

**Informationen zur Grundsteuerreform 2025
Wohnungseigentum-Objekte (Land Niedersachsen)
Stand: 01.04.2022**



*Voraussichtlich im Mai/Juni werden Sie Post von Ihrer Finanzbehörde erhalten.
Dieses Dokument wird im Juli 2022 aktualisiert*

Worum geht es bei der Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die von Gebäudeeigentümern und Wohnungseigentümern erhoben wird. Die Kosten sind als Betriebskosten auf Mieter umlegbar. Die Festsetzung der Basis der veranlagten Grundsteuer erfolgte bislang auf dem sogenannten Einheitswertbescheid und dessen Festlegungen und Berechnungen. Hierauf wurde dann ein kommunaler Hebesatz erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer ist jedoch verfassungswidrig, so dass eine Neubewertung erforderlich ist.

Was ist zu tun und wer ist Erklärungsspflichtig?

Zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 ist eine Erklärung zu bestimmten Gebäudedaten beim zuständigen Finanzamt abzugeben.

Erklärungsspflichtig ist der Eigentümer!

Welche Daten benötige ich?

Das Land Niedersachsen weicht vom wesentlich komplizierteren und aufwändigeren Bundesmodell ab und hat sich für das Flächen-Lage Modell entschieden.

Für die Erklärung benötigen Sie nach jetzigem Wissensstand:

- Anschrift des Gebäudes und einige persönliche Daten
- Größe der Wohnung
- Größe des Grundstücks
- Bodenrichtwert

Wo finde ich die Daten?

Die Größe des Grundstücks sowie den Bodenrichtwert finden Sie im Internet unter einem hierfür eingerichteten Grundsteuer-Viewer unter:

-aktuell ist dieser noch nicht veröffentlicht. Sobald der Link verfügbar ist, wird der Link von uns bekannt gegeben.

Die übrigen Daten liegen Ihnen in der Regel vor.

Wie gebe ich die Erklärung ab?

Die Abgabe der Erklärung ist online über www.elster.de abzugeben.

Dazu müssen Sie sich registrieren. Der Registrierungsprozess wird zwischen 2-3 Wochen dauern. Dies können Sie unter folgenden Link tun:

<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl>

Sofern Sie bereits einen Elster Zugang haben, können Sie diese verwenden.

Auf schriftlichen begründeten Antrag beim zuständigen Finanzamt ist es in Ausnahmefällen möglich, die Erklärung in Papierform abzugeben.

Wo erhalte ich weitere Informationen oder wer kann mir diese erteilen?

Unter dem folgenden Link der Landesfinanzbehörde Niedersachsen erhalten Sie weitere ausführliche Informationen:

<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuerreform-in-niedersachsen-202526.html>

Auskünfte erteilt ansonsten auch das für Sie zuständige Finanzbehörde

Wer kann mir bei der Erklärung helfen bzw. diese für mich durchführen?

Ihr Steuerberater wird die Erklärung in jedem Fall für Sie abgeben können.

Wir entscheiden spätestens Anfang Juli 2022, ob wir diese Dienstleistung als kostenpflichtige Zusatzleistung für Wohnungseigentümer anbieten werden. Vor dem Hintergrund eines hohen Arbeitsvolumens, Systemumstellungen, coronabedingter Ausfälle in den letzten Monaten und vor allem der im letzten und diesem Jahr zusätzlichen anfallenden Mehraufwände für die Zensusdatenerhebung werden wir zu gegebener Zeit darüber entscheiden und Sie informieren.