

Grundsteuerreform

Flächen-Lage-Modell Niedersachsen

für Grundstücke

(außer Land- und Forstwirtschaft)

Grundsteuer B

Inhalt

- Notwendigkeit der Reform
- Zeitplan
- Modellvarianten
- Berechnung
- Erklärung
- Aktueller Stand Niedersachsen



Notwendigkeit der Reform

- Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das **derzeitige System** der grundsteuerlichen Bewertung für **verfassungswidrig** erklärt.
- Im November 2019 hat der Gesetzgeber auf Bundesebene daraufhin das **Grundsteuer-Reformgesetz** verabschiedet.
- Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Grundsteuerwert (*bisher Einheitswert*): ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung

Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt

Hebesatz: legt Stadt beziehungsweise Gemeinde fest

Zeitplan

- In einer **Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022** sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der **Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025** zugrunde gelegt werden.
- Die **Aufforderung** zur Abgabe der Feststellungserklärung ist **Ende März 2022** durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt.
- Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab **1. Juli 2022** eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31. Oktober 2022**.
- Die Finanzämter werden auf Basis der Erklärungen **bis Mitte 2024 die neuen Messbescheide** erlassen, sodass die **Gemeinden ab 2025** die neue Grundsteuer erheben können.

Modellvarianten

- Gleichzeitig mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde mit der sogenannten Öffnungsklausel den Bundesländern das Recht eingeräumt, eine eigene gesetzliche Regelung für die Bewertung von Grundbesitz aufzustellen.
- Die Regierung in Niedersachsen hat sich hinsichtlich des Grundsteuerwertes für das sog. **Flächen-Lage-Modell** entschieden.



Bundesmodell
Bundesmodell mit eigenen Steuermesszahlen
Flächen-Lage-Modell
Flächenmodell
Flächenmodell mit einfachem Faktorverfahren
Modifiziertes Bodenwertmodell
Wohnlagemodell



Modellvarianten

- [Baden-Württemberg](#) wird im Zeitraum von Mai bis Juni 2022 nach und nach Informationsschreiben versenden.
- In [Bayern](#) sind Daten aus dem Liegenschaftskataster, die für die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte benötigt werden, über den sogenannten BayernAtlas abrufbar. Vom 1.7.2022 bis 31.12.2022 ist der Abruf kostenlos.
- [Berlin](#) versendet keine Schreiben, stellt aber Informationsblätter online bereit.
- In [Brandenburg](#) erhalten im Zeitraum April bis Mai alle Privatpersonen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ein Informationsschreiben.
- [Bremen](#) informiert Eigentümer und Eigentümerinnen von bebauten und unbebauten Grundstücken voraussichtlich ab Juli 2022 in Form eines allgemeinen Informationsschreibens.
- In [Hamburg](#) müssen Steuerpflichtige grundsätzlich nur fünf Daten bzw. Werte angeben: steuerliche Identifikationsnummer, Name, Lage des Grundstücks bzw. der Immobilie, Grundfläche, ggf. Wohn- und/oder Nutzfläche. Deshalb verzichtet Hamburg wohl auf den Versand von Informationsschreiben. Übrigens: Zwischen Hamburg und Bayern gibt es einen Programmierverbund. Ein behördenübergreifendes Umsetzungsprojekt verbunden mit einer Informationskampagne befindet sich in Vorbereitung.
- In [Hessen](#) sind die Angaben zum Grundvermögen dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. Darüber hinaus stellt Hessen Informationen und Checklisten online zur Verfügung. Individuelle Informationsschreiben werden nicht verschickt, wahrscheinlich weil die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag nur wenige Angaben umfasst. Bei hessischen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sind Angaben zu den einzelnen Flurstücken und ihren Nutzungen erforderlich. Diese ergeben sich aus dem Liegenschaftskataster. Geplant ist, dass land- und forstwirtschaftlichen Betrieben noch vor dem 1.7.2022 ein Sonderkatasterauszug online zur Verfügung gestellt wird – und zwar kostenfrei. Dieser listet nicht nur die Flurstücke auf, sondern auch die weiteren zu erklärenden Daten, soweit diese dem Finanzamt vorliegen.
- [Mecklenburg-Vorpommern](#) wird im ersten Halbjahr 2022 Informationsschreiben versenden.
- [Niedersachsen](#) können Steuerpflichtige die Angaben zur Feststellungserklärung dem Grundsteuer-Viewer entnehmen.
- In [NRW](#) haben Grundbesitzer ab Mai die Möglichkeit Liegenschaftsinformationen kostenfrei über einen Geo-Viewer abzurufen. Parallel wird ein Informationsschreiben an Privatpersonen und land- und forstwirtschaftlichen Betriebe versendet. Grundbesitzer von unbebauten und bebauten Grundstücken können dem Schreiben auch die entsprechenden Liegenschaftsdaten entnehmen.
- In [Rheinland-Pfalz](#) erhalten alle Grundbesitzer eines unbebauten oder bebauten Grundstücks ein Informationsschreiben. Ergänzt wird dieses Schreiben durch eine Ausfüllhilfe, eines sogenannten [Datenstammblasses](#), welches zum Stichtag 1. Januar 2022 folgende Angaben enthält: Aktenzeichen, Flurstückskennzeichen, Lagebezeichnung, amtliche Fläche, Bodenrichtwert.
- Das [Saarland](#) wird im Juni 2022 Informationsschreiben versenden.
- Neben dem allgemeinen Informationsschreiben (2. Quartal 2022) werden Liegenschaftsinformationen ab dem 01. Juli 2022 in [Sachsen](#) über das sogenannte [Grundsteuer Portal](#) abgerufen werden. Dieser wurde extra für die Grundsteuerreform konzipiert und stellt u.a. auch Bodenrichtwerte und Ertragsmesszahlen zur Verfügung.
- [Sachsen-Anhalt](#) verschickt nicht nur Informationsschreiben, sondern plant darüber hinaus die Einrichtung eines Auskunftsportals im Internet, den sogenannten Auskunftsvier. Dieser soll den Steuerpflichtigen bei den Angaben zum Grundstück unterstützen.
- [Schleswig-Holstein](#) wird im Juni 2022 Informationsschreiben versenden.
- In [Thüringen](#) erhält jeder Grundbesitzer im Frühjahr 2022 ein Informationsschreiben, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen zur Grundsteuerreform und der Verpflichtung zur Erklärungsabgabe hervorgehen.

Berechnung (für Niedersachsen)

Grundstücksfläche x 0,04 €

Gebäudefläche x 0,50 €

x Lage-Faktor x GrSt-Messzahl = GrSt-Messbetrag

Grundstücksfläche

Die Größe Ihres Grundstücks finden Sie in Ihren Unterlagen z. B. aus den Eintragungsmittteilungen des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung.

z.B.
500 m²

500 m² x 0,04 € = 20,00 €

Gebäudefläche

Die Wohnfläche können Sie in der Regel den Bauunterlagen entnehmen. Die Ermittlung der Wohnfläche richtet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung. Im Übrigen Nutzfläche ohne Garagen bis 50m² oder Nebengebäude bis 30m²

z.B.
100 m²

100 m² x 0,50 € = 50,00 €

Lage-Faktor

Der Lage-Faktor ergibt sich aus folgender Formel:

Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

z.B.

$$\left(\frac{450 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}}{380 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}} \right)^{0,3} = 1,052$$

20,00 € x 1,052 = 21,04 €

50,00 € x 1,052 = 52,60 €

GrSt-Messzahl

Die GrSt-Messzahl beträgt 100 %.

Für Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 % ermäßigt. Weitere Ermäßigungen sind z. B. für den Denkmalschutz vorgesehen.

z.B.

x 1,0 = 21,04 €

x 0,7 = 36,82 €

z.B.

= 57,86 €



Steuerlicht
von allen Seiten beleuchtet

Berechnung

$$\text{GrSt-Messbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Grundsteuer}$$

z.B.

z.B.

z.B.

57,86 €

x 600 %

= 347,16 €

*Steuerermäßigungen für Baudenkmäler, Altenteil im Zusammenhang mit LuF oder sozialer Wohnungsbau aufgrund Wohnraumförderung

** Erlass weiterhin möglich bei wesentlicher Ertragsminderung (z.B. 25% bei mehr als 50% Rohertragsminderung)

Berechnung

- Ab **2025** wirken sich die neuen Werte für den Grundbesitz auf die Grundsteuer aus.
- *Das Aufkommen aus der Grundsteuer soll insgesamt gleichbleiben (Aufkommensneutralität). Eine Erhöhung des Aufkommens insgesamt wird mit der Reform der Grundsteuer nicht bezweckt. Gleichwohl wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Das kann sowohl ein Mehr als auch ein Weniger sein. Denn die Belastungsverteilung nach den alten Werten ist im Laufe der Zeit unzutreffend geworden und wird durch die Reform, die für alle einen neuen Maßstab festlegt, ersetzt.*
- § 7 NGrStG: >> aufkommensneutral [2024 → 2025]

Erklärung

- ausschließlich elektronisch möglich!

Variante	A ELSTER-Portal	B Steuerberater	C Online-Programm
Vorteil	kostenfrei	Zeitersparnis	Automatisierte Assistenz bei den Eingaben tw. automatischer Abruf von benötigten Werten
Nachteil	keine Hilfestellung bei den Eingaben vorherige Registrierung notwendig (Zertifikat)	kostenpflichtig (Stundensatz bzw. Pauschalhonorar)	kostenpflichtig ab ca. 20 EUR

Aktueller Stand Niedersachsen

- *„Jeder Eigentümer eines Grundstücks erhält im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.“*
- *„Das vom zuständigen Finanzamt zugesandte Informationsschreiben enthält einige der wichtigsten Daten. Der Eigentümer prüft, ob sie vollständig, aktuell und richtig sind. Darüber hinaus kann nur er Angaben zur Nutzung am Stichtag, wie Wohnfläche oder Gründe für Steuerbefreiungen, machen.“*

Finanzamt Teststadt
- Einheitliche Grundbesitzstelle -

12345 Teststadt, den xx.xx.xxxx

Aktenzeichen xx xxx xxxx xxx xxx x
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefon:
Telefax:
IdNr. Eigentümer A xx xxx xxx xxx
IdNr. Eigentümer B xx xxx xxx xxx

Finanzamt, 12345 Teststadt

Herrn und Frau
Mustermann
Teststraße 1
12345 Teststadt

Informationen
zur Grundsteuerreform
und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet. Diese neue Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Gemeinden setzen die Grundsteuer anschließend unter Einbeziehung des selbst festgelegten Hebesatzes fest und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks

Aktenzeichen: xx xxx xxxx xxx xxx x
Lage: Teststadt
Teststraße 1

Um die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Sie gesetzlich verpflichtet (Allgemeinverfügung des Landesamts für Steuern Niedersachsen vom 21. März 2022), die **Grundsteuererklärung** elektronisch bei Ihrem zuständigen Finanzamt abzugeben.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben nur für Eigentum in Niedersachsen, nicht in anderen Bundesländern, zutreffen. Zur Wahrung des Steuergeheimnisses ist es erforderlich, für jedes Grundstück ein gesondertes Schreiben zu übersenden.

Bis wann und wie müssen Sie die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung können Sie **ab dem 1. Juli 2022** einreichen. Wir bitten Sie, die Grundsteuererklärung spätestens bis zum **31. Oktober 2022** abzugeben. Ihre Grundsteuererklärung können Sie bequem online über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de abgeben. Sofern Sie noch kein Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Darüber hinaus darf auch ein Angehöriger oder eine Angehörige (u. a. Ehegatte, Kinder, Enkelkinder) über sein oder ihr Benutzerkonto Ihre Erklärung übermitteln. Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. Belege sind nur im Einzelfall auf Anforderung des Finanzamts vorzulegen.

Wo finden Sie die Daten für die Grundsteuererklärung?

Für die Grundsteuererklärung sind sowohl Daten über das Grundstück (Aktenzeichen, Flurstück(e), amtliche Fläche(n), Gebäudefläche(n)) als auch Angaben zu den (Mit-)Eigentümerinnen und den (Mit-)Eigentümern wichtig. Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben mit. Als Ausfüllhilfe für Ihre Grundsteuererklärung dient der kostenlose Grundsteuer-Viewer unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de. Angaben zu Wohn- oder Nutzflächen finden Sie üblicherweise in Mietverträgen, Kaufverträgen, Bauplänen u.ä..

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Aktenzeichen xx xxx xxxx xxx xxx x 2022

Seite 2

Ihnen gehört das Grundstück nicht allein?

Falls Ihnen das Grundstück nicht allein gehört, informieren Sie bitte die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus Gründen des Umweltschutzes schicken wir dieses Schreiben nur Ihnen. Bei Gemeinschaftseigentum ist nur eine gemeinsame Erklärung abzugeben.

Sie sind steuerlich beraten?

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung eingereicht werden. Dieses Schreiben wird nicht zusätzlich an Ihre steuerliche Vertretung oder etwaige Empfangsbevollmächtigte versandt. Bitte informieren Sie diese gegebenenfalls über dieses Schreiben.

Benötigen Sie weitere Informationen?

Weitere Informationen, Checklisten, Erklärvideos sowie Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie online unter www.grundsteuerreform.de. Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen insbesondere dort der virtuelle Steuerchatbot.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt unter oben angegebener Nummer bereit.

Zensus 2022

Bitte beachten Sie, dass Sie im Falle von Wohneigentum auch im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zwecks weiterer Auskünfte angeschrieben werden: www.statistik.niedersachsen.de/zensus2022. Diese Zählung erfolgt unabhängig von der Neuberechnung der Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

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.

teuerlicht
allen Seiten beleuchtet



Elektronische Erklärungsabgabe mit Mein ELSTER:

<input type="checkbox"/>	Haben Sie bereits ein Benutzerkonto bei Mein ELSTER? (Alternativ dürfen auch Angehörige (z. B. Ihre Kinder oder Enkel) ihre eigene Registrierung bei Mein ELSTER nutzen, um die Erklärung für Sie abzugeben.) www.elster.de
--------------------------	--

Grundangaben:

<input type="checkbox"/>	Aktenzeichen _____
<input type="checkbox"/>	Zuständiges Finanzamt _____ Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk Ihr Grundbesitz liegt.
<input type="checkbox"/>	Lage des Grundstücks • Straße und Hausnummer _____ • Postleitzahl und Ort _____
Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig) und die Lage des Grundstücks in dem von Ihrem zuständigen Finanzamt übersandten Informationsschreiben .	
<input type="checkbox"/>	Eigentümerinnen und Eigentümer Es sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten zu erklären. Sie besitzen eine Eigentumswohnung? Dann bildet Ihre Wohnung ein Grundstück. Nur hierfür sind die (Mit-)Eigentümerinnen bzw. (Mit-)Eigentümer zu erklären.

Angaben zum Grund und Boden (ggf. für jedes Flurstück):

<input type="checkbox"/>	Gemeinde _____
<input type="checkbox"/>	Gemarkung _____
<input type="checkbox"/>	Flur und Flurstück _____
<input type="checkbox"/>	amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks _____
Hierfür steht Ihnen der kostenlose Grundsteuer-Viewer unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de rechtzeitig vor der Erklärungsabgabe zur Verfügung.	
<input type="checkbox"/>	zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil _____

- Fortsetzung siehe Seite 2 -



Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen:

<input type="checkbox"/>	Wohnfläche von Gebäuden _____ Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Zur Wohnfläche zählen <u>nicht</u>: <ul style="list-style-type: none">• Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen.• Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m² (Freibetrag) außer Ansatz.• Nebengebäuden, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m² bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.
<input type="checkbox"/>	Nutzfläche von Gebäuden _____ Zur Nutzfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Werkstätte, Büroräume, ...) oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Information zur Nutzfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.



Entwurf der Erklärung

- Entwurf -
28.01.2022

Grundsteuererklärung (NiGrSt 1) -- Eingangsstufe --

auf den 1. Januar 2020

Legenwert: 2022MAGW

Angaben zur Feststellung 11.1

Grund der Feststellung 13 Art der wirtschaftlichen Einheit
 1 = Grundfeststellung 1 = selbständig Grundbesitz (einfache Form des Grundbesitzes)
 2 = Hofbestellung 10 = selbständig Grundbesitz (einfache Form des Grundbesitzes)
 3 = Aufstellung 2 = selbständig Grundbesitz (einfache Form des Grundbesitzes)
 4 = Aufstellung 3 = selbständig Grundbesitz (einfache Form des Grundbesitzes)

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 11.2

Strasse 21
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Ort 21
 Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)
 Gemarkung 11
 Grundbuchblatt 13 Flur 14 Flurstück-Zähler 15 Flurstück-Nemer 12

Erträgt sich die wirtschaftliche Einheit aus mehreren Grundbesitzteilen?

Eigentumsverhältnis 11.3

Eigentumsverhältnis 40
 0 = Alleigentum einer natürlichen Person
 1 = Alleigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
 2 = Alleigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
 3 = Alleigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person
 4 = (Eigentum) eingetragene Lebenspartner (weiter mit Zeile 19)
 5 = Ehegatten-Gemeinschaft (ohne Nummer 4)
 6 = Bruchteilsgemeinschaft (ohne Nummer 4)
 7 = Grundstücksgemeinschaft ausser von natürlichen Personen
 8 = Grundstücksgemeinschaft ausser von juristischen Personen
 9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gesellschaften ohne geschäftlichen Namen 11.4

Bei Eigentumsverhältnis 0-4 weiter mit Zeile 19.
 Bei Eigentumsverhältnis 7 bis 9 mit geschäftlichen Namen im Rechtsverkehr (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 19.
 Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 sowie bei 7 bis 9 ohne geschäftlichen Namen weiter mit Zeile 12 und ab Zeile 19.
 Anrede Schlüssel (siehe Anleitung)

Name der Gemeinschaft 91
 Name der Gemeinschaft Fortsetzung 92
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23

Eigentümer(innen) / Miteigentümer(innen) / Erbbauerechtig / Beteiligte 45 / 46

Laufende Nummer 9
 Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) 10 Titel / akademischer Grad 14 Telefonnummer 15
 Vorname / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr 13
 Name / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung 11
 Geburtsdatum 18 Identifikationsnummer 19
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Postfach 27 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23
 Wohnsitz / Betriebsstätten-Finanzamt 74
 Steuernummer 73
 Zähler 70 Nemer 71

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

gegebenfalls gesetzlich vertreten durch:
 Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) 10 Titel / akademischer Grad 14 Telefonnummer 15
 Vorname / Firma 13
 Name / Firma Fortsetzung 11
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Postfach 27 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23

Laufende Nummer 9
 Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) 10 Titel / akademischer Grad 14 Telefonnummer 15
 Vorname / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr 13
 Name / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung 11
 Geburtsdatum 18 Identifikationsnummer 19
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Postfach 27 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23
 Wohnsitz / Betriebsstätten-Finanzamt 74
 Steuernummer 73
 Zähler 70 Nemer 71

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

gegebenfalls gesetzlich vertreten durch:
 Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) 10 Titel / akademischer Grad 14 Telefonnummer 15
 Vorname / Firma 13
 Name / Firma Fortsetzung 11
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Postfach 27 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23

Weitere Miteigentümer(innen) 1-18

Für weitere Miteigentümer(innen) ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Miteigentümer(innen) (NiGrSt 1A) beigefügt.

Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung 1-18

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

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung 1-18

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.

Erfangvollmacht 45

Anrede Schlüssel (siehe Anleitung) 10 Titel / akademischer Grad 14 Telefonnummer 15
 Vorname / Firma 13
 Name / Firma Fortsetzung 11
 Straße 24
 Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 31
 Postleitzahl 22 Postfach 27 Ort 21
 Postleitzahl (Ausland) 20 Land (bei Auslandsanschrift) 23

Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der/Die in den Zeilen 00 bis 99 eingetragene Empfangsberechtigte ist ein gemeinsamer Empfangsberechtigter im Sinne von § 183 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Unterschrift

Datenschutzhinweis:
 Die mit der Grundsteuererklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 140, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 220 des Berechtigungsgesetzes und § 3 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 Datenschützfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzen.niedersachsen.de (unter der Rubrik 'Datenschutz') oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaft und Empfangsberechtigter 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 00 bis 99 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Beteiligten bestellt. Ich habe alle Beteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass - soweit keine vertretungsberechtigte Geschäftsleitung vorhanden ist - dem in der Zeile 00 bis 99 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 Abfertigung dieser Grundsteuererklärung hat folgende Person unterschrieben:

- Entwurf -
26.01.2022

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

auf den 1. Januar 2 0

laufende Nummer der Anlage von 2022N1AGW2
Angaben zum Grund und Boden 35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Gemeinde 10

Gemarkung 11

Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	Fläche in m ²
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 m ²
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 m ²
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 m ²
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

2022N1AGW2031

- Januar 2022 -

2022N1AGW2031

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Id. 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

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

Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen 26

Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum 13

Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am 26

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet. 24 1 - JA

Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25 1 - JA

Sie sind Erbbauberechtigte. 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 Erbbaupflichteten

Anrede/schlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Straße

Hausnummer Hausnummerzusatz

Postleitzahl Postfach Ort

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

2022N1AGW2032

2022N1AGW2032



Steuerlicht
von allen Seiten beleuchtet

Aktueller Stand Niedersachsen

- In Niedersachsen können Steuerpflichtige die Angaben zur Feststellungserklärung dem Grundsteuer-Viewer entnehmen.
- Der Grundsteuer-Viewer wird unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de rechtzeitig vor der Erklärungsabgabe bereits ab Mai 2022 zur Verfügung gestellt.

Kontakt und weitere Infos



Christoph Behn

Steuerberater

Steuerlicht

Tönjes & Behn GbR

Zeißstraße 17B

30519 Hannover

Themenseite Grundsteuerreform: www.steuerlicht.de/grundsteuer

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Bei direkten oder indirekten Verweisen auf fremde Webseiten ("Hyperlinks"), die außerhalb des Verantwortungsbereiches des Autors liegen, würde eine Haftungsverpflichtung ausschließlich in dem Fall in Kraft treten, in dem der Autor von den Inhalten Kenntnis hat und es ihm technisch möglich und zumutbar wäre, die Nutzung im Falle rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Der Autor erklärt hiermit ausdrücklich, dass zum Zeitpunkt der Linksetzung keine illegalen Inhalte auf den zu verlinkenden Seiten erkennbar waren. Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der verlinkten/verknüpften Seiten hat der Autor keinerlei Einfluss. Deshalb distanziert er sich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten /verknüpften Seiten, die nach der Linksetzung verändert wurden. Diese Feststellung gilt für alle innerhalb des eigenen Internetangebotes gesetzten Links und Verweise sowie für Fremdeinträge in vom Autor eingerichteten Gästebüchern, Diskussionsforen, Linkverzeichnissen, Mailinglisten und in allen anderen Formen von Datenbanken, auf deren Inhalt externe Schreibzugriffe möglich sind. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist. Der Autor ist bestrebt, in allen Publikationen die Urheberrechte der verwendeten Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu beachten, von ihm selbst erstellte Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu nutzen oder auf lizenzfreie Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zurückzugreifen. Alle innerhalb des Internetangebotes genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aufgrund der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Markenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind! Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor der Seiten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.



Steuerlicht
von allen Seiten beleuchtet