



Grundsteuerreform in Niedersachsen Anfang Juli geht's los!

Haus- und Grundeigentümer in Niedersachsen müssen sich umstellen. Denn 2022 tritt in Niedersachsen ein neues Grundsteuerreformgesetz in Kraft. Es hat praktische Konsequenzen für Haus- und Grundbesitzer, aber auch für Mieter. Diese zahlen Grundsteuer im Umlageverfahren über die Miete.

Im vergangenen Juli verabschiedete der niedersächsische Landtag ein Grundsteuergesetz, nachdem das Bundesverfassungsgericht die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz der Verfassung erklärte (Details s. Kasten). Das Land Niedersachsen geht damit einen eigenen Weg in der Grundstücksbewertung, um die Erklärung so einfach wie möglich zu halten. Das Verfahren nennt sich "Wohnlagemodell" und bezieht die genaue Lage und weitere Faktoren in die Berechnung des Grundstückswertes ein. So werden die Grundstücksgröße und die genaue Gebäudefläche eine zentrale Rolle bei der Bewertung spielen.



Auf die Wohneigentümer in Niedersachsen kommt Arbeit zu. Ab Juli bewertet das Finanzamt alle Grundstücke und Gebäude neu.

Damit zunächst die Grundstücke und Gebäude in Niedersachsen auf neuer Grundlage bewertet werden können, müssen im ersten Schritt etwa 3,6 Millionen Eigentümer eine Feststellungserklärung mit Angaben zur Flächen- und zur Nutzung abgeben - egal ob das Grundstück selbst genutzt oder vermietet ist. Ab Anfang Juli steht dafür im Internet unter www.elster.de ein Formular bereit, mit dem die erforderlichen Angaben **bis zum 31.10.2022** übermittelt werden müssen. Das zuständige Finanzamt errechnet daraus

den Wert des jeweiligen Grundstücks. Unter dieser Adresse findet sich die Plattform ELSTER mit einem personalisierten, barrierefreien und plattformunabhängigen Zugang zu den elektronischen Diensten der Steuerverwaltung. Seit 1996 kann auf diesem Weg beispielsweise die Einkommensteuererklärung elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden. Hierfür ist lediglich eine einmalige und kostenlose Registrierung erforderlich.

Los geht es mit der Übermittlung der Daten aber erst im Juli, teilt das Finanzministerium in einer Pressemitteilung mit. In den Monaten zuvor erhalten demnach alle Eigentümer ein Informationsschreiben vom zuständigen Finanzamt, in dem die wichtigsten Daten und Informationen für das Ausfüllen der Erklärung kurz und kompakt dargestellt werden. Auch Formulare in gedruckter Form sollen bei Bedarf zur Verfügung stehen.

"Bis Ende Januar waren viele Details zum Verfahren noch weitgehend un-

bekannt", bedauert VWE-Expertin Sabine Weibhauser und sieht eine Nachfragerwelle auf die Steuerberatung des Landesverbandes zukommen. Bis die Schreiben des Finanzamtes eingetroffen und weitere Einzelheiten öffentlich sind, bittet sie die VWE-Mitglieder um Geduld. „Hier gilt es rechtzeitig geeignete Unterlagen zusammenzubringen, die die Größe und Standorte dokumentieren“. Ob es mit den Erklärungen alles so einfach wird, wie angestrebt, bleibt nach Weibhausers Einschätzung jedoch abzuwarten.

Auf einen Blick Grundsteuer

Steuern auf Grund und Boden bilden eine verlässliche Einnahmequelle für Kommunen. Rechtsgrundlage für die Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz (GrStG) in der jeweiligen Fassung. Unterschieden werden

- die Grundsteuer A (A für agrarisch) auf land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz und
- die Grundsteuer B (B für baulich) auf alle anderen bebauten und nicht-bebauten Grundstücke.

Die Aufkommen der Grundsteuern A und B stehen in vollem Umfang den Gemeinden zu.

Zur Ermittlung der Steuerschuld sind bis zum Jahr 2025 noch zwei Rechenschritte erforderlich. Ausgangspunkt in Niedersachsen ist der Einheitswert des jeweiligen Grundstücks nach den Wertverhältnissen der Einheitswertfeststellung von 1964. Der Einheitswert wird mit der jeweiligen Steuermesszahl multipliziert. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 6,0 ‰, für Grundstücke in Niedersachsen je nach Art zwischen 2,6 und 3,5 Prozent. Das Produkt aus Einheitswert und Steuermesszahl wird als Steuermessbetrag bezeichnet. In der amtlichen Statistik ist das Synonym Grundbetrag für den Steuermessbetrag gebräuchlich. Mit dem Steuermess- oder Grundbetrag wird im zweiten Schritt mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert.

In seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das bisherige Verfahren zur Bestimmung der Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu erlassen. Die Neuregelung muss nach einer Übergangszeit von fünf Jahren spätestens ab dem 31. Dezember 2024 angewandt werden. Weitere Infos zur Grundsteuer beim nds. Finanzministerium unter

www.mf.niedersachsen.de.



Baupolitik

"Wer fordert, muss auch fördern"

Vor den Landtagswahlen im Oktober setzt der Landesvorstand seine Gespräche mit den baupolitischen Sprechern der Fraktionen fort. Nach Vertretern von der CDU (September '21), den Grünen (Oktober '21) und SPD (November '21) traf sich der Vorstand Mitte Januar mit Susanne Schütz, Sprecherin der Fraktion für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Bau, sowie mit Dr. Marco Genthe - beide Mitglieder der FDP-Fraktion im niedersächsischen Landtag.

"Wir legten die Positionen des Verbandes dar zu Themen, die aus Sicht unserer Mitglieder von Bedeutung sind", erklärte anschließend VWE-Geschäftsführer Tibor Herczeg. An erster Stelle sieht er die Notwendigkeit, dass Wohnen

auch für Eigentümer bezahlbar bleibt. Dies gelte für den Kauf und Bau einer Immobilie, genauso wie für die laufende Bewirtschaftung.

Als Beispiel nennt Herczeg die ungerechte Straßenausbaubeitragssatzung (STRABS), für deren landesweite Abschaffung sich der Verband Wohneigentum unvermindert einsetzt. Auch wenn die Energieeffizienz der Wohngebäude in Zukunft stärker in den Focus rückt, dürfe es keine Sanierungspflicht für Bestandsimmobilien geben, ohne dabei die Rahmenbedingungen außer Acht zu lassen. Grundsätzlich gelte aus Sicht des Landesverbandes: "Wer fordert, muss auch fördern".



(v.r.: VWE-Landesvorsitzender Peter Wegner, Susanne Schütz, Sprecherin der FDP-Fraktion für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Bau, FDP-Landesvorstand Dr. Marco Genthe, Landesvorstände Waldtraut Vosswinkel und Eveline Hoffmeister, VWE-Geschäftsführer Tibor Herczeg)

aus der Gartenberatung

"Nutzen geht oft gegen Null"

Längst ist es kein Geheimnis mehr: Die Artenvielfalt in Deutschland schwindet und mit ihr die Zahl der Nützlinge im Garten. "Doch was genau ist ein Nützling? Und wieso sollte ich ihn fördern?" Diese und weitere Fragen rund um Bienen, Hummeln, Käfer & Co beantwortet Landesgartenberaterin, Angela Maria Rudolf, in einer Videosendung am

8. März, 18:00 bis 19:30 Uhr

(Anmeldung: a.rudolf@meinvwe.de). Der Vortrag ist das Debüt der Gartenexpertin bei der Online-Gartenwoche des Bundesverbandes (www.gartenberatung.de). Eine Woche lang widmen sich die hauptamtlichen Gartenberater vom Verband Wohneigentum aktuellen Gartenthemen von der Rasenpflege im Frühjahr bis hin zur Vielfalt der Stauden. Die Vorträge mit Tipps und Inspirationen sind kostenlos und offen für alle.

"Der Einfluss der eigenen Gartenkultur auf die Lebensräume von Nützlingen ist oft noch unbekannt", bedauert Rudolf. Mit dem Beitrag in der VWE-Gartenwoche möchte sie Zusammenhänge aufzeigen und Anregungen geben, wie dem Artensterben Einhalt geboten werden kann. „Denn es bringt nichts, wenn mein Vorgarten einem Steinbruch ähnelt und ein Insektenhotel inmitten dieser kargen



Vorher-Nachher:
Falsches Material
(Mitte) wird häufig
eingesetzt



Ödnis alles richten soll", bringt es Rudolf auf den Punkt. Den Nutzen dieser Behausungen zieht sie in Zweifel, wenn dafür falsche Materialien zum Einsatz kommen. Dies beobachtet sie häufig bei käuflichen und „billigst zusammengebauten Insektenhotels, die einfach nur nett aussehen sollen". Als Beispiel

nennt sie häufig verwendete Tannenzapfen, Stroh- oder Holzspaneinlagen. Kein Insekt finde dort Unterschlupf oder gar ein Überwinterungsquartier.

Auch unsaubere Verarbeitung, die sich beispielsweise an ausgefranzten Bohrlöchern oder falsch dimensionierten Größen zeigt, sind typische Mängel. „Dies sind billigste Werkstoffe und - mal ehrlich - der Nutzen geht gegen null", kritisiert die Gartenexpertin. Eine sinnvolle Alternative sieht sie im Eigenbau. Rudolf: "Das ist nicht schwer und macht Spaß".





Photovoltaik und Speicher

Hochschule bündelt Wissen im Internet

Die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) verteilte ihr Wissen bislang auf mehreren Web-Adressen. Anfang Februar schaltete sie unter <https://solar.htw-berlin.de> eine Seite frei, auf der fachbezogene Themen zusammengefasst werden.

Dazu gehören beispielsweise Forschungsergebnisse und Beiträge zu

Photovoltaik, Stromspeicher, Eigenverbrauch, Mieterstrom oder zur Energie-wende.

Auch finden sich dort Werkzeuge zur technischen und ökonomischen Bewertung von Stecker-Solargeräten (Stecker-Solar-Simulator) oder ein Rechner zur Beurteilung des Autarkiegrades einer Photovoltaikanlage mit Stromspeicher.

Wettbewerb „Gute Nachbarschaft 2022“

3 Millionen für Nachbarschaftsprojekte

Das Land Niedersachsen startete Anfang Februar den 6. Wettbewerb zur Förderung „Guter Nachbarschaft“ und stellt für die erfolgreichsten Projekte insgesamt drei Millionen Euro zur Verfügung. „Die andauernde Pandemie wirft derzeit ein Schlaglicht auf die sozialen, gesellschaftlichen Probleme in unserem Land. Gutes nachbarschaftliches Zusammenleben setzt hier einen wichtigen Gegenpunkt. Sie stärkt den sozialen Zusammenhalt vor Ort - gemeinsam mit den Menschen, die am besten wissen, was ihre Nachbarschaft jetzt braucht“, hieß es dazu in einer Pressemitteilung des niedersächsischen Bauministeriums.

Mit der Landesförderung sollen innovative Projekte zur Integration und Teil-

habe in Wohnquartieren unterstützt werden. Denn Konflikte durch kulturelle Unterschiede, soziale und ökonomische Probleme und/oder Schwierigkeiten durch den demographischen Wandel treffen nicht nur ländliche Räume, sondern auch städtische Ballungsgebiete. Hier setzt der Wettbewerb an.

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an
kontakt@meinVWE.de

Die Auslobung und die Bewerbungsunterlagen können ab sofort unter www.nbank.de und www.gwa-nds.de heruntergeladen werden. Teilnehmen können auch Gemeinschaften im Verband Wohneigentum.

Aufruf:

Geimpft sind wir stärker!

Fast alle vermissen die sozialen Kontakte, die gewohnten Zusammenkünfte und Veranstaltungen. Deshalb: Helfen Sie, ein Stück Normalität zurück zu gewinnen! Gemeinsam sind wir stark, aber geimpft sind wir stärker!

Machen Sie andere auf die Impfangebote aufmerksam, leisten Sie Überzeugungsarbeit, wo dies möglich ist, oder bieten Sie ganz praktische Hilfe an, beispielsweise bei einer Begleitung zum Impftermin. Unter www.impfen-schuetzen-testen.de gibt es zahlreiche Infos in neun Sprachen. Wir freuen uns über jede Form der Unterstützung!

Bündnis „Niedersachsen packt an“ (<http://buendnis.niedersachsen.de>)

Tipp

Die Fachstelle Wohnberatung bietet im April/Mai drei ganztägige Grundlagenseminare in Hannover an:

- Di, 26. April: Wohnberatung
- Di, 10. Mai: Wohnungsanpassung 1
- Di, 31. Mai: Wohnungsanpassung 2

Die Lehrgänge sind für Ehrenamtliche kostenfrei. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Anmeldung unter

www.neues-wohnen-nds.de

Freizeiten

Auch in diesem Jahr bietet der Verband Wohneigentum seinen Mitgliedern Freizeiten für Kinder und Jugendliche.

Nordseecamp vom 25. bis 29. Mai 2022. Bis zu 90 Kinder im Alter zwischen sechs und 17 Jahren verbringen unbeschwerte Tage mit Spielen, Ponyreiten, Kanufahrten, Disco, Fußball oder Minigolf. (Groß-)Eltern können ihre Enkel oder Kinder noch kurzfristig anmelden. Anmeldevordrucke unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.

Sommerfreizeit vom 17. bis 24. Juli 2022. Kinder und Jugendliche zwischen 7 und 17 Jahren können daran teilnehmen. **Achtung:** In diesem Jahr startet die beliebte Freizeit an der Elbmündung bei Otterndorf nicht wie sonst üblich am Samstag, sondern am Sonntag.

Reitfreizeit: In einer Reitschule können Kinder und Jugendliche im Alter bis 16 Jahren erholsame Tage verbringen.

Betreuer*Innen gesucht!

Sie wollen die Sommerfreizeit an der Elbmündung als Helfer oder Gruppenbetreuer unterstützen? **Dann schreiben Sie uns:**

kontakt@meinVWE.de

Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0800-8820700 oder unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.

Newsletter:

Jetzt anmelden

Als „Verband der Nachbarschaften“ setzt sich der VWE Niedersachsen dafür ein, dass Sie Ihr Zuhause sorgenfrei genießen und sich in ihrem Umfeld dauerhaft wohlfühlen - durch starke Lobbyarbeit, fundierte Beratung, aktive Gemeinschaft bei Ihnen vor Ort und natürlich guten Service. Dazu beitragen soll ein Newsletter mit aktuellen Inhalten, wie Termine, Gesetzesänderungen und/oder Fristen.

Sie wünschen diese Infos möglichst zeitnah per Email? Dann melden Sie sich formlos an unter

kontakt@meinvwe.de.

Haben Sie Anregungen, Themen, Inhalte? Wir freuen uns auf eine Rückmeldung unter presse@meinvwe.de.



NETZWERKPARTNER (Bsp.)

KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:

RABATT-PARTNER

Zusatz-Privathaftpflicht-, Wohngebäude-, Glas-, Tierhalterhaftpflicht-Vers.

Vermieter-rechtsschutz:

Sterbe-, Unfall-, Pflege-Renten-Risiko

Kfz-Haftpflicht:

Forderungsmanagement:

Der Vorteil für den Öffentlichen Dienst

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.
- 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
Email an presse@meinVWE.de.

Leserbrief?
Was freut Sie? Was ärgert Sie?
Schreiben Sie eine Email an
kontakt@meinVWE.de

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 03.03.2022	Donnerstag 10.03.2022	Donnerstag 17.03.2022	Donnerstag 24.03.2022	Donnerstag 31.03.2022
Rechtsberatung ¹⁾	X	X	X	X	X
Bauberatung ²⁾		X			
Energieberatung ²⁾		X			
Baufinanzierungsberatung ³⁾		X			
Steuerberatung ⁴⁾			X		
Gartenberatung ⁵⁾		X		X	X
Wohnberatung ⁶⁾	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⁾ Angela Rudolf ⁶⁾ Torsten Mantz

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

* (Stand: Frühjahr 2022) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort