Online-Nachricht vom 14.04.2021 16:35

Grundsteuer | "Flächen-Lage-Modell" in Niedersachsen (FinMin)

Die Koalitionspartner in Niedersachsen haben sich auf ein selbst entwickeltes Flächen-Lage-Modell verständigt. Danach sollen Steuerpflichtige – anders als beim Bundesmodell – für die Grundsteuer nur noch einmal eine Steuererklärung abgeben müssen. Die Erklärung soll aus wenigen Angaben zu den Flächengrößen und der Nutzung bestehen. Den Rest soll die Verwaltung erledigen.

Hierzu führt das Niedersächsische Finanzministerium u.a. weiter aus:

Das Flächen-Lage-Modell ist leicht umsetzbar und enthält keine streitanfälligen Determinanten. Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell bietet das Flächen-Lage-Modell insbesondere den Vorteil einer deutlich leichteren Administrierbarkeit mit nur noch einer **einmaligen Hauptfeststellung** für die ca. 3,6 Millionen zu bewertenden Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus. Nur bei gravierenden Änderungen der Lageverhältnisse, die automatisiert von der Verwaltung überprüft werden, kommt es im Flächen-Lage-Modell zu neuen Steuerbescheiden in den betroffenen Gebieten. Insgesamt bedeutet das also erhebliche Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten.

Zugleich wird im Niedersächsischen Modell die **Lage der Grundstücke berücksichtig**t. Denn die Gemeinde bietet dem Grundbesitzer typischerweise in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen, z.B. in Gestalt unterschiedlich langer oder kurzer Wege, der Erreichbarkeit kommunaler Dienste und der Nutzungs- und Lebensqualität. Als Indikator für die Lage werden die flächendeckend für Bauflächen vorhandenen Bodenrichtwerte für das jeweilige Grundstück genutzt. Der Bodenrichtwert des Grundstücks wird mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Mit dieser Relation wird das „Besser“ oder „Mäßiger“ der Lagen messbar gemacht. Die Lage-Faktoren sorgen dafür, dass der Gedanke der Nutzen-Äquivalenz zum Tragen kommt. Sie spiegeln nicht den Wert der Bebauung wider, sondern die Teilhabe an der kommunalen Leistung durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage.

Da es im Gegensatz zum Verkehrswert-Modell also nicht auf die absolute Höhe der Werte ankommt, sondern auf das Verhältnis, wird der Faktor angemessen gedämpft. Im Ergebnis entsteht ein moderater Zu- oder Abschlag. Beispiel: Der doppelt so hohe Bodenrichtwert im Vergleich zum Durchschnitt führt zu einem Zuschlag von 20 Prozent. Das ist der Lage-Faktor 1,2.

Der jeweilige Lage-Faktor soll sich zukünftig direkt aus den Regelungen im Niedersächsischen Grundsteuergesetz ergeben. Die niedersächsische Finanzverwaltung soll lediglich die – einfache – Berechnung dieser Lage-Faktoren durchführen und das Ergebnis fließt automatisch in die Steuerberechnung ein. Für die Steuerpflichtigen soll ein „Grundsteuer-Viewer“ zur Verfügung gestellt werden. Das ist eine Kartendarstellung im Internet, aus der die Flächen und Faktoren ersichtlich sein werden. Er ist ein Transparenz-Instrument und eine Ausfüllhilfe für die Flächenangaben.

Quelle: Niedersächsisches Finanzministerium, Pressemitteilung v. 13.4.2021 (il)

Fundstelle(n):
NWB XAAAH-76167

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.