

Die neue Grundsteuer – Aktuelles zum Stand auf den  
01.01.2025 sowie die Anzeigepflicht bei grundsteuerlichen  
Änderungen ab dem 01.01.2023

# Projektleitung Grundsteuer

Marlene Wohlers

- Dipl. Kauffrau
- Steuerberaterin

Marcel Mordhorst

- Steuersachbearbeiter

# Zeitstrahl „Grundsteuerreform in Niedersachsen“



# Aktueller Stand

- Bearbeitete Mandate:
  - Landvolk – 1318
  - Contax – 327
- Übermittelte Erklärungen (Aktenzeichen)
  - Landvolk – 4054
  - Contax - 835

# Aktueller Stand

- Gegen alle Bescheide wurde jeweils Einspruch eingelegt
- Eingegangen und geprüfte Bescheide ca. 90 %
- Großteil der offenen Bescheide sind Wohngebäude und Hofstelle mit beantragtem Abschlag von 25% für „landwirtschaftliches Wohnen“

# Aktueller Stand

- Problematik der offenen Bescheide:
  - Ermäßigung von 25% lt. Finanzamt nur für Vollerwerbslandwirte
  - Lt. NGrStG : eine mehr als nur gelegentliche landwirtschaftliche Tätigkeit (jährlicher Jahresaufwand von insgesamt 4 Wochen ist ausreichend)

# Aktueller Stand

- Z. Zt. gibt es noch keine eigentlichen Grundsteuerbescheide (von Gemeinden und Kommunen)
- Wahrscheinlich ergehen diese Bescheide erst in 2025
- Problematik: erster Grundsteuerzahltermin ist 15.02.2025

# Zum Einspruch

- Einsprüche sind zur Zeit „ruhend“
- Grundsteuerfälle weiterhin offen
  - Entsprechende Änderungen können somit weiterhin erfolgen



# Zu den Klagen

- Die Vereinigungen Haus & Grund und der Bund der Steuerzahler haben bereits einige Klagen eingelegt

Zum Bundesmodell gegen die pauschalierten Nettokaltmieten

- FG Berlin-Brandenburg AZ 3 K 3142/23
- FG Rheinland-Pfalz AZ 4K 1205/23

Hier wurde geklagt, da vorgegebene Mieten nicht erzielbar sind

# Zu den Klagen

Zum Bundesmodell gegen die berücksichtigten Bodenrichtwerte

- FG Rheinland-Pfalz AZ 4V 1295/23
- FG Rheinland-Pfalz AZ 4V 1429/23

# BFH-Beschlüsse

- Gegen die Klagen zu den Bodenrichtwerten gibt es BFH-Beschlüsse (27.05.2024, Az. II B 78/23 und II B 79/23)
- Steuerpflichtige müssen Möglichkeit haben, einen niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen
- Auch wenn der Gesetzgeber den Nachweis eines niedrigeren Wertes nicht vorgesehen hat, muss die Möglichkeit eingeräumt werden (sog. Verletzung des Übermaßverbotes)

# BFH-Beschlüsse

- Begründungen des BFH:
  - Bedenken an die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse
  - Bedenken an die Datengrundlage der Bodenrichtwerte (in den Kaufpreissammlungen können Datenlücken und Verzerrungen Vorliegen z. B.: Aufteilung Gebäude und Grund und Boden)
  - Zweifel, ob Wertunterschiede angemessen abgebildet sind

# BFH-Beschlüsse

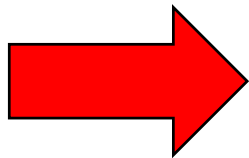
- Einzelfallentscheidungen im Aussetzungsfall
- Im Hauptsacheverfahren hinsichtlich verfassungsmäßiger Bedenken ist noch keine Entscheidung gegeben.

# BFH-Beschlüsse

- Verwaltung folgt Auffassung des BFH
- Koordinierter Ländererlass vom 24.06.2024 aber nur für das Bundesmodell
- Ein nachgewiesener niedrigerer Wert ist anzusetzen, wenn der Wert zum 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) den niedrigeren Wert um mindestens 40% übersteigt (Übermaßverbot)
- Nachweis durch staatliche oder staatlich anerkannte Gutachter

# Anzeigepflichten ab 01.01.2023

- Änderungsanzeigen immer auf 01.01. des Folgejahres
- Erlass 28.02.2024:
  - Frist wurde ausgesetzt bis zum 31.12.2024



somit erstmalig zum 31.12.2024

- Fristende Niedersachsen: 31.03. des jeweiligen Jahres

# Anzeigepflichten ab 01.01.2023

## Niedersächsisches Modell:

- Änderungsanzeige:
  - Bauliche Veränderung: z.B. Neubau, Errichtung eines Anbaus
  - Nutzungsänderung: Wohnfläche ↔ Gewerbliche Nutzung
- Eine feste Wertfortschreibungsgrenze gibt es nicht (Bundesmodell 15.000 €)



# Anzeigepflichten ab 01.01.2023

Gerne übernehmen wir diese Tätigkeit für unsere Mandanten.  
Sprechen Sie Ihren Sachbearbeiter oder unser Grundsteuer-Team an.