

Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)

— Eingangsstempel —

1 auf den 1. Januar **2 0**

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2

Lagefinanzamt

3

2022NIAGW1

Angaben zur Feststellung

13

Grund der Feststellung

13 1 = Hauptfeststellung
2 = Nachfeststellung
3 = Fortschreibung(en)
4 = Aufhebung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

11 / 33

Straße

5 **24**

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

6 **25** **26** **31**

Postleitzahl

Ort

7 **21** **22**

Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)

Gemarkung

8 **11**

Grundbuchblatt

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

9 **12** **13** **14** **15**

10 Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?

90 1 = Ja

Eigentumsverhältnis

13

11 Eigentumsverhältnis

40

0 = Alleineigentum einer natürlichen Person
1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person

4 = Ehegatten / eingetragene Lebenspartner (weiter mit Zeile 19)
5 = Erbengemeinschaft (ohne Nummer 4)
6 = Bruchteilsgemeinschaft (ohne Nummer 4)
7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen
8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen

45

- Bei Eigentumsverhältnis 0-4 weiter mit Zeile 19.

- Bei Eigentumsverhältnis 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen im Rechtsverkehr (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 19.

- Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 sowie bei 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen weiter mit Zeile 12 und ab Zeile 19.

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)

12 **10**

Name der Gemeinschaft

13 **91**

Name der Gemeinschaft Fortsetzung

14 **92**

Straße

15 **24**

Hausnummer

Hausnummerzusatz

16 **25** **26**

Postleitzahl

Postfach

Ort

17 **40** **27** **22**

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

18 **20** **30**

19 Laufende Nummer

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

20 10 14

21 Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr

13

22 Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

11

23 Geburtsdatum

Identifikationsnummer

18 T T M M J J J J 19

24 Straße

24

25 Hausnummer

Hausnummerzusatz

25 26

26 Postleitzahl

Postfach

Ort

40 27 22

27 Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20 30

28 Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

74

29 Steuernummer

73

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

30 Zähler

Nenner

70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:31 Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

10 14

32 Vorname / Firma

13

33 Name / Firma Fortsetzung

11

34 Straße

24

35 Hausnummer

Hausnummerzusatz

25 26

36 Postleitzahl

Postfach

Ort

40 27 22

37 Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20 30





38 Laufende Nummer

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

39 10 14

Vorname / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr

40 13

Name / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

41 11

Geburtsdatum Identifikationsnummer

42 18 T T M M J J J J 19

Straße

43 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

44 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

45 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

46 20 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

47 74

Steuernummer

48 73

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zähler Nenner

49 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

50 10 14

Vorname / Firma

51 13

Name / Firma Fortsetzung

52 11

Straße

53 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

54 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

55 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

56 20 30

Weitere Miteigentümer/innen

57 Für weitere Miteigentümer/innen ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Miteigentümer/innen (NIGrSt 1A) beigefügt. 1 = Ja



Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.
Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (NiGrSt 4) ist zusätzlich zu der/den Anlage(n) Grundstück (NiGrSt 2) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3) beigefügt.

1 = Ja

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus sind weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen oder bei den erklärten Angaben wurde bewusst eine von der Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt. Hierfür ist eine Anlage mit der Überschrift "**Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**" beigefügt.
Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung vorzunehmen.

1 = Ja

Empfangsvollmacht

46

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / Akademischer Grad

Telefonnummer

10

14

Vorname / Firma

13

Name / Firma Fortsetzung

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30

Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der/Die in den Zeilen 60 bis 66 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.

1 = Ja

Unterschrift

Datenschutzhinweis:

Die mit der Grundsteuererklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes und § 8 Absatz 5 und 6 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaft und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung:

Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Grundsteuererklärung zu vertreten. Der in den Zeilen 60 bis 66 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Beteiligten bestellt. Ich habe alle Beteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit keine vertretungsberechtigte Geschäftsführung vorhanden ist – dem in den Zeilen 60 bis 66 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum; eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Grundsteuererklärung verantwortlich ist.

Bei der Anfertigung dieser Grundsteuererklärung hat mitgewirkt:

68

69

70

Anleitung

zur Grundsteuererklärung

(NIGrSt 1)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie den Hauptvordruck **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** richtig ausfüllen,
- welche Anlagen Sie zusätzlich zum Hauptvordruck NIGrSt 1 ausfüllen müssen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

Geschlechterneutrale Formulierung

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wurde in den Anleitungen die männliche Sprachform verwendet. Dies bedeutet jedoch keine Benachteiligung des weiblichen oder dritten Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Abkürzungen

In den Anleitungen werden folgende Abkürzungen verwendet:

AO = Abgabenordnung, NIGrStG = Niedersächsisches Grundsteuergesetz, BewG = Bewertungsgesetz, GrStG = Grundsteuergesetz, KStG = Körperschaftsteuergesetz

Elektronische Übermittlung

Sie sind verpflichtet, die Grundsteuererklärung elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln (§ 228 BewG, § 8 Abs. 6 NIGrStG i. V. m. § 87a Abs. 6 Satz 1 AO). Für die elektronische Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat, sodass Ihre Identität nachgewiesen ist (Authentifizierung). Das Zertifikat erhalten Sie nach kostenloser Registrierung bei dem Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Wenn Sie bereits für die elektronische Übermittlung anderer Steuererklärungen über einen ELSTER-Zugang verfügen, dann können Sie darüber ab dem 1. Juli 2022 auch Ihre Grundsteuererklärung übermitteln.

Unter www.elster.de/elsterweb finden Sie unter „Weitere Softwareprodukte“ auch Hinweise auf weitere Programme, mit denen Sie Ihre Grundsteuererklärung elektronisch übermitteln können. Es ist auch zulässig, dass Sie Ihre Grundsteuererklärung gemeinsam mit einem Angehörigen erstellen, der bereits über einen ELSTER-Zugang verfügt, und die Erklärungsdaten auf diesem Wege elektronisch übermitteln. Angehörige sind beispielsweise Kinder, Großkinder, Eltern und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner. Voraussetzung ist, dass diese Hilfe unentgeltlich erbracht wird.

Wird Ihr Grundstück von einer Grundstücks- bzw. Hausverwaltung verwaltet (z.B. bei einer Eigentumswohnung), darf auch die Hausverwaltung für Ihr Grundstück bei der Übermittlung der Grundsteuererklärung behilflich sein. Selbstverständlich ist es auch möglich, Ihren Steuerberater mit der Erstellung der Grundsteuererklärung zu beauftragen.

In dem Ausnahmefall, dass Ihnen eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, können Sie Ihre Grundsteuererklärung mithilfe der Steuerklärungsvordrucke auf Papier anfertigen und beim Lagefinanzamt abgeben. Informationen zum Lagefinanzamt finden Sie weiter unten in dieser Anleitung zu Zeile 3 des Vordrucks. Auf einen gesonderten Härtefallantrag verzichtet die Niedersächsische Finanzverwaltung.

Abgabepflicht

Sie müssen für **jede** wirtschaftliche Einheit **eine** Grundsteuererklärung abgeben. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück und die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Dies können auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen sein. Die Informationsschreiben, die Sie vor dem 1. Juli 2022 von Ihrem Finanzamt bekommen haben, beziehen sich jeweils auf **eine** darin genannte wirtschaftliche Einheit. Haben Sie mehrere Informationsschreiben erhalten, müssen Sie auch für jede darin genannte wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung übermitteln.

Definition wirtschaftliche Einheit

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** im Grundvermögen gehören insbesondere:

- Grund und Boden,
- Gebäude und Gebäudeteile,
- Erbbaurecht,
- jedes Wohnungs- und Teileigentum,

soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt.

Zur wirtschaftlichen Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören insbesondere:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (auch verpachtet oder ungenutzt).

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen, gehören:

- Wohngebäude,
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden,
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile.

Zur Abgabe der Feststellungserklärung sind verpflichtet:

- Eigentümer eines Grundstücks,
- Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:
Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete).
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
Für den Grund und Boden der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes.

Abgabefrist

Die Grundsteuererklärungen zum Hauptfeststellungsstichtag 1. Januar 2022 sind vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 elektronisch zu übermitteln oder in dem Ausnahmefall, dass Ihnen eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, innerhalb dieses Zeitraums in Papierform beim Lagefinanzamt abzugeben. Informationen zum Lagefinanzamt finden Sie weiter unten in dieser Anleitung zu Zeile 3 des Vordrucks.

Falls sich später Veränderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit ergeben, sind Sie verpflichtet, **ohne Aufforderung bis zum 31. März des Folgejahres** eine Steuererklärung abzugeben, wenn sich Tatsachen ergeben,

- die zu einer erstmaligen Feststellung (Nachfeststellung) führen können, z. B. der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks,
- die zu einer Änderung der festgestellten Beträge führen können (Fortschreibung), z. B. Baumaßnahmen, Änderung der Flächengrößen, Nutzungsänderung, Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung,
- die zu einer Aufhebung des Grundsteuermessbescheids führen können, z. B. der Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit oder der Eintritt einer Grundsteuerbefreiung.

Grundsteuererklärung

Zur Grundsteuererklärung gehören der **Hauptvordruck NIGrSt 1** sowie gegebenenfalls zusätzlich:



für	die Anlage	für	gesonderte Anleitung vorhanden
Grundstücke mit mehr als zwei Miteigentümern	Miteigentümer/innen (NIGrSt 1A)	Angaben zu weiteren Miteigentümern, wenn der Platz auf dem Hauptvordruck (NIGrSt 1) nicht ausreicht	
Grundvermögen	Grundstück (NIGrSt 2)	Angaben zum Grund und Boden und zu Gebäuden	<input checked="" type="checkbox"/>
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)	alle Flurstücke und deren Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tierbestand (NIGrSt 3A)	gehaltene und erzeugte Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>
Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (NIGrSt 4)	Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und/oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl	<input checked="" type="checkbox"/>

Belege

Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

Weitere Informationen

Im Mai/Juni 2022 wird das Finanzamt den Eigentümern von Grundstücken in Niedersachsen Informationsschreiben zusenden und Ihnen damit Erläuterungen an die Hand geben zu dem, was zu tun ist, sowie die Grundstücksinformationen, die individuell für die jeweiligen Steuerpflichtigen in der Finanzverwaltung vorhanden sind. Das Informationsschreiben wird außerdem Hinweise geben auf die für die Online-Abgabe zur Verfügung stehenden Instrumente „Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt“ unter „www.elster.de“ und „Grundsteuer-Viewer“ als Informationshilfe sowie auf die weiteren Informationsquellen „Frequently Asked Questions (FAQ)“, die Internetseite zur Grundsteuer <https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer> und den KONSENS-Chatbot zur Grundsteuer (www.elster.de). Darüber hinaus stehen die Ansprechpartner in den Finanzämtern bereit.

Hauptvordruck (NIGrSt 1)

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit dies erforderlich ist.

Erklärungs- und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeile 1

Auf den 1. Januar 2022 ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung abzugeben (Hauptfeststellung). Wird eine Hauptfeststellung durchgeführt, sind Nachfeststellungen und Fortschreibungen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ausgeschlossen. Maßgebend für die Angaben in der Erklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt. Übernehmen Sie den Feststellungszeitpunkt auch in die jeweiligen Anlagen.

Grundsteuerklärungen auf einen späteren Zeitpunkt sind abzugeben, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse gegenüber den Verhältnissen am 1. Januar 2022 ändern.

Der Feststellungszeitpunkt ist

- bei einer **Hauptfeststellung** des Grundvermögens der 1. Januar 2022 und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft auch jeder weitere Hauptfeststellungszeitpunkt,
- bei einer **Nachfeststellung** der 1. Januar des Jahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Wegfall der vollständigen Steuerbefreiung folgt,
- bei einer **Fortschreibung** der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung(en) folgt,
- bei einer **Aufhebung** der 1. Januar des Jahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine vollständige Steuerbefreiung folgt.

Aktenzeichen

Zu Zeile 2

Das Aktenzeichen entspricht dem bisherigen Einheitswert-Aktenzeichen für Ihr Grundstück. Sie finden das 16-stellige Aktenzeichen auf dem Informationsschreiben, das Ihnen vom Lagefinanzamt vor dem 1. Juli 2022 zugesandt worden ist. Sie können es aber auch Ihrem letzten Einheitswert- bzw. Grundsteuermessbescheid entnehmen. Bei vermieteten Grundstücken finden Sie das Aktenzeichen in der Regel auch in Ihrem Einkommensteuerbescheid und zwar im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unter der Bezeichnung „EW-Aktenzeichen“.

Bitte tragen Sie das Aktenzeichen ohne Trennstriche/Leerzeichen ein.

Übernehmen Sie das Aktenzeichen auch in die jeweiligen Anlagen.

Lagefinanzamt

Zu Zeile 3

Geben Sie die Feststellungserklärung beim zuständigen Lagefinanzamt ab. Das heißt

- bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) oder das Grundstück (Grundvermögen) liegt bzw.
- wenn sich der Betrieb/das Grundstück auf die Bezirke mehrerer Finanzämter erstreckt, bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt.

Das zuständige Lagefinanzamt finden Sie auch als Absender des Informationsschreibens, das Ihnen vor dem 1. Juli 2022 zugesandt worden ist. Übernehmen Sie das Lagefinanzamt auch in die jeweiligen Anlagen.

Nähere Informationen zu Ihrem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.finanzamt.de.

Grund der Feststellung

Zu Zeile 4

Hauptfeststellung:

Wählen Sie immer Hauptfeststellung aus, wenn Sie eine Grundsteuererklärung für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 abgeben.

In den folgenden Jahren ab dem 1. Januar 2023 kommen folgende Feststellungsarten in Betracht:

Nachfeststellung:

Wählen Sie Nachfeststellung aus, wenn es sich nicht um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 handelt und

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. aufgrund der Parzellierung eines Grundstücks) oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt).

Fortschreibung(en):

Wählen Sie Fortschreibung(en) aus, wenn

- es sich nicht um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 handelt und
- sich seit dem letzten Feststellungszeitpunkt die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Anlässe für eine Änderung sind z. B. Baumaßnahmen, Änderung einer Flächengröße, Nutzungsänderung, Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung etc.

Ein reiner Eigentümerwechsel durch z. B. Kauf, Schenkung oder Erbfall muss nicht gesondert erklärt werden. Die sich daraus ergebende Fortschreibung wird vom Finanzamt automatisch vorgenommen.

Aufhebung:

Wählen Sie Aufhebung aus, wenn nach dem 1. Januar 2022

- eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (z. B. aufgrund der Teilung eines Grundstücks) oder
- eine wirtschaftliche Einheit aufgrund einer vollständigen Steuerbefreiung nicht mehr besteuert wird.

Bei einem Wegfall der wirtschaftlichen Einheit ist nur der **Hauptvordruck NIGrSt 1**, ggfs. mit der **Anlage Miteigentümer/innen (NIGrSt 1A)**, einzureichen.

Art der wirtschaftlichen Einheit

Zu Zeile 4

Wenn Sie eine Grundsteuererklärung für ein Grundstück des Grundvermögens abgeben, müssen Sie hier auswählen, ob es sich um ein unbebautes Grundstück oder um ein bebautes Grundstück handelt. Für ein unbebautes Grundstück wählen Sie bitte „1“, für ein bebautes Grundstück wählen Sie bitte „2“. Der Begriff Grundstück umfasst sowohl den Grund und Boden als auch eventuell vorhandene Gebäude. Fügen Sie der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** für ein **unbebautes** oder **bebautes** Grundstück die **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** bei.

Ein **unbebautes Grundstück** ist ein Grundstück, das nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört und auf dem sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist dann als benutzbar einzustufen, wenn es bezugsfertig ist; eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann.

Als unbebaute Grundstücke gelten auch baureife Grundstücke (d. h., dass das Grundstück in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und eine sofortige Bebauung möglich ist).

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 m² haben.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

Das Grundstück darf nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören. Wohngebäude gehören ab dem 1. Januar 2022 nicht mehr zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Sie sind stets als bebautes Grundstück einzuordnen.

Als bebautes Grundstück gelten auch Grundstücke, auf denen sich Gebäude oder Anlagen für Zwecke des Zivilschutzes befinden, die bei der Grundsteuer unberücksichtigt bleiben.

Wenn Sie eine Grundsteuererklärung für land- und forstwirtschaftliches Vermögen abgeben, wählen Sie hier bitte die „3“ für Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Dies ist die zutreffende Angabe nicht nur für aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sondern auch für verpachtete Betriebe sowie einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind.

Fügen Sie der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** und bei landwirtschaftlicher Tierhaltung die **Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)** bei.

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft als wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:

Dazu gehören insbesondere:

- Grund und Boden,
- Wirtschaftsgebäude,
- ehemalige Wirtschaftsgebäude, soweit sie keine andere Zweckbestimmung erhalten haben,
- stehende Betriebsmittel,
- der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln.

Nicht dazu gehören:

- Wohngebäude,
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird,
- Gebäude und Gebäudeteile, die zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Ausnahme der Hofstelle) gehören **nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn

- sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, die sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist

oder

- zu erwarten ist, dass sie innerhalb von 7 Jahren zu anderen Zwecken (z. B. als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland) genutzt werden.

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Die Angaben in den Zeilen 5 bis 9 werden in den Steuerbescheid als Beschreibung Ihrer wirtschaftlichen Einheit übernommen.

Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie hier nur die Adresse des Grundstücks ein.

Im Feld „Zusatzangaben“ in *Zeile 6* können Sie zum Beispiel eine Wohnungs- oder Teileigentumsnummer eintragen.

Zu Zeilen 8 und 9

Die *Zeilen 8 und 9* sind neben Postleitzahl und Ort in *Zeile 7* nur auszufüllen, falls das Grundstück keine Adressbezeichnung hat (z. B. einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen).

In *Zeile 8* tragen Sie bitte den Namen der Gemarkung, in *Zeile 9* die Nummer des Grundbuchblatts, die Flur und die Flurstücksnummer ein. Besteht die Flurstücksbezeichnung nur aus einer ganzen Zahl, tragen Sie diese bitte nur im Feld „Flurstück: Zähler“ ein.

Die Flurstücksangaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Zusätzlich steht Ihnen hierfür im Internet die Internetanwendung Grundsteuer-Viewer kostenlos zur Verfügung (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de>). Die Grundbuchblattnummer finden Sie darüber hinaus auch in der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen. Sofern Sie die Grundbuchblattnummer in Ihren Unterlagen nicht finden, lassen Sie die Eintragung frei.

Zu Zeile 10

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere hebeberechtigte Gemeinden erstreckt. Erstreckt sich ein Grundstück des Grundvermögens auch über die Landesgrenze von Niedersachsen hinaus, ist nur der niedersächsische Teil des Grundstücks zu erklären und hier keine „1“ einzutragen. Die jeweilige Gemeinde wird in der **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** abgefragt.

Erstreckt sich ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb über mehrere hebeberechtigte Gemeinden, reichen Sie bitte pro Gemeinde jeweils eine **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** ein. Hier sind auch Gemeinden außerhalb von Niedersachsen aber innerhalb Deutschlands anzugeben.

Eigentumsverhältnis

Zu Zeile 11

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört.

Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3)

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört **einer** natürlichen Person oder **einer** juristischen Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Alleineigentümers aus:

- Eine **natürliche Person** (Ziffer 0) ist jeder Mensch als Träger von Rechten und Pflichten.
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts** (Ziffer 1) sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, zum Beispiel
 - Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden),
 - Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder
 - Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Universitäten).
- Ist die Alleineigentümerin eine **juristische Person des Privatrechts**, zum Beispiel
 - eine Genossenschaft,
 - eine Aktiengesellschaft (AG),
 - eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
 - ein Verein oder
 - eine Stiftung,wählen Sie den zutreffenden Eintrag zu **Alleineigentum einer juristischen Person** aus:
 - unternehmerisch tätig (Ziffer 2) oder
 - nicht unternehmerisch tätig (Ziffer 3).

Eine juristische Person des Privatrechts ist grundsätzlich **unternehmerisch tätig**. Eine unternehmerische Tätigkeit liegt in Bezug auf den Grundbesitz nur dann nicht vor, wenn die juristische Person ausschließlich vermögensverwaltend wirkt, die im Eigentum der juristischen Person stehenden Grundstücke also vermietet oder verpachtet werden, ohne dass daraus eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht erwächst. In diesem Fall wählen Sie bitte **Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person** (Ziffer 3) aus.

Gemeinschaftseigentum (Ziffern 4 bis 9)

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehr als einer Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Gemeinschaftseigentums aus:

- **Ehegatten und eingetragene Lebenspartner** (Ziffer 4):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört den Ehegatten/eingetragenen Lebenspartnern gemeinschaftlich.
- **Erbengemeinschaft** (Ziffer 5):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.
- **Bruchteilsgemeinschaft** (Ziffer 6):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Sie haben Miteigentum nach Bruchteilen. Über den eigenen Anteil kann jeder Miteigentümer frei verfügen, das heißt, der Anteil kann verkauft, belastet oder vererbt werden.
- **Grundstücksgemeinschaft** (Ziffern 7 bis 9):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (z. B. einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG), einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) etc.). Die Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft von einer Gesellschaft betrieben, handelt es sich auch um eine Grundstücksgemeinschaft, wenn Grundstücke einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.
Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit aus, wenn an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen oder ausschließlich juristische Personen beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft“ aus.

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen

Zu Zeilen 12 bis 18

Die Zeilen 12 bis 18 sind nur auszufüllen, wenn das Grundstück einer Erbengemeinschaft, einer Bruchteilsgemeinschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts **ohne** geschäftsüblichen Namen gehört. Tragen Sie hier bitte den Anredeschlüssel und den Namen der Gemeinschaft ein, z.B. „Erbengemeinschaft (Name der Erblasserin oder des Erblassers)“ oder „Grundstücksgemeinschaft Mustermann/Musterstraße“.

Wählen Sie bitte einen der folgenden Anredeschlüssel aus:

01	ohne Anrede
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
15	Wohnungseigentümergeinschaft

Wenn die Gemeinschaft keine Anschrift hat, lassen Sie bitte die Zeilen 15 bis 18 frei.

Die einzelnen Miteigentümer bzw. Beteiligten tragen Sie bitte ab Zeile 19 ein. Sollte das Grundstück im Miteigentum von mehr als zwei Personen stehen oder besteht eine Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft aus mehr als zwei Personen, tragen Sie bitte in Zeile 57 eine „1“ ein und geben Sie alle weiteren Eigentümer, Miteigentümer, Erbbauberechtigte bzw. Beteiligten auf der **Anlage NIGrSt 1A** an.

Eigentümer(innen)/Miteigentümer(innen), Erbbauberechtigte/Beteiligte

Zu Zeilen 19 bis 56

Tragen Sie bitte zu jedem (Mit-)Eigentümer, Erbbauberechtigten oder Beteiligten die erforderlichen Daten ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft

09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei

Gehört das Grundstück **Ehegatten** oder eingetragenen **Lebenspartnern**, füllen Sie bitte die *Zeilen 19 ff.* für jeden Ehegatten/Lebenspartner getrennt aus.

Hinweis: Bei gemeinsamer Anschrift der Ehegatten/Lebenspartner ist **keine** Eintragung in den *Zeilen 43 bis 46* vorzunehmen.

Gehört das Grundstück einer Gemeinschaft, z. B. einer **Erbengemeinschaft** oder einer **Grundstücksgemeinschaft** (Gesellschaft bürgerlichen Rechts ohne geschäftsüblichen Namen), füllen Sie bitte zusätzlich zu den *Zeilen 12 bis 18* die *Zeilen 19 ff.* für jeden Miteigentümer an der Gemeinschaft aus.

Gehört das Grundstück mehreren Personen gemeinschaftlich (**Bruchteilseigentum**), füllen Sie bitte die *Zeilen 19 ff.* für jeden Miteigentümer aus.

Bitte geben Sie das Geburtsdatum 8-stellig ein (TT.MM.JJJJ).

Die **Identifikationsnummer** ist nur bei natürlichen Personen mit Wohnsitz im Inland anzugeben. Sie können sie der Mitteilung des Bundeszentralamts für Steuern oder z. B. auch dem letzten Einkommensteuerbescheid oder Ihrer Lohnsteuerbescheinigung entnehmen. Sollte Ihnen Ihre Identifikationsnummer nicht bekannt sein, können Sie diese beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) erneut anfordern. Sie wird Ihnen dann per Brief an Ihre Meldeadresse mitgeteilt.

Wenn das Grundstück einer **Personengesellschaft** (z.B. einer OHG, KG, GmbH & Co. KG oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts **mit** geschäftsüblichem Namen) gehört, tragen Sie diese in *Zeilen 19 bis 30* ein. In *Zeilen 12 bis 18* sind keine Angaben zu machen. Die an der Gesellschaft beteiligten Einzelpersonen sind nicht gesondert aufzuführen.

Beispiel: Die ABC-OHG ist Eigentümerin eines Grundstücks, Beteiligte sind die natürlichen Personen A, B und C. In *Zeile 11* ist als Eigentumsverhältnis die Ziffer „7“ (Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen) einzutragen. *Zeilen 12 bis 18* werden nicht ausgefüllt. In *Zeilen 19 bis 30* ist der Name und die Anschrift der OHG einzutragen. Die an der OHG beteiligten Personen A, B und C werden nicht gesondert aufgeführt.

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zu *Zeilen 30 und 49*

Tragen Sie bitte den Anteil (z. B. 1/1 oder 1/2) des jeweiligen (Mit-)Eigentümers an der wirtschaftlichen Einheit ein. Die Anteile finden Sie z.B. im Grundbuch unter der Rubrik „Eigentümer“ oder dem Katastrerauszug bei „Angaben zum Eigentum“.

Gesetzlicher Vertreter

Zu *Zeilen 31 bis 37 und 50 bis 56*

Tragen Sie bitte für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Personen den Namen und die Anschrift der gesetzlichen Vertretung ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herrn
06	Frau und Frau
07	Firma

Weitere Miteigentümer/innen

Zu *Zeile 57*

Sollte das Grundstück im Miteigentum von mehr als zwei Personen stehen, tragen Sie bitte in *Zeile 57* eine „1“ ein und geben alle weiteren Miteigentümer auf der **Anlage Miteigentümer/innen (NIGrSt 1A)** an.

Wenn Sie die gesamte Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de elektronisch übermitteln, benötigen Sie diese Anlage nicht, weil dort unbegrenzt Miteigentümer erfasst werden können.

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Zu *Zeile 58*

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie eine Befreiung oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beantragen. Fügen Sie hierfür die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** bei. Welche Befreiungen oder Ermäßigungen dafür in Betracht kommen, ergibt sich aus der Anleitung zur Anlage NIGrSt 4.

Hinweis: Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür ist die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4) nicht** auszufüllen.

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Zu Zeile 59

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus weitere oder abweichende Angaben erklären wollen oder darüberhinausgehende Sachverhalte berücksichtigt werden sollen.

Bitte fügen Sie in diesem Fall Ihrer Erklärung eine gesonderte Anlage bei und machen Sie diese mit der Überschrift **„Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“** als solche kenntlich. Bitte geben Sie auf der Anlage auch Ihr Aktenzeichen an. Bei elektronischer Übermittlung Ihrer Grundsteuererklärung übersenden Sie die ergänzenden Angaben zur Grundsteuererklärung – ebenfalls unter Angabe des Aktenzeichens – bitte in Papierform an das in Zeile 3 genannte Lagefinanzamt.

Empfangsvollmacht

Zu Zeilen 60 bis 66

Sollen die aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide nicht Ihnen zugesandt werden, machen Sie bitte Angaben zu einer von Ihnen hierfür bevollmächtigten Person. Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverfahren
19	Zwangsverwaltung

Sofern Sie Alleineigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind und sich in dieser Angelegenheit durch eine bevollmächtigte Person im Sinne des § 80 AO (z. B. einen Steuerberater) vertreten lassen, tragen Sie in den *Zeilen 60 bis 66* bitte die Angaben zu dieser bevollmächtigten Person ein. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht von Ihnen oder der von Ihnen bevollmächtigten Person bereits auf anderem Wege angezeigt wurde. Die Vollmacht ist nur auf Verlangen des zuständigen Finanzamts nachzuweisen.

Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter:

Zu Zeile 67

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer Gemeinschaft (Eigentumsverhältnis 4 bis 9) befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person, tragen in dem Feld in *Zeile 67* eine „1“ und die Angaben zu dieser Person in den *Zeilen 60 bis 66* ein. Die zum Empfangsbevollmächtigten benannte Person nimmt den Feststellungsbescheid und alle aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide und mit diesen im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Miteigentümer in Empfang.

Unterschrift

Zu Zeilen 68 bis 70

Bei elektronischer Abgabe ist keine Unterschrift erforderlich.

Nur bei Erklärungsabgabe in Papierform:

Unterschreiben Sie bitte die Erklärung eigenhändig. Für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen muss der gesetzliche Vertreter unterschreiben. Sind Ehegatten / eingetragene Lebenspartner gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks, ist die Unterschrift eines Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners ausreichend. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.



Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Lagefinanzamt

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

auf den 1. Januar 2020

2022NIAGW2

laufende Nummer der Anlage von

Angaben zum Grund und Boden

35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m²

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m²

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m²

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m²

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Weitere Flurstücke

Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (NIGrSt 2) bei.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

23

Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m², die bebaut oder befestigt ist

25

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

36

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
21	11	15	16
22	11	15	16
23	11	15	16
24	11	15	16
25	11	15	16
26	11	15	16
27	11	15	16
28	11	15	16
29	11	15	16
30	11	15	16
31	11	15	16
32	11	15	16
33	11	15	16
34	11	15	16
35	11	15	16

36 Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (NIGrSt 2) bei.

Zivilschutz

23

37 Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen

26

Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum

13

38 Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am

26 T T M M J J J J

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

39 Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.

24 1 = Ja

40 Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.

25 1 = Ja

41 Sie sind Erbbauberechtigte/r.

23 1 = Ja

In Fällen der Zeilen 40 und 41: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in der/des Gebäude/s auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbaurechtspflichteten

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

42

Vorname / Firma

43

Name / Firma Fortsetzung

44

Straße

45

Hausnummer

Hausnummerzusatz

46

Postleitzahl

Postfach

Ort

47

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

48



Anleitung

zur Anlage Grundstück

(NIGrSt 2)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** richtig ausfüllen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Bitte fügen Sie der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** die **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** und ggf. die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** bei, wenn die Erklärung für ein unbebautes oder bebautes Grundstück des Grundvermögens abzugeben ist.

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit dies erforderlich ist. Bitte reichen Sie Belege (Bauzeichnungen, Lagepläne) nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

Runden Sie bitte maßgebliche Flächen von Grund und Boden und Gebäuden zu Ihren Gunsten auf volle Quadratmeter nach unten ab.

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

Bitte übernehmen Sie die Angaben in den *Zeilen 1 und 2* sowie den Stichtag aus den Angaben Ihrer **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)**.

Lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** können bis zu vier Flurstücke bzw. bis zu 15 Gebäude/Gebäudeteile eingetragen werden. Sollte Ihr Grundstück mehr Flurstücke und/oder Gebäude/Gebäudeteile umfassen, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** aus (nur bei Abgabe der Erklärung in Papierform). Bitte nummerieren Sie die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiele: lfd. Nr. von oder
lfd. Nr. von , lfd. Nr. von usw.

Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Angaben zum Grund und Boden

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Tragen Sie bitte in den folgenden Zeilen alle Flurstücke ein, die zu Ihrem Grundstück gehören.

Zu Zeilen 4 bis 7

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein.

Diese Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Zusätzlich steht Ihnen als Hilfsmittel der Grundsteuer-Viewer im Internet (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de>) kostenlos zur Verfügung. Der Grundsteuer-Viewer ist eine Internet-Anwendung, in der Sie Ihre Flurstücke einfach (über Adresse oder Bezeichnung oder auf einer Karte) finden und aufrufen können. Ihnen wird neben den Katasterangaben u.a. die amtliche Flächengröße angezeigt. Nur zu Ihrer Information wird auch der Lage-Faktor vorläufig berechnet und angezeigt.

Zu Zeile 4 (Gemeinde)

Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück liegt.

Zu Zeile 5 (Gemarkung)

Die Gemarkung bezeichnet das Gebiet einer Gemeinde, in dem sich das Flurstück befindet.

Zu Zeile 6 (Flur, Flurstück – Zähler/Nenner –, Fläche)

Diese Zeile bezieht sich auf das gesamte Flurstück.

Tragen Sie bitte bei Flurstück die Flurstücksnummer mit Zähler und Nenner in die jeweiligen Felder ein. Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner, bitte lassen Sie in dem Fall das entsprechende Feld „Flurstück: Nenner“ frei und nehmen keine Eintragung vor.

Bei Fläche in m² tragen Sie bitte die amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks ein. Gehören nur Teile des Flurstücks zu der wirtschaftlichen Einheit, für die die Steuererklärung abgegeben wird, ist der entsprechende Anteil in Zeile 7 anzugeben.

Zu Zeile 7 (Grundbuchblatt)

Die Grundbuchblattnummer ist aus dem Grundsteuer-Viewer nicht erkennbar. Sie können sie aus dem Notarvertrag, der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen entnehmen. Sofern Sie die Grundbuchblattnummer in Ihren Unterlagen nicht finden, lassen Sie die Eintragung frei.

Zu Zeile 7 (Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil – Zähler/Nenner –)

Bitte geben Sie hier an, zu welchem Anteil das Flurstück zur wirtschaftlichen Einheit gehört. Eine Eintragung ist hier vorzunehmen, wenn Sie Eigentümer einer Eigentumswohnung sind. Dann ist hier der Miteigentumsanteil laut Grundbuch (Zähler/Nenner) einzugeben. Das Gleiche gilt, wenn Sie als Eigentümer eines Grundstücks auch einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg oder einem Garagengrundstück haben. Ein weiterer Anwendungsfall ergibt sich bei zum Grundvermögen gehörenden Gebäuden, die sich auf einer Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs befinden. Wenn das Flurstück vollständig zu Ihrem Grundstück gehört, dann geben Sie hier bitte bei Zähler „1,00000“ und bei Nenner „1“ ein. Der Zähler ist immer mit Nachkommastellen einzutragen. Der Nenner ist immer als ganze Zahl einzutragen. Sind in den Katasterunterlagen im Nenner ausnahmsweise Nachkommastellen ausgewiesen, erweitern Sie bitte den gesamten Bruch so, dass im Nenner eine ganze Zahl stehen bleibt.

Beispiel:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 1.500 m². Zum Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Als Fläche des Flurstücks sind 1.500 m² und als Anteil ist „333/10.000“ einzutragen.

Angaben zum Grund und Boden										35																		
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens																												
Gemeinde																												
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e													
Gemarkung																												
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g												
Flur		Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner				Fläche in m ²																		
6	13				5	14		1	2	15					16		1	5	0	0								
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																						
7	12		4	5	6	7	17		3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18		1	0	0	0	0	0

Beispiel:

Die Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet sich auf einem insgesamt 7.500 m² großen Flurstück. Hiervon entfallen 333 m² auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil des Betriebs. Die übrigen 7.167 m² werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als Fläche des Flurstücks sind 7.500 m² und als Anteil ist 333/7500 einzutragen. Bitte beachten Sie, dass sich im Zähler eine Kommastelle befindet.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der Grundsteuererklärung für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dort in der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)) zu erfassen.

Angaben zum Grund und Boden										35																	
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens																											
Gemeinde																											
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e												
Gemarkung																											
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g											
Flur		Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner				Fläche in m ²																	
6	13				2	14		3	4	15					16		7	5	0	0							
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																					
7	12		1	2	3	4	17		3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	18		7	5	0	0	0	0

Beispiel:

Ehegatten oder Lebenspartner sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 (Gesamtfläche: 100 m², wovon 10 m² zu der wirtschaftlichen Einheit (z. B. „Einfamilienhaus“) zählen) gehört. Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m²“ und zu Flurstück 2 „100 m²“ einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1“ und zu Flurstück 2 „1/10“ einzutragen.

Die Eigentumsverhältnisse werden im **Hauptvordruck (NIGrSt 1)** in Zeile 11 abgefragt. Die Anteile der Ehegatten oder Lebenspartner am Grundstück werden dort in Zeilen 30 und 49 angegeben (hier jeweils „1/2“).

Angaben zum Grund und Boden												35																		
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens																														
Gemeinde																														
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e															
Gemarkung																														
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g														
Flur																														
6	13					1	0	14					2	5	15					3	16					5	0	0		
Grundbuchblatt																														
7	12					7	8	9	17					1	0	0	0	0	0	0	0	18							1	
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler																														
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																														
Gemeinde																														
8	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e															
Gemarkung																														
9	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g														
Flur																														
10	13					1	0	14					2	5	15					2	16					1	0	0		
Grundbuchblatt																														
11	12					7	9	0	17					1	0	0	0	0	0	0	0	18							1	0
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler																														
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																														

Weitere Flurstücke

Tragen Sie bitte weitere Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit ab *Zeile 8 ff.* ein.

Nur für Papiererklärungen: Sollte Ihre wirtschaftliche Einheit mehr als vier Flurstücke umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Flurstücke auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.

Bei elektronischer Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

Zu Zeile 20

Beträgt die Summe aller Flurstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit mehr als 10.000 m², geben Sie hier bitte die gesamte Fläche an, die bebaut oder befestigt ist. Gehören zu Ihrer Erklärung mehrere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** machen Sie diese Angabe bitte nur auf der ersten Anlage.

Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277 als bebaut klassifiziert.

Demnach gilt als **bebaut** jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut bzw. überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt.

Als **befestigt** gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen beispielsweise Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. ä.) bedeckt sind.

Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen

Zu Zeilen 21 bis 36

Liegt ein bebautes Grundstück vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 21 ff.* aus. Falls Sie Eigentümer eines Grund und Bodens mit fremdem Gebäude sind, müssen Sie keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Lesen Sie gegebenenfalls bitte die Ausführungen zu „Zivilschutz“.

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden werden erst ab einer bestimmten Größe erfasst und müssen nur dann hier in Zeile 21 ff. eingetragen werden. Mehr zu den Voraussetzungen siehe unten.

Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils

Vergeben Sie bitte für Ihre Gebäude/Gebäudeteile fortlaufende Nummern. Sofern Sie weitere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** einreichen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort. Bei der elektronischen Erklärung können Gebäude und Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

Bezeichnung

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr/e Gebäude/Gebäudeteile (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung Nr. 3, Arztpraxis).

Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche

In den Fällen der Wohnnutzung ist - grundsätzlich - allein die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) maßgeblich. Flächen weiterer zu der Wohnung gehörender Räume wie z.B. Keller-, Abstell-, Heizräume oder Waschküchen, die nicht zur Wohnfläche gehören (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV), sind hier nicht zu berücksichtigen; auch nicht als Nutzfläche.

In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z.B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen bzw. zu dienen bestimmt sind.

Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

Wohnfläche in m²

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.

Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen innerhalb des Wohngebäudes brauchen Sie **nicht** in der Erklärung einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume,
- Abstellräume,
- Waschküchen und Trockenräume,
- Bodenräume und
- Heizungsräume.

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.

Kurzfristige Beherbergung

Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung z.B. über Airbnb u.ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

Nutzfläche in m²

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Nutzfläche ist vorrangig nach der DIN 277 zu ermitteln. Dabei ist grundsätzlich die DIN 277-1: 2005-02 anzuwenden. Bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aber auch die Nutzfläche nach der DIN 277-1: 2016-01, bei Bauten ab August 2021 die Nutzfläche nach der DIN 277:2021-08 herangezogen werden. Bei vermieteten Gebäuden kann die Nutzfläche in der Regel dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Auch in den Bauunterlagen befindet sich regelmäßig eine Nutzflächenberechnung.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Verkaufsräumen
- Büroräumen,
- Besprechungsräumen,
- Teeküchen,
- Werkhallen,
- Laboren,
- Lagerhallen,
- EDV-Serverräumen,
- Archiven/Registaturen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
- Ausstellungsräumen,
- Bühnenräumen,
- Sporträumen,
- Sanitäräumen,
- Umkleideräumen,
- Abstellräumen,
- Terrassen und Loggien.

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

- Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
- Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Wäre eine Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf die Nutzfläche z. B. auch aus den Kubikmetern für den umbauten Raum eines Gebäudes errechnet oder anhand der Brutto-Grundfläche/Wohnfläche abgeleitet werden.

Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz. Voraussetzung ist, dass sie in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m² bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m² Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. Der Garagenfreibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 3 Abs. 2 NGrStG). Nur die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.

Beispiel:

Unter einem Mietwohngrundstück mit 10 Wohneinheiten befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Einstellplätze haben eine Größe von jeweils 20 Quadratmetern. 6 Einstellplätze werden an Dritte vermietet, 14 Einstellplätze werden an die Wohnungsmieter vermietet, wobei 7 Mietparteien einen Stellplatz, zwei Mietparteien jeweils 2 Stellplätze und eine Mietpartei 3 Stellplätze gemietet haben.

Von den 400 Quadratmetern Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien (11 Tiefgaragenplätze) unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 Quadratmetern liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 Quadratmetern als Nutzfläche berücksichtigt, 2 Stellplätze bleiben unberücksichtigt, 1 Stellplatz wird mit 10 m² angesetzt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten 6 Stellplätze (120 Quadratmeter) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung ist die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 qm (10 Quadratmeter zuzüglich 120 Quadratmeter) anzugeben.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen										36														
21	lfid. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	1	11	8	W	o	h	n	u	n	g	e	n	Wohnfläche in m ²			Nutzfläche in m ²							
														15	6	4	0	16						
22	2	11	1	3	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n	15					16	0		
23	3	11	1	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e		15					16	1	0		
24	4	11	6	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n	15					16		1	2	0
25			11												15					16				

Nebengebäude

Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m² (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

Zivilschutz

Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Nutz- bzw. Wohnfläche unberücksichtigt. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut. Die Flächen sind nicht in den *Zeilen 21 bis 35* einzutragen. Tragen Sie diese Flächen bitte nur in *Zeile 37* ein.

Weitere Gebäude/Gebäudeteile

Nur für Papiererklärungen: Sollte die wirtschaftliche Einheit mehr als 15 Gebäude/Gebäudeteile umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Gebäude/Gebäudeteile auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.

Bei elektronischer Erklärung über das Portal „ELSTER - Ihr Online-Finanzamt“ unter www.elster.de können Gebäude/Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

Zivilschutz

Zu Zeile 37

Tragen Sie bitte alle Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen ein, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden. Die Flächen sind in den *Zeilen 21 bis 35* nicht zu berücksichtigen. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut.

Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

Zu Zeile 38

Als Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines im Teileigentum stehenden Grundstücks müssen Sie hier nur Angaben machen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum neu entstanden ist.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Wohnungs- und Teileigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. Für die Grundsteuer gilt das Wohnungs- oder Teileigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. Ist das Wohnungs- und Teileigentum am Feststellungszeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen aber die Teilungserklärung bereits beurkundet worden, tragen Sie bitte in *Zeile 38* das Datum ein, an dem der Antrag beim Grundbuchamt eingereicht wurde.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbaurecht

Zu Zeilen 39 bis 48

Bei einem **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** ist der dazugehörige Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens und das Gebäude dem (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.

Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet, geben Sie bitte für das Gebäude die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab und tragen bitte in *Zeile 39* eine „1“ ein. In diesem Fall müssen Sie keine Angaben zum Grund und Boden (*Zeilen 4 bis 19*) machen. Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden auf einem Erbaurecht errichtet, füllen Sie bitte zusätzlich zu *Zeile 39* auch *Zeile 41* aus und tragen Sie jeweils eine „1“ ein.

Sind Sie Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein fremdes Gebäude errichtet worden ist, geben Sie bitte für den Grund und Boden eine **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab. Tragen Sie in diesem Fall bitte in *Zeile 40* eine „1“ ein und den Namen und die Anschrift des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes in den *Zeilen 42 bis 48* ein. Sie müssen in diesem Fall keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in den *Zeilen 21 bis 36* machen.

Das **Erbaurecht** ist das Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks eines anderen Eigentümers (des Erbbauperpflichteten) ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Der Eigentümer

- des Erbaurechts wird als Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauperpflichteter

bezeichnet.

Als Erbbauberechtigter müssen Sie die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** unter Mitwirkung des Erbbauperpflichteten abgeben. Bitte tragen Sie in diesem Fall in *Zeile 41* eine „1“ ein und geben Sie in den *Zeilen 42 bis 48* bitte den Namen und die Anschrift des Erbbauperpflichteten ein.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herrn
06	Frau und Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei



Anlage Grund- steuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

auf den 1. Januar

2022NIAGW4

1 Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2 Lagefinanzamt

zur Grundsteuererklärung

3 laufende Nummer der Anlage von

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

13

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.

4 Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.

unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	Nummer der Befreiung (s. Ausfüllanleitung)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Wohnfläche in m ²	steuerbefreite Nutzfläche in m ²	Nummer der Befreiung (siehe Anleitung)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

lfd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck NIGrSt 3	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	enth. in Vordruck NIGrSt 3, Zeile	Nummer der Befreiung (siehe Anleitung)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.

16 Nummer der Steuerbefreiung (siehe Ausfüllanleitung)

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

23

Der Grundbesitz wird zur vollständigen oder teilweisen Verwendung für steuerbefreite Zwecke hergerichtet.

17 Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in % %

18 Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

13

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.

19 Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)

66

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.

	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

bei Wohnraumförderung

35 Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums

68

36 Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums

69

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Art des Grundstücks

37 1 = Einfamilienhaus
2 = Zweifamilienhaus
3 = Mietwohngrundstück
4 = Wohnungseigentum

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Für weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen fügen Sie bitte (eine) weitere Anlage(n) Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4) bei.



Anleitung

zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** richtig ausfüllen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4) brauchen Sie nur auszufüllen, wenn eine Steuerbefreiung oder -ermäßigung in Betracht kommt und Sie die Steuererklärung ausnahmsweise in Papierform abgeben. Bei der elektronischen Übermittlung der Grundsteuererklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de lassen sich die Grundsteuerbefreiungen bzw. -ermäßigungen leichter erfassen als in Papierform.

Bitte fügen Sie der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** bei, wenn die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen. Die Anlage **Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** muss immer zusammen mit einer **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** oder **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** eingereicht werden.

Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür ist die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** nicht auszufüllen.

Was muss ich tun, wenn sich an den Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und/oder eine Ermäßigung etwas ändert?

Änderungen der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse, die zu einer Änderung oder einem Wegfall der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und/oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, müssen Sie dem Finanzamt mittels **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** mit Anlagen anzeigen. Die Steuererklärung ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 19 Grundsteuergesetz – GrStG, § 9 Abs. 4 Satz 4 Niedersächsisches Grundsteuergesetz – NGrStG).

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit es erforderlich ist. Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

Bitte übernehmen Sie die Angaben in den *Zeilen 1 und 2* sowie den Stichtag aus den Angaben Ihrer **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)**.

Lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** können bis zu 15 Gebäude/Gebäudeteile bzw. drei Flurstücke eingetragen werden. Sollten die Grundsteuerbefreiungen und -ermäßigungen mehr Gebäude/Gebäudeteile bzw. Flurstücke umfassen, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** aus (nur bei Abgabe der Erklärung in Papierform). Bitte nummerieren Sie die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiele: lfd. Nr. **01** von **01** oder
lfd. Nr. **01** von **10**, lfd. Nr. **02** von **10** usw.

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeilen 4 bis 18

Eine Grundsteuerbefreiung des gesamten Grundbesitzes oder eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes kommt unter anderem für folgende Personen(-gruppen) oder Institutionen in Betracht:

- juristische Personen des öffentlichen Rechts,
- gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen und
- Religionsgemeinschaften.

Hinweis: Sind bei (Teil-)Flächen die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, sind diese begünstigte Flächen nur einmal anzugeben.

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 4

Wird der gesamte Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke verwendet, tragen Sie bitte in *Zeile 4* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein (siehe „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ auf Seite 3).

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Wird nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, füllen Sie bitte die *Zeilen 5 ff., 8 ff. bzw. 13 ff.* aus.

Grundbesitz

Grundbesitz ist der Sammelbegriff sowohl für die Grundstücke als auch die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Das Grundstück ist die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.

Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie bitte bei **unbebauten Grundstücken** folgende Angaben ein:

- die **Bezeichnung/Verwendungsweise**,
- die **begünstigte Fläche** und
- die **Nummer der Steuerbefreiung**.

Bezeichnung/Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche des Grund und Bodens.

Steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Fläche des Grund und Bodens ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Steuerbefreite Flächen von mehreren Flurstücken mit derselben Nutzung können zusammengefasst werden.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ (Seite 3) ein.

Zu Zeilen 8 bis 12

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken** folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude/Gebäudeteil ein:

- die **lfd. Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils aus Vordruck NiGrSt 2**,
- die **Bezeichnung bzw. die Verwendungsweise**,
- die **steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche** und
- die **Nummer der Steuerbefreiung**.

Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils aus Vordruck NiGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihr/e Gebäude/Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück (NiGrSt 2)** ein.

Bezeichnung/Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche der Gebäude bzw. Gebäudeteile. (z.B. Sporthalle, Rathaus, Gymnasium)

Steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Die Ermittlung der (anteiligen) steuerbefreiten Fläche des Grund und Boden wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ (Seite 3) ein.

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Zu Zeilen 13 bis 15

Tragen Sie bitte bei einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** folgende Angaben zu dem jeweiligen Flurstück ein:

- die **lfd. Nummer des Flurstücks aus Vordruck NiGrSt 3**,
- die **Bezeichnung bzw. die Verwendungsweise**,
- die **steuerbefreite Fläche**,
- den **Verweis** auf die dazugehörige **Zeile der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3)** und
- die **Nummer der Steuerbefreiung**.

Lfd. Nr. des Flurstücks

Tragen Sie bitte für Ihr/e Flurstück/e die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3)** ein.

Bezeichnung/Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke.

Steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die Fläche der Nutzung des Flurstücks ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

Bei den Nutzungen als Wirtschaftsgebäude [29] - [34] tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche und in einer zusätzlichen Zeile die Grundfläche des Wirtschaftsgebäudes (Nutzung Hofstelle [28]) ein, das für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

enth. in Vordruck NIGrSt 3, Zeile

Tragen Sie bitte die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** ein, in der das jeweilige Flurstück enthalten ist.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ (Seite 3) ein.

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 16

Wenn das Grundstück teilweise für steuerbefreite Zwecke als auch für andere Zwecke genutzt wird, eine räumliche Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke aber nicht möglich ist, z. B. bei einer Mehrzweckhalle, ist die überwiegende Nutzungsart entscheidend. Die überwiegende Nutzungsart ist die Art der Nutzung, die mehr als 50 % der gesamten Nutzung ausmacht. Der gesamte Grundbesitz ist von der Steuer befreit, wenn die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.

Tragen Sie bitte in *Zeile 16* die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ ein.

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeilen 17 und 18

Nur bei unbebauten und bebauten Grundstücken des Grundvermögens: Das Grundstück ist steuerfrei, sobald das Grundstück für den steuerbefreiten Zweck hergerichtet wird. Tragen Sie bitte in *Zeile 17* den Anteil der voraussichtlichen Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent bezogen auf das gesamte Grundstück sowie in *Zeile 18* die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ ein.

Liste der Grundsteuerbefreiungen

Geben Sie bitte die Nummer der Steuerbefreiung an, für die der (anteilige) Grundbesitz benutzt wird.

Hinweis: Es handelt sich hier um die Steuerbefreiungen, die im Bundesrecht geregelt sind (GrStG). Sie gelten auch für die Grundsteuer nach dem NIGrStG.

Nummer	Steuerbefreiung
	Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 GrStG):
01	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
02	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird.
03	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen <ul style="list-style-type: none">• juristischen Person des öffentlichen Rechts oder• Körperschaft oder• Personenvereinigung oder• Vermögensmasse für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird. Die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse muss nach ihrer Satzung, ihrem Stiftungsgeschäft oder ihrer sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.
04	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GrStG: Grundbesitz, der von <ul style="list-style-type: none">• einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder<ul style="list-style-type: none">○ einem ihrer Orden oder○ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder○ einem ihrer Verbände oder• einer jüdischen Kultusgemeinde für Zwecke der <ul style="list-style-type: none">• religiösen Unterweisung,• Wissenschaft,• Unterricht,• Erziehung oder• eigenen Verwaltung benutzt wird.
05	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der <ul style="list-style-type: none">• Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder• jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.
06	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG: Grundbesitz der <ul style="list-style-type: none">• Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder• jüdischen Kultusgemeinden

	gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelungen des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, bzw. des § 6 GrStG zu land- und forstwirtschaftlich genutztem Grundbesitz sind insoweit nicht anzuwenden.
	Darüber hinaus ist folgender Grundbesitz von der Grundsteuer befreit (§ 4 GrStG):
07	§ 4 Nr. 1 GrStG: Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer <ul style="list-style-type: none"> • Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder • jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.
08	§ 4 Nr. 2 GrStG: Bestattungsplätze
09	§ 4 Nr. 3 Buchstabe a GrStG: Dem öffentlichen Verkehr dienende <ul style="list-style-type: none"> • Straßen, • Wege, • Plätze, • Wasserstraßen, • Häfen und • Schienenwege. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke, etc. .
10	§ 4 Nr. 3 Buchstabe b GrStG: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen. Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.
11	§ 4 Nr. 3 Buchstabe c GrStG: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken
12	§ 4 Nr. 4 GrStG: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind. Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen.
13	§ 4 Nr. 5 GrStG: Grundbesitz, der für Zwecke <ul style="list-style-type: none"> • der Wissenschaft, • des Unterrichts oder • der Erziehung benutzt wird. Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
14	§ 4 Nr. 6 GrStG: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird. Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 der AO erfüllt haben. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
	Der folgende Grundbesitz ausländischer Staaten ist von der Grundsteuer befreit:
15	Grundbesitz ausländischer Staaten, <ul style="list-style-type: none"> • der für diplomatische Zwecke genutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen - WÜD - vom 18. April 1961 (Bundesgesetzblatt - BGBl. 1964 II S. 959)) und • der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen - WÜK - vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587)).
	Der folgende Grundbesitz mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ist von der Grundsteuer befreit (§ 6 GrStG):
16	§ 6 Nr. 1 GrStG: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	§ 6 Nr. 2 GrStG: Grundbesitz, <ul style="list-style-type: none"> • der von der Bundeswehr, • den ausländischen Streitkräften, • den internationalen militärischen Hauptquartieren, • der Bundespolizei, • der Polizei oder

	<ul style="list-style-type: none"> • des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird.
18	§ 6 Nr. 3 GrStG: Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 GrStG (Nummern 7 bis 12 der Tabelle) fällt.

Der Grundbesitz bestimmter begünstigter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen zuzurechnen ist, der ihn für steuerbefreite Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist.

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke genutzt wird (§ 5 Abs. 2 GrStG). Ausnahmen hiervon sind in der vorangestellten Tabelle unter den Nummern 5 und 6 aufgeführt. Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die zusammen das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die Räume müssen von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt sein und eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Zudem benötigen sie einen selbstständigen Zugang und die für das Führen eines Haushalts erforderlichen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² betragen.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeilen 19 bis 37

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens in Betracht,

- auf dem sich ein Baudenkmal befindet,
- das wohnraumgefördert wird,
- das Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen gehört oder
- auf dem sich der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet.

Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür ist die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** nicht auszufüllen.

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden/Gebäudeteilen

Zu Zeile 19

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sämtliche Gebäudeflächen aller steuerpflichtigen Gebäude/Gebäudeteile einheitlich vor, tragen Sie bitte in *Zeile 19* die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung auf Seite 6.

Sind nur für einen Teil eines Gebäudes/Gebäudeteils auch noch die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt, füllen Sie bitte nur die *Zeilen 20 ff.* aus.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden/Gebäudeteilen

Zu Zeilen 20 bis 34

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude/Gebäudeteile vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 20 ff.* aus. Dasselbe gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil und zusätzlich die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für alle Gebäude/Gebäudeteile vorliegen.

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude/Gebäudeteil ein:

- die **lfd. Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2**,
- die **Bezeichnung bzw. die Verwendungsweise**,
- die **ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche** und
- die **Nummer der Ermäßigung**.

Steuerfreie Gebäude bzw. Gebäudeteile, die auch die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllen, sind nicht einzutragen.

Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihre Gebäude/Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** ein.

Bezeichnung/Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile.

Ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, die die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt.

Hinweis: Eine Ermäßigung von Nutzflächen kommt nur bei einer Ermäßigung aufgrund Denkmalschutz in Betracht.

Nummer der Ermäßigung

Tragen Sie bitte die zutreffende Nummer aus der „Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl“ ein. Diese befindet sich auf Seite 6 dieser Anleitung.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Laden (150 m²) und zwei Wohnungen (90 m² bzw. 70 m²) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m² unterliegt der kommunalen Wohnraumförderung.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen							
Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.							
lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise			ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)	
20	0	0	1	L a d e n	150	150	0 2
21	0	0	2	W o h n u n g 1	90		0 2
22	0	0	3	W o h n u n g 2	70		1 2

Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Geben Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung der Grundsteuermesszahl an, deren Voraussetzungen erfüllt sind.

Nummer	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
	Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
01	§ 6 Abs. 2 NGrStG: Das Grundstück dient <ul style="list-style-type: none"> dem Betriebsinhaber, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, den Altenteilern oder den Angestellten des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu Wohnzwecken und steht in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Betriebsinhaber oder ein zu seinem Haushalt gehörender Familienangehöriger ist durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden.
	Denkmalschutz
02	§ 6 Abs. 3 NGrStG: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Ob es sich bei einem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, kann regelmäßig dem Niedersächsischen Denkmatalas entnommen werden (http://www.denkmalatlas.niedersachsen.de).
	Wohnraumförderung
03	§ 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.
	Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und -vereine
04	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
05	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 AO anerkannt.
06	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Die Genossenschaft oder der Verein <ul style="list-style-type: none"> beschränkt seine Geschäftstätigkeit auf Bereiche, die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchstabe a und b KStG genannt sind, und ist von der Körperschaftsteuer befreit.
	Kombinationen
07	§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.
08	§ 6 Abs. 2 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.
09	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 4 liegen gleichzeitig vor.
10	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 5 liegen gleichzeitig vor.
11	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 6 liegen gleichzeitig vor.
12	§ 6 Abs. 3 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
13	§ 6 Abs. 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.

14	§ 6 Abs. 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
15	§ 6 Abs. 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.
16	§ 6 Abs. 2 und 3 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
17	§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
18	§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
19	§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.

Der nach § 6 Abs. 5 NGrStG erforderliche **Antrag** gilt durch das Eintragen der jeweiligen Nummer als gestellt. Ein gesondertes Antragsschreiben ist nicht erforderlich.

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeile 35 bis 37

bei Wohnraumförderung

Folgende Angaben sind nur bei Wohnraumförderung auszufüllen (Ermäßigung Nummer 3, 8, 12 und 16 der vorangestellten Tabelle):

Zu Zeile 35

Tragen Sie bitte in *Zeile 35* das Ablaufdatum des **zuerst** auslaufenden Förderungszeitraums ein.

Zu Zeile 36

Tragen Sie bitte bei mehreren Wohnraumförderungen zusätzlich das Ablaufdatum des **zuletzt** auslaufenden Förderungszeitraums in *Zeile 36* ein.

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine

Zu Zeile 37

Folgende Angaben sind nur bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen auszufüllen (Ermäßigung Nummer 04 bis 06, 09 bis 11, 13 bis 15 und 17 bis 19 der vorangestellten Tabelle):

Geben Sie bitte an, um welche **Grundstücksart** es sich handelt.

Einfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt und
- die weiteren Räume, die neben der Wohnung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt werden, die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zweifamilienhaus:

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt und
- die weiteren Räume, die neben den Wohnungen zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt werden, die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Nur bei Erklärungsabgabe in Papierform: Sollten für weitere Teile des Grundbesitzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen, geben Sie bitte alle weiteren Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen auf einer zusätzlichen **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.



Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Anlage Miteigen- tümer/innen (NIGrSt 1A)

2022NIAGW1A

Lagefinanzamt

zur Grundsteuererklärung

laufende Nummer der Anlage von auf den 1. Januar 20

Eigentümer(innen) / Miteigentümer(innen) / Erbauberechtigte / Beteiligte

45 / 46

Laufende Nummer

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

10

14

Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr

13

Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

11

Geburtsdatum

Identifikationsnummer

18

T T M M J J J J

19

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

33

30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

74

Steuernummer

73

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zähler

Nenner

70

71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

10

14

Vorname / Firma

13

Name / Firma Fortsetzung

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

33

30



23 Laufende Nummer

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

24 10 14

Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr

25 13

Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

26 11

Geburtsdatum Identifikationsnummer

27 18 T T M M J J J J 19

Straße

28 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

29 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

30 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

31 33 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

32 74

Steuernummer

33 73

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zähler Nenner

34 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

35 10 14

Vorname / Firma

36 13

Name / Firma Fortsetzung

37 11

Straße

38 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

39 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

40 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

41 33 30