



Niedersächsisches Ministerialblatt

74. (79.) Jahrgang

Hannover, den 27. August 2024

Nummer 378

Finanzministerium

Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AENGrStG)

RdErl. d. MF v. 05.08.2024 – G 1002-6 –

– VORIS 62100 –

Bezug: RdErl. v. 22.02.2022 (Nds. MBl. S. 326)
– VORIS 62100 –

Der Bezugserlass wird mit Wirkung vom 01.08.2024 wie folgt geändert und ist in allen noch offenen Fällen anzuwenden:

1. Im Inhaltsverzeichnis erhält die Angabe „A 3 Maßgebliche Flächen“ folgende Fassung:
„A 3.1 Maßgebliche Flächen
A 3.2 Teilweise Befreiung des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken“.
2. Abschnitt A wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „Nachvollziehbarkeit“ die Worte „anstelle eines Wertmaßstabs“ eingefügt.
 - b) Dem Unterabschnitt A 1.1 Abs. 2 wird der folgende Satz 2 angefügt:
„Soweit das NGrStG eine entsprechende Anwendung der Bestimmungen über den Grundsteuerwert vorsieht, betrifft dies für die Grundsteuer B nicht die Bestimmungen darüber, wie der Grundsteuerwert zu ermitteln ist und unter welchen Voraussetzungen ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden kann, weil das NGrStG keine Wertkomponente enthält.“
 - c) Unterabschnitt A 1.4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Überschrift wird wie folgt geändert:
 - aaa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„A 1.4 Verweise auf sinngemäße Anwendung der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 01.01.2025 (AEGrStG)“.
 - bbb) Die Fußnote wird gestrichen.
 - bb) Nummer 17 erhält folgende Fassung:
„17. A 3.11 Grundbesitz in gesondertem Vermögen nach Kirchenrecht,“.

- cc) Nummer 29 erhält folgende Fassung:
„29. A 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten,“.

3. Abschnitt B wird wie folgt geändert:

- a) Der einleitende Satzteil in Unterabschnitt A 2 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

„Die folgenden Nummern der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AEBewGrSt) vom 09.11.2021 (BStBl. 2021 I S. 2334), in der jeweils geltenden Fassung, sind sinngemäß anzuwenden.“

- b) Der Unterabschnitt A 3 wird Unterabschnitt A 3.1 und wie folgt geändert:

- aa) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„A 3.1 Maßgebliche Flächen“.

- bb) Absatz 10 erhält folgende Fassung:

„(10) Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen, die innerhalb des Wohngebäudes aber außerhalb des Wohnbereichs liegen, gehören nicht zur Wohnfläche und sind auch nicht als Nutzfläche zu berücksichtigen. Hierzu gehören unter anderem:

1. Kellerräume,
2. Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
3. Waschküchen und Trockenräume,
4. Bodenräume und
5. Heizungsräume.

Dagegen sind Flure, Abstellräume und Hauswirtschaftsräume der Wohnfläche zuzurechnen, wenn sie innerhalb des Wohnbereichs liegen.“

- cc) Am Ende von Absatz 11 werden ein Komma und die Worte „es sei denn, sie werden tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt“ eingefügt.

- dd) Absatz 12 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 6 Nr. 17 werden nach dem Wort „Terrassen“ ein Komma und das Wort „Balkone“ eingefügt.

bbb) Satz 7 wird gestrichen.

ccc) Der bisherige Satz 8 wird Satz 7.

- ee) Absatz 16 wird wie folgt geändert:

aaa) Der bisherige Satz 1 wird einziger Satz.

bbb) Satz 2 wird gestrichen.

- ff) In Absatz 20 Satz 1 werden nach dem Wort „stehen“ ein Komma und die Worte „sich innerhalb desselben Gebäudes und außerhalb des Wohnbereichs befinden“ eingefügt.

