Downloaded from Blogs on 13.11.2026 18:52h

By PwC Deutschland | 27. Juli 2026

Entscheidung zur neuen Grundsteuer in Niedersachsen

Das Niedersächsische Finanzgericht hält das im Jahr 2021 neu gefasste Grundsteuergesetz des Landes nicht für verfassungswidrig. Das hat der 1. Senat des Gerichts am 18. Juni 2026 in Hannover entschieden.

Downloaded from Blogs on 13.11.2026 18:52h

Hintergrund

Hintergrund für das neue Niedersächsische Grundsteuergesetz ist eine Reform der Grundsteuer, die nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 erforderlich wurde. Der Bundesgesetzgeber hat die Neuerungen im November 2019 durch das „Grundsteuerreformgesetz“ umgesetzt.

Für die Ermittlung des Grundsteuerwertes für Wohngrundstücke sind nach dem Bundesmodell neben der Grundstücks- und Wohnfläche der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes mit den Verhältnissen zum 1. Januar 2022 von Bedeutung.

Dieses Bundesmodell findet in Niedersachsen für die Bewertung des Grundvermögens („Grundsteuer B“) jedoch keine Anwendung. Denn das Land Niedersachsen hat ein eigenes Grundsteuermodell durch das im Jahr 2021 erlassene Niedersächsische Grundsteuergesetz geschaffen.

Das in Niedersachsen angewandte Modell wird auch als „Flächen-Lage-Modell“ bezeichnet. Bei diesem wird im Gegensatz zu einem rein wertorientierten Modell die Grundsteuer anhand der Fläche eines Grundstücks und Gebäudes berechnet, ergänzt um einen Lage-Faktor, der die Lagequalität des Grundstücks berücksichtigt.

Dabei wird zunächst für die Fläche des Grund- und Bodens und für die Gebäudeflächen (Wohn- und Nutzflächen) durch das Finanzamt eine wertunabhängige Äquivalenzzahl festgestellt. Die Summe der so festgestellten Äquivalenzzahlen wird dann mit einem Lage-Faktor multipliziert und ergibt den Grundsteueräquivalenzbetrag. Über diesen ergeht durch das zuständige Finanzamt ein sogenannter Grundlagenbescheid.

Die Grundsteueräquivalenzbeträge werden dann mit der Grundsteuermesszahl multipliziert und ergeben den Grundsteuermessbetrag, über welchen die Finanzämter ebenfalls einen entsprechenden Bescheid erlassen. Dieser bildet die Grundlage für die durch die jeweilige Gemeinde anzuwendenden Grundsteuerhebesätze und damit für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer.

Bei dem Niedersächsischen Finanzgericht sind derzeit noch rund 80 Klagen gegen Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und gegen Bescheide über den Grundsteuermessbetrag nach dem neuen Grundsteuermodell in Niedersachsen anhängig.

Entscheidung des Gerichts: keine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht

Im Musterverfahren 1 K 38/24 wies das Gericht die Klage einer Grundstückseigentümerin ab. Diese war der Meinung, das neue Niedersächsische Grundsteuergesetz sei aus mehreren Gründen verfassungswidrig. Insbesondere werde ihre Gewerbeimmobilie gegenüber anderen Grundstücken durch das neue Flächen-Lage-Modell überproportional besteuert.

Das Gericht folgte dem nicht. Die Richterinnen und Richter sind von der Verfassungswidrigkeit des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes nicht überzeugt. Daher war keine Vorlage an das

Downloaded from Blogs on 13.11.2026 18:52h

Bundesverfassungsgericht geboten. Daneben habe das beklagte Finanzamt die Regelungen des Gesetzes zutreffend angewendet.

Im Rahmen der Urteilsbegründung stellte das Gericht heraus, dass der Gesetzgeber bei der Wahl und Ausgestaltung der Besteuerung einen großen Gestaltungsspielraum habe. Zudem dürfe er sich dabei am Regelfall orientieren, Pauschalierungen und Typisierungen seien zulässig. Es müsse nicht jede Besonderheit des Einzelfalls im Gesetz abgebildet werden. Ferner könne Praktikabilitätserwägungen der Vorrang vor Ermittlungsgenauigkeit gegeben werden, damit das Besteuerungsverfahren handhabbar bleibe.

So sei hier ein Verstoß gegen den in Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes verankerten Gleichheitssatz nicht gegeben. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber mit dem Flächen-Lage-Modell das Äquivalenzprinzip als Belastungsgrund der Grundsteuer verwende.

Nach diesem Äquivalenzprinzip erhalten die Gemeinden die Erträge der Grundsteuer für den Nutzen, den die Grundstückseigentümer in Form von gemeindlicher Infrastruktur sowie von Leistungen der allgemeinen Daseinsvorsorge ziehen können.

Das Flächen-Lage-Modell stelle im ersten Schritt auf die Grundstücksfläche und bei bebauten Grundstücken zusätzlich auf die Gebäudefläche ab. Es leuchte ein, dass mit größerer Grundstücksfläche und größerer Gebäudefläche davon auszugehen sei, dass auch mehr Bewohner, Kunden und Beschäftigte das gemeindliche Infrastrukturangebot nutzen.

Die Berücksichtigung eines Lage-Faktors führe ebenfalls nicht zur Verfassungswidrigkeit. Um die Qualität der Lage zu beurteilen, wird zur Ermittlung des Lagefaktors der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen. Bei einem über dem kommunalen Durchschnitt liegenden Wert erfolgt daher eine Erhöhung, bei einem darunterliegenden Wert eine Minderung des nach der Fläche ermittelten Werts eines Grundstücks. Dies begründe der Gesetzgeber zutreffend mit der Annahme, dass sich das kommunale Infrastrukturangebot zu einem gewissen Grad in den Grundstückspreisen und folglich in den daraus abgeleiteten Bodenrichtwerten niederschlage, so der 1. Senat des Niedersächsischen Finanzgerichts.

Es sei auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber für die Ermittlung des Lage-Faktors auf den Bodenrichtwert zurückgreife. Denn die Heranziehung von Bodenrichtwerten habe sich bereits in der Vergangenheit bei der Grundbesitzbewertung für steuerliche Zwecke bewährt. Zudem sei auch keine andere Bodenwertermittlung ersichtlich, die zu genaueren Ergebnissen führen würde, zugleich aber im Massenverfahren der Grundstücksbewertung mit einem vertretbaren Aufwand handhabbar bliebe.

Den Einwendungen der Klägerin gegen die einzelnen Komponenten zur Berechnung des Lage-Faktors ist der Senat nicht gefolgt. Vielmehr sei es dem Gesetzgeber mit der für die Ermittlung des Lage-Faktors gewählten Formel gelungen die Lagequalität mit der Wertrelation des Bodenrichtwerts des einzelnen Grundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde in geeigneter Weise typisierend abzubilden.

Downloaded from Blogs on 13.11.2026 18:52h

Die Begünstigung der Wohnnutzung, durch eine auf 70% ermäßigte Grundsteuermesszahl gegenüber Nichtwohnnutzung (z.B. gewerbliche Nutzung) erachtet der Senat außerdem für gerechtfertigt. Der Gesetzgeber verfolge damit verfassungsrechtlich zulässig das Ziel der Förderung des Wohnens.

Die Anwendung unterschiedlicher Äquivalenzzahlen von 0,04 €/qm bei Grundstücken und 0,50 €/qm bei Gebäuden sei von dem dem Gesetzgeber zustehenden Gestaltungsspielraum gedeckt, auch wenn die Zahlen nicht empirisch hergeleitet worden seien.

Der Senat hat die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

Fundstelle

Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 18. Juni 2026 (1 K 38/24); vgl. die Pressemitteilung vom 18. Juni 2026, die Revision wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt.

Schlagwörter

Grundsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer, Verfassungsmäßigkeit