

**Rede  
der Sprecherin für Haushalt und Finanzen**

**Frauke Heiligenstadt, MdL**

zu TOP Nr. 14 – Abschließende Beratung

**a) Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU – Drs.  
18/8995

**b) Steuerungeheuer bezwingen - Grundsteuer B abschaffen!**

Antrag der AfD – Drs. 18/3644

**c) Grundsteuer erhalten - Gerechtigkeit wahren - Kommunen unterstützen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – Drs. 18/3845

**d) Für ein smartes Steuersystem: Niedersachsen verdient ein einfaches und gerechtes Flächenmodell bei der Grundsteuer**

Antrag der Fraktion der FDP – Drs. 18/9068

während der Plenarsitzung vom 07.07.2021  
im Niedersächsischen Landtag

*Es gilt das gesprochene Wort.*

Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen!

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 mit einem wegweisenden Urteil die seit Jahrzehnten praktizierte Einheitsbewertung für Grundstücke für verfassungswidrig erklärt.

Dies war Auftrag für die gesetzgebenden Organe im Bund, eine neue Einheitsbewertung zu diskutieren und für die Bundesrepublik Deutschland festzulegen.

Folge dessen ist die Neuberechnung der Messbeträge für die Berechnung der Grundsteuer in den Kommunen. Das Gesetz, das wir heute hier beschließen wollen, wird hierfür in Niedersachsen die Grundlage sein.

Damit kommt nach langer Diskussion auf unterschiedlichen Ebenen eine Regelung zustande, die für unser Land Niedersachsen und für alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nicht nur eine neue Grundlage zur Bewertung der Grundstücke und der Wohnflächen in Niedersachsen ist, sondern auch damit für die allermeisten Grundstücke neue Messbeträge mit sich bringen wird.

Bezüglich des Verfahrens zur Ermittlung dieser Einheitswerte bzw. Messbeträge gab es lange Zeit einen Streit. Die eine Seite wollte sich auf einen einheitlichen Rahmen für alle Länder festlegen, die andere Seite wollte eine sogenannte Länderöffnungsklausel ermöglichen. Wir wissen:

Der Bundestag hat gemeinsam mit dem Bundesrat die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen dafür festgelegt, dass die Länder eine Einheitsbewertung der Grundstücke im Rahmen von eigenen Landesmodellen vornehmen können.

Damit lag der Ball im Feld unseres Bundeslandes, und wir haben uns die notwendige Zeit dafür genommen, um den geeignetsten Weg für dieses neue Verfahren zu finden.

Handlungsleitend war für uns dabei, dass wir in Niedersachsen eine neue Einheitsbewertung erhalten, die zunächst den Kommunen die wichtige Einnahmequelle zur Finanzierung ihrer Selbstverwaltungsaufgaben sichert.

Gleichzeitig war und ist handlungsleitend für uns, dass das Verfahren für alle Bürgerinnen und Bürger transparent, einfach, nachvollziehbar und insbesondere gerecht ist.

Außerdem haben immer alle Seiten im Ziel die Absicht formuliert, dass eine neue Bewertung der Grundstücke nicht zu einer versteckten Erhöhung des Gesamtaufkommens der Grundsteuer führen darf, oder auch anders ausgedrückt: Die neue Bewertung soll nicht zu einer versteckten Grundsteuererhöhung für die Steuerschuldner führen.

Diese verschiedenen Anforderungen möchte ich nun im Rahmen meiner Ausführungen näher beleuchten.

Erstens: Die neue Grundstücksbewertung wird transparent.

Wir haben uns entschieden, bei der neuen Bewertung der Grundstücke und bebauten Flächen nach dem sogenannten Nutzenäquivalenzprinzip vorzugehen. Anders ausgedrückt: Nicht der Wert eines Grundstücks (der Ertragswert, Sachwert, Vermögenswert oder ähnliches) ist entscheidend, sondern die Nutzenmöglichkeit des Grundstücks innerhalb einer Gemeinde. Daher nochmals: Es geht also nicht um den Ertragswert oder den Sachwert oder den Vermögenswert eines Grundstücks, sondern um einen Wert für eine Nutzenäquivalenz, d. h. wie stark das Grundstück und die Nutzungsform des Grundstücks die Einrichtungen einer Gemeinde nutzen kann. Und das bemessen wir anhand der Größe des Grundstücks und der Nutzungsart und Fläche.

Für alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ist nun zukünftig nur noch anzugeben, wie groß ihr Grundstück und die bebaute Fläche ist, und wie sie genutzt wird.

Und die Größe eines Grundstückes wird sich grundsätzlich sehr stark auf den zukünftigen neuen Einheitswert auswirken.

Gleichzeitig war uns aber auch wichtig, dass die Grundsteuer gerecht im Land erhoben wird. Aus diesem Grunde haben wir den sogenannten Lagefaktor in die Einheitswertberechnung mit einbezogen. Der Lagefaktor ergibt sich aus einer Betrachtung des Durchschnittswerts der Grundstücke in einer Gemeinde und der unterschiedlichen Bodenwerte innerhalb dieser Gemeinde. Der Lagefaktor wird individuell für jedes Grundstück von den Finanzämtern ermittelt und belastet die Bürgerinnen und Bürger in der Steuererklärung nicht zusätzlich. Die Ermittlung des Lagefaktors wird auch nicht die Kommunen belasten.

Es gibt also entsprechende Lagefaktoren, die durch die Bodenwerte bestimmt werden, für Grundstücke, die einen besseren Nutzen der allgemeinen zugänglichen Angebote einer Gemeinde in Anspruch nehmen können als Grundstücke, die sich in einer nicht so interessanten Lage befinden.

Meiner sozialdemokratischen Fraktion war es außerdem noch wichtig, dass wir insbesondere bei der Bemessung der Flächen der Gebäude auch das Wohnen stärker in den Blick nehmen und weniger belasten als andere Nutzungsformen.

Aus diesem Grund wird es auch für die Wohnflächen einen entsprechenden geringeren Messbetrag geben als für die Bodenflächen.

Wir haben auch weitere Ermäßigungsregelungen für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen der der Bewertung festgelegt: Uns ist es wichtig, dass Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen angeboten werden, mit einem entsprechenden Abschlag beim Messbetrag versehen werden.

Ebenso berücksichtigt wird die eingeschränkte Nutzung eines Grundstücks zum Beispiel durch denkmalschutzrechtliche Einschränkungen.

Ganz besonders wichtig war meiner Fraktion, dass wir den Kommunen mit dem Landesgesetz keinen Weg verbauen, eine so genannte Grundsteuer C vor Ort erheben zu können.

Die Grundsteuer C kann von Kommunen mit einem eigenen Steuerhebesatz versehen werden. Das würde dann für Grundstücke gelten, die innerhalb bebaubarer Flächen einer Gemeinde liegen, aber noch nicht bebaut sind.

Damit kann man zwei Ziele erreichen:

Zum einen, dass diese freien Flächen schneller bebaut werden. Man kann also zügiger Wohnraum schaffen und eine Verdichtung in den Orten erreichen.

Das zweite Ziel einer Grundsteuer C ist, dass wir Bodenspekulationen einen Riegel vorschieben wollen. Wer auf steigende Grundstückspreise spekulieren möchte, sollte meiner Meinung nach auch höhere Steuern zahlen als jemand, der sein Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellt.

Ich bin sehr gespannt darauf, ob die Kommunen diese Möglichkeit der Erhebung der Grundsteuer C Gebrauch machen werden.

Ein weiteres wichtiges Element, auf das ich ebenfalls hinweisen möchte, wird der zukünftige Grundsteuer-Viewer sein. Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer werden zukünftig im Internet die Katasterdaten ihres Grundstücks nachschauen und auf einen Blick sehen können. Dies schafft auch mehr Transparenz für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger.

Ich bin überzeugt davon, dass wir in Niedersachsen mit dem heute zu beschließenden Gesetz ein nachvollziehbares, transparentes, einfaches, aber vor allen Dingen auch gerechtes Grundsteuerbewertungsverfahren auf den Weg bringen. Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit.