

**Landesamt für Steuern Niedersachsen**

**Aufforderung zur Abgabe der Erklärung  
zur Feststellung des Grundsteuerwerts  
(land- und forstwirtschaftliches Vermögen)  
und Feststellung der Äquivalenzbeträge (Grundvermögen)  
für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022;  
Öffentliche Bekanntmachung**

**Bek. d. LStN v. 21. 3. 2022 — G 1002-6 —**

Die niedersächsische Finanzverwaltung hat auf den 1. 1. 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) den Grundsteuerwert für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und Äquivalenzbeträge für Grundstücke des Grundvermögens festzustellen.

**1. Es ergeht folgende Aufforderung:**

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von in Niedersachsen belegenem Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke, haben dem zuständigen Finanzamt Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge (Grundsteuererklärungen) für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 bis zum

**31. Oktober 2022**

nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das zu bewertende Grundstück oder der zu bewertende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.

**Rechtsgrundlagen:**

- § 149 Abs. 1 AO,
- § 228 BewG,
- § 8 Abs. 5 NGrStG,
- § 87 a Abs. 6 Satz 1 AO.

Die elektronischen Formulare für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge (Grundsteuererklärungen) werden ab dem 1. 7. 2022 z. B. im Portal „Mein ELSTER“ (<https://www.elster.de>) bereitgestellt. Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ (<https://www.elster.de>) ist ein Benutzerkonto erforderlich. Ist dies noch nicht vorhanden, kann eine Registrierung unter [www.elster.de](http://www.elster.de) vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos, kann aber bis zu zwei Wochen dauern. Die Vordrucke mit den dazu gehörenden Anleitungen werden in der Anlage bekannt gemacht.

**2. Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge sind folgende Personen verpflichtet:**

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines bebauten und unbebauten Grundstücks in Niedersachsen,
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft in Niedersachsen,
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbaupflichtete),
- bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Für den Grund und Boden die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind die Verhältnisse am 1. 1. 2022.

Soweit Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung für bestimmte Rechtsträger nach § 3 GrStG oder unverändert vollständig der Steuerbefreiung nach § 4 GrStG unterliegt, wird auf die Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer verzichtet, wenn dieser Grundbesitz bisher nicht mit einem Aktenzeichen (das bisherige Einheitswertaktenzeichen) beim Finanzamt steuerlich erfasst ist. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundbesitz bereits beim Finanzamt steuerlich erfasst ist, werden

zwischen Mai und Juni 2022 ein ausführliches Informationsschreiben des zuständigen Finanzamtes erhalten. Diese Fälle sind nicht von dem Verzicht auf die Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer betroffen, mit der Folge, dass eine Feststellungserklärung auch dann abzugeben ist, wenn der Grundbesitz vollständig steuerbefreit ist. Eine Aufforderung zur Erklärungsabgabe durch das Finanzamt im Einzelfall bleibt vorbehalten.

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.

**Rechtsgrundlagen:**

- § 152 AO,
- § 162 AO.

**3. Hintergrund**

Mit dem Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz — GrStRefG) vom 26. 11. 2019 (BGBl. I S. 1794) wurden die Vorgaben des Urteils des BVerfG vom 10. 4. 2018 — 1 BvL 11/14 u. a. — (BGBl. I S. 531) im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt.

Niedersachsen hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und für die Umsetzung der Grundsteuerreform das NGrStG vom 7. 7. 2021 (Nds. GVBl. S. 502) verabschiedet.

Die Umsetzung der Grundsteuerreform erfordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten. Zu diesem Zweck werden die Grundsteuerwerte und die Äquivalenzbeträge auf den 1. 1. 2022 erstmals festgestellt und neue Grundsteuermessbeträge festgesetzt. Diese Beträge finden dann — nach Anwendung der gemeindlichen Hebesätze — für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung. Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) und unter dem Link <https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) erreichen.

Das Schreiben wird im Nds. MBl. veröffentlicht.

**4. Datenschutzhinweis**

Bei der Verwendung der Daten, die originär im Einheitswertverfahren erhoben wurden und nunmehr vorbereitend der Feststellung der Grundsteuerwerte und Äquivalenzbeträge nach reformiertem Recht dienen, handelt es sich um eine zulässige Verarbeitung personenbezogener Daten zu einem anderen Zweck i. S. der DSGVO i. V. m. § 29 c Abs. 1 AO.

**5. Weitere Informationen über**

- die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung,
- Ihre Rechte nach der DSGVO sowie
- Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen

entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung, welches Sie im Internet unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik Datenschutz) finden oder bei Ihrem Finanzamt erhalten.

— Nds. MBl. Nr. 11/2022 S. 342