

# Keinen grundsätzlichen Einspruch gegen Grundsteueräquivalenzbescheide

## Niedersächsisches „Flächen-Lage-Modell“ vergleichsweise einfach und transparent

Zur Zeit gehen zahlreiche Anfragen bezüglich der Grundsteueräquivalenzbescheide bei uns in der Geschäftsstelle des Vereins ein. In den Medien wird teilweise geraten, grundsätzlich Einspruch gegen diese Bescheide einzulegen. Grund ist, dass diverse Interessenvertretungen und Experten die Erhebungen bzw. Festsetzungen für teils ungenau, teils gleichheitswidrig oder gar verfassungswidrig halten. Dabei ist hervorzuheben, dass diese grundsätzlichen Bedenken sich größtenteils gegen die Bewertungen in Baden-Württemberg und gegen das Bundesmodell wenden, welches in elf Ländern gilt.

Allgemein wird dagegen die Grundsteuerreform, für die sich Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen entschieden haben als transparent, effizient und „wohl verfassungskonform“ gelobt. Bayern hat sich für ein einfaches Flächenmodell entschieden, die drei weiteren Ländergesetze haben dieses um eine Wertkomponente ergänzt.

Niedersachsen hat – anders als andere Bundesländer – bei der Grundsteuerreform von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, und sich mit dem „Flächen-Lage-Modell“ auf ein vergleichsweise einfaches und transparentes Berechnungsmodell verständigt, das mit einem möglichst geringen administrativen Aufwand einhergeht.

Wir raten unseren Mitgliedern daher nicht grundsätzlich, Einspruch gegen die Äquivalenzbescheide einzulegen.

### Hintergrund:

Im Juli 2021 wurde das niedersächsische Grundsteuergesetz beschlossen, dem das vom Land selbst entwickelte „Flä-

chen-Lage-Modell“ zu Grunde liegt. Notwendig war die Neuregelung, um eine gerechte Besteuerung der Grundstücke zu erreichen. Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Besteuerung zuvor für verfassungswidrig erklärt, da die Belastungsverteilung im Laufe der Zeit unzutreffend geworden ist.

Zur Umsetzung der Reform ist jede/r Eigentümer/in eines Grundstücks verpflichtet, bis zum 31.01.2023 eine Erklärung zu seinem Grundstück gegenüber dem Finanzamt abzugeben. Für das niedersächsische Modell sind hierzu – anders als beim Bundesmodell – nur wenige Angaben notwendig. Adresse, Flächengrößen des Grundstücks sowie der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen. Maßgebend sind jeweils die Verhältnisse am 01.01.2022.

Wir haben in unserem Mitteilungsblatt 2022 mehrfach ausführlich berichtet und Ihnen, liebe Mitglieder, Ausfülltipps und wichtige Hinweise gegeben bzw. bei Nachfragen direkte Ansprechpartner bei dem Finanzamt Göttingen bzw. dem Niedersächsischen Finanzministerium genannt.

### Vorteile des Niedersachsenmodells gegenüber dem Bundesmodell:

- Das Modell ist einfach und gut verständlich.
- Es sind nur wenige Angaben zu machen. Die Berechnung ist kurz und der Einfluss der Angaben auf das Ergebnis ist nachvollziehbar.
- Der unvermeidliche Aufwand ist – bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten [3,6 Mio. in Niedersachsen] – minimiert.

- Es gibt nur noch eine neue Hauptfeststellung. Danach werden nur noch Anpassungen vorgenommen.
- Es gibt keine automatischen Wertsteigerungen durch steigende Preise [keine schleichenden Steuererhöhungen].

### Belastungsverschiebungen im Zuge der Grundsteuerreform?

Der Gesetzgeber sieht eine „aufkommensneutrale“ Umsetzung der Grundsteuerreform vor – eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens soll demnach nicht beabsichtigt sein. Hierzu wurden die Kommunen gesetzlich dazu verpflichtet, den entsprechenden aufkommensneutralen Hebesatz rechtzeitig zu veröffentlichen. Gleichwohl wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Für den/die Einzelne/n kann dies sowohl ein Mehr als auch ein Weniger bedeuten.

### Einsprüche

Wir raten nicht grundsätzlich zu einem Einspruch. Selbstverständlich ist es jedem Eigentümer / jeder Eigentümerin unbenommen, wegen verfassungsrechtlicher Bedenken [z. B. weil im Niedersachsenmodell das Alter und der Zustand des Gebäudes keine Rolle spielen] Einspruch einzulegen. Ansonsten raten wir in jedem Einzelfall die Daten (Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen) sorgfältig zu überprüfen und nur bei offenbaren Unrichtigkeiten Einspruch einzulegen.

set

Quelle [auszugweise]: BdSt Bremen und Niedersachsen e. V., [www.mf.niedersachsen.de](http://www.mf.niedersachsen.de)