

# 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 **Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** muss immer zusammen mit einer **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** oder **Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)** eingereicht werden.

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

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

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

## Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

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

### Kopfleiste

#### Zu Zeilen 1 und 2

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

### Lfd. Nr. der Anlage

#### Zu Zeile 3

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

**Beispiele:** lfd. Nr.  von  oder

lfd. Nr.  von , lfd. Nr.  von  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>

	gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelungen des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, bzw. des § 6 GrStG zu land- und forstwirtschaftlich genutztem Grundbesitz sind insoweit nicht anzuwenden.
Darüber hinaus ist folgender Grundbesitz von der Grundsteuer befreit (§ 4 GrStG):	
07	§ 4 Nr. 1 GrStG: Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder</li> <li>• jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.</li> </ul>
08	§ 4 Nr. 2 GrStG: Bestattungsplätze
09	§ 4 Nr. 3 Buchstabe a GrStG: Dem öffentlichen Verkehr dienende <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> Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke, etc. .
10	§ 4 Nr. 3 Buchstabe b GrStG: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen.  Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen.  Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.
11	§ 4 Nr. 3 Buchstabe c GrStG: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken
12	§ 4 Nr. 4 GrStG: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind. Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen.
13	§ 4 Nr. 5 GrStG: Grundbesitz, der für Zwecke <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Wissenschaft,</li> <li>• des Unterrichts oder</li> <li>• der Erziehung</li> </ul> benutzt wird. Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
14	§ 4 Nr. 6 GrStG: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird. Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 der AO erfüllt haben. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
Der folgende Grundbesitz <b>ausländischer Staaten</b> ist von der Grundsteuer befreit:	
15	Grundbesitz ausländischer Staaten, <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	§ 6 Nr. 1 GrStG: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	§ 6 Nr. 2 GrStG: Grundbesitz, <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 Zusammenschlüsse 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.							
lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise			ermäßigte Wohnfläche in m <sup>2</sup>	ermäßigte Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)	
20	0	0	1	L a d e n	150	150	0 2
21	0	0	2	W o h n u n g 1	90	90	0 2
22	0	0	3	W o h n u n g 2	70	70	1 2

## Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

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

Nummer	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
<b>Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft</b>	
01	<p>§ 6 Abs. 2 NGrStG: Das Grundstück dient</p> <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> <p>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.</p>
<b>Denkmalschutz</b>	
02	<p>§ 6 Abs. 3 NGrStG: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Ob es sich bei einem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, kann regelmäßig dem Niedersächsischen Denkmatalas entnommen werden (<a href="http://www.denkmatalas.niedersachsen.de">http://www.denkmatalas.niedersachsen.de</a>).</p>
<b>Wohnraumförderung</b>	
03	<p>§ 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.</p>
<b>Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und -vereine</b>	
04	<p>§ 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.</p>
05	<p>§ 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.</p>
06	<p>§ 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</p> <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	<p>§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.</p>
08	<p>§ 6 Abs. 2 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.</p>
09	<p>§ 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.</p>
10	<p>§ 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.</p>
11	<p>§ 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.</p>
12	<p>§ 6 Abs. 3 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.</p>
13	<p>§ 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.</p>

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.