

**Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)**

— Eingangsstempel —

auf den 1. Januar **2 0**

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Lagefinanzamt

2022NIAGW1

**Angaben zur Feststellung**

13

Grund der Feststellung

13

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

Art der wirtschaftlichen Einheit

10

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

**Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

11 / 33

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

25

26

31

Postleitzahl

Ort

21

22

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

Gemarkung

11

Grundbuchblatt

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

12

13

14

15

Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?

90

1 = Ja

**Eigentumsverhältnis**

13

Eigentumsverhältnis

40

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

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

**Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen**

45

- Bei Eigentumsverhältnis 0-4 weiter mit Zeile 19.

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

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

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)

10

Name der Gemeinschaft

91

Name der Gemeinschaft Fortsetzung

92

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30

19 Laufende Nummer

Anredeschlüssel  
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

20 10

14

Vorname / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr

21 13

Name / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

22 11

Geburtsdatum

Identifikationsnummer

23 18

19

Straße

24 24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25 25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

26 40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

27 20

30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

28 74

Steuernummer

29 73

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

Zähler

Nenner

30 70

71

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**Anredeschlüssel  
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

31 10

14

Vorname / Firma

32 13

Name / Firma Fortsetzung

33 11

Straße

34 24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

35 25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

36 40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

37 20

30

38 Laufende Nummer

Anredeschlüssel  
(siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

39 10  14

Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr

40 13

Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

41 11

Geburtsdatum Identifikationsnummer

42 18  19

Straße

43 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

44 25  26

Postleitzahl Postfach Ort

45 40  27  22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

46 20  30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

47 74

Steuernummer

48 73

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

Zähler Nenner

49 70  71

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

Anredeschlüssel  
(siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

50 10  14

Vorname / Firma

51 13

Name / Firma Fortsetzung

52 11

Straße

53 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

54 25  26

Postleitzahl Postfach Ort

55 40  27  22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

56 20  30

**Weitere Miteigentümer/innen**

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

## Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.

Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (NiGrSt 4) ist zusätzlich zu der/den Anlage(n) Grundstück (NiGrSt 2) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3) beigefügt.

1 = Ja

## Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus sind weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen oder bei den erklärten Angaben wurde bewusst eine von der Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt. Hierfür ist eine Anlage mit der Überschrift "**Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**" beigefügt.

Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung vorzunehmen.

1 = Ja

## Empfangsvollmacht

46

Anredeschlüssel  
(siehe Anleitung)

Titel / Akademischer Grad

Telefonnummer

10

14

Vorname / Firma

13

Name / Firma Fortsetzung

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30

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

1 = Ja

## Unterschrift

Datenschutzhinweis:

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

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

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

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

Bei der Anfertigung dieser Grundsteuererklärung hat mitgewirkt:

1	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)		<b>Anlage Miteigen- tümer/innen (NIGrSt 1A)</b>	
2	Lagefinanzamt		2022NIAGW1A	
3	laufende Nummer der Anlage		von	auf den 1. Januar
				2 0
<b>Eigentümer(innen) / Miteigentümer(innen) / Erbauerberechtigte / Beteiligte</b>				
4	Laufende Nummer		45 / 46	
5	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad		Telefonnummer
6	10	14		
7	Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr			
8	13			
9	Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung			
10	11			
11	Geburtsdatum	Identifikationsnummer		
12	18	19		
13	Straße			
14	24			
15	Hausnummer	Hausnummerzusatz		
16	25	26		
17	Postleitzahl	Postfach	Ort	
18	40	27	22	
19	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)		
20	33	30		
21	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt			
22	74			
23	Steuernummer			
24	73			
25	<b>Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)</b>			
26	Zähler	Nenner		
27	70	71		
28	<b>gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:</b>			
29	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad		Telefonnummer
30	10	14		
31	Vorname / Firma			
32	13			
33	Name / Firma Fortsetzung			
34	11			
35	Straße			
36	24			
37	Hausnummer	Hausnummerzusatz		
38	25	26		
39	Postleitzahl	Postfach	Ort	
40	40	27	22	
41	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)		
42	33	30		

23	Laufende Nummer			
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		Titel / akademischer Grad	Telefonnummer
24	10		14	
	Vorname / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr			
25	13			
	Name / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung			
26	11			
	Geburtsdatum		Identifikationsnummer	
27	18		19	
	Straße			
28	24			
	Hausnummer		Hausnummerzusatz	
29	25		26	
	Postleitzahl		Postfach	Ort
30	40		27	22
	Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)	
31	33		30	
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt			
32	74			
	Steuernummer			
33	73			
	<b>Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)</b>			
	Zähler		Nenner	
34	70		71	
	<b>gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:</b>			
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		Titel / akademischer Grad	Telefonnummer
35	10		14	
	Vorname / Firma			
36	13			
	Name / Firma Fortsetzung			
37	11			
	Straße			
38	24			
	Hausnummer		Hausnummerzusatz	
39	25		26	
	Postleitzahl		Postfach	Ort
40	40		27	22
	Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)	
41	33		30	

# Anleitung

## zur Grundsteuererklärung

### (NIGrSt 1)

#### Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

#### Geschlechterneutrale Formulierung

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

#### Abkürzungen

In den Anleitungen werden folgende Abkürzungen verwendet:

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

#### Elektronische Übermittlung

Sie sind verpflichtet, die Grundsteuererklärung elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln (§ 228 BewG, § 8 Abs. 6 NIGrStG i. V. m. § 87a Abs. 6 Satz 1 AO). Für die elektronische Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat, sodass Ihre Identität nachgewiesen ist (Authentifizierung). Das Zertifikat erhalten Sie nach kostenloser Registrierung bei dem Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de). Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Wenn Sie bereits für die elektronische Übermittlung anderer Steuererklärungen über einen ELSTER-Zugang verfügen, dann können Sie darüber ab dem 1. Juli 2022 auch Ihre Grundsteuererklärung übermitteln. Unter [www.elster.de/elsterweb](http://www.elster.de/elsterweb) finden Sie unter „Weitere Softwareprodukte“ auch Hinweise auf weitere Programme, mit denen Sie Ihre Grundsteuererklärung elektronisch übermitteln können. Es ist auch zulässig, dass Sie Ihre Grundsteuererklärung gemeinsam mit einem Angehörigen erstellen, der bereits über einen ELSTER-Zugang verfügt, und die Erklärungsdaten auf diesem Wege elektronisch übermitteln. Angehörige sind beispielsweise Kinder, Großkinder, Eltern und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner. Voraussetzung ist, dass diese Hilfe unentgeltlich erbracht wird. Wird Ihr Grundstück von einer Grundstücks- bzw. Hausverwaltung verwaltet (z.B. bei einer Eigentumswohnung), darf auch die Hausverwaltung für Ihr Grundstück bei der Übermittlung der Grundsteuererklärung behilflich sein. Selbstverständlich ist es auch möglich, Ihren Steuerberater mit der Erstellung der Grundsteuererklärung zu beauftragen. In dem Ausnahmefall, dass Ihnen eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, können Sie Ihre Grundsteuererklärung mithilfe der Steuerklärungsvordrucke auf Papier anfertigen und beim Lagefinanzamt abgeben. Informationen zum Lagefinanzamt finden Sie weiter unten in dieser Anleitung zu Zeile 3 des Vordrucks. Auf einen gesonderten Härtefallantrag verzichtet die Niedersächsische Finanzverwaltung.

#### Abgabepflicht

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

##### Definition wirtschaftliche Einheit

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

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

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

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

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

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

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

**Zur Abgabe der Feststellungserklärung sind verpflichtet:**

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

**Abgabefrist**

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

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

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

**Grundsteuererklärung**

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



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

**Belege**

Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

**Weitere Informationen**

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



# Hauptvordruck (NIGrSt 1)

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

## Erklärungs- und Feststellungszeitpunkt

### Zu Zeile 1

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

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

Der Feststellungszeitpunkt ist

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

## Aktenzeichen

### Zu Zeile 2

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

Bitte tragen Sie das Aktenzeichen ohne Trennstriche/Leerzeichen ein.

Übernehmen Sie das Aktenzeichen auch in die jeweiligen Anlagen.

## Lagefinanzamt

### Zu Zeile 3

Geben Sie die Feststellungserklärung beim zuständigen Lagefinanzamt ab. Das heißt

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

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

Nähere Informationen zu Ihrem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de).

## Grund der Feststellung

### Zu Zeile 4

#### Hauptfeststellung:

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

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

#### Nachfeststellung:

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

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

#### Fortschreibung(en):

Wählen Sie Fortschreibung(en) aus, wenn

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

Anlässe für eine Änderung sind z. B. Baumaßnahmen, Änderung einer Flächengröße, Nutzungsänderung, Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung etc.  
Ein reiner Eigentümerwechsel durch z. B. Kauf, Schenkung oder Erbfall muss nicht gesondert erklärt werden. Die sich daraus ergebende Fortschreibung wird vom Finanzamt automatisch vorgenommen.

**Aufhebung:**

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

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

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

## Art der wirtschaftlichen Einheit

### Zu Zeile 4

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

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

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

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

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

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

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

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

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

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

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

Dazu gehören insbesondere:

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

**Nicht** dazu gehören:

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

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

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

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

oder

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

## Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

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

### Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie hier nur die Adresse des Grundstücks ein.

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

### Zu Zeilen 8 und 9

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

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

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

### Zu Zeile 10

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

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

## Eigentumsverhältnis

### Zu Zeile 11

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

### Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3)

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

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Alleineigentümers aus:

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

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

### Gemeinschaftseigentum (Ziffern 4 bis 9)

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

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Gemeinschaftseigentums aus:

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

### Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen

*Zu Zeilen 12 bis 18*

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

**Wählen Sie bitte einen der folgenden Anredeschlüssel aus:**

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

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

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

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

*Zu Zeilen 19 bis 56*

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

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Zu *Zeilen 30 und 49*

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

#### Gesetzlicher Vertreter

##### Zu *Zeilen 31 bis 37 und 50 bis 56*

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

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

#### Weitere Miteigentümer/innen

##### Zu *Zeile 57*

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

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

#### Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

##### Zu *Zeile 58*

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

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

## Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

### Zu Zeile 59

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

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

## Empfangsvollmacht

### Zu Zeilen 60 bis 66

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

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

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

### Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter:

#### Zu Zeile 67

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer 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.

## Unterschrift

### Zu Zeilen 68 bis 70

Bei elektronischer Abgabe ist keine Unterschrift erforderlich.

Nur bei Erklärungsabgabe in Papierform:

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

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

# Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

auf den 1. Januar **2 0**

## zur Grundsteuererklärung

laufende Nummer der Anlage von

2022NIAGW2

### 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<sup>2</sup>

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: ZählerZur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m<sup>2</sup>

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: ZählerZur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m<sup>2</sup>

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: ZählerZur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

10

Gemarkung

11

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Fläche in m<sup>2</sup>

13

14

15

16

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: ZählerZur 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 m<sup>2</sup>

23

Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m<sup>2</sup>, die bebaut oder befestigt ist

25

**Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen**

36

	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Nutzfläche in m <sup>2</sup>
21		11	15		16	
22		11	15		16	
23		11	15		16	
24		11	15		16	
25		11	15		16	
26		11	15		16	
27		11	15		16	
28		11	15		16	
29		11	15		16	
30		11	15		16	
31		11	15		16	
32		11	15		16	
33		11	15		16	
34		11	15		16	
35		11	15		16	
36	Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>					

**Weitere Gebäude / Gebäudeteile**

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

**Zivilschutz**

23

Gebäudeflächen in m<sup>2</sup>, 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 = JaAuf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25 ☐ 1 = JaSie 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
22			
Vorname / Firma			
23			
Name / Firma Fortsetzung			
24			
Straße			
25			
Hausnummer	Hausnummerzusatz		
26			
Postleitzahl	Postfach	Ort	
27			
Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)		
28			



# Anleitung

## zur Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

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

### Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

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

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

#### Kopfleiste

*Zu Zeilen 1 und 2*

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

#### Lfd. Nr. der Anlage

*Zu Zeile 3*

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

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

**Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.**

#### Angaben zum Grund und Boden

##### Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

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

*Zu Zeilen 4 bis 7*

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein.

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

*Zu Zeile 4 (Gemeinde)*

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

*Zu Zeile 5 (Gemarkung)*

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

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

Diese Zeile bezieht sich auf das gesamte Flurstück.

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

Bei Fläche in m<sup>2</sup> tragen Sie bitte die amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks ein. Gehören nur Teile des Flurstücks zu der wirtschaftlichen Einheit, für die die Steuererklärung abgegeben wird, ist der entsprechende Anteil in Zeile 7 anzugeben.

### Zu Zeile 7 (Grundbuchblatt)

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

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

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

Beispiel:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. Zum Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Als Fläche des Flurstücks sind 1.500 m<sup>2</sup> und als Anteil ist „333/10.000“ einzutragen.

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

Beispiel:

Die Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet sich auf einem insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> großen Flurstück. Hiervon entfallen 333 m<sup>2</sup> auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil des Betriebs. Die übrigen 7.167 m<sup>2</sup> werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als Fläche des Flurstücks sind 7.500 m<sup>2</sup> und als Anteil ist 333/7500 einzutragen. Bitte beachten Sie, dass sich im Zähler eine Kommastelle befindet.

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

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

Beispiel:

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

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

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

## Weitere Flurstücke

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

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

Bei elektronischer Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

## Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

**Zu Zeile 20**

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

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

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

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

## Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen

### Zu Zeilen 21 bis 36

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

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

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

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

### Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils

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

### Bezeichnung

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

### Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche

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

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

Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

### Wohnfläche in m<sup>2</sup>

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

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

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

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

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

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

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

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

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

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

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

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

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

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

### **Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen**

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

### **Kurzfristige Beherbergung**

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

### **Nutzfläche in m²**

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

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

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

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

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

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

### Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.

Beispiel:

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

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

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen															36													
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils		Bezeichnung										Wohnfläche in m²				Nutzfläche in m²											
21		1	11	8	W	o	h	n	u	n	g	e	n			15			6	4	0	16						
22		2	11	1	3	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n	15						16					0
23		3	11	1	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e			15						16			1	0	
24		4	11	6	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n		15						16			1	2	0
25			11													15						16						

### Nebengebäude

Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

### Zivilschutz

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

### Weitere Gebäude/Gebäudeteile

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

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

### Zivilschutz

#### Zu Zeile 37

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

## Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

### Zu Zeile 38

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

#### **Wohnungseigentum:**

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

#### **Teileigentum:**

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

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

## Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbbauerecht

### Zu Zeilen 39 bis 48

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

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

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

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

#### Der Eigentümer

- des Erbbaurechts wird als Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauverpflichteter

bezeichnet.

Als Erbbauberechtigter müssen Sie die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** unter Mitwirkung des Erbbauverpflichteten 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 Erbbauverpflichteten ein.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

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





Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Lagefinanzamt

# Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

auf den 1. Januar **2 0**

## zur Grundsteuererklärung

laufende Nummer der Anlage

von

Gemeinde

18

2022NIAGW3

### Angaben zu Flurstücken

21

lfd. Nr. des Flurstücks

Gemarkung

Gemarkungsnummer

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

amtliche Fläche

Nutzung (siehe Anleitung)

Fläche der Nutzung

Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])

Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])

Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])

21

22

23

24

25

31

32

33

34

35

41

42

43

44

45

51

52

53

45

55

61

62

63

46

65

71

72

73

47

75

81

82

83

48

85

91

92

93

49

95

lfd. Nr. des Flurstücks

Gemarkung

Gemarkungsnummer

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

amtliche Fläche

Nutzung (siehe Anleitung)

Fläche der Nutzung

Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])

Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])

Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])

21

22

23

24

25

31

32

33

34

35

41

42

43

44

45

51

52

53

45

55

61

62

63

46

65

71

72

73

47

75

81

82

83

48

85

91

92

93

49

95

Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer
25	19			11
Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche	
26	12	13	14	15
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
27	21	22	23	24
28	31	32	33	34
29	41	42	43	44
30	51	52	53	45
31	61	62	63	46
32	71	72	73	47
33	81	82	83	48
34	91	92	93	49

Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer
35	19			11
Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche	
36	12	13	14	15
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
37	21	22	23	24
38	31	32	33	34
39	41	42	43	44
40	51	52	53	45
41	61	62	63	46
42	71	72	73	47
43	81	82	83	48
44	91	92	93	49

Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer
45	19			11
Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche	
46	12	13	14	15
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
47	21	22	23	24
48	31	32	33	34
49	41	42	43	44
50	51	52	53	45
51	61	62	63	46
52	71	72	73	47
53	81	82	83	48
54	91	92	93	49

#### Weitere Flurstücke

Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3) bei.

# Anleitung

## zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** richtig ausfüllen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Wenn Sie einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft haben oder Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen sind, fügen Sie bitte der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** und ggf. die Anlage Tierbestand (**NIGrSt 3A**) sowie ggf. die Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (**NIGrSt 4**) bei.

Welche Eintragungen muss ich vornehmen?

Bitte tragen Sie alle Eigentumsflächen (auch Teilflächen) des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, die Ihnen bzw. einer Personengemeinschaft (z. B. Eheleute, Lebenspartnerschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts) gehören, in die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** ein und geben Sie deren Art der Nutzung an.

### Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

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

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

### Definition des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Zu einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören:

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

**Nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

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

Diese Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen. Füllen Sie für diese bitte eine gesonderte **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** mit Anlagen aus.

### Kopfleiste

*Zu Zeilen 1 und 2*

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

### laufende Nummer der Anlage

*Zu Zeile 3*

In eine **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** können bis zu fünf Flurstücke (nicht Feldstücke) eingetragen werden. Sollte Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr Flurstücke umfassen, füllen Sie bitte weitere **Anlagen Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** aus (nur bei Abgabe der Erklärung in Papierform). Befinden sich die Flurstücke in unterschiedlichen Gemeinden, füllen Sie bitte ebenfalls weitere **Anlagen Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** aus und zwar für jede Gemeinde gesondert. Bitte nummerieren Sie die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern in *Zeile 3*.

**Beispiele:** laufende Nummer **01** von **01** oder  
laufende Nummer **01** von **10**, laufende Nummer **02** von **10** usw.

**Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.**

## Gemeinde

### Zu Zeile 4

Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück/die Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit liegt/liegen. Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere hebeberechtigte Gemeinden, reichen Sie bitte für jede Gemeinde eine gesonderte **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** ein. Flurstücke unterschiedlicher Gemarkungen innerhalb einer Gemeinde sind gemeinsam auf einer **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** einzutragen. Bitte nummerieren Sie die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern in *Zeile 3*.

## Angaben zu Flurstücken

### Zu Zeilen 5 und 6

#### Lfd. Nr. des Flurstücks

Bitte nummerieren Sie alle Flurstücke fortlaufend durch, beginnen Sie mit „1“. Sollten Sie Ihrer Erklärung weitere **Anlagen Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** beifügen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort und achten Sie darauf, dass Sie keine laufende Nummer doppelt vergeben.

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein:

- den Namen der **Gemarkung**, in welcher das Flurstück liegt,
- die **Gemarkungsnummer**,
- die **Flur**,
- das **Flurstück** (Zähler/Nenner) und
- die **amtliche Flächengröße**.

Informationen zu den Flurstücken, die beim Finanzamt bekannt sind, sind in dem Informationsschreiben enthalten, das Sie vor dem 1. Juli 2022 von Ihrem Finanzamt bekommen haben. Bitte geben Sie dieses Informationsschreiben gegebenenfalls an denjenigen weiter, den Sie mit der Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung beauftragt haben. Bitte gleichen Sie diese Informationen mit den tatsächlichen Verhältnissen ab. Entscheidend für die Eintragung in die Steuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse am Feststellungszeitpunkt.

Katasterangaben finden Sie auch auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, aus dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Daten werden Ihnen auch im Internet in der Internet-Anwendung Grundsteuer-Viewer (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de>) kostenfrei zur Verfügung gestellt.

#### Gemarkung

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

#### Gemarkungsnummer

Die Gemarkungsnummer wird für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung benötigt. Die Gemarkungsnummer hat sechs Stellen und setzt sich aus dem zweistelligen Länderschlüssel und dem vierstelligen Gemarkungsschlüssel zusammen. Sie ist immer sechsstellig anzugeben. Der Länderschlüssel für Flurstücke in Niedersachsen, lautet „03“. Es folgt die vierstellige Gemarkungsnummer, die Sie entweder in Ihren Unterlagen finden oder die Sie im Grundsteuer-Viewer (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de>) bei „Auswahl der Flurstück, Flurstückssuche“ als Klammerzusatz hinter dem Gemarkungsnamen angezeigt bekommen.

#### Flur

Die jeweilige Gemarkung ist in Flure untergliedert. In jeder Gemarkung gibt es für jede Flur eine eindeutige Nummer, die hier abgefragt wird.

#### Flurstück: Zähler/Nenner

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 Sie keine Eintragung vor.

#### amtliche Fläche

Flächengrößen (amtliche Fläche, Fläche der Nutzung und Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude) tragen Sie bitte immer in vollen Quadratmetern ein. Sie können dabei auf volle Quadratmeter nach unten abrunden. Für den Fall, dass Sie Miteigentümer eines Flurstücks sind, oder ein Teil des Flurstücks zum Grundvermögen gehört, tragen Sie bitte trotzdem im Feld „amtliche Fläche“ 100 % der amtlichen Fläche ein. Beachten Sie in diesen Fällen bitte die Erläuterungen zu „Fläche der Nutzung“ in dieser Anleitung.

Tragen Sie bitte weitere Flurstücke dieser Gemeinde ab *Zeile 15 ff.* ein.

### Zu Zeilen 7 bis 14

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu den jeweiligen Teilflächen Ihres Flurstücks ein:

- die **Nutzung** (vgl. Auflistung am Ende dieser Anleitung),
- die **Fläche der Nutzung**,
- die **Ertragsmesszahl**,
- die **Bruttogrundfläche** bestimmter **Wirtschaftsgebäude** und
- die **Durchflussmenge in Liter/Sekunde**.

Ihr Flurstück kann je nach unterschiedlichen Nutzungen in **mehrere Teilflächen** aufgeteilt sein. Füllen Sie bitte für jede Teilfläche jeweils eine Zeile aus. Zu einem Flurstück können Sie zunächst bis zu acht Teilflächen (z. B. in den *Zeilen 7 bis 14*) eintragen. Hat Ihr Flurstück mehr als acht Teilflächen, dann füllen Sie bitte in diesem Fall die *Zeilen 15 und 16* analog den *Zeilen 5 und 6* aus und führen Sie die Auflistung der Teilflächen in den *Zeilen 17 bis 24* fort.

### Nutzung

#### Spalte 1

Ihr Flurstück kann im Ganzen oder mit Teilflächen zu einer oder mehreren verschiedenen Nutzungen zählen. Für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wählen Sie bitte in *Zeile 7, Spalte 1* (und je nach Anzahl der Teilflächen in den *Zeilen 8 bis 14*) eine der möglichen Nutzungen aus und tragen die entsprechende Nummer in die Spalte 1 ein.

Die Auflistung aller 34 möglichen Nutzungen mit den dazugehörigen Erläuterungen finden Sie am Ende dieser Anleitung.

### Fläche der Nutzung

#### Spalte 2

Tragen Sie bitte in *Spalte 2* die dazugehörige Fläche bzw. Teilfläche der Nutzung ein.

Hinweis: Bei Auswahl der Nutzungen **Wirtschaftsgebäude** [29] bis [34] ist bei der Fläche der Nutzung **keine Angabe** vorzunehmen; siehe Erläuterungen zur Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude.

#### Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 95.000 m<sup>2</sup>) wird forstwirtschaftlich genutzt.

	Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
7	21 2	22 H 9 5 0 0 0	23	24 Q M	25

#### Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 1.545 m<sup>2</sup>) wird als Kleingarten genutzt. Auf dem Flurstück wurde eine Gartenlaube (45 m<sup>2</sup>) errichtet.

Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
6	12 1 1	13 1 3	14 2	15 H A	1 5 4 5
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])	
7	21 1 3	22 H A 1 5 0 0	23	24 Q M	25
8	31 1 4	32 H A A R 4 5	33	34 Q M	35

Hinweis: Die Summe der Teilflächen (Flächen der einzelnen Nutzungen) des Flurstücks ergibt in der Regel die amtliche Flächengröße. Abweichungen hiervon können vorkommen,

- wenn Teile der Flächen nicht zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen (z. B. gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung) zählen. In diesen Fällen ist für diese wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens eine gesonderte **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** mit **Anlagen** auszufüllen.
- wenn Sie Miteigentümer eines Flurstücks sind. In diesem Fall tragen Sie bitte 100 % der amtlichen Fläche und den Bruchteil der Ihnen gehörenden Fläche als Teilfläche in die entsprechenden Felder „Fläche der Nutzung“ ein.

**Beispiel:**

Ein Flurstück (amtliche Fläche 12.400 m<sup>2</sup>) wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt ein Miteigentumsanteil mit einer Teilfläche von 8.150 m<sup>2</sup> vor (Ertragsmesszahl 5.400).

	Flur	Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner				amtliche Fläche																		
6	12			1	13			2	5	14			1	0	15			H	A	1	2	4	0	0				
	Nutzung (siehe Anleitung)				Fläche der Nutzung				Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])				Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])				Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])											
7	21	1			22		H	A	8	1	5	0	23			5	4	0	0	24			Q	M	25			

**Ertragsmesszahl****Spalte 3**

Die **Ertragsmesszahl (EMZ)** ist das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) für Ihr Flurstück bzw. für dessen Teilfläche. Sie finden die Ertragsmesszahl in Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Soweit die Daten beim Finanzamt bekannt sind, sind sie in dem Informationsschreiben enthalten, das Sie vor dem 1. Juli 2022 von Ihrem Finanzamt bekommen haben.

Bitte geben Sie die EMZ **nur** an, wenn Sie eine der folgenden Nutzungen ausgewählt haben:

- **Landwirtschaftliche Nutzung [1]**
- **Saatzeit [21]**
- **Kurzumtriebsplantagen [23]**

Liegt für das Flurstück keine Ertragsmesszahl vor, wie z. B. bei Flurbereinigungsverfahren oder Rekultivierungsflächen, tragen Sie bitte als Ertragsmesszahl „0“ ein.

**Beispiel:**

Ein Flurstück (amtliche Fläche 15.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,5 ha) wird landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt. Für die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche (14.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,4 ha) ist eine EMZ von 6.300 ausgewiesen. Für die forstwirtschaftlich genutzte Teilfläche (1.000 m<sup>2</sup> bzw. 0,1 ha) wird keine EMZ benötigt.

	Nutzung (siehe Anleitung)			Fläche der Nutzung							Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])				Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])				Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])									
7	21	1		22		H	1	4	0	0	0	23			6	3	0	0	24			Q	M	25				
8	31	2		32		H	A	1	0	0	0	33							34			Q	M	35				

**Beispiel:**

Ein Flurstück (amtliche Fläche 90.000 m<sup>2</sup> bzw. 9 ha) wird zum Teil (64.000 m<sup>2</sup> bzw. 6,4 ha) landwirtschaftlich genutzt (EMZ 26.400). Auf einer zweiten Teilfläche (1.000 m<sup>2</sup> bzw. 0,1 ha) wurde eine Windenergieanlage (einschließlich Betriebsvorrichtungen und Zuwegung) errichtet, eine dritte Teilfläche (10.000 m<sup>2</sup> bzw. 1 ha) wird zur Saatzeit (EMZ 5.200) genutzt und eine vierte Teilfläche (15.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,5 ha) wurde als Geringstland bewertet. Die jeweiligen Nutzungen sind mit ihren Teilflächen gesondert aufzuführen.

	Flur	Flurstück: Zähler					Flurstück: Nenner				amtliche Fläche																	
6	12			5	13			1	2	5	14				15		H	9	0	0	0	0						
	Nutzung (siehe Anleitung)		Fläche der Nutzung					Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])					Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])				Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])											
7	21	1		22		H	6	4	0	0	0	23			2	6	4	0	0	24			Q	M	25			
8	31	2	7	32		H	A	1	0	0	0	33								34			Q	M	35			
9	41	2	1	42		H	1	0	0	0	0	43			5	2	0	0		44			Q	M	45			
10	51	2	5	52		H	1	5	0	0	0	53								45			Q	M	55			

**Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude****Spalte 4**

Die **Bruttogrundfläche** ist die Summe der **Grundflächen aller Geschosse** eines Bauwerks einschließlich der Außenmauern. Hierzu zählen grundsätzlich auch **Keller** und **nutzbare Dachgeschoßebenen**. Diese schließen



## Weitere Flurstücke

Nur bei Erklärungsabgabe in Papier: Sollte Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr als fünf Flurstücke umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Flurstücke auf einer zusätzlichen **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in **Zeile 3** ein. Bei elektronischer Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) ist die Flurstückszahl nicht begrenzt.

## Liste der Nutzungen

Wählen Sie bitte eine der 34 Nutzungen aus und übertragen Sie die Nummer der Nutzung in die Spalte 1 der **Zeilen 7 bis 14**:

Nummer	Nutzung
1	Landwirtschaftliche Nutzung
2	Forstwirtschaftliche Nutzung
3	Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4	Weinbauliche Nutzung
5	Gemüsebau – Freiland
6	Gemüsebau – unter Glas- und Kunststoffen
7	Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8	Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas und Kunststoffen
9	Obstbau – Freiland
10	Obstbau – unter Glas und Kunststoffen
11	Baumschulen – Freiland
12	Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14	Gartenlaube größer 30 m <sup>2</sup>
15	Hopfen
16	Spargel
17	Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar)
19	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag größer 4 kg/Ar)
20	Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag
21	Saatzucht
22	Weihnachtsbaumkulturen
23	Kurzumtriebsplantagen
24	Abbauland
25	Geringstland
26	Unland
27	Windenergie
28	Hofstelle
29	Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30	Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31	Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei
32	Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33	Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34	Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe*

\*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

## Landwirtschaftliche Nutzung [1]

Zu der **landwirtschaftlichen Nutzung** zählen alle Flächen, die als **Acker- und Grünland** genutzt werden, sowie **brachliegende Acker- und Grünlandflächen**, sofern sie nicht vorrangig einer der untenstehenden Nutzungen zuzuordnen sind.

Tragen Sie bitte zusätzlich die Ertragsmesszahl (EMZ) ein. (Weitere Erläuterungen zur Ertragsmesszahl mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter Ertragsmesszahl.)



## Forstwirtschaftliche Nutzung [2]

Zu der **forstwirtschaftlichen Nutzung** zählen alle Flächen, die zur **Erzeugung von Rohholz** genutzt werden (Holzboden- und Nichtholzbodenfläche).

Zur **Holzbodenfläche** zählen:

- bestockte Flächen
- Waldwege, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- vorübergehend nicht bestockte Flächen (Blößen)

Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch die **Nichtholzbodenflächen**, die für den Transport und die Lagerung des Holzes genutzt werden (Waldwege, ständige Holzlagerplätze usw.).

## Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft [3]

**Ein Nachweis in Form eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster muss vorliegen.**

Zu der **Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft** zählen **ausschließlich** die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung, die eine Bewirtschaftungsbeschränkung als **Nationalpark** der **Zone I** haben.

**Nicht** als Bewirtschaftungsbeschränkung zählen beispielsweise folgende Flächen:

- **FFH-Gebiete**
- **Wasserschutzbereiche**
- **Windkraftanlagenbereiche**
- **Zonen II und III der Nationalparke**

## Weinbauliche Nutzung [4]

Zu der **weinbaulichen Nutzung** zählen die Flächen, die zur **Erzeugung von Trauben** sowie zur Gewinnung von **Maische, Most und Wein** aus diesen dienen.

Zur weinbaulichen Nutzung zählen:

- die im Ertrag stehenden **Rebanlagen**
- die vorübergehend nicht bestockten Flächen
- die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder

**Wirtschaftsgebäudeflächen**, die zur Traubenerzeugung zur Gewinnung von Maische und Most sowie zum Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines genutzt werden, sind als **Hofstelle** [28] zu erfassen (siehe Erläuterungen zur Nutzung **Hofstelle** [28]).

Geben Sie bitte bei **Wirtschaftsgebäudeflächen** der **Fass- und Flaschenweinerzeugung** zusätzlich die Bruttogrundfläche an (siehe Erläuterungen zur Nutzung **Wirtschaftsgebäude** der **Fass- und Flaschenweinerzeugung** [29]).

## Gärtnerische Nutzung

Zu der **gärtnerischen Nutzung** zählen folgende Flächen:

- zum Anbau von **Gemüse**
- zum Anbau von **Blumen- und Zierpflanzen**
- zum Anbau von **Obst**
- zum Anbau von **Baumschulerzeugnissen**

Diese Nutzungen unterscheiden sich zusätzlich in **Freilandflächen** und **Flächen unter Glas oder Kunststoff**. Zu den Flächen der einzelnen Nutzungen gehören auch Zwischenflächen, Vorgewende und für die Bearbeitung notwendige Wege (Flächen, die den Pflanzenbeständen nicht unmittelbar als Standraum dienen).

Zu **Flächen unter Glas oder Kunststoff** zählen:

- **Gewächshäuser** (z. B. Breitschiff-, Venlo- und Folienhäuser)
- **Folientunnel (begebar)**
- **andere Kulturräume** (z. B. Treibräume)

Die Größe der Flächen unter Glas und Kunststoffen bemisst sich nach der Größe der überdachten Fläche einschließlich der Umfassungswände, d. h. von der Außenkante zur Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks bzw. der Stehwände gemessen.

## Gemüsebau im Freiland [5] und unter Glas oder Kunststoffen [6]

Zu der Nutzung **Gemüsebau (im Freiland [5]; unter Glas oder Kunststoffen [6])** zählen der Anbau von:

- Gemüse
- Tee
- Gewürz- und Heilkräutern
- Zuckermais

bzw. die Vermehrung von Gemüsesamen.

Wählen Sie bitte **landwirtschaftliche Nutzung** [1] aus, wenn aus den Flächen abwechselnd landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und für diese Flächen keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

### **Blumen- und Zierpflanzenbau im Freiland [7] und unter Glas oder Kunststoffen [8]**

Zu der Nutzung **Blumen- und Zierpflanzenbau (im Freiland [7]; unter Glas oder Kunststoffen [8])** zählen Flächen, die in folgender Weise genutzt werden:

- Anbau und Erzeugung von Blumen und Zierpflanzen, insbesondere Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Beet- und Balkonpflanzen und Stauden
- Vermehrung von Blumensamen und -zwiebeln
- Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün
- Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten
- Anzucht von Rosen, wenn ihre Nutzung als Dauerkultur überwiegt. (Als Dauerkultur gelten Rosen, die nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch ihre zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile liefern.)

Hinweis: Wählen Sie bitte **Baumschulen** [11] bzw. [12] aus, wenn keine Nutzung als Dauerkultur erfolgt.

### **Obstbau im Freiland [9] und unter Glas oder Kunststoffen [10]**

Zu der Nutzung **Obstbau (im Freiland [9]; unter Glas oder Kunststoffen [10])** zählen die obstbaulich genutzten Flächen, insbesondere des **Baumobstes**, des **Strauchbeerenobstes** und der **Erdbeeren**.

Die extensive Form des Obstbaus in Form einer Streuobstwiese oder eines Streuobstackers, die durch eine Unternutzung der vorhandenen Hochstämme geprägt ist, wird der landwirtschaftlichen Nutzung zugerechnet.