- gg) Absatz 24 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz“

- c) Es wird der folgende Unterabschnitt A 3.2 eingefügt:

„A 3.2 Teilweise Befreiung des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken

Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

(1) Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten Zwecken nach den §§ 3 und 4 GrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 8 GrStG zu beachten. Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen räumlich abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 8 Abs. 1 GrStG nur dieser Teil steuerbefreit. Kann eine räumliche Abgrenzung nicht

vorgenommen werden, so erfolgt nach § 8 Abs. 2 GrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, z. B. für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, z. B. für Konzerte, genutzt wird, bleibt deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. Handelt es sich um unterschiedliche Gebäudeteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, so ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der räumliche Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 27.11.1991 – II R 100/87, BStBl. II 1992 S. 563).

(2) Die räumliche Aufteilung des jeweiligen Grundbesitzes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 8 Abs. 1 GrStG wird bereits bei der Feststellung der Äquivalenzbeträge vorgenommen. Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche.

Steuerbefreite Teilflächen des Grund und Bodens, die zu einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit gehören

(3) Sind Teile des Grund und Bodens einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit von der Grundsteuer befreit (da sie z. B. dem öffentlichen Verkehr dienen), ist der steuerfreie Teil des Grund und Bodens von der Gesamtfläche des Grund und Bodens abzuziehen und nur der steuerpflichtige Teil des Grund und Bodens in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden einzubeziehen.

Räumlich abgrenzbare Teilflächen des Grund und Bodens, die zu einem teilweise steuerbefreiten bebauten Grundstück gehören

(4) Die steuerfreien Flächen bleiben bei der Berechnung der Äquivalenzbeträge und den Feststellungen zu den Flächen von Grund und Boden und Gebäuden außer Ansatz. Ist Grundbesitz gemäß § 8 GrStG zum Teil steuerfrei, so ist bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden wie folgt zu verfahren:

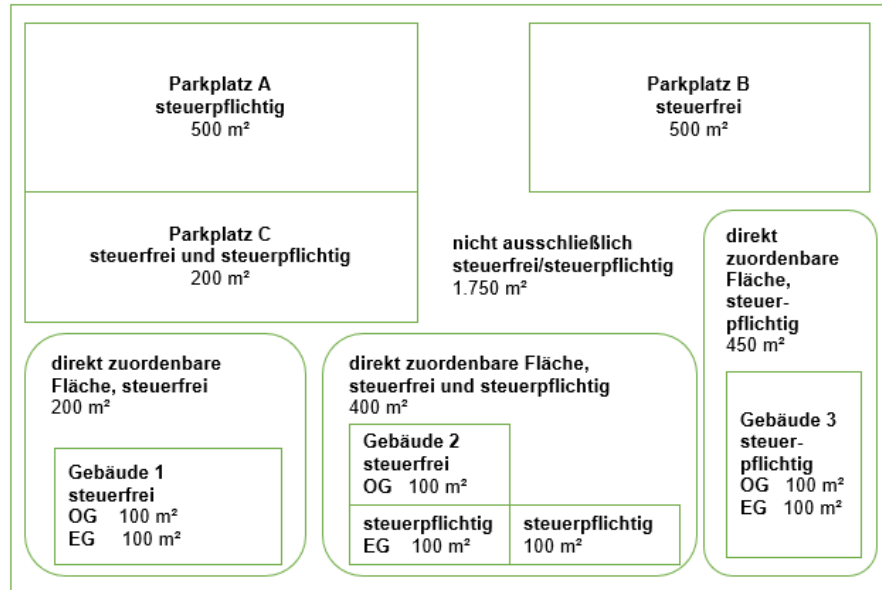
1. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient (z. B. dem öffentlichen Verkehr dienend oder die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerfreien Gebäude zuzuordnende Fläche), bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.
2. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient, ist in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden einzubeziehen.
3. Die verbleibende Fläche des Grund und Bodens, die nicht nach Nummer 1 oder Nummer 2 zuordenbar ist, ist nach dem Verhältnis der für steuerbefreite Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche der wirtschaftlichen Einheit steuerfrei und bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.

Beispiel 1: Die wirtschaftliche Einheit besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1 hat eine Größe von 900 m² und ist mit einem teilweise steuerpflichtig und teilweise steuerfrei genutzten Gebäude bebaut. Flurstück 2 ist eine Wegefläche mit einer Größe von 500 m², die nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG einer Steuerbefreiung unterliegt. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von 300 m², von denen 200 m² steuerpflichtig und 100 m² steuerfrei genutzt werden.

Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:

Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1 400 m ²
<u>davon ausschließlich steuerfrei</u>	<u>500 m²</u>
verbleiben nach der Gebäudenutzung aufzuteilen	900 m ²
Das Gebäude wird zu 1/3 steuerfrei genutzt:	
<u>ergibt steuerfreien Grund und Boden</u>	<u>300 m²</u>
verbleibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens	600 m ²

Beispiel 2: Es handelt sich um eine einzige wirtschaftliche Einheit. Die Parkplätze sind aus sich selbst heraus steuerpflichtig oder steuerfrei und stehen insoweit nicht im Zusammenhang mit den Gebäuden:



Aufstellung Flächen:

Grund und Boden

Parkplatz A	500 m ² (steuerpflichtig)
Parkplatz B	500 m ² (steuerfrei)
Parkplatz C	200 m ² (steuerpflichtig und steuerfrei)
dem Gebäude 1 direkt zuordenbare Fläche	200 m ² (steuerfrei)
dem Gebäude 2 direkt zuordenbare Fläche	400 m ² (steuerpflichtig und steuerfrei)
dem Gebäude 3 direkt zuordenbare Fläche	450 m ² (steuerpflichtig)
<u>Restlicher Grund und Boden</u>	<u>1 750 m² (steuerpflichtig und steuerfrei)</u>
= Fläche des Grund und Bodens gesamt	4 000 m ²

Gebäude

Gebäude 1	200 m ² (steuerfrei)
Gebäude 2 mit Anbau	100 m ² (steuerfrei)
	200 m ² (steuerpflichtig)
<u>Gebäude 3</u>	<u>200 m² (steuerpflichtig)</u>
= Gebäudeflächen gesamt	700 m ²

Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:

Fläche des Grund und Bodens gesamt	4 000 m ²
./. davon ausschließlich steuerfrei (Parkplatz B und dem Gebäude 1 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens)	700 m ²
./. davon ausschließlich steuerpflichtig (Parkplatz A und dem Gebäude 3 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens)	950 m ²

ergibt nach der Gebäudenutzung aufzuteilende Fläche des Grund und Bodens (Parkplatz C, dem Gebäude 2 direkt zuordenbare Fläche des Grund und Bodens, restlicher Grund und Boden) 2 350 m²

× steuerfreie Gebäudeflächen (Gebäude 1 und anteilig Gebäude 2)	300 m ²
: Gebäudeflächen gesamt	700 m ²

ergibt steuerfreie Fläche des Grund und Bodens (gemäß Gebäudenutzung), aufgerundet 1 008 m²

Fläche des Grund und Bodens gesamt 4 000 m²

./. steuerfreie Fläche des Grund und Bodens (ausschließlich steuerbefreit) 700 m²

./. steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens (gemäß Gebäudenutzung) 1 008 m²

ergibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens 2 292 m²

Herrichtung eines teilweise steuerbefreiten bebauten Grundstücks für weitere steuerbegünstigte Zwecke

(5) Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 7 Satz 2 GrStG, sobald das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. In diesem Fall sind die Grundsätze der Aufteilung des Grund und Bodens in einen steuerfreien und einen steuerpflichtigen Teil nach dem Verhältnis vorzunehmen, das sich zu Beginn der Herrichtung ergibt.

Beispiel: Die wirtschaftliche Einheit besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1 hat eine Größe von 900 m² und ist mit einem teilweise steuerpflichtig und teilweise steuerfrei genutzten Gebäude bebaut. Flurstück 2 ist eine Wegefläche mit einer Größe von 500 m², die nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG einer Steuerbefreiung unterliegt. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von 300 m², von denen 200 m² steuerpflichtig und 100 m² steuerfrei genutzt werden. Das Gebäude soll aufgestockt werden, so dass sich die Nutzfläche auf 400 m² und die steuerfreie Fläche auf 200 m² erhöht.

