

Niedersächsischer Landtag beschließt Änderung des Grundsteuergesetzes – Gemeinden können Härtefälle abmildern



Der Niedersächsische Landtag hat am (heutigen) Dienstag einen Gesetzentwurf zur Änderung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes beschlossen, die es den Gemeinden ermöglicht, in einigen besonderen Fällen die Grundsteuer ganz oder teilweise zu erlassen. Damit wird eine bürokratiearme Lösung für spezielle Einzelfälle ermöglicht, ohne das bewusst einfach gehaltene Grundsteuermodell grundsätzlich in Frage zu stellen. An dem Grundsatz, dass kleine Flächen zu wenig Grundsteuer führen und große Flächen zu mehr, ändert sich auch durch die Härtefallregelung nichts.

Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, von der Erlassmöglichkeit Gebrauch zu machen. Die neu geschaffene Möglichkeit setzt voraus, dass die jeweilige Gemeinde aus Gründen des Gemeinwohls ein Interesse daran hat, in den speziellen Fällen die Grundstücke weniger stark zu belasten.

Niedersachsens Finanzminister Gerald Heere: „Gemeinden können mit dieser Anpassung nun Härtefälle abmildern und gute, an die lokalen Verhältnisse angepasste Lösungen finden. Damit der zusätzliche Verwaltungsaufwand im Rahmen bleibt, haben wir die Härtefälle im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch einmal präzisiert und Mindestgrößen eingeführt. Nun ist eine wirksame Entlastung von Bürgerinnen, Bürgern und Sportvereinen möglich, ohne zugleich die Gemeinden zu überfordern.“

Die Änderung des Grundsteuergesetzes betrifft drei Fallgruppen:

Resthöfe

Ein Erlass ist für ehemalige land- und forstwirtschaftliche Betriebe möglich, bei denen große Nebengebäude dauerhaft leer stehen und deren Nutzfläche 300 Quadratmeter überschreitet. Wichtig: Die ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzten Hof- und Wirtschaftsgebäude werden tatsächlich dauerhaft nicht mehr genutzt.

Unbebaute und ungenutzte Grundstücke

Die zweite Fallgruppe umfasst unbebaute Grundstücke, deren Flächen 3000 Quadratmeter überschreiten und die dauerhaft nicht genutzt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass das unbebaute Grundstück nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Dann würde es unter die Grundsteuer A fallen.

Sportflächen

Ebenfalls unter die Härtefallregelung fallen können verpachtete Grundstücke, die für sportliche Aktivitäten von einer gemeinnützigen Institution genutzt werden.

Ein Härtefallantrag muss bis spätestens zum 31. März des Folgejahres bei der Gemeinde gestellt werden, die den Grundsteuerbescheid erlassen hat. Für 2025 gilt eine verlängerte Frist bis zum 31. Dezember 2026. Bleiben die Grundstücksverhältnisse unverändert, ist kein erneuter Antrag nötig.

Die niedersächsische Grundsteuerreform in ihrer Gesamtheit wird zum 31. Dezember 2027 evaluiert. Da aber frühzeitig deutlich wurde, dass es in den oben genannten Fallgruppen zu vorher nicht absehbaren Härten kommen kann, hatte Finanzminister Heere die Evaluierung für diese Konstellationen vorgezogen.

Am 18. Juni 2026 hatte das Niedersächsische Finanzgericht entschieden, dass das Niedersächsische Grundsteuergesetz verfassungsgemäß ist. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die Anknüpfung an die von den Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte und die Begrenzung durch den Lage-Faktor eine sachgerechte und praktikable Vereinfachung darstellen.

Hintergrund:

Im Jahr 2021 wurde das Niedersächsische Grundsteuergesetz beschlossen, dem das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zu Grunde liegt. Notwendig war die Neuregelung, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherige Besteuerung für verfassungswidrig erklärt hatte.

Niedersachsen hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein eigenes Grundsteuergesetz zu beschließen. Das niedersächsische Grundsteuermodell ist wesentlich unbürokratischer als das Bundesmodell, erfordert keine regelmäßige Wiederholung der Erklärung und spart damit viel Aufwand. Der Lage-Faktor wird alle 7 Jahre von der Finanzverwaltung ohne Zutun der Steuerpflichtigen überprüft. Nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gilt in allen Bundesländern das Bundesrecht, weswegen alle sieben Jahre eine Erklärung abzugeben ist.

Artikel-Informationen

erstellt am:
23.06.2026

E-Mail an
Ansprechpartner/in