### **Baumschulen im Freiland [11] und unter Glas oder Kunststoffen [12]**

Zu der Nutzung **Baumschulen (im Freiland [11]; unter Glas oder Kunststoffen [12])** zählen Flächen zum Anbau von Baumschulerzeugnissen.

Zum Anbau von Baumschulerzeugnissen gehören die Anzucht von:

- **Nadel- und Laubgehölzen**
- **Obstgehölzen** einschließlich Beerenobststräuchern
- **übrigen Baumschulgehölzen**
- **Einschlags-, Schau- und Ausstellungsflächen**

### **Kleingarten- und Dauerkleingartenland [13]**

Zu der Nutzung **Kleingartenland** zählen ausschließlich Flächen i. S. d. Bundeskleingartengesetzes, die durch Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner ohne Erwerbsabsicht genutzt werden. Diese Flächen dienen insbesondere der **Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf** und der **Erholung**.

Zum **Kleingartenland** zählen nur Flächen in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Zu der Nutzung **Dauerkleingarten** zählt die Fläche eines Kleingartens, wenn diese Fläche im Bebauungsplan als Dauerkleingarten ausgewiesen ist.

### **Gartenlaube größer 30 m<sup>2</sup> [14]**

Zu der Nutzung **Gartenlaube größer 30 m<sup>2</sup> [14]** zählen alle **Stand- bzw. Nebenflächen** einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube. Bei Gartenlauben mit einer Grundfläche kleiner/gleich 30 m<sup>2</sup> handelt es sich um **Kleingarten- und Dauerkleingartenland** [13].

### **Hopfen [15]**

Zu der Nutzung **Hopfen** zählen folgende Hopfenanbauflächen:

- **Ertrags- und Junghopfenflächen**, die mit Gerüstanlagen versehen sind
- dazugehörige **Randflächen**

Hinweis: Bei Althopfenflächen, die vor der nächsten Ernte gerodet werden, handelt es sich nicht um die Nutzungsart Hopfen. Diese Flächen werden grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung [1] zugeordnet.

### **Spargel [16]**

Zu der Nutzung **Spargel** zählen die **Ertragsflächen** und die noch nicht im Ertrag stehenden **Jungspargelflächen**.

### **Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft [17] – [20]**

Zu der Nutzung der Binnenfischerei, der Teichwirtschaft oder der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft gehören ungenutzte und genutzte Wasserflächen. Bei der Nutzung wird zwischen **stehenden** bzw. **fließenden Gewässern** und der **Nutzungsintensität** der Gewässer unterschieden. Dies erfolgt bei den stehenden Gewässern

nach der Fangmenge **Fischertrag in Kilogramm zu Wasserfläche in Ar (kg/Ar)** und bei den Fließgewässern nach der **Durchflussmenge Liter/Sekunde (l/s)**.

Zur Binnenfischerei zählt die Ausübung der Fischerei in Binnengewässern aufgrund von Fischereiberechtigungen. Für die Bewertung ist es unerheblich, ob dem Inhaber des Fischereibetriebs das Recht zur Ausübung der Fischerei als Ausfluss seines Grundeigentums zusteht, ob er den Fischereibetrieb aufgrund eines selbständigen besonderen Rechts oder einer sonstigen Nutzungsberechtigung ausübt.

- **Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar) [17]**  
Zu der Nutzung **Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung** zählen stehende und fließende Gewässer, die keiner oder nur extensiver Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht mit einem **Fischertrag von weniger als 1 kg/Ar** dienen. Hierzu zählt auch die **Binnenfischerei**.
- **Wasserflächen bei stehenden Gewässern mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar [18]; größer 4 kg/Ar [19]**  
Bei der intensiven Nutzung von **Wasserflächen bei stehenden Gewässern** für Zwecke der Binnenfischerei, der Teichwirtschaft und der Fischzucht wird zwischen der Nutzung **Wasserflächen mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar [18]** und der Nutzung **Wasserflächen mit Fischertrag größer 4 kg/Ar [19]** unterschieden.
- **Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag [20]**  
Zu der Nutzung **Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag** zählen alle Gewässer und Anlagen der Teichwirtschaft und der Fischzucht, die **ständig** mit **Frischwasser** versorgt werden. Dazu zählen insbesondere **(Kalt-)Wasserteiche für die Forellen- und Salmonidenzucht** und **Indooranlagen mit Wasseraufbereitung**. Tragen Sie bitte zusätzlich die **Durchflussmenge in l/s** ein. (Weitere Erläuterungen zur Durchflussmenge mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter **Durchflussmenge in l/s**.)

### Saatzucht [21]

Zu der Nutzung **Saatzucht** zählen alle Flächen zur Erzeugung von Zuchtsaatgut. Zum Saatgut für die Erzeugung von Kulturpflanzen zählen:

- Samen
- Pflanzgut
- Pflanzenteile

Dabei ist nicht zu unterscheiden zwischen Saatgut von Nutzpflanzen und dem Saatgut anderer Kulturpflanzen. Tragen Sie bitte zusätzlich die **Ertragsmesszahl (EMZ)** ein. Soweit sich die Saatzucht nur auf einer Teilfläche eines Flurstücks befindet, tragen Sie die anteilige EMZ für diese Teilfläche ein. Wird nur eine Gesamt-EMZ für das Flurstück ausgewiesen, ist diese entsprechend aufzuteilen. (Weitere Erläuterungen zur Ertragsmesszahl mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter **Ertragsmesszahl**.)

### Weihnachtsbaumkulturen [22]

Zu der Nutzung **Weihnachtsbaumkulturen** zählen:

- Flächen zum **Anbau von Weihnachtsbäumen**
- **Lagerplätze** und **Fahrschneisen**

Die Bäume einer Weihnachtsbaumkultur unterscheiden sich insbesondere dadurch von Baumschulkulturen, dass sie nach der Anpflanzung nicht umgeschult werden. Der untergeordnete Verkauf von Ballenware führt nicht zu einer Bewertung der Fläche als Baumschule.

### Kurzumtriebsplantagen [23]

Zu der Nutzung **Kurzumtriebsplantagen** zählen alle Flächen zum **Anbau schnell wachsender Baumarten** im **Kurzumtrieb**. Hierbei handelt es sich um die Erzeugung von Schwachholz im **zwei- bis zwanzigjährigen Umtrieb**, welches vorrangig als Brennstoff oder Industrieholz verwendet wird.

Tragen Sie bitte zusätzlich die **Ertragsmesszahl (EMZ)** ein. Soweit sich die Kurzumtriebsplantage nur auf einer Teilfläche eines Flurstücks befindet, tragen Sie die anteilige EMZ für diese Teilfläche ein. Wird nur eine Gesamt-EMZ für das Flurstück ausgewiesen, ist diese entsprechend aufzuteilen. (Weitere Erläuterungen zur Ertragsmesszahl mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter **Ertragsmesszahl**.)

### Abbauland [24]

Zu der Nutzung **Abbauland** zählen zum Beispiel folgende Flächen, wenn sie durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden:

- Sandgruben
- Kiesgruben
- Steinbrüche

### Geringstland [25]

Zu der Nutzung **Geringstland** zählen:

- **Heideflächen**
- **Moorflächen**
- **ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen** und **ehemalige Weinbauflächen**, deren Kulturzustand sich infolge langjähriger Nichtnutzung so verschlechtert hat, dass der Rekultivierungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt

### Unland [26]

Zu der Nutzung **Unland** zählen die Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise **keinen Ertrag** abwerfen können.

### Windenergie [27]

Zu der Nutzung **Windenergie** zählen nur Windenergieanlagen, die durch **Windkraft Energie erzeugen** und deren Standortflächen von **Flächen umgriffen** werden, die einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** dienen. Die Standortfläche besteht aus der **Standfläche des Turms** einschließlich der **Betriebsvorrichtungen** (Transformatorhaus) mit Umgriff, sofern dort tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, der **befestigten Betriebsfläche** einschließlich Umgriff wie Böschungen und der **befestigten Zuwegung**, sofern diese vorrangig dem Betrieb der Windenergieanlage dient. Windenergieanlagen, die nicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgriffen werden, sondern beispielsweise in einem Gewerbegebiet liegen, sind dem Grundvermögen zuzuordnen.

### Hofstelle [28]

Zu der Nutzung **Hofstelle** zählen die Hofflächen, von denen aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden und von denen aus sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (Imkerei, Wanderschäfferei, Pilzanbau und Produktion von Nützlingen) erfolgen. Dazu zählen:

- die **Grundflächen aller Wirtschaftsgebäude** (Haupt- und/oder Nebengebäude)
- die **Hofflächen**
- die **Nebenflächen** wie **Wirtschaftswege, Gräben, Hecken** und **Grenzraine, Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen** und dergleichen, sofern diese nicht in einer anderen Nutzung enthalten sind.

### Wirtschaftsgebäude [29 bis 34]

Zu der Nutzung **Wirtschaftsgebäude** zählen Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich zur **unmittelbaren Bewirtschaftung** des Betriebs genutzt werden. **Nicht zu den Wirtschaftsgebäuden zählen zu Wohnzwecken** (Wohngebäude) oder gewerblichen Zwecken dienende Gebäude(teile).

Es wird unterschieden zwischen:

- Wirtschaftsgebäude der **Fass- und Flaschenweinerzeugung** [29]
- Wirtschaftsgebäude der **Imkerei** [30]
- Wirtschaftsgebäude der **Wanderschäfferei** [31]
- Wirtschaftsgebäude des **Pilzanbaus** [32]
- Wirtschaftsgebäude der **Produktion von Nützlingen** [33]
- Wirtschaftsgebäude **sonstiger Nebenbetriebe\*** [34]

\*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Hinweis: Machen Sie bitte keine Angaben unter „*Fläche der Nutzung*“, wenn Sie als Nutzung **Wirtschaftsgebäude** [29]–[34] ausgewählt haben, sondern tragen Sie die **Bruttogrundfläche** des jeweiligen Wirtschaftsgebäudes in die Spalte „*Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude*“ ein. Zusätzlich ist die **Grundfläche** eines **Wirtschaftsgebäudes** als Nutzung **Hofstelle** [28] anzugeben. Hierbei machen Sie keine Angaben zur Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes. Sollten mehrere unterschiedliche Arten von Wirtschaftsgebäuden vorliegen, ist für jede Art eine eigene Zeile auszufüllen. (Weitere Erläuterungen zu den Wirtschaftsgebäuden mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter **Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude**.)

### Betreiben Sie Tierhaltung?

Wenn ja, füllen Sie bitte die **Anlage Tierhaltung (NIGrSt 3A)** aus und fügen Sie diese der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** bei.

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2022NIAGW3A

# Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)

Lagefinanzamt

## zur Grundsteuererklärung

auf den 1. Januar **2 0**

### Landwirtschaftliche Nutzung

22

3	Eigentumsflächen	11	
4	abzüglich verpachtete Flächen	12 -	
5	zuzüglich zugepachtete Flächen	13 +	
6	ergibt selbstbewirtschaftete Flächen	14 =	

### Tierarten nach dem Durchschnittsbestand

Durchschnittsbestand der  
letzten drei Wirtschaftsjahre  
in Stück

7	Alpakas	21	
8	Damtiere unter 1 Jahr	22	
9	Damtiere 1 Jahr und älter	23	
10	Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	24	
11	Legehennen aus zugekauften Junghennen	25	
12	Zuchtputen, -enten, -gänse	26	
13	Zucht- und Angorakaninchen	27	
14	Lamas	28	
15	Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	29	
16	Pferde 3 Jahre und älter	30	
17	Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	31	
18	Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	32	
19	Färsen (älter als 2 Jahre)	33	
20	Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	34	
21	Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	35	
22	Zuchtbullen, Zugochsen	36	
23	Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)	37	
24	Schafe 1 Jahr und älter	38	
25	Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	39	
26	Strauße - Zuchttiere 14 Monate und älter	40	
27	Strauße - Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	41	
28	Ziegen	42	

## Tierarten nach der Erzeugung

		Erzeugung in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
29	Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr - schwere Tiere)	51
30	Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr - leichte Tiere)	52
31	Junghennen	53
32	Mastenten	54
33	Mastenten in der Aufzuchtphase	55
34	Mastenten in der Mastphase	56
35	Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	57
36	Mastputen aus zugekauften Jungputen	58
37	Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	59
38	Mastgänse	60
39	Mastkaninchen	61
40	Rindvieh - Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	71
41	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	72
42	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	73
43	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	74
44	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	75
45	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	76
46	Mastschweine	77
47	Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	78

## Zugekaufte Tiere

Die in Zeilen 42 bis 47 angegebenen Tiere wurden zugekauft als

		Zukäufe in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
48	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	81
49	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	82
50	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	83
51	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	84
52	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	85

# Anleitung

## zur Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)** richtig ausfüllen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

### In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Wenn Sie im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft Tiere erzeugen bzw. halten, fügen Sie bitte der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** und der **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** die **Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)** bei.

### Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)

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

Bitte tragen Sie alle von Ihnen erzeugten und gehaltenen Tiere in Stückzahl gemeindeübergreifend in die **Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)** ein. Die Umrechnung der angegebenen Tiere in Vieheinheiten (VE), die für die Bewertung nötig ist, wird entsprechend der Anlage 34 zu § 241 Abs. 5 BewG automatisch von Ihrem Finanzamt vorgenommen.

### Kopfleiste

*Zu Zeilen 1 und 2*

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

### Landwirtschaftliche Nutzung

*Zu Zeilen 3 bis 6*

Geben Sie bitte die Größe der landwirtschaftlich genutzten Eigentumsflächen sowie die Größe der verpachteten und zugepachteten Flächen jeweils in vollen Quadratmetern an. Tragen Sie bitte die Summe dieser Flächen als selbstbewirtschaftete Fläche ein. Bei der Berechnung des Grundsteuerwerts wird grundsätzlich nur auf Ihre Eigentumsflächen abgestellt. Bei der Prüfung, ob ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung anzusetzen ist, wird davon abweichend auf die selbstbewirtschaftete Fläche abgestellt.

Zu der maßgeblichen Fläche für die Bewertung der Tierhaltung zählen

- die landwirtschaftliche Nutzung,
- die auf Grund öffentlicher Förderungsprogramme stillgelegten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,
- die Sondernutzungen Hopfen und Spargel.

### Tierarten nach dem Durchschnittsbestand

*Zu Zeilen 7 bis 28*

Geben Sie bitte den Durchschnittsbestand der von Ihnen gehaltenen Tiere in Stück der letzten drei Wirtschaftsjahre an. Der durchschnittliche Bestand ist in der Regel ein Dreizehntel der Summe aus dem Anfangsbestand des Wirtschaftsjahres und den zwölf Monatsendbeständen. Bei Tieren, die kürzer als ein Jahr gehalten werden (z. B. Fresser), können Sie den Durchschnittsbestand wie folgt berechnen:

**Zahl der erzeugten Tiere multipliziert mit der Haltungsdauer in Wochen geteilt durch 52 Wochen**

### Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)

*Zu Zeile 17*

Starterkälber und Fresser sind Jungtiere in der Aufzuchtphase und somit vor Beginn der eigentlichen Mast noch nicht den Masttieren zuzurechnen. Die Vormastphase bei Starterkälbern und Fressern dauert bei der Stallmast (Intensivmast) etwa fünf bis sechs Monate, bei der Weidemast (Extensivmast) etwa zwölf Monate.

### Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr) und Rindvieh - Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)

*Zu Zeilen 20 und 40*

Tragen Sie bitte in *Zeile 20* die Masttiere mit dem Durchschnittsbestand ein, wenn die der Aufzuchtphase folgende eigentliche Mast weniger als ein Jahr beträgt.

Geben Sie bitte in *Zeile 40* die Zahl der erzeugten Tiere an, wenn die Mastdauer ein Jahr und länger beträgt.

**Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)**

*Zu Zeile 25*

Bei den hier zu erfassenden Jungzuchtschweinen handelt es sich in der Regel um selbsterzeugte oder zugekaufte Jungeber und tragende Jungsauen.

**Tierarten nach der Erzeugung**

*Zu Zeilen 29 bis 47*

Geben Sie bitte die erzeugten Tiere in Stück an, die im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre verkauft oder verbraucht wurden.

**Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen**

*Zu Zeile 35*

Hierzu zählen auch Mastputen aus zugekauften Putenküken.

**Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg**

*Zu Zeile 47*

Hierzu zählen neben den Jungebern insbesondere nichttragende Jungsauen (Zuchtläufer), die verkauft oder zur Ergänzung des eigenen Bestands verwendet werden.

**Zugekaufte Tiere**

*Zu Zeilen 48 bis 52*

Geben Sie bitte die Tiere in Stück an, die im Durchschnitt in den letzten drei Wirtschaftsjahren zugekauft wurden. Die Zahl der zugekauften Tiere aus den *Zeilen 48 bis 52* wird von Ihrem Finanzamt automatisch von der Zahl der erzeugten Tiere in den *Zeilen 42 bis 47* abgezogen.



Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Lagefinanzamt

# Anlage Grund- steuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

auf den 1. Januar **2 0**

## zur Grundsteuererklärung

laufende Nummer der Anlage von

2022NIAGW4

### Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

13

#### Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.

Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)

62

#### Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

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

##### unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

Bezeichnung / Verwendungsweise

steuerbefreite  
Fläche in m<sup>2</sup>Nummer der  
Befreiung  
(s. Ausfüll-  
anleitung)Ifd. Nr. des Ge-  
bäudes / Gebäu-  
details aus Vor-  
druck NIGrSt 2

Bezeichnung / Verwendungsweise

steuerbefreite  
Wohnfläche in m<sup>2</sup>steuerbefreite  
Nutzfläche in m<sup>2</sup>Nummer der  
Befreiung  
(siehe  
Anleitung)

##### Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Ifd. Nr. des  
Flurstücks  
aus Vordruck  
NIGrSt 3

Bezeichnung / Verwendungsweise

steuerbefreite  
Fläche in m<sup>2</sup>enth. in  
Vordruck  
NIGrSt 3,  
ZeileNummer der  
Befreiung  
(siehe  
Anleitung)

#### Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

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

Nummer der Steuerbefreiung (siehe Ausfüllanleitung)

64

### Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

23

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

Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in %

77 %

Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)

76

**Angaben zu Grundsteuerermäßigungen**

13

**Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen**

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

19 Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)

66

**Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen**

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

	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m²	ermäßigte Nutzfläche in m²	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					

**Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen****bei Wohnraumförderung**

35 Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums

68

36 Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums

69

**bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen**

Art des Grundstücks

67

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

**Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen**

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

# Anleitung

## zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

### In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

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

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

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

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

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

### Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

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

### Kopfleiste

*Zu Zeilen 1 und 2*

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

### Lfd. Nr. der Anlage

*Zu Zeile 3*

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

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

### Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

*Zu Zeilen 4 bis 18*

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

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

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

### Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

*Zu Zeile 4*

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

## Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

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

### Grundbesitz

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

Das Grundstück ist die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.

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

## Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

### Zu Zeilen 5 bis 7

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

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

### Bezeichnung/Verwendungsweise

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

### Steuerbefreite Fläche in m<sup>2</sup>

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

### Nummer der Befreiung

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

### Zu Zeilen 8 bis 12

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

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

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

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

### Bezeichnung/Verwendungsweise

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

### Steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche in m<sup>2</sup>

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

### Nummer der Befreiung

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

## Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

### Zu Zeilen 13 bis 15

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

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

### Lfd. Nr. des Flurstücks

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

### Bezeichnung/Verwendungsweise

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

### Steuerbefreite Fläche in m<sup>2</sup>

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

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

### enth. in Vordruck NIGrSt 3, Zeile

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

### Nummer der Befreiung

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

### Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

#### Zu Zeile 16

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

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

### Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

#### Zu Zeilen 17 und 18

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

### Liste der Grundsteuerbefreiungen

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

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

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

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

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

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

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

## Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

### Zu Zeilen 19 bis 37

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

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

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

### Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden/Gebäudeteilen

#### Zu Zeile 19

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

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

### Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden/Gebäudeteilen

#### Zu Zeilen 20 bis 34

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

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

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

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

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

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

### Bezeichnung/Verwendungsweise

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

### Ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche

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

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

### Nummer der Ermäßigung

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

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Laden (150 m<sup>2</sup>) und zwei Wohnungen (90 m<sup>2</sup> bzw. 70 m<sup>2</sup>) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> unterliegt der kommunalen Wohnraumförderung.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen																			
Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.																			
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2			Bezeichnung / Verwendungsweise				ermäßigte Wohnfläche in m²				ermäßigte Nutzfläche in m²				Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)			
20	0	0	1	L	a	d	e	n							1	5	0	0	2
21	0	0	2	W	o	h	n	u	n	g	1							0	2
22	0	0	3	W	o	h	n	u	n	g	2							1	2

## Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

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

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



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

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

## Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

*Zu Zeile 35 bis 37*

### bei Wohnraumförderung

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

*Zu Zeile 35*

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

*Zu Zeile 36*

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

### bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine

*Zu Zeile 37*

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

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

#### Einfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten und
- kein Wohnungseigentum sind.

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

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

#### Zweifamilienhaus:

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten und
- kein Wohnungseigentum sind.

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

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

#### Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

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

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

#### Wohnungseigentum:

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

## Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

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