Der Grund und Boden ist auf den dem Beginn der Bauarbeiten (Herrichtung) folgenden Stichtag wie folgt anzusetzen:

Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:

Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1 400 m ²
<u>davon ausschließlich steuerfrei</u>	<u>500 m²</u>
verbleiben nach der Gebäudenutzung aufzuteilen	900 m ²
Das Gebäude wird künftig zu 1/2 steuerfrei genutzt:	
<u>ergibt steuerfreien Grund und Boden</u>	<u>450 m²</u>
verbleibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens	450 m ²

Eine Fortschreibung des Äquivalenzbetrags des Gebäudes erfolgt erst nach Fertigstellung.“

d) Unterabschnitt A 5 Abs. 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Als steuerlicher Bodenrichtwert wird der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB genutzt, wie er sich für Bauflächen gemäß Anlage 5 der ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) für die Bodenrichtwertzone ergibt, in der das Grundstück liegt. Maßgebend ist der zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (und später alle 7 Jahre neu) ermittelte und vom Gutachterausschuss beschlossene Wert. Spätere Änderungen der Bodenrichtwerte oder der Bodenrichtwertzonen werden erst bei der nächsten Aktualisierung der Bodenrichtwerte nach Ablauf von sieben Jahren berücksichtigt (§ 5 Abs. 4 NGrStG). Die bei einer Verkehrswertermittlung u. U. vorzunehmenden Anpassungen des Bodenrichtwertes, um den individuellen Bodenwert des Grundstücks zu bestimmen (z. B. bei vom Richtwertgrundstück abweichenden Wertmerkmalen wie der Geschossflächenzahl), werden ausdrücklich nicht vorgenommen. Denn der Bodenrichtwert dient hier nicht der Wertermittlung des Grundstücks, sondern als bloßer Lageindikator.“

e) Unterabschnitt A 6 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 3 werden nach den Worten „einer der zu“ die Worte „ihrem oder“ eingefügt.

bbb) Es werden die folgenden neuen Sätze 6 bis 8 eingefügt:

„Inhaberin oder Inhaber des Betriebs ist die Person, die die Land- und Forstwirtschaft aktiv betreibt und/oder auf deren Rechnung und Gefahr der aktive Betrieb geführt wird. Somit können auch Pächterinnen und Pächter, Nießbrauchsberechtigte oder sonstige Nutzungsberechtigte die Voraussetzung einer Betriebsinhaberin oder eines Betriebsinhabers erfüllen. Die Verpachtung von Flächen oder die Betriebsverpachtung im Ganzen gilt nicht als Bewirtschaftung auf eigene Rechnung und Gefahr.“

ccc) Der bisherige Satz 6 wird Satz 9.

ddd) Es werden die folgenden Sätze 10 bis 14 angefügt.

„Eine enge räumliche Verbindung ist stets anzunehmen, wenn sich Betriebswohnungen und Wohnteil unmittelbar neben den Wirtschaftsgebäuden oder den dazugehörigen Nebenflächen befinden. Diese Voraussetzung ist zum Beispiel auch erfüllt, wenn Betriebswohnungen und Wohnteil durch eine öffentliche Straße mit

geringer Verkehrsbelastung von der Hofstelle getrennt sind. Eine räumliche Verbindung mit der Hofstelle besteht nicht, wenn zwischen der Hofstelle und den Betriebswohnungen oder dem Wohnteil Industriegelände oder bebaute Grundstücke liegen. Ebenso geht die räumliche Verbindung verloren, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke durch Autobahnen oder Flüsse von der Hofstelle getrennt sind. Das Gleiche gilt auch, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke zwar nur durch eine Straße oder einen Weg von der Hofstelle getrennt sind, aber in einem geschlossenen Wohnbaugebiet liegen.“

bb) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aaa) Es wird der folgende neue Satz 6 eingefügt:

„Liegt ein Baudenkmal vor, kann eine Ermäßigung nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit gewährt werden.“

bbb) Der bisherige Satz 6 wird Satz 7.

cc) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird die Angabe „Satz 2“ gestrichen.

bbb) In Satz 3 wird nach der Angabe „§ 6 Abs. 5“ die Angabe „Satz 1“ eingefügt.

ccc) Es werden die folgenden Sätze 4 und 5 angefügt:

„Für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 Nrn. 1, 2 und 3 GrStG ist A 15.3 AEGrStG entsprechend anzuwenden. Für die Beherrschung ist es unerheblich, ob die Beteiligung der Gebietskörperschaft unmittelbar oder mittelbar vorliegt.“

f) Dem Unterabschnitt A 7 Abs. 2 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Hierbei sind das Aufkommen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B getrennt voneinander zu betrachten.“

g) Unterabschnitt A 8 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aaa) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„Für Stichtage bis einschließlich 01.01.2025 ist jede Abweichung für die Besteuerung von Bedeutung (vgl. Unterabschnitt A 13 Abs. 2). Ab 01.01.2026 sind die Grenzen in § 9 Abs. 2 NGrStG maßgeblich.“

bbb) Die bisherigen Sätze 2 bis 8 werden Sätze 4 bis 10.

bb) Dem Absatz 10 werden die folgenden Sätze 5 bis 7 angefügt:

„Nach dem RdErl. des MF vom 25.03.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 152) ist die Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 8 Abs. 5 NGrStG auf die Feststellungszeitpunkte 01.01.2023 und 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 verlängert worden. Die Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 9 Abs. 4 NGrStG, die sich auf eine in den Jahren 2022 und 2023 eingetretene Änderung der Nutzung oder den in diesem Zusammenhang erfolgten Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Steuermesszahlen beziehen, ist ebenfalls bis zum 31.12.2024 verlängert worden. Die Anzeige zur Mitteilung einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden.“

cc) Dem Absatz 11 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Liegen zusätzlich eine oder mehrere Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse vor, ist Absatz 10 zu beachten.“

- dd) Absatz 12 wird wie folgt geändert:
- aaa) Es wird der folgende neue Satz 5 eingefügt:
- „Aufgrund der im RdErl. vom 25.03.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 152) gewährten Fristverlängerung gilt dies auch für die darin genannten Änderungsanzeigen (§ 152 Abs. 3 Nr. 1 AO).“
- bbb) Die bisherigen Sätze 5 bis 11 werden Sätze 6 bis 12.
- ccc) Es werden die folgenden Sätze 13 bis 15 angefügt:
- „Die Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 8 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 NGrStG sind ebenfalls nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (ELSTER) zu übermitteln. Da hierfür keine Papiervordrucke aufgelegt werden, ist jede schriftlich an das zuständige Finanzamt gerichtete Mitteilung einer Änderung oder die Abgabe einer vollständig ausgefüllten und scanbaren Steuererklärung auf Papier als konkludenter Härtefallantrag anzusehen, dem ohne weitere Begründung stillschweigend stattzugeben ist. Das Gleiche gilt, wenn die Änderung beim Finanzamt zur Niederschrift erklärt wird.“
- h) Unterabschnitt A 9 wird wie folgt geändert:
- aa) Dem Absatz 6 wird der folgende Satz 3 angefügt:
- „Die Anzeige einer Nutzungsänderung kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden. Unterabschnitt A 8 Abs. 10 bis 12 gilt entsprechend.“
- bb) Absatz 8 erhält folgende Fassung:
- „(8) Die – im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste – Anzeige hat bis zum 31. März des Jahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Sie kann auch in Form einer vollständig ausgefüllten elektronischen Steuererklärung übermittelt werden. Insofern besteht ein Gleichlauf mit § 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb § 8 Abs. 6 NGrStG entsprechende Anwendung findet.“

An die
Dienststellen der Landesverwaltung

Nachrichtlich:

An die

Kommunen und der Aufsicht des Landes unterstehenden anderen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts