

Grundsteuerreform

Flächen-Lage-Modell Niedersachsen

für Grundstücke

(außer Land- und Forstwirtschaft)

Grundsteuer B

Inhalt

- Notwendigkeit der Reform
- Zeitplan
- Modellvarianten
- Berechnung - *Niedersachsen*
- Erklärung - *Niedersachsen*
- Aktueller Stand - *Niedersachsen*
- Was müssen Sie tun?

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:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

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



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

Variante	A ELSTER-Portal	B Steuerberater	C Online-Programm	D Papierantrag
Vorteil	kostenfrei	Zeitersparnis	Automatisierte Assistenz bei den Eingaben	In dem Ausnahmefall, dass Ihnen eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, können Sie Vordrucke ausfüllen und an Ihr zuständiges Finanzamt senden.
Nachteil	keine Hilfestellung bei den Eingaben vorherige Registrierung notwendig (Zertifikat)	kostenpflichtig (Stundensatz bzw. Pauschalhonorar)	kostenpflichtig ab ca. 20 EUR	Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten, §228 BewG, wenn eine Erklärungsabgabe nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist.

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 Grundbesitzsstelle -

Aktenzeichen xx xxx xxxx xxx xxx x

(Bitte bei Rückfragen angeben)

12345 Teststadt, den xx.xx.xxxx

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

Grundsteuerreform in Niedersachsen Checkliste Grundsteuer B (Grundvermögen)



Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Elektronische Erklärungsabgabe mit Mein ELSTER:

☐	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:

☐	Aktenzeichen _____
☐	Zuständiges Finanzamt _____ Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk Ihr Grundbesitz liegt.
☐	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 .	
☐	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):

☐	Gemeinde _____
☐	Gemarkung _____
☐	Flur und Flurstück _____
☐	amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks _____
Hierfür steht Ihnen der kostenlose Grundsteuer-Viewer unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de rechtzeitig vor der Erklärungsabgabe zur Verfügung.	
☐	zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil _____

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Grundsteuerreform in Niedersachsen Checkliste Grundsteuer B (Grundvermögen)



Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen:

☐	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>: • 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.
☐	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.



Steuerlicht
von allen Seiten beleuchtet

Entwurf der Erklärung

- Entwurf -

28.01.2022

Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)

— Eingangsregel —

auf den 1. Januar 2020
Antragsteller (ohne Zusatzangaben)
Lageplan

2022NIGrSt

Angaben zur Feststellung

Grund der Feststellung
1 = Hauptfeststellung
2 = Nachfeststellung
3 = Fortsetzung
4 = Aufhebung
Art der wirtschaftlichen Einheit
1 = ungetrenntes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
2 = getrenntes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Straße
Hausnummer
Hausnummerzusatz
Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)
Postleitzahl
Ort

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

Gemarkung
Grundbuchblatt
Für
Flurstück / Zähler
Flurstück / Nenner

Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heraberechtigten Gemeinden?

Eigentumsverhältnis

Eigentumsverhältnis
1 = Alleineigentum einer natürlichen Person
2 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
3 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
4 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person
5 = Eingetragene / eingetragene Lebenspartner (weiter mit Zeile 19)
6 = Bruchteilsgemeinschaft (ohne Nummer 4)
7 = Grundstücksgemeinschaft ausstr. von natürlichen Personen
8 = Grundstücksgemeinschaft ausstr. von juristischen Personen
9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftlichen Namen

Bei Eigentumsverhältnis 1-4 weiter mit Zeile 19.
Bei Eigentumsverhältnis 5 bis 9 mit geschäftlichem 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.
Anschlüssel (siehe Anleitung)

Name der Gemeinschaft
Name der Gemeinschaft Fortsetzung

Straße
Hausnummer
Hausnummerzusatz
Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

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

Laufende Nummer
Anschlüssel (siehe Anleitung)
Titel / akademischer Grad
Telefonnummer

Vorname / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr

Name / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

Geburtsdatum
Identifikationsnummer

Straße

Hausnummer
Hausnummerzusatz

Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

Wohnsitz- / Betriebsstätten-Finanzamt

Steuernummer

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

Zähler
Nenner

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anschlüssel (siehe Anleitung)
Titel / akademischer Grad
Telefonnummer

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Straße

Hausnummer
Hausnummerzusatz

Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

Laufende Nummer
Anschlüssel (siehe Anleitung)
Titel / akademischer Grad
Telefonnummer

Vorname / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr

Name / Firma / geschäftlicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

Geburtsdatum
Identifikationsnummer

Straße

Hausnummer
Hausnummerzusatz

Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

Wohnsitz- / Betriebsstätten-Finanzamt

Steuernummer

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

Zähler
Nenner

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anschlüssel (siehe Anleitung)
Titel / akademischer Grad
Telefonnummer

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Straße

Hausnummer
Hausnummerzusatz

Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

Weitere Miteigentümer/innen

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

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 3) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3) beifolgt.

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 Verwaltung aufzufassende abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt. Hierfür ist eine Anlage mit der Überschrift "Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung" beifolgt.
Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist keine Eintragung vorzunehmen.

Empfangsvollmacht

Anschlüssel (siehe Anleitung)
Titel / Akademischer Grad
Telefonnummer

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Straße

Hausnummer
Hausnummerzusatz

Postleitzahl
Postfach
Ort

Postleitzahl (Ausland)
Land (bei Auslandsanschrift)

Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der/Die in den Zeilen 60 bis 65 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.

Unterschrift

Datenschutzhinweis:
Die mit der Grundsteuererklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 142, 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 der Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzen.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 65 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 65 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 mitgewirkt:



Steuerlicht
von allen Seiten beleuchtet

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

auf den 1. Januar 2 0

laufende Nummer der Anlage von 2022NIA GW2

Angaben zum Grund und Boden 35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Gemeinde	10			
Gemarkung	11			
Flur	13	Flurstück: Zähler 14	Flurstück: Nenner 15	Fläche in m² 16
Grundbuchblatt	12	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 18	

Gemeinde	10			
Gemarkung	11			
Flur	13	Flurstück: Zähler 14	Flurstück: Nenner 15	Fläche in m² 16
Grundbuchblatt	12	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 18	

Gemeinde	10			
Gemarkung	11			
Flur	13	Flurstück: Zähler 14	Flurstück: Nenner 15	Fläche in m² 16
Grundbuchblatt	12	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 18	

Gemeinde	10			
Gemarkung	11			
Flur	13	Flurstück: Zähler 14	Flurstück: Nenner 15	Fläche in m² 16
Grundbuchblatt	12	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 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 m²	Nutzfläche in m²
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 T T M M J J J J

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(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 Erbbaupflichteten

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad	Telefonnummer
Vorname / Firma		
Name / Firma Fortsetzung		
Straße		
Hausnummer	Hausnummerzusatz	
Postleitzahl	Postfach	Ort
Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	



Was müssen Sie tun?

- Drei wichtige Angaben notwendig:
 - Grundstücksfläche
 - Grundstückslage
 - Gebäudefläche

Was müssen Sie tun?

Grundstücksfläche und Grundstückslage

- ✓ **Gemarkung**
 - ✓ **Flur**
 - ✓ **Flurstück**
 - ✓ **amtliche Fläche**
-
- In Niedersachsen können Steuerpflichtige die Angaben zur Feststellungserklärung dem Grundsteuer-Viewer entnehmen.
 - Der Grundsteuer-Viewer steht unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de zur Verfügung.

Was müssen Sie tun?

Gebäudefläche

Wohnhaus	„Gewerbe“
grundsätzlich Wohnfläche (nach WoFIV)	grundsätzlich Nutzfläche
inkl. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	inkl. Abstellräume, Terrassen und Loggien
ohne Zubehörräume wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und bestimmte Garagen	ohne Balkone und Verkehrsflächen (Flure, Eingangshallen, Rampen, Aufzugsschächte)
Räume mit lichter Höhe $\geq 2\text{m}$ vollständig Räume mit lichter Höhe $\geq 1\text{m}$ zu 1/2 unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbädern, etc. zu 1/2 Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 1/4	Sonderfall: Messezimmer und Ferienwohnung -> Nutzfläche
Sonderfall Garagen: nur bis 50 m^2 „frei“. Carports generell frei.	
Sonderfall Nebengebäude: nur bis 30 m^2 „frei“	

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