Gemeinde Alfhausen **Alfhausen, den 05. Okt. 2026**
Gemeinde Alfhausen

Mitteilungsvorlage Alfhausen	**Vorlage Nr.: 5132/2026**

Änderung des Niedersächsischen Grundsteuergesetz

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	30.09.2026	öffentlich	Kenntnisnahme	
Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich	Kenntnisnahme	
Gemeinderat Alfhausen		öffentlich	Kenntnisnahme	

Sachverhalt:

Im Rahmen der ab dem 1. Januar 2025 umzusetzenden Grundsteuerreform hat sich das Land Niedersachsen gegen das Bundesmodell und stattdessen für das einfachere, wertunabhängige Flächen-Lage-Modell entschieden.

Ausschlaggebend für die Besteuerung der Grundstücke und der Belastung durch die Grundsteuer sind die Grundstücks-, Wohn- und Nutzflächen sowie der Lagefaktor des Grundbesitzes. Auf den Wert des jeweiligen Grundstücks kommt es nicht mehr an. Dieser Systemwechsel hat zum einen den verfassungswidrigen Zustand beseitigt, als auch für eine Belastungsverschiebung gesorgt.

Nach § 14 des Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) ist vorgesehen, dass die neue Belastungsverteilung zum 31.12.2027 evaluiert wird.

Bereits jetzt wurden konkrete, besonders gelagerte Härtefälle ausgemacht. Um die in Einzelfällen erheblichen Belastungsverschiebungen für die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückeigentümer abzumildern, hat der Niedersächsische Landtag am 23.06.2026 eine Änderung des § 10 NGrStG beschlossen.

Die beschlossene Änderung sieht vor, dass die Gemeinden zusätzlich zu den bislang bestehenden Erlassvorschriften in besonders gelagerten Härtefällen die Grundsteuer B ganz oder teilweise erlassen können, wenn sie dies aus Gründen des Gemeinwohls für gerechtfertigt hält. Ein besonders gelagerter Härtefall liegt in der Regel bei folgenden Grundstücken vor:

1. Resthöfe mit ungenutzten Nebengebäuden,
2. unbebaute und dauerhaft nicht genutzte Grundstücke im Grundvermögen,
3. Grundstücke, die zur Ausübung des Sports einem in § 3 GrStG genannten Rechtsträger zur Nutzung überlassen werden.

1. Resthöfe mit ungenutzten Nebengebäuden
   Ein Erlass ist für ehemalige land- und forstwirtschaftliche Betriebe möglich, bei denen große Nebengebäude dauerhaft leer stehen und deren Nutzfläche 300 m² überschreitet.
   Wichtig: Die ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzten Hof- und Wirtschaftsgebäude werden tatsächlich dauerhaft nicht mehr genutzt.

2. unbebaute und ungenutzte Grundstücke
   Die zweite Fallgruppe umfasst unbebaute Grundstücke, deren Flächen 3000 m² 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.

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

Der Grundsteuererlass ist weiterhin zu beantragen. Die Antragsfrist für einen Erlass der Grundsteuer des Jahres 2025 nach einem der drei Härtefälle endet am 31. Dezember 2026. Für das Jahr 2026 endet die Frist am 31.03.2027.

Durch die Gesetzesänderung können bei den Gemeinden die Grundsteuereinnahmen aufgrund möglicher Erlässe sinken. In welcher Höhe mögliche Mindereinnahmen liegen, kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.