



Thema "Grundsteuerreform"

Fragen an Niedersachsens Finanzminister

In Niedersachsen vertritt der Verband Wohneigentum die Interessen von rund 40.000 Wohneigentümern, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Wenige Wochen vor der Bundestagswahl stellt der Landesverband Fragen an Niedersachsens Finanzminister Reinhold Hilbers (Foto) zum Thema „Grundsteuerreform“

Können Sie unseren Mitgliedern erläutern, wie die künftige Grundsteuer in Niedersachsen ausgestaltet wird?

Hilbers: Die Regierungskoalition in Niedersachsen hat sich für das von mir und dem Finanzministerium selbstentwickelte Flächen-Lage-Modell entschieden. Grundlage sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes. Sie werden mit einer Äquivalenzzahl multipliziert. Die Äquivalenzzahl ist eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. Sie hat keinen Wertbezug.

Schließlich wird für das jeweilige Grundstück ein Zu- oder Abschlag in Form des Lage-Faktors vorgenommen. Der Lage-Faktor dient dazu, die Lage des Grundstücks angemessen zu berücksichtigen. Damit wird der Schwäche des reinen Flächen-Modells begegnet, bei dem für Grundstücke derselben Größe in derselben Gemeinde dieselbe Grundsteuer erhoben wird – egal, ob sich das Objekt in allerbesten oder in mäßiger Lage befindet. Wir haben also das reine Flächen-Modell zu einem verfeinerten Flächen-Lage-Modell weiterentwickelt. Typischerweise ist der Nutzen eines Grundstücks davon abhängig, an welcher Stelle in der Gemeinde das Grundstück liegt, d.h. auch die Lage spielt eine Rolle und kann die Relation der Objekte zueinander richtig feststellen. Die Gemeinde bietet dem Grundbesitzer typischerweise in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen, zum Beispiel in Gestalt unterschiedlich langer oder kurzer Wege, der Erreichbarkeit kommunaler Dienste und der Nutzungs-/Lebensqualität. Diese Unterschiede werden im Flächen-Lage-Modell berücksichtigt. Der Bodenrichtwert des



Grundstücks wird mit dem durchschnittlichen Gemeindebodenwert ins Verhältnis gesetzt. Mit dieser Relation wird das „Besser“ oder „Mäßiger“ der Lagen messbar gemacht. Da es nicht auf die absolute Höhe der Werte ankommt – es ist kein Verkehrswert-Modell -, sondern auf das Verhältnis, wird der Faktor so dann angemessen gedämpft. Im Ergebnis entsteht ein moderater Zu- oder Abschlag. Beispiel: Der doppelt so hohe Bodenrichtwert im Vergleich zum Durchschnitt führt zu einem Zuschlag von 20 Prozent. Das ist der Lage-Faktor 1,2. Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell bietet das Flächen-Lage-Modell insbesondere den Vorteil einer deutlich leichteren Administrierbarkeit mit nur noch einer einmaligen Hauptfeststellung für die ca. 3,6 Millionen zu bewertende Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus. Das erspart dem Steuerzahler und der Verwaltung einen hohen Aufwand.

Wird es durch die Reform zu einer Mehrbelastung der Grundstückseigentümer kommen?

Hilbers: Unser Ziel ist die Aufkommensneutralität. In der Summe sollen die Einnahmen der Gemeinden durch die Grundsteuer also nicht steigen. Um den aus Art. 3 Abs 1 GG abgeleiteten Grundsatz einer lastengleichen Besteuerung zu gewährleisten, muss das Besteuerungssystem in der Gesamtsicht eine in der Relation realitätsgerechte und damit gleichheitsgerechte Bemessung des

steuerlichen Belastungsgrundes sicherstellen. Es wird daher zu Verschiebungen kommen. Das war ja auch letztlich das Ziel der Rechtsprechung.

Letztendlich entscheiden aber die Kommunen mit der Bestimmung Ihres Hebesatzes über die Höhe der zu zahlenden Steuern. Wir haben im Gesetz eine Transparenzregel vorgesehen, nach der die Gemeinden den Hebesatz, der zur Aufkommensneutralität führen würde, veröffentlichen müssen.

Warum lehnt das Land Niedersachsen ein reines Flächenmodell ab, obwohl dieses Verfahren wesentlich einfacher, unbürokratischer und verständlicher ist?

Hilbers: Da muss ich Ihnen widersprechen. Unser weiterentwickeltes Flächen-Lage-Modell ist genauso einfach, unbürokratisch und verständlich. In der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuer ist lediglich anzugeben, wer Eigentümer ist, welches Grundstück er besitzt, wie groß die Fläche ist und was davon Wohnnutzung ist oder nicht.

Die Lage-Faktoren sorgen aber dafür, dass der Gedanke der Nutzen-Äquivalenz noch besser als beim reinen Flächen-Modell zum Tragen kommt. Der jeweilige Lage-Faktor wird nach den Regelungen im Niedersächsischen Grundsteuergesetz anhand der vorliegenden Bodenrichtwerte für das jeweilige Grundstück und dem durchschnittlichen Gemeindebodenwert durch die Finanzverwaltung berechnet und fließt in gedämpfter Form automatisch in die Steuerberechnung ein.



Für die Steuerpflichtigen soll ein „Grundsteuer-Viewer“ zur Verfügung gestellt werden. Das ist eine Kartendarstellung im Internet, aus der die Flächen und Faktoren ersichtlich sein werden. Er ist ein Transparenz-Instrument und eine Ausfüllhilfe für die Flächenangaben.

Unser Flächen-Lage-Modell bedeutet eine Differenzierung innerhalb einer Kommune ohne auf die Einfachheit und die vollständige Automatisierung zu verzichten.

Der geplante Lagefaktor beeinflusst die Höhe der Grundsteuer. Stimmen Sie dem VWE bei, dass die Anknüpfung des Grundstückswertes an die Lage als versteckte Vermögenssteuer gesehen werden muss?

Widerspricht dies nicht der gesetzlichen Vorgabe, dass die Grundsteuer ausschließlich Infrastrukturleistungen der Gemeinde abbilden darf, die nicht durch Beiträge oder Gebühren erhoben werden können?

Hilbers: Das Flächen-Lage-Modell hat mit einer Vermögensteuer nichts gemein. Das Verkehrswertmodell des Bundes geht schon eher in die Richtung. Steuergegenstand der Grundsteuer ist auch beim abweichenden Landesrecht ausschließlich der inländische Grundbesitz. Persönliche Verhältnisse (beispielsweise die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder der Wert des Objektes) werden dabei – wie für eine

Objektsteuer typisch – nicht berücksichtigt. Die Grundsteuer ist und bleibt eine Objektsteuer. Grundgedanke des Modells ist die Äquivalenz: Wer in einer Gemeinde ein Grundstück besitzt, der nutzt typischerweise das dortige kommunale Nutzungsangebot. Die Grundsteuer wird – als Äquivalent – für diese Nutzungs- und Teilhabemöglichkeit erhoben. Die Lage-Faktoren spiegeln also nicht den Wert der Bebauung wider, sondern die Teilhabe an der kommunalen Leistung durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage.

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an
kontakt@meinVWE.de

Bundestagswahl 2021 / Förderprogramm "4Generation" „Auf einen Spaziergang mit ...“

Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene können im Verband Wohneigentum spielerisch und mit Spaß Ideen umsetzen und selbstbestimmt Einfluss nehmen. Dies ist ein Ziel der Projektgruppe "Jugendarbeit", die der Landesvorstand im vergangenen Jahr ins Leben rief (s. FuG, 8/2020).

Wenige Monate vor der Bundestagswahl bieten sich besonders gute Gelegenheiten, mit Politiker:innen und in Kontakt zu treten. "Kandidat:innen aller Parteien sind in dieser Zeit in der Regel offener für Gespräche als sonst", meint Geschäftsführer Tibor Herczeg. Solche Begegnungen seien jedoch häufig nicht geeignet, um Kindern und Jugendlichen einen Zugang zu politischen Themen zu öffnen.

Aus diesem Grund greift der Verband Wohneigentum einen Vorschlag des Kooperationspartners Schreberjugend Niedersachsen e.V. (s. Kasten) auf und ruft seine Nachbarschaften auf, Politiker:innen zum "Spaziergang" einzuladen. Durch persönliche Begegnung soll der Nachwuchs nicht nur den "Menschen hinter den Kandidat:innen" kennenlernen, sondern auch Zugang zur Politik bekommen. Im Mittelpunkt dieser Begegnungen stehen Themen, die die Sichtweise der Kinder und Jugendlichen widerspiegeln. Unterhaltsam und spielerisch soll der politische Besuch neue Anregungen mitnehmen.

Für die Durchführung der "Spaziergänge" stellt die Schreberjugend interessierten Nachbarschaften ein Manuskript mit methodischen Anleitungen, Checklisten und Tipps zur Verfügung (im geschützten Bereich für Vorstände unter www.meinVWE.de).

Förderprogramm "4Generation":

Über die Bundestagswahlen hinaus, stellt das Land Niedersachsen bis Ende 2025 weitere Fördermittel zur Verfügung. Einfach und unbürokratisch stehen mit dem Programm "4Generation" Mittel bereit, um kurzfristig neue Ideen für die Jugendarbeit in den Bereichen

- Vielfalt
- Beteiligung und
- Engagement & Experimentelles umzusetzen.

Jugendliche, die sich ehrenamtlich engagieren (wollen), können bis maximal 10.000,- Euro für Projekte in den Nachbarschaften des Landesverbandes beantragen (unter www.4generation.de/antrag). Hauptamtliche sind als Antragsteller:innen ausgenommen. Die Laufzeit beträgt für die Vorbereitungs-, Durchführungs- und Nachbereitungsphase mindestens drei und höchstens 24 Monate. In dieser Zeit verantworten die Antragsteller:innen ihre Projekte eigenständig - von der Idee über die Durchführung bis hin zur Abrechnung und Dokumentation (Infos: www.4generation.de).

Kooperationspartner Schreberjugend

Die Schreberjugend Niedersachsen e.V. ist ein vom Land Niedersachsen anerkannter Träger der freien Jugendhilfe. Als Mitglied im Bundesverband der Deutschen Schreberjugend und der Landjugend sieht sich die Schreberjugend als moderne, unabhängige, selbstorganisierte, parteipolitisch und konfessionell ungebundene Gemeinschaft junger, engagierter Menschen. Der Verband setzt sich für die Rechte von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen ein. Er engagiert sich u.a. für ausreichend Spiel- und Erholungsmöglichkeiten, Umwelt- und Klimaschutz, internationale Kinder- und Jugendbegegnungen und Friedenssicherung. Gleichzeitig positioniert er sich deutlich gegen rechtsnationales Gedankengut, Rassismus und Menschenfeindlichkeit.

Landesweite Freizeitangebote und Schulungen sollen den Nachwuchs spielerisch an Werte wie Toleranz gegenüber Andersdenkenden, Solidarität, Umweltbewusstsein und Fairness heranführen. Im weitgehend geschützten Raum setzen die Teilnehmer:innen eigene Ideen um und üben sich u.a. im demokratischen Handeln. Spaß, Spiel und Erlebnisse in Gemeinschaft stehen dabei im Vordergrund (Infos unter www.deutsche-schreberjugend.de).



Auszeichnung

"Besonders engagiert" für Eigentümer

Stellvertretend für die **Gemeinschaft Höver-Bilm-Ilten** (Kgr. Region Hannover-Ost) wurden Werner Klose und Horst Sielaff Ende April im Rathaus von Sehnde für ihr "besonderes bürgerschaftliches Engagement" in der Börderegion (Dreieck zwischen Hannover, Hildesheim und Peine) ausgezeichnet. Stellvertretend für alle Bürgermeister der Region bedankte sich Sehndes Bürgermeister Olaf Kruse bei den Preisträgern. Als Interessenvertreter für Haus- und Wohnungseigentümer:innen

Ehrung im
Sehnder Rathaus
(v.l.: Werner Klose,
Bürgermeister Olaf
Kruse, Horst Sielaff)



hätten sich die Ausgezeichneten "in allen Bereichen in besonderer Weise für die Belange der Eigentümer:innen eingesetzt".

aufgeschnappt ...

Die Gemeinschaft **Steinwedel** (Kgr. Region Hannover-Ost) führte ihre Jahreshauptversammlung Ende April erfolgreich per Internet durch. "Bei uns klappte das ganz reibungslos, und wir konnten fast ein Drittel unserer Mitglieder dazu animieren, dabei zu sein", freute sich Schriftführerin Helga Lange. So konnte u.a. der amtierende Vorstand um Udo Rösler für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt werden. Auch in Zukunft werde der Kontakt auf diesem Weg gehalten werden.

"Es geht wieder bergauf!", jubelte der Vorstand der Gemeinschaft **Barsinghausen** (Kgr. Hannover-Land). Es gebe wieder Anlass zu gedämpfter Hoffnung in Coronazeit, schrieb der stellvertretende Vorsitzende Heinz Schmidt in der Juni-Ausgabe des monatlichen Rund-

schreibens an die Mitglieder. Erstmals in diesem Jahr traf sich der Vorstand im April in Präsenz - in einem großen Raum unter Einhaltung der geforderten Abstände und mit Mund-/Nasenschutz. Schon bald werde das Vereinsleben Mitte Juli reaktiviert. Los geht es mit einer Wanderung Mitte Juli. Auch die Boulebahn auf dem Siedlerfestplatz sei wieder eröffnet.

Auch der Vorstand der **Kreisgruppe Hildesheim** "freute sich riesig", Mitglieder und Gäste im Juni beim „Tag der Rose“ wiederzusehen. Als ehrenamtlicher Gartenberater führte Johann Andreas Frey durch seinen Rosengarten. Er zeigte historische oder moderne Rosen und führte an praktischen Beispielen u.a. vor, wie Rosen fachgerecht geschnitten und gedüngt werden.

Leserbrief zur "STRABS"

"Ich kann ja verstehen, dass die Betroffenen die Beiträge nicht bezahlen möchten. Allerdings lösen sich die Baukosten durch die Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung (STRABS) nicht in Luft auf, sondern müssen von anderen bezahlt werden. Wenn ich ein Haus mit altem Dach kaufe, muss ich mit einer Dachsanierung rechnen. Wenn ich ein Haus in einer maroden Straße kaufe, muss ich mit der Zahlung von Straßenausbaubeiträgen rechnen.

Die STRABS gehören m.E. genauso zu den erwartbaren Kosten wie eine Heizungs- oder Dachsanierung (...). Wer die Abschaffung der STRABS fordert, muss

auch entsprechende Gegenfinanzierungsvorschläge liefern oder zumindest mittragen (...).

Grundsätzlich bin ich mit einer Umlage der Straßenausbaubaukosten auf die Allgemeinheit einverstanden, nur die Diskussion mit dem Tenor "Straße saniert, Anwohner ruiniert" - nach dem Motto "sollen doch die anderen zahlen" - geht mir gegen den Strich. Die STRABS ist ja nicht aus dem Himmel gefallen. Ich habe Bekannte VOR dem Grundstückserwerb darauf hingewiesen, dass die Gemeinde eine Sanierung der Straße in den folgenden Jahren plant und dass Ausbaubeiträge auf sie zukommen werden.

Freizeiten 2021*

Bei einem günstigen Pandemieverlauf bietet der VWE in diesem Jahr wieder subventionierte Freizeiten für Kinder und Jugendliche an. Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Einganges berücksichtigt*.

Sommerfreizeit

vom 24. bis 31. Juli 2021

Vorausgesetzt, die Corona-Inzidenzzahlen lassen es zu, findet die Sommerfreizeit an der Elbmündung bei Otterndorf statt - für 170,- Euro je Teilnehmer*in. Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 17 Jahren können daran teilnehmen. Die Teilnehmerzahl ist auf 150 Teilnehmer begrenzt.

(Anmeldungen noch möglich !)

Reitfreizeit

In einer Reitschule können Kinder und Jugendliche im Alter bis 16 Jahren erholsame Tage verbringen - für VWE-Mitglieder zum subventionierten Preis. Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0800-8820700 bzw. unter www.meinVWE.de; Rubrik Leistungen/Kinder und Familie.

Betreuer*Innen gesucht!

Wollen Sie die Freizeiten an der Elbmündung als Helfer oder Gruppenbetreuer unterstützen? Sie müssen volljährig, aber nicht Mitglied im VWE sein. Ein Beitrag wird nicht erhoben. Und: Im Jahr 2021 können Sie **ein eigenes Kind kostenfrei** zur Sommerfreizeit mitbringen.

Interessiert? Dann schreiben Sie uns!
kontakt@meinVWE.de

Es scheint jedoch Mode zu sein, Grundstücke und Immobilien billig zu kaufen und dann aufgrund absehbarer Kosten bzw. Einschränkungen eine Bürgerinitiative zu initiieren."

H.H. (Name i.d.Red.bekannt)

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an
kontakt@meinVWE.de

* Anmeldevordrucke unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.



NETZWERKPARTNER (Bsp.)

KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:

RABATT-PARTNER

Leistungen für Mitglieder (für Ø 42,- €/ Jahr *)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- Wohnberatung (u.a. alters- und bedarfsgerechte Wohnraumanpassung, Wohnprojekte)
- Monatszeitschrift
- Exklusivservice im Internet unter „mein VWE“
- Versicherungen: u.a. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Grundstücksrechtsschutz
- Fachvorträge, Seminare, Infotreffen
- Zusatzleistungen, z.B. günstiger Vermieter-Rechtsschutz, Einkaufsrabatte etc.
- Familienangebote z.B. gesponserte Sommer-/ Reitfreizeiten für Kinder und Jugendliche und
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:
Torsten Mantz, Königstr. 22,
30175 Hannover · Tel. 0511 882070
oder per Mail an
presse@meinVWE.de.

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 01.07.2021	Donnerstag 08.07.2021	Donnerstag 15.07.2021	Donnerstag 22.07.2021	Donnerstag 29.07.2021
Rechtsberatung ¹⁾	X	X	X	X	X
Bauberatung ²⁾	X				
Energieberatung ²⁾	X				
Baufinanzierungsberatung ³⁾			X		
Steuerberatung ⁴⁾					X
Gartenberatung ⁵⁾		X		X	
Wohnberatung ⁶⁾	X		X		X

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070

Beraterteam: ¹⁾ Rechtsanwälte Weisbach ²⁾ Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller ³⁾ Sven Schneider
⁴⁾ Sabine Weibhauser ⁵⁾ offen ⁶⁾ Torsten Mantz

Hinweis: Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0511 - 882070)

* (Stand: Frühjahr 2021) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort