

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung II	Datum:	02.07.2026
Bearbeiter:	Yvonne Menninga	Vorlage Nr.:	2026/862

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss	Ö	19.08.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	25.08.2026	Vorberatung
Rat	Ö	25.08.2026	Entscheidung

Betreff:

Grundsatzentscheidung über die Anwendung der Härtefallregelung nach § 10
Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Zum 01.01.2025 ist in Niedersachsen das reformierte Grundsteuerrecht in Kraft getreten. Grundlage der Besteuerung ist das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG), dass ein eigenständiges Flächen-Lage-Modell vorsieht.

Ziel dieses Modells war es, eine gegenüber den bisherigen Einheitswerten einfachere, transparente und rechtssichere Bemessungsgrundlage zu schaffen. Gleichzeitig sollte der Verwaltungsaufwand sowohl für die Finanzverwaltung als auch für die Kommunen möglichst geringgehalten werden.

Im Zuge der praktischen Anwendung hat sich jedoch gezeigt, dass einzelne Grundstücke aufgrund besonderer tatsächlicher oder öffentlich-rechtlicher Gegebenheiten Belastungen unterliegen, die im Flächen-Lage-Modell nicht oder nur unzureichend berücksichtigt werden können.

Diese Fallkonstellationen betreffen nach Einschätzung des Landes nur einen sehr kleinen Kreis von Grundstücken, können im Einzelfall jedoch zu erheblichen Belastungen führen.

Der Niedersächsische Landtag hat mit dem Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes vom 23.06.2026 (Nds. GVBl. Nr. 50 vom 25.06.2026) den § 10 NGrStG neu gefasst.

Mit dieser Gesetzesänderung erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, in besonderen Härtefällen einen vollständigen oder teilweisen Erlass der Grundsteuer B zu gewähren.

Dabei handelt es sich ausdrücklich um eine **Kann-Regelung**.

Ein Rechtsanspruch auf einen Erlass besteht nicht.

Ebenso wenig sind die Gemeinden verpflichtet, von dieser gesetzlichen Möglichkeit

Gebrauch zu machen.

Die Entscheidung hierüber liegt ausschließlich im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Nach der Gesetzesbegründung verfolgt der Landesgesetzgeber das Ziel, atypische Einzelfälle aufzufangen, die aufgrund der bewusst pauschalierenden Ausgestaltung des niedersächsischen Grundsteuermodells entstehen.

Das Flächen-Lage-Modell berücksichtigt bewusst keine individuellen Nutzungsbeschränkungen einzelner Grundstücke.

In Ausnahmefällen kann dies dazu führen, dass Grundstücke steuerlich wie voll nutzbare Grundstücke behandelt werden, obwohl ihre tatsächliche Nutzung erheblich eingeschränkt ist.

Zur Vermeidung unbilliger Ergebnisse wurde den Gemeinden daher die Möglichkeit eingeräumt, im Einzelfall Billigkeitsentscheidungen zu treffen.

Die gesetzliche Grundkonzeption der Grundsteuer bleibt hiervon unberührt.

Die Gesetzesänderung richtet sich ausschließlich an außergewöhnliche Einzelfälle.

Hierzu können insbesondere Grundstücke gehören,

- deren Nutzung aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen dauerhaft erheblich eingeschränkt ist,
- deren Bebauung dauerhaft ausgeschlossen oder wesentlich eingeschränkt ist,
- die aufgrund naturschutzrechtlicher oder vergleichbarer Festsetzungen nur eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden können,
- oder bei denen vergleichbare atypische Sachverhalte vorliegen.

Die abschließende Auslegung der gesetzlichen Voraussetzungen erfolgt vermutlich durch einen Anwendungserlass des Niedersächsischen Finanzministeriums.

Durch die Gesetzesänderung entsteht keine Verpflichtung zur Gewährung von Erlassen.

Vielmehr ist zunächst durch den Rat zu entscheiden, ob die Gemeinde von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch machen möchte.

Erst nach einer entsprechenden Grundsatzentscheidung können Anträge entgegengenommen und anhand der gesetzlichen Voraussetzungen geprüft werden.

Über jeden Antrag ist anschließend gesondert nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ein Automatismus besteht nicht.

Mit der Gesetzesänderung hat der Landesgesetzgeber bewusst auf eine pauschale Änderung des Grundsteuermodells verzichtet und stattdessen den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, atypische Einzelfälle im Rahmen ihres Ermessens zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Anwendung dieser gesetzlichen Möglichkeit stellt eine grundsätzliche kommunalpolitische Entscheidung dar.

Der Rat entscheidet damit nicht über einzelne Erlassfälle, sondern ausschließlich darüber, ob die Gemeinde von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch machen möchte.

Über die einzelnen Anträge entscheidet anschließend die Verwaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie des Anwendungserlasses des Niedersächsischen Finanzministeriums.

Beispiele:

Erlass möglich?

Grundstück vollständig im Naturschutzgebiet	ggf. ja
Bauverbot wegen Hochwasserschutz	ggf. ja
Waldgrundstück	eher nein
normales Wohngrundstück	nein
Grundstück mit privatrechtlicher Baulast	regelmäßig nein

Konsequenzen der beiden Optionen (Anwendung Ja oder Nein):

Anwendung der Härtefallregelung	Keine Anwendung
Berücksichtigung atypischer Härtefälle	Einheitliche Besteuerung ohne Billigkeitsregelung
Einzelfallprüfung durch die Verwaltung	Kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand
Geringe, derzeit nicht bezifferbare Mindererträge möglich	Keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt
Umsetzung des vom Land eröffneten Gestaltungsspielraums	Verzicht auf den kommunalen Ermessensspielraum

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen können derzeit nicht belastbar beziffert werden.

Nach Auffassung des Landes handelt es sich um wenige Ausnahmefälle.

Sollte der Rat die Anwendung der Härtefallregelung beschließen, können Mindererträge bei der Grundsteuer B entstehen.

Sie sind insbesondere abhängig

- von der Anzahl der eingehenden Anträge,
- von der Anzahl der Fälle, in denen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind,
- sowie von der Höhe des jeweils gewährten Erlasses.

Beschlussvorschlag

Der Rat trifft eine Grundsatzentscheidung über die Anwendung der durch das **Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes** geschaffenen Härtefallregelung nach § 10 Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG).

Hierzu stehen folgende Beschlussalternativen zur Entscheidung:

Alternative A

Der Rat beschließt, dass die Gemeinde von der Ermächtigung des § 10 NGrStG Gebrauch macht.

Die Verwaltung wird beauftragt, Anträge auf Erlass der Grundsteuer B nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie des hierzu erlassenen Anwendungserlasses des Niedersächsischen Finanzministeriums zu prüfen und im Einzelfall zu entscheiden.

Alternative B

Der Rat beschließt, von der Ermächtigung des § 10 NGrStG keinen Gebrauch zu machen. Anträge auf Erlass der Grundsteuer B werden ausschließlich in den gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Fällen bearbeitet.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

- Drucksache 19_10401
- Gesetz zur Änderung des Nds. Grundsteuergesetzes