



Grundsteuerreform 2025 in Niedersachsen

Appell zu einer Gesetzesinitiative auf Landesebene zu einer fairen, noch gerechteren und noch transparenteren Besteuerung von Wohnimmobilien

Am 21.05.2025 erklärt der Nds. Finanzminister Gerald Heere im Niedersächsischen Landtag in seiner Antwort auf die dringliche Anfrage zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform auf Resthöfe und die Leerstandsquote, man wolle

- generell im nächsten Jahr die Auswirkungen der Grundsteuerreform 2025 evaluieren,
- dies für Resthöfe und für unbebaute und ungenutzte Grundstücke im Außenbereich aktuell vorziehen, und
- die Ergebnisse in die aktuell laufende konkrete Vorbereitung für eine Gesetzesänderung des Nds. GrStG einfließen lassen.

Das ist gut und notwendig, weil sich in den angesprochenen Bereichen im Verhältnis zur bisherigen Grundsteuerlast ganz gravierende vielfältige Verteuerungen ergeben haben.

- Besteuerung von Resthöfen und unbebauten Grundstücken im Außenbereich durch Härtefallklausel neu regeln

Bei Resthöfen (ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe, die heute zum Wohnen dienen) einschließlich ungenutzter Nebengebäude auf großen Grundflächen ergibt sich die wesentlich höhere Steuerlast einmal aus den Flächenfaktoren, zum anderen aber auch aus dem unberücksichtigt bleibenden Alter der Immobilien.

Bei unbebauten Grundstücken in den Außenbereichen ergibt sich dies aufgrund des Flächenfaktors, in den „die Qualität als Bauland eingepreist“ ist.

Ein Korrektiv im Sinne einer Härteregelung ist deshalb angezeigt; dies zumindest dann, wenn die Steuerbelastung nach aktuellem Recht in Vergleich zum abgeschafften Einheitswertverfahren doppelt so groß oder größer wird.

- Alterswertfaktor, verknüpft mit dem Baujahr der Immobilie, einführen

Um dem Alter der Wohnimmobilien Rechnung zu tragen, muss zusätzlich ein Alterswertfaktor in die Berechnung mit einfließen. Denn ältere Gebäude sind häufig nicht so wertvoll wie Neubauten. Sie erfordern ein höheres Maß an Instandhaltung und Instandsetzung. Dies gilt ganz besonders bei der jetzt aufgegebenen energetischen Gebäudesanierung inklusive eines Heizungstausches mit dem Ziel eines Einsatzes erneuerbarer, regenerativer und umweltverträglicher Energien mit dem Abbau von CO₂-Belastungen.

Dieser Faktor muss an das Baujahr des Gebäudes anknüpfen. Bei Neubauten (Baualter 2022-2028) ist keine Korrektur zur Berechnung nach dem Flächen-Lage-Modell vorzunehmen; hier kann der Faktor deshalb 1,0 betragen. Je älter das Gebäude, desto größer sollte der Alterswertfaktor sein. Dieser Faktor sollte also stufenweise erhöht werden, je älter die Immobilie als Steuerobjekt ist.

Dazu wird in einer dem Landtag vorliegenden Petition (Petition-Nummer 01157/89/19 vom 19.05.2025 vorgeschlagen, den Alterswertfaktor bei Baujahren aus 1972 oder älter mit 0,3 anzusetzen. Dies entspricht in etwa einem Drittel des Wertansatzes für diese Gebäude im Vergleich zu Neubauten.

Dieses Verfahren bildet den wahren Wert der Steuerobjekte viel besser ab, ist deshalb sinnvoll, trägt dem höheren Instandhaltungs- und Sanierungsstau, insbesondere in energetischer Hinsicht, Rechnung, ermöglicht den Eigentümern entsprechende Investitionen und schont im Vermietungsfall auch die Mieter, die über die Betriebskostenumlage die Grundsteuer mittragen. Es erweist sich insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden als veranlassend, insgesamt also fairer und gerechter.

Die Berücksichtigung eines Alterswertfaktors entspricht auch dem von Niedersachsen gewählten System einer Besteuerung nach dem Flächen-Lage-Modell. Denn wenn ein Lagefaktor werterhöhend je nach Qualität der Quartierslage mit einbezogen wird, dann muss dies auch wertmindernd für das Alter der Immobilie als objektives Beschaffenheitskriterium gelten.

- Transparenz der Aufkommensneutralität herstellen

§ 7 Abs. 1 Nds. GrStG verpflichtet die Gemeinden im Verhältnis zum bisherigen Haushaltsvolumen bei der Grundsteuer, die Hebesätze nach der neuen Grundsteuerreform so festzusetzen, dass das insgesamte gemeindliche Steueraufkommen aus diesem Bereich für den Kommunalhaushalt aufkommensneutral bleibt.

Im nachjustierenden Gesetzgebungsverfahren muss klargestellt werden, dass dieser Aufkommensneutralität auch drittschützende Wirkung zugunsten des Steuerbürgers beizumessen ist. Dies gilt besonders mit Blick auf § 80 Abs. 5 Nds. JustizG, der den Gemeinden anheimgestellt, statt eines vorgerichtlichen Widerspruchsverfahrens zur Überprüfung von Steuerbescheiden sofort eine verwaltungsgerichtliche Klage als Rechtsmittel vorzugeben.

Um diese Aufkommensneutralität justiziabel zu machen, muss sie transparenter ausgestaltet werden. Es kann nicht ausreichen, wenn eine Gemeinde den jeweils aktuellen Hebesatz im kommunalen Verkündungsblatt „in geeigneter Art und Weise“ (so der Gesetzestext in § 7 Abs. 2 Nds. GrStG) Veröffentlicht. Die Aufkommensneutralität muss „vorgerechnet“ werden und so für den Steuerbürger überprüfbar sein.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte im Gesetzgebungsverfahren. Sie geben der neuen Grundbesteuerung mehr Gerechtigkeit, mehr Fairness und damit eine wesentlich höhere Überzeugungswirkung.

Langenhagen/Hannover, den 12. Juni 2025

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender