15  
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am **Tag nach seiner Verkün-**  
**dung** in Kraft.

(2) *unverändert*