



Landesamt für Steuern  
Niedersachsen

# Klick-Anleitung

„Ausfüllen einer  
Grundsteuererklärung für eine  
Eigentumswohnung“



Lisa  
Mustermann



Erklärungsabgabe  
vom 1. Juli 2022 bis  
31. Oktober 2022  
\*[www.elster.de](http://www.elster.de)



Grundsteuer-  
erklärung



Finanzämter  
Niedersachsen

Tiefgaragenstellplatz



Eigentumswohnung

**Und so geht's!**

- ✓ Benutzerkonto bei Mein ELSTER unter [www.elster.de](http://www.elster.de)



## ELSTER

 Mein ELSTER

 Mein Benutzerkonto

 Formulare & Leistungen

 Benutzergruppen

 Weitere Softwareprodukte

### Was kann ich hier machen?

Formulare, Bescheinigungen, Bescheiddaten



Leistungen >

### Für wen ist ELSTER?

Privatpersonen, Arbeitgeber, Unternehmer, Vereine,  
steuerberatende Berufe



Benutzergruppen >

### Wie finde ich Hilfe?

Chat, Video-Anleitungen, [FAQ](#), Kontakt und Hotline,  
Forum



Hilfe >

## einfachELSTER

*einfach* **ELSTER**

einfachELSTER bietet einen Service speziell für Rentnerinnen und Rentner sowie für Pensionärinnen und Pensionäre, ihre alljährliche Einkommensteuererklärung einfach und schnell abzugeben. Durch die übersichtliche Benutzerführung werden Sie Schritt für Schritt durch die papierlose Erstellung der Steuererklärung geführt. [Zu einfachELSTER](#) 

## Grundsteuerreform



### Schon gewusst?



Mit dem Personalausweis können Sie sich schnell und bequem für ein Konto registrieren. In wenigen Klicks erhalten Sie ein Benutzerkonto und können Ihre Steuerdaten eingeben. Für den Login verwenden Sie dann in Zukunft einfach Ihren Personalausweis.

### Datenschutzhinweis der Steuerverwaltung

Bitte lesen Sie die

[Informationen der Steuerverwaltung zum Datenschutz](#).

### Belege einreichen? - Nicht mehr nötig!

Für die Einkommensteuererklärung brauchen Sie keine Belege und separate Aufstellungen mehr an Ihr Finanzamt versenden. Es genügt, wenn Sie diese für eventuelle Rückfragen aufbewahren.

Weitere Informationen erhalten Sie [hier \(PDF\)](#).



ELSTER

Mein ELSTER

Mein Benutzerkonto

**Formulare & Leistungen**

**Alle Formulare**

Bereitstellungstermine

Bescheinigungen verwalten

Vollmachten verwalten

Einwilligung zur elektronischen  
Bekanntgabe

Arbeitgeberfunktionen für [ELStAM](#)

Auskunft zur elektronischen  
Lohnsteuerkarte ([ELStAM](#))

Benutzergruppen

Weitere Softwareprodukte

ELSTER > Formulare & Leistungen > Alle Formulare

## Alle Formulare

Filtern nach

Filtern

Filter zurücksetzen

> Anträge, Einspruch und Mitteilungen

> Einkommensteuer

> Einnahmenüberschussrechnung

> Feststellung

> Fragebogen zur steuerlichen Erfassung

> Gewerbesteuer

**> Grundsteuer**

Grundsteuer für Baden-Württemberg

Grundsteuer für Bayern

Grundsteuer für Hamburg

Grundsteuer für Hessen

**Grundsteuer für Niedersachsen**

Grundsteuer für andere Bundesländer

> Kapitalertragsteuer

> Körperschaftsteuer

> Lohnsteuer

> Lohnsteuer Arbeitnehmer

> Rennwett- und Lotteriesteuer

> Umsatzsteuer



ELSTER



Mein ELSTER



Mein Benutzerkonto



Formulare & Leistungen

Alle Formulare

Bereitstellungstermine

Bescheinigungen verwalten

Vollmachten verwalten

Einwilligung zur elektronischen  
Bekanntgabe

Arbeitgeberfunktionen für ELStAM

Auskunft zur elektronischen  
Lohnsteuerkarte (ELStAM)



Benutzergruppen



Weitere Softwareprodukte

ELSTER > Formulare & Leistungen > Alle Formulare

## Grundsteuer für Niedersachsen



### Allgemeine Hinweise

#### Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  - für den Grund und Boden: die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und
  - für die Gebäude: die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

#### Wichtiger Hinweis:

Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

#### Weitere Informationen:

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks in Niedersachsen hat im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben erhalten, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke steht Ihnen ferner als Ausfüllhilfe der Grundsteuer-Viewer unter [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) zur Verfügung.

Bitte nutzen Sie beim Ausfüllen des Formulars auch die Elster-Hilfetexte.

Die wichtigsten Fragen zur Grundsteuerreform finden Sie online unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) und insbesondere unter dem virtuellen Steuerchatbot unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de).

Abbrechen

Weiter

### Grundsteuer für Niedersachsen Grundsteuer für Niedersachsen

Für das Ausfüllen des Formulars benötigen Sie je nach persönlicher Situation unter anderem folgende Informationen:

- Aktenzeichen Ihres Grundstücks oder ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft aus dem Informationsschreiben ihres Finanzamts
- Lage, Bezeichnung und Größe der Flurstücke (für unbebaute und bebaute Grundstücke finden Sie diese im Grundsteuer-Viewer [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de), für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Informationsschreiben ihres Finanzamts)
- Gebäudefläche



## Allgemeine Hinweise

### Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  - für den Grund und Boden: die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und
  - für die Gebäude: die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.



### Wichtiger Hinweis:

Bitte reichen Sie [Belege nur auf Anforderung des Finanzamts](#) ein.



### Weitere Informationen:

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks in Niedersachsen hat im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben erhalten, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke steht Ihnen ferner als Ausfüllhilfe der Grundsteuer-Viewer unter [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) zur Verfügung.

Bitte nutzen Sie beim Ausfüllen des Formulars auch die Elster-Hilfetexte.

Die wichtigsten Fragen zur Grundsteuerreform finden Sie online unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) und insbesondere unter dem virtuellen Steuerchatbot unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de).



**Finanzamt Teststadt** 12345 Teststadt, den 03.06.2022  
- Einheitliche Grundbesitzstelle -  
**Aktenzeichen 23 183 0106 006 200 2** Telefon:  
(Bitte bei Rückfragen angeben) Telefax:  
IdNr. Eigentümer A 03 214 673 985  
IdNr. Eigentümer B 54 721 684 302

Finanzamt, 12345 Teststadt

Herrn und Frau  
Max und Clara  
Mustermann  
Teststraße 1  
12345 Teststadt

**Informationen**  
zur Grundsteuerreform  
und zur damit verbundenen  
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

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

#### Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

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

**Aktenzeichen:** 23 183 0106 006 200 2  
**Lage:** Teststadt  
Teststraße 1

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

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

## Grundsteuer für Niedersachsen Grundsteuer für Niedersachsen

Für das Ausfüllen des Formulars benötigen  
sie je nach persönlicher Situation unter  
anderem folgende Informationen:

✓ **Aktenzeichen** Ihres Grundstücks oder  
ihres Betriebs der Land- und  
Forstwirtschaft aus dem  
**Informationsschreiben** ihres  
Finanzamts

- Lage, Bezeichnung und Größe der  
Flurstücke (für unbebaute und bebaute  
Grundstücke finden Sie diese im  
Grundsteuer-Viewer  
[www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de), für Betriebe  
der Land- und Forstwirtschaft im  
Informationsschreiben ihres  
Finanzamts)
- Gebäudefläche



## Grundsteuer für Niedersachsen

### Grundsteuer für Niedersachsen

Für das Ausfüllen des Formulars benötigen sie je nach persönlicher Situation unter anderem folgende Informationen:

- Aktenzeichen Ihres Grundstücks oder ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft aus dem Informationsschreiben ihres Finanzamts



**Lage, Bezeichnung und Größe** der Flurstücke (für unbebaute und bebaute Grundstücke finden Sie diese im **Grundsteuer-Viewer**

[www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de), für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Informationsschreiben ihres Finanzamts)

- Gebäudefläche

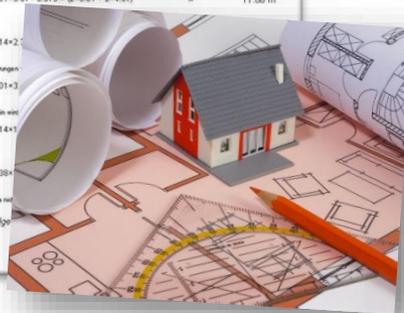
## Wohn- und Nutzflächenberechnung bzw. Bauplan

**Erdgeschoss**  
Netto-Grundflächen: (Rohmaße minus jeweiliger Innenputzdicke)

Siehe Plan Erdgeschoßgrundriss im Anhang

Die Architekturmaße sind in der Grundrissdarstellung dreistellig hinter dem Komma angeben, in der folgenden Berechnung werden alle Maße auf zwei Stellen gerundet.

Wohnen (1,5 cm Putz)	$4,14 \times 5,03 + 14,52 + 1 \times 1,08 + 0,24 \times 2 + 0,15 \times 1,01 + 0,15 \times 2,01 - 0,24 \times 0,015 \times 4 + 4 \times 0,15 + 0,49 + 0,065 + 0,24 + 4,03 + 1,08 + 4,52$	=	30,36 m <sup>2</sup>
Berechnung: Grundfläche der Treppe nicht anrechenbar. Bodenständige Fensterbänke anrechenbar. Pfeiler zum Stützen wird dazugerechnet.			
ESSEN + KOCHEN (1,5 cm Putz)	$6,01 \times 3,01 + 0,15 \times 1,51 + 0,15 \times 1,01 - 0,015 \times 0,01 + 4,07 + 4 \times 0,15 + 0,12 + 0,625 + 0,875 + 6,01$	=	18,22 m <sup>2</sup>
Berechnung: Bodenständige Fensterbänke anrechenbar:			
KIND 1 (1,5 cm Putz)	$3,01 \times 4,01 - 0,015 \times (2 \times 4,01 + 2 \times 3,01)$	=	11,86 m <sup>2</sup>
KIND 2 (1,5 cm Putz)	$4,01 \times 3,01 - 0,015 \times (2 \times 3,01 + 2 \times 4,01)$	=	11,86 m <sup>2</sup>
DUSCHE (1,5 cm Putz)	2,14 × 2		
Berechnung: Grundflächen der Vorraumzugen:			
WINDFANG (1,5 cm Putz)	2,01 × 3		
Berechnung: Grundfläche vom Schornstein vor:			
FLUR (1,5 cm Putz)	2,14 × 1		
TERRASSE* (1,5 cm Putz)	5,38 × 1		
Berechnung: Oberflächige Terrassenfläche nicht anrechenbar			
Anrechenbare Grundfläche Erdgeschoß			



## Grundsteuer für Niedersachsen Grundsteuer für Niedersachsen

Für das Ausfüllen des Formulars benötigen sie je nach persönlicher Situation unter anderem folgende Informationen:

- Aktenzeichen Ihres Grundstücks oder ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft aus dem Informationsschreiben ihres Finanzamts
- Lage, Bezeichnung und Größe der Flurstücke (für unbebaute und bebaute Grundstücke finden Sie diese im Grundsteuer-Viewer [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de), für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Informationsschreiben ihres Finanzamts)

✓ Gebäudefläche

ELSTER

 Mein ELSTER

 Mein Benutzerkonto

 **Formulare & Leistungen**

Alle Formulare

Bereitstellungstermine

Bescheinigungen verwalten

Vollmachten verwalten

Einwilligung zur elektronischen  
Bekanntgabe

Arbeitgeberfunktionen für ELStAM

Auskunft zur elektronischen  
Lohnsteuerkarte (ELStAM)

 Benutzergruppen

 Weitere Softwareprodukte

ELSTER > Formulare & Leistungen > Alle Formulare

## Grundsteuer für Niedersachsen

### Allgemeine Hinweise

#### Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  - für den Grund und Boden: die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und
  - für die Gebäude: die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

#### Wichtiger Hinweis:

Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

#### Weitere Informationen:

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks in Niedersachsen hat im Mai/Juni 2022 vom zuständigen Finanzamt ein Informationsschreiben erhalten, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen kurz und kompakt für das Ausfüllen der Erklärung hervorgehen.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke steht Ihnen ferner als Ausfüllhilfe der Grundsteuer-Viewer unter [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) zur Verfügung.

Bitte nutzen Sie beim Ausfüllen des Formulars auch die Elster-Hilfetexte.

Die wichtigsten Fragen zur Grundsteuerreform finden Sie online unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) und insbesondere unter dem virtuellen Steuerchatbot unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de).

Abbrechen

Weiter

### Grundsteuer für Niedersachsen Grundsteuer für Niedersachsen

Für das Ausfüllen des Formulars benötigen sie je nach persönlicher Situation unter anderem folgende Informationen:

- Aktenzeichen Ihres Grundstücks oder ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft aus dem Informationsschreiben ihres Finanzamts
- Lage, Bezeichnung und Größe der Flurstücke (für unbebaute und bebaute Grundstücke finden Sie diese im Grundsteuer-Viewer [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de), für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Informationsschreiben ihres Finanzamts)
- Gebäudefläche



ELSTER

Mein ELSTER

Mein Benutzerkonto

Formulare & Leistungen

Benutzergruppen

Weitere Softwareprodukte

## Datenübernahme

Möchten Sie Ihre Angaben aus einer früheren Abgabe übernehmen?

Bezeichnung des Formulars	Ordnungskriterium	Gesendet am	Status	Aktionen
Um Angaben zu übernehmen, muss ein passendes Formular abgegeben worden sein.				

Zurück

Ohne Datenübernahme fortfahren

### Arbeit und Zeit sparen?

Durch eine Datenübernahme können Sie Arbeit und Zeit sparen. Sie wählen ein Formular einer früheren Abgabe aus und das System kopiert automatisch alle Daten in das neue Formular.

### Werden alle Angaben übernommen?

In der Regel werden alle Angaben in das neue Formular übernommen. Aufgrund von Gesetzesänderungen können sich Formulare ändern. Einzelne Angaben können daher nicht immer übernommen werden.

### Was passiert danach?

Übernommene Angaben können Sie im nächsten Schritt anpassen und ergänzen.



 Eingeben  
und Daten übernehmen

 Prüfen  
der Eingaben

 Versenden  
des Formulars

## Anlagenauswahl [Welche Anlagen brauche ich ?](#)

Hauptvordruck	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand	<input type="checkbox"/>

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

 Weiter



Eingeben  
und Daten übernehmen

Prüfen  
der Eingaben

Versenden  
des Formulars

Speichern und Form

## Grundsteuer

### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Eigentumsverhältnis
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
- 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

#### Anlage Grundstück



## Startseite des Formulars

### Grundsteuererklärung

Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar

2022



Aktenzeichen



> Persönliche Bearbeitungsnotiz

## Anlagenübersicht

Hauptvordruck

Anlage Grundstück

Nächste Seite >

Anlagen hinzufügen / entfernen





Hilfe ?

Chat

Suchen



UllrichP

Hilfe x



nden  
ulars

Speichern und Form



## Startseite des Formulars Grundsteuererklärung

Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar 2022



Aktenzeichen



> Persönliche Bearbeitungsnotiz

## Anlagenübersicht

Hauptvordruck

Anlage Grundstück

Nächste Seite >

### Aktenzeichen

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. Grundsteuerermessbescheid 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.

**Finanzamt Teststadt** 12345 Teststadt, den 03.06.2022  
- Einheitsliche Grundbesitzteile -  
**Aktenzeichen: 23 183 0166 006 200 2** Teilinfo:  
(Bitte bei Nachfragen angeben) KStR: Eigentümer A 03 214 473 985  
KStR: Eigentümer B 54 721 684 302

**Finanzamt Teststadt**  
Herrn und  
Frau  
Musterfrau  
Musterfrau  
Teststadt  
12345 Teststadt

**Informationen**  
zur Grundsteuerreform  
und zur damit verbundenen  
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,  
ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet.  
Diese neue Berechnungsgrundlage wird von dem Finanzamt zum 1. Januar 2025 erlassen. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung des soeben festgelegten Wertes und bestimmt damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

**Warum bekommen Sie dieses Schreiben?**  
Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mitgliedschaft bzw. (Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks  
**Aktenzeichen: 23 183 0166 006 2**  
**Lage: Teststadt**  
Teststadt 1

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

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



Eingeben  
und Daten übernehmen

Prüfen  
der Eingaben

Versenden  
des Formulars

Speichern und Form

## Grundsteuer



### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Eigentumsverhältnis
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
- 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

#### Anlage Grundstück

## Startseite des Formulars

### Grundsteuererklärung

Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar

2022



Aktenzeichen

2318301060062002



Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

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

#### Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

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

Aktenzeichen: **23 183 0106 006 200 2**

Lage: **Teststadt  
Teststraße 1**

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

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben

Nächste Seite >



Anlagen hinzufügen / entfernen





 **Eingeben**  
und Daten übernehmen

 **Prüfen**  
der Eingaben

 **Versenden**  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

## Grundsteuer



### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Eigentumsverhältnis
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
- 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

#### Anlage Grundstück

 > Hauptvordruck

## Hauptvordruck

### Zu den Teilseiten

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Eigentumsverhältnis
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
- 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

 Zur Startseite

 Nächste Seite 

 Anlagen hinzufügen / entfernen



## 1 - Angaben zur Feststellung

### 4 Grund der Feststellung 13 ?

- Keine Angabe
