



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Niedersachsen

LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Ansprechpartner Marius Mutke
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 36

Datum 05. August 2025
MM/Ki

**Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung des Niedersächsischen
Grundsteuergesetzes
Ihr Zeichen: G 1000 – 26 – 352, Ihr Schreiben vom 9. Juli 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. – Haus & Grund Niedersachsen – dankt zunächst für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obiger Angelegenheit.

Haus & Grund Niedersachsen begrüßt grundsätzlich eine Änderung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes. Der vorgelegte Entwurf reicht jedoch nicht aus und bedarf weiterer Überarbeitung.

1.) Resthöfe

Richtigerweise soll eine Härtefallregelung für die Resthöfe eingeführt werden. Eine solche wird von hier befürwortet, denn diesbezüglich liegt eine unangemessene Härte vor. Zumindest dieser wäre mit dem Entwurf abgeholfen.

2.) Altersfaktor für ältere Häuser

Einen weiteren Härtefall stellt jedoch noch immer der überproportionale Anstieg der Grundsteuer bei älteren Häusern dar. Hierfür würde die Berücksichtigung eines Altersfaktors eine taugliche Härtefallregelung darstellen. Die Berücksichtigung eines Alterswertfaktors stellt keine willkürliche Vermischung von wertabhängigen und wertunabhängigen Faktoren dar. Es handelt sich viel mehr um ein gebotenes Korrektiv. Dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz wäre ein solches Korrektiv nicht fremd. Zwar handelt es sich grundsätzlich um ein wertunabhängiges Modell, jedoch wird schon jetzt der Lage-Faktor berücksichtigt. Dieses führt dazu, dass bei Nachteilen bezüglich der Grundstückslage im Ergebnis eine geringere Grundsteuer fällig wird. Indikator ist auch prägend der Bodenrichtwert. Wenn dieser Lagefaktor wertunabhängig sein soll, dann ist der Altersfaktor auch wertunabhängig.

Das Alter eines Gebäudes ist auch lediglich ein Indikator für eine notwendige Differenzierung innerhalb einer Gemeinde. Es geht nicht um den absteigenden Wert des Gebäudes, sondern darum, dass die Eigentümer alter Häuser sowieso bereits deutlich höhere Lasten durch Instandhaltung und -setzung sowie (energetische) Sanierungen tragen und eine weitere Belastung durch eine hohe Grundsteuer eine unbillige Härte darstellt. Hinzu kommt, dass die betroffenen Eigentümer auch größeren Aufwand betreiben müssen, um rechtliche Vorschriften einzuhalten, wie z.B. hinsichtlich der Heizung. Dies stellt einen Gegenpol zum Nutzen dar, den der Einzelne aus den empfangenen öffentlichen Leistungen zieht, welcher durch den Altersfaktor Berücksichtigung finden muss. Es kommt also nicht auf den durch das Alter geminderten Wert an, sondern auf die durch das Alter gesteigerte Belastung der Eigentümer.

Wird das Alter des Gebäudes bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes im Gegensatz zum Lagefaktor nicht berücksichtigt, so kommt es zur Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem. Es handelt sich dabei um Sachverhalte, die sich so ähnlich sind, dass Sie einer Differenzierung nicht zugänglich sind. Der bestehende Zustand stellt daher legislatives Unrecht dar.

Hinzu kommt, dass die Berücksichtigung des Lagefaktors auch eine Bindungswirkung entfaltet. Durch den Lagefaktor werden Personen benachteiligt, dessen Grundstück Nachteile aufgrund der Lage hat. Der Altersfaktor würde die Nachteile ausgleichen, die Personen aufgrund des Alters des auf dem Grundstück befindlichen Bauwerks haben. Diese Nachteile wiegen sogar schwerer als die lagebezogenen Nachteile. Wenn man also den Lagefaktor berücksichtigt, dann muss man erst recht den Altersfaktor berücksichtigen.

Es ergibt sich bereits aus dem Gesetzesentwurf zum geltenden Nds. Grundsteuergesetz (Nds. Landtag, Drucksache 18/8995), dass auch andere Faktoren als Fläche und Lage eine Rolle spielen können und sollen. So heißt es beispielsweise auf Seite 13, Absatz 5: „Weil nicht alle Wertdifferenzen auf Infrastrukturleistungen der Kommunen zurückzuführen sind, sondern auch andere Umstände eine Rolle spielen [...]“. So verhält es sich insbesondere mit dem Alter eines Gebäudes. Dieses hat noch einen größeren Einfluss auf die tatsächlich vom Eigentümer zu tragende Last als die Lage des Grundstücks. Dementsprechend sollte das Alter eines Gebäudes auch eine Berücksichtigung finden.

Schließlich geht es bei der Berücksichtigung eines Altersfaktors auch gar nicht darum, eine konkrete Wertermittlung anhand des Alters eines Gebäudes durchzuführen. Es geht lediglich darum, Fallgruppen zu bilden, welche zu Erleichterungen führen. So wäre als Beispielgruppe „alle Gebäude, die bis 1972 erbaut worden sind“ vorstellbar. Dies würde eine deutlich sachgerechtere Differenzierung ermöglichen und würde gleichzeitig einen überschaubaren Aufwand darstellen.

Dazu ist festzustellen, dass ein Altersfaktor im Einklang mit den staatlichen Zielen sowie auch mit der Verfassung steht. Der Klimaschutz stellt mittlerweile eines der überragend wichtigen Ziele des Staates als auch der Gesellschaft dar. Dies ergibt sich bereits aus Art. 20a GG. In der Entscheidung vom 24. März 2021 (BVerfG, Beschluss vom 24.3.2021 – 1 BvR 2656/18, 1 BvR 78/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 288/20) stellt auch das Bundesverfassungsgericht klar, dass sich aus Art. 20a GG eine Verpflichtung zum Klimaschutz ergibt. Dies bedeutet auch, dass der Gesetzgeber verpflichtet ist, beim Erlass von Gesetzen keine klimaschädlichen Wirkungen herbeizuführen. Dies wäre hier jedoch der Fall. Einer der wichtigsten Maßnahmen für den Klimaschutz ist die Energiewende. Diese erfordert gerade bei älteren Häusern große Investitionen für eine energetische Sanierung sowie Instandsetzung und -haltung. Dieser Umstand muss auch bei der Berechnung der Grundsteuer berücksichtigt werden, denn anderenfalls nimmt man dem Bürger finanzielle Mittel für energetische Sanierungen, welche er dringend benötigt. Schließlich kommt es auch den Gemeinden zugute, wenn die Haus- und Grundeigentümer eigenverantwortlich die Energiewende vorantreiben, da dann weniger

staatliche Maßnahmen erforderlich werden. Man würde daher der Energiewende unnötig Steine in den Weg legen, wenn man das höhere Alter eines Gebäudes bei der Grundsteuer völlig außer Acht lässt.

Ebenso ist es kein taugliches Argument, dass die Einführung eines Altersfaktors einigen Arbeitsaufwand verursachen würde. Es überzeugt nicht, schlicht den Weg des geringsten Widerstands zu gehen, wenn eine deutlich gerechtere Lösung zur Verfügung steht. Notfalls könnte zur Verringerung des Aufwands auch darüber nachgedacht werden, eine Art „Widerspruchslösung“ einzuführen. Dementsprechend wäre durch die Eigentümer eines älteren Hauses selbstständig mitzuteilen und nachzuweisen, dass ihr Gebäude älteren Baujahres ist. Dies verringert den Verwaltungsaufwand so weit, dass von einer Überlastung der zuständigen Stellen in Relation zum gesellschaftlichen Nutzen keine Rede mehr sein kann.

3.) Bessere Überprüfbarkeit des Hebesatzes an § 7 Nds. GrStG

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die Schaffung von mehr Transparenz die Hebesatzautonomie der Gemeinden verletzen sollte. Diese wird nicht bereits dadurch berührt, dass die Berechnungen für den Bürger nachvollziehbar gemacht werden. Auch die Finanzierung der gemeindlichen Aufgaben ist dadurch nicht gehindert. Bei der Forderung nach mehr Transparenz war schließlich nicht gemeint, dass die Gemeinden zwingend striktere Vorgaben für die Aufkommensneutralität bekommen sollen. Es geht schlicht um die Möglichkeit einer Justiziabilität und diese ändert an sich nichts für die Gemeinden. Der Bürger kann lediglich nachvollziehen, wie „seine“ Grundsteuer zustande kommt. Dies würde letztlich auch zu einer höheren Akzeptanz in der Gesellschaft führen. Dieser Ansatz entspricht ohnehin dem in Art. 20 Abs. 3 GG niedergelegten Rechtsstaatsgebot. Ein unverständlich bleibender Verwaltungsakt, der einer Nachprüfung im Ergebnis entzogen bleibt, ist mit dem Rechtsstaatsgebot nicht vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen

Marius Mutke
Ass. jur.