

		<p>Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie Sie den Hauptvordruck (NiGrSt 1) richtig ausfüllen, • welche Anlagen Sie zusätzlich ausfüllen müssen und • welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.
		<p>Belege Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.</p>
		<p>Weitere Informationen Im Mai/Juni 2022 sind den Eigentümern von Grundstücken in Niedersachsen Informationsschreiben zugegangen. Darin sind Erläuterungen enthalten zu dem, was zu tun ist, sowie die Grundstücksinformationen, die individuell für die jeweiligen Steuerpflichtigen in der Finanzverwaltung vorhanden sind. Das Informationsschreiben gibt außerdem Hinweise zum „Grundsteuer-Viewer“ als Fundstelle für Grundstücksinformationen sowie auf die weiteren Informationsquellen „Frequently Asked Questions (FAQ)“, die Internetseite zur Grundsteuer und den KONSENS-Chatbot zur Grundsteuer. Darüber hinaus stehen die Ansprechpartner in den Finanzämtern für Auskünfte und Informationen zur Verfügung.</p>
		<p>Abkürzungen In den Anleitungen werden folgende Abkürzungen verwendet: AO = Abgabenordnung NGrStG = Niedersächsisches Grundsteuergesetz BewG = Bewertungsgesetz GrStG = Grundsteuergesetz KStG = Körperschaftsteuergesetz</p>
	Grundsteuererklärung	<p>Grundsteuererklärung 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. Zur Grundsteuererklärung gehören der Hauptvordruck NiGrSt 1 sowie gegebenenfalls zusätzlich die Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstück (NiGrSt 2) für Angaben zum Grund und Boden und zu Gebäuden des Grundvermögens • Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3) für Angaben zu Grund und Boden und Gebäuden des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens • Tierbestand (NiGrSt 3A), wenn Sie im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft Tiere erzeugen bzw. halten.
	Angaben zur Feststellung	<p>Angaben zur Feststellung Auf den 1. Januar 2022 ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung abzugeben (Hauptfeststellung). Wird eine Hauptfeststellung</p>

			<p>durchgeführt, sind Nachfeststellungen und Fortschreibungen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ausgeschlossen. Maßgebend für die Angaben in der Erklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt.</p> <p>Grundsteuerklärungen auf einen späteren Zeitpunkt sind abzugeben, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse gegenüber den Verhältnissen am 1. Januar 2022 ändern.</p>
4		Grund der Feststellung	<p>Grund der Feststellung</p> <p>Wählen Sie „1 = 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:</p> <p>Wählen Sie „2 = Nachfeststellung“ aus, wenn es sich nicht um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 handelt und</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Wählen Sie „3 = Fortschreibung(en)“ aus, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • es sich nicht um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 handelt und • sich seit dem letzten Feststellungszeitpunkt die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. <p>Anlässe für eine Änderung sind z. B. Baumaßnahmen, Änderung einer Flächengröße, Nutzungsänderung, Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung etc.</p> <p>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.</p> <p>Wählen Sie „4 = Aufhebung“ aus, wenn nach dem 1. Januar 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (z. B. aufgrund der Teilung eines Grundstücks) oder • eine wirtschaftliche Einheit aufgrund einer vollständigen Steuerbefreiung nicht mehr besteuert wird.
4		Art der wirtschaftlichen Einheit	<p>Art der wirtschaftlichen Einheit</p> <p>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. Wählen Sie bitte „1 = unbebautes Grundstück“ oder „2 = bebautes Grundstück“.</p> <p>Der Begriff Grundstück umfasst sowohl den Grund und Boden als auch eventuell vorhandene Gebäude.</p> <p>Wenn Sie eine Grundsteuererklärung für land- und forstwirtschaftliches Vermögen abgeben, wählen Sie hier bitte die „3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“. Dies ist die zutreffende Angabe nicht nur für aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sondern auch für verpachtete Betriebe</p>

			<p>sowie einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind.</p> <p>Definition der wirtschaftlichen Einheit Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück im Grundvermögen gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund und Boden, • Gebäude und Gebäudeteile, • Erbbaurecht, • jedes Wohnungs- und Teileigentum, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt. <p>Zur wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe, • ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe, • einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (auch verpachtet oder ungenutzt). <p>Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen, gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden, • nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile.
		Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	<p>Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft Die Angaben in den <i>Zeilen 5 bis 9</i> werden in den Steuerbescheid als Beschreibung Ihrer wirtschaftlichen Einheit übernommen. Tragen Sie bitte in den <i>Zeilen 5 bis 7</i> nur die Adresse des Grundstücks ein. Im Feld „Zusatzangaben“ in <i>Zeile 6</i> können Sie zum Beispiel eine Wohnungs- oder Teileigentumsnummer eintragen. Die Flurstücksangaben in den 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).</p>
5		Straße	
6		Hausnummer	
6		Hausnummerzusatz	
6		Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)	
7		Postleitzahl	
7		Ort	
		Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)	<p>Gemarkung und Flurstück 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. Die Grundbuchblattnummer finden Sie darüber hinaus auch in der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtli-</p>

Anleitung zur elektronischen Grundsteuererklärung Niedersachsen (NiGrSt 1)

				chen Kostenrechnungen. Sofern Sie die Grundbuchblattnummer in Ihren Unterlagen nicht finden, lassen Sie die Eintragung frei.
8			Gemarkung	
9			Grundbuchblatt	
9			Flur	
9			Flurstück: Zähler	Besteht die Flurstücksbezeichnung nur aus einer ganzen Zahl, tragen Sie diese bitte nur im Feld „Flurstück: Zähler“ ein.
9			Flurstück: Nenner	
			Mehrere hebeberechtigte Gemeinden	<p>Mehrere hebeberechtigte Gemeinden</p> <p>Tragen Sie bitte in <i>Zeile 10</i> eine „1“ ein, wenn sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere hebeberechtigte Gemeinden erstreckt.</p> <p>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.</p> <p>Erstreckt sich ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb über mehrere hebeberechtigte Gemeinden, die auch außerhalb von Niedersachsen aber innerhalb Deutschlands liegen können, ist in <i>Zeile 10</i> eine „1“ einzutragen.</p>
10			Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere hebeberechtigte Gemeinden?	
			Eigentumsverhältnis	<p>Eigentumsverhältnis</p> <p>In <i>Zeile 11</i> ist aus dem darunter befindlichen Katalog auszuwählen, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Zur Erläuterung:</p> <p>Grundsätzlich ist zwischen Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3) und Gemeinschaftseigentum (Ziffern 4 bis 9) zu unterscheiden. Wenn das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nur einer natürlichen Person oder nur einer juristischen Person gehört, befindet es sich im Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3).</p> <p>Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Alleineigentümers aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> o Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden), o Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder o Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Universitäten). • Ist die Alleineigentümerin eine juristische Person des Privatrechts, zum Beispiel <ul style="list-style-type: none"> o eine Genossenschaft, o eine Aktiengesellschaft (AG), o eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), o ein Verein oder o eine Stiftung,

	<p>wählen Sie den zutreffenden Eintrag zu Alleineigentum einer juristischen Person aus:</p> <ul style="list-style-type: none">o unternehmerisch tätig (Ziffer 2) odero nicht unternehmerisch tätig (Ziffer 3). <p>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.</p> <p>Beim Gemeinschaftseigentum (Ziffern 4 bis 9) gehört das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr als einer Person. Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Gemeinschaftseigentums aus:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 (Ziffer 7) oder ausschließlich juristische Personen (Ziffer 8) beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wie z.B. bei einer GmbH & Co. KG, wählen Sie hier
--	--

			„andere Grundstücksgemeinschaft“ (Ziffer 9) aus.
		Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 19.	
		Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 12 bis 18 und zusätzlich die Zeilen 19 ff. ausfüllen.	
11		Eigentumsverhältnis	
		Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen	<p>Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen</p> <p>Die Zeilen 12 bis 18 sind nur auszufüllen, wenn das Grundstück einer Erbengemeinschaft, einer Bruchteilsgemeinschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ohne geschäftsüblichen Namen gehört. Wählen Sie hier bitte den Anredeschlüssel aus und geben Sie den Namen der Gemeinschaft ein, z.B. Anredeschlüssel „08 = Erbengemeinschaft“ und bei Name der Gemeinschaft den (Namen der Erblasserin oder des Erblassers) oder Anredeschlüssel „10 = Grundstücksgemeinschaft“ und bei Name die Namen der Beteiligten oder des Grundstücks z.B. „Mustermann“ oder „Musterstraße“.</p> <p>Wenn die Gemeinschaft keine Anschrift hat, lassen Sie bitte die Zeilen 15 bis 18 frei.</p> <p>Die einzelnen Miteigentümer bzw. Beteiligten tragen Sie bitte ab Zeile 19 ein.</p>
12		Anredeschlüssel	
13		Name der Gemeinschaft	
14		Name der Gemeinschaft Fortsetzung	
15		Straße	
16		Hausnummer	
16		Hausnummerzusatz	
17		Postleitzahl	
17		Postfach	
17		Ort	
18		Postleitzahl (Ausland)	
18		Land (bei Auslandsanschrift)	
		(Mit-)Eigentümer/innen, Erbbauberechtigte, Beteiligte	<p>(Mit-)Eigentümer/innen, Erbbauberechtigte, Beteiligte</p> <p>Gehört das Grundstück Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern, füllen Sie bitte die Zeilen 19 ff. für jeden Ehegatten/Lebenspartner getrennt aus. Bei gemeinsamer Anschrift der Ehegatten/Lebenspartner braucht die Anschrift nur einmal eingetragen zu werden.</p> <p>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.</p> <p>Gehört das Grundstück mehreren Personen gemeinschaftlich (Bruchteilseigentum), füllen Sie bitte die Zeilen 19 ff. ebenfalls für jeden Miteigentümer aus.</p>

Anleitung zur elektronischen Grundsteuererklärung Niedersachsen (NiGrSt 1)

			Wenn das Grundstück einer Personengesellschaft (z.B. einer OHG, KG, GmbH & Co. KG oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit geschäftsüblichem Namen) gehört, tragen Sie die Gesellschaft in Zeilen 19 bis 30 ein. Die an der Gesellschaft beteiligten Einzelpersonen sind nicht gesondert aufzuführen.
19		Laufende Nummer	
20		Anredeschlüssel	
20		Titel / akademischer Grad	
21		Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr	
22		Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung	
23		Geburtsdatum	
23		Identifikationsnummer	Identifikationsnummer 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.
24		Straße	
25		Hausnummer	
25		Hausnummerzusatz	
26		Postleitzahl	
26		Postfach	
26		Ort	
27		Postleitzahl (Ausland)	
27		Land (bei Auslandsanschrift)	
20		Telefonnummer	
28		Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	
29		Steuernummer	
		Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) 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 Katasterauszug bei „Angaben zum Eigentum“.
30		Zähler	
30		Nenner	
		gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:	gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch: Tragen Sie bitte für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Personen den Namen und die Anschrift der gesetzlichen Vertretung ein.
31		Anredeschlüssel	
31		Titel / akademischer Grad	
32		Vorname / Firma	
33		Name / Firma Fortsetzung	

Anleitung zur elektronischen Grundsteuererklärung Niedersachsen (NiGrSt 1)

34			Straße	
35			Hausnummer	
35			Hausnummerzusatz	
36			Postleitzahl	
36			Postfach	
36			Ort	
37			Postleitzahl (Ausland)	
37			Land (bei Auslandsanschrift)	
31			Telefonnummer	
			Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung	Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie eine Befreiung oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beantragen. Die Einzelheiten zu den Grundsteuerbefreiungen und – ermäßigungen sind bei den jeweiligen Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Anlagen Grundstück (NiGrSt 2) und Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3) einzutragen. Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen, hierfür ist an dieser Stelle kein Antrag erforderlich.
58			Es liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung des gesamten oder teilweisen Grundbesitzes und / oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor. Die Anlage Grundstück beziehungsweise Land- und Forstwirtschaft ist beigefügt und es liegen Angaben zur Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung vor.	
			Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung	Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung Tragen Sie bitte in Zeile 59 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 übersenden Sie die ergänzenden Angaben zur Grundsteuererklärung – unter Angabe des Aktenzeichens – bitte als Anlage mit der Überschrift " Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung " in Papierform an das für diese Steuererklärung zuständige Lagefinanzamt.
59			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. Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist keine Eintragung vorzunehmen	
59			Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung	
			Empfangsvollmacht	Empfangsvollmacht

Anleitung zur elektronischen Grundsteuererklärung Niedersachsen (NiGrSt 1)

			<p>Sollen die aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide nicht Ihnen zugesandt werden, machen Sie bitte Angaben zu einer von Ihnen hierfür bevollmächtigten Person.</p> <p>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.</p>
60		Anredeschlüssel	
60		Titel / Akademischer Grad	
61		Vorname / Firma	
62		Name / Firma Fortsetzung	
63		Straße	
64		Hausnummer	
64		Hausnummerzusatz	
65		Postleitzahl	
65		Postfach	
65		Ort	
66		Postleitzahl (Ausland)	
66		Land (bei Auslandsanschrift)	
60		Telefonnummer	
67		<p>Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der/Die in den Zeilen 60 bis 66 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e gemeinsame/r Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.</p>	<p>Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter</p> <p>Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft (Eigentumsverhältnis 6) 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.</p>
		Unterschrift	
69		Vorname	
70		Name	
71		Straße und Hausnummer	
72		Postleitzahl und Ort	
73		Telefon	
74		Mandantenummer	
75		Bearbeiterkennzeichen	
		EOP	
		Notiz	
		Aktenzeichen	
		Bundesland	

			<p>Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie Sie die Anlage Grundstück (NIGrSt 2) richtig ausfüllen, • und welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.
			<p>In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?</p> <p>Bitte füllen Sie die Anlage Grundstück (NIGrSt 2) aus, wenn die Erklärung für ein unbebautes oder bebautes Grundstück des Grundvermögens abzugeben ist.</p>
			<p>Weitere Informationen</p> <p>Im Mai/Juni 2022 sind den Eigentümern von Grundstücken in Niedersachsen Informationsschreiben zugegangen. Darin sind Erläuterungen enthalten zu dem, was zu tun ist, sowie die Grundstücksinformationen, die individuell für die jeweiligen Steuerpflichtigen in der Finanzverwaltung vorhanden sind. Das Informationsschreiben gibt außerdem Hinweise zum „Grundsteuer-Viewer“ als Fundstelle für Grundstücksinformationen sowie auf die weiteren Informationsquellen „Frequently Asked Questions (FAQ)“, die Internetseite zur Grundsteuer und den KONSENS-Chatbot zur Grundsteuer. Darüber hinaus stehen die Ansprechpartner in den Finanzämtern für Auskünfte und Informationen zur Verfügung.</p>
	Anlage Grundstück	B GW2	<p>Anlage Grundstück</p> <p>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.</p> <p>Runden Sie bitte maßgebliche Flächen von Grund und Boden und Gebäuden zu Ihren Gunsten auf volle Quadratmeter nach unten ab.</p>
	zur Grundsteuererklärung	B GW2 EZ 1	
	Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung	B Ang_Befreiung674700	<p>Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung</p> <p>Tragen Sie bitte die Nummer der Befreiung ein, wenn Ihr Grundbesitz vollständig von der Grundsteuer befreit ist. Eine Grundsteuerbefreiung kommt unter anderem für folgende Personen(-gruppen) oder Institutionen in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • juristische Personen des öffentlichen Rechts, • gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen und • Religionsgemeinschaften. <p>Der Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen zuzurechnen ist, der ihn für begünstigte Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger.</p> <p>Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird (§ 5 Absatz 2 GrStG). Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die zusammen das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die</p>

					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 Quadratmeter betragen.
			Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke	B Gesamt674701	
			Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.	B Gesamt674701 EZ 1	
4			Nummer der Steuerbefreiung	FK E7401362	
			Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke	B Nicht_abgrenzbar1042867	
			Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.	B Nicht_abgrenzbar1042867 EZ 1	<p>Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt</p> <p>Tragen Sie bitte die Nummer der Steuerbefreiung für die überwiegende Nutzungsart ein, wenn das Grundstück teilweise für steuerbefreite Zwecke genutzt wird, eine räumliche Abgrenzung aber nicht möglich ist, z.B. bei einer Mehrzweckhalle. 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.</p>
16			Nummer der Steuerbefreiung	FK E7441101	
			Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung	B Ermaessigung674727	<p>Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung</p> <p>Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens in Betracht,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % ist hier nicht anzugeben. Sie wird bei Wohnflächen automatisch berücksichtigt.</p>
			Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen	B Gesamt1042893	<p>Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden/Gebäudeteilen</p> <p>Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sämtliche Gebäudeflächen aller steuerpflichtigen Gebäude/Gebäudeteile einheitlich vor, tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein.</p>
			Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.	B Gesamt1042893 EZ 1	
19			Nummer der Ermäßigung	FK E7440401	

		Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigung	B Zusatz_Angaben674738	
		Wohnraumförderung	B Wohnraum674739	<p>Wohnraumförderung</p> <p>Folgende Angaben sind nur bei Wohnraumförderung auszufüllen; Tragen Sie bitte in <i>Zeile 35</i> das Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums ein. Tragen Sie bitte bei mehreren Wohnraumförderungen zusätzlich das Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums in <i>Zeile 36</i> ein.</p>
35		Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums	FK E7443501	
36		Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums	FK E7443601	
		Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen	B Wohnbaugesellschaft1042956	<p>Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine</p> <p>Bei diesen Ermäßigungen ist anzugeben, um welche Grundstücksart es sich handelt:</p> <p>Einfamilienhaus: Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Wohnung enthalten und • kein Wohnungseigentum sind. <p>Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Zweifamilienhaus: Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwei Wohnungen enthalten und • kein Wohnungseigentum sind. <p>Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Mietwohngrundstück: Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und • nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind. <p>Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.</p> <p>Wohnungseigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.</p>

37			Art des Grundstücks	FK E7443701	
			Herrichtung für steuerbefreite Zwecke	B Herrichtung_Begünstigt1042957	Herrichtung für steuerbefreite Zwecke 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 <i>Zeile 17</i> den Anteil der voraussichtlichen Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent bezogen auf das gesamte Grundstück sowie in <i>Zeile 18</i> die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ ein.
			Der Grundbesitz wird zur vollständigen oder teilweisen Verwendung für steuerbefreite Zwecke hergerichtet.	B Herrichtung_Begünstigt1042957 EZ 1	
17			Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in %	FK E7441701	
18			Nummer der Steuerbefreiung	FK E7441801	
			Angaben zum Grund und Boden	B Ang_Grund398450	Angaben zum Grund und Boden Tragen Sie bitte in den folgenden Zeilen alle Flurstücke ein, die zu Ihrem Grundstück gehören. Die einzutragenden Katasterangaben 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.
			Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens	B Aufstellung1046537	
			Angaben Gemeinde	B Ang_Gemeinde1046565	Angaben Gemeinde Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück liegt.
			Gemeinde	FK E7423510	
			Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens	B Ang_Gemarkung-Flur1046697	
			Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens	B Gemarkung-Flur536839	Gemarkung/Flurstück des Grundvermögens Die Gemarkung bezeichnet das Gebiet einer Gemeinde, in dem sich das Flurstück befindet. Die Angabe 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.

Anleitung zur elektronischen Anmeldung Anlage Grundstück Niedersachsen (NiGrSt 2)

							Bei Fläche in m ² 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 6 „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler/Nenner“ anzugeben.
4					laufende Nummer des Flurstücks	FK FlurstueckNr (Indexfeld)	
4					Fläche in m ²	FK E7423516	Fläche in m² Tragen Sie hier bitte die amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks ein, unabhängig davon, ob es insgesamt zum Grundvermögen oder zur wirtschaftlichen Einheit gehört
5					Gemarkung	FK E7423511	
5					Flur	FK E7423513	
5					Flurstück: Zähler	FK E7423514	Flurstück: Zähler Tragen Sie bitte bei Flurstück die Flurstücksnummer mit Zähler und Nenner in die jeweiligen Felder ein.
5					Flurstück: Nenner	FK E7423515	Flurstück: Nenner Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner, bitte lassen Sie in dem Fall das entsprechende Feld „Flurstück: Nenner“ frei und nehmen keine Eintragung vor.
6					Grundbuchblatt	FK E7423512	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.
6					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	FK E7423517	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 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.
6					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	FK E7423518	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 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.

					Bei unbebauten Grundstücken mit teilweiser Grundsteuerbefreiung	B Unbebautes_Grundstueck674703	
					Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Flurstücks wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.	B Unbebautes_Grundstueck674703 EZ 1	<p>Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Flurstücks wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.</p> <p>Wird nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, tragen Sie bitte bei unbebauten Grundstücken für jedes Flurstück folgende Angaben ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Bezeichnung/Verwendungsweise, • die begünstigte Fläche und • die Nummer der Steuerbefreiung.
5					Bezeichnung / Verwendungsweise	FK E7440501	<p>Bezeichnung/Verwendungsweise</p> <p>Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche des Grund und Bodens.</p>
5					davon befreite Fläche in m ²	FK E7440502	<p>Steuerbefreite Fläche in m²</p> <p>Tragen Sie bitte die zum Flurstück gehörende Fläche des Grund und Bodens ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.</p>
5					Nummer der Steuerbefreiung	FK E7440505	<p>Nummer der Steuerbefreiung</p> <p>Tragen Sie bitte die zutreffende Nummer aus der Liste der Grundsteuerbefreiungen ein.</p>
					Summe der Grund und Bodenfläche	B Sum536720	
6a					Summe der Flurstücksfläche(n) in m ²	FK E7423562	
					Gesamtsumme der Grund und Bodenfläche	B Gesamt_Sum1046538	
					Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) in m ²	FK E7421801	
					Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m ²	B Zusätzliche_Angaben536841	<p>Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²</p> <p>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.</p> <p>Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277 als bebaut klassifiziert.</p> <p>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. Außentreppe und Außenrampe) unberücksichtigt.</p> <p>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</p>

					(auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. ä.) bedeckt sind.
19			Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m ² , die bebaut oder befestigt ist	FK E7422350	
			Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen	B Ang_Wohn398451	<p>Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen</p> <p>Liegt ein bebautes Grundstück vor, machen Sie bitte hier Ihre Angaben zu den Gebäuden und Gebäudeteilen. Falls Sie Eigentümer eines Grund und Bodens mit fremdem Gebäude sind, müssen Sie keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.</p> <p>Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden.</p> <p>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.</p> <p>Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Lesen Sie gegebenenfalls bitte die Ausführungen zu „Zivilschutz“.</p>
			Gebäude / Gebäudeteil	B Ang_Wohn-Einz1046539	
20			Bezeichnung	FK E7423611	<p>Bezeichnung</p> <p>Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr/e Gebäude/Gebäudeteile (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung Nr. 3, Arztpraxis).</p>
20			Wohnfläche in m ²	FK E7423615	<p>Wohnfläche in m²</p> <p>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.</p> <p>Abrundung</p> <p>Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.</p> <p>Berechnungsregeln im Einzelnen:</p> <p>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.</p> <p>Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

					<p>Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln. Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.</p> <p>Zubehörräume Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen innerhalb des Wohngebäudes brauchen Sie nicht in der Erklärung einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume, • Abstellräume, • Waschküchen und Trockenräume, • Bodenräume und • Heizungsräume. <p>Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.</p> <p>Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.</p> <p>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.</p> <p>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 einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.</p>
			Nutzfläche in m ²	FK E7423616	<p>Nutzfläche in m² Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich.</p> <p>DIN 277 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.</p> <p>Nutzflächen aus vorhandenen Unterlagen 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.</p> <p>Berechnungsregeln im Einzelnen: Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsräumen • Büroräumen, • Besprechungsräumen, • Teeküchen, • Werkhallen, • Laboren, • Lagerhallen, • EDV-Serverräumen, • Archiven/Registaturen, • Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen, • Ausstellungsräumen, • Bühnenräumen, • Sporträumen, • Sanitäräumen, • Umkleieräumen, • Abstellräumen, • Terrassen und Loggien.

					<p>Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzfläche umfasst nicht die</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler), • Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder • Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen). <p>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.</p> <p>Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze</p> <p>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 einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.</p>	
				Bei teilweiser Grundsteuerbefreiung	B Abgrenzbar674886	
				Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Gebäudes / Gebäudeteils wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.	B Abgrenzbar674886 EZ 1	Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Gebäudes/Gebäudeteils für steuerbefreite Zwecke Wird nicht das gesamte Gebäude, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, füllen Sie bitte die folgenden Zeilen aus.
8				Bezeichnung / Verwendungsweise	FK E7440801	Bezeichnung/Verwendungsweise Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Gebäude bzw. Ihren Gebäudeteil
8				steuerbefreite Wohnfläche m ²	FK E7440802	steuerbefreite Wohnfläche m² Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke genutzt wird (§ 5 Abs. 2 GrStG). Ausnahmen hiervon sind abschließend in § 3 Abs. 1

						Satz 1 Nr. 5 und 6 GrStG geregelt. 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 Nebenräumen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Die Wohnfläche soll mindestens 20 m ² betragen.
8				steuerbefreite Nutzfläche in m ²	FK E7440803	steuerbefreite Nutzfläche in m² Tragen Sie bitte die Nutzfläche ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.
8				Nummer der Steuerbefreiung	FK E7440405	
				Bei teilweiser Grundsteuerermäßigung	B Teil_Ermaessigung674706	
				Für einen Teil des Gebäudes / Gebäudeteils liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.	B Teil_Ermaessigung674706 EZ 1	Für einen Teil des Gebäudes / Gebäudeteils liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor. Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude/Gebäudeteile vor, füllen Sie bitte die folgenden Zeilen 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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.
20				Bezeichnung / Verwendungsweise	FK E7445502	Bezeichnung/Verwendungsweise Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile.
20				ermäßigte Wohnfläche in m ²	FK E7422001	Ermäßigte Wohnfläche Tragen Sie bitte die Wohnfläche ein, die die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt.
20				ermäßigte Nutzfläche in m ²	FK E7422002	Ermäßigte Nutzfläche Tragen Sie bitte die 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.
20				Nummer der Ermäßigung	FK E7422003	
				Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile	B Sum536721	
				Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche	FK E7423501	
				Zivilschutz	B Zivilschutz539986	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 bei den Wohn- und Nutzflächen, sondern nur hier einzutragen.
36		Gebäudeflächen in m ² , die dem Zivilschutz dienen	FK E7422371	
		Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs- / Teileigentum	B Zus_Angaben398453	<p>Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum</p> <p>Als Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines im Teileigentum stehenden Grundstücks müssen Sie hier Angaben machen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum neu entstanden ist.</p> <p>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 hier das Datum ein, an dem der Antrag beim Grundbuchamt eingereicht wurde.</p>
37		Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am	FK E7421725	
		Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht	B Erbbaurecht766619	<p>Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbbaurecht</p> <p>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.</p> <p>Das Erbbaurecht ist das Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks eines anderen Eigentümers (des Erbbaupflichteten) ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.</p> <p>Der Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Erbbaurechts wird als Erbbauberechtigter, • des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbaupflichteter bezeichnet. <p>Als Erbbauberechtigter müssen Sie die Grundsteuererklärung mit Anlagen unter Mitwirkung des Erbbaupflichteten abgeben.</p>
38		Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.	FK E7401324	<p>Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.</p> <p>Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet, geben Sie bitte die Grundsteuererklärung mit Anlagen nur für das Gebäude ab und tragen bitte in Zeile 38 eine „1“</p>

Anleitung zur elektronischen Anleitung Anlage Grundstück Niedersachsen (NiGrSt 2)

					ein. In diesem Fall müssen Sie keine Angaben zum Grund und Boden machen. Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden auf einem Erbbaurecht errichtet, füllen Sie bitte zusätzlich zu Zeile 38 auch Zeile 40 aus und tragen Sie jeweils eine „1“ ein.
39			Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.	FK E7421325	Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes/wurden fremde Gebäude errichtet. 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 39 eine „1“ und in den Zeilen 42 bis 48 den Namen und die Anschrift des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes ein. Sie müssen in diesem Fall keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.
40			Sie sind Erbbauberechtigte/r.	FK E7401323	Sie sind Erbbauberechtigte/r Als Erbbauberechtigter müssen Sie die Grundsteuererklärung (NiGrSt 1) mit Anlagen unter Mitwirkung des Erbbaupflichteten 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 Erbbaupflichteten ein.
			In Fällen der Zeilen 39 und 40: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in des/der Gebäude(s) auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbaupflichteten	B Anshr_ Erbbaupflicht398455	
41			Anredeschlüssel	FK E7424211	
41			Titel / akademischer Grad	FK E7424222	
42			Vorname / Firma	FK E7423901	
43			Name / Firma Fortsetzung	FK E7424001	
44			Straße	FK E7424101	
45			Hausnummer	FK E7424201	
45			Hausnummerzusatz	FK E7424202	
46			Postleitzahl	FK E7424301	
46			Postfach	FK E7424302	
46			Ort	FK E7422403	
47			Postleitzahl (Ausland)	FK E7424801	
47			Land (bei Auslandsanschrift)	FK E7424802	
41			Telefonnummer	FK E7424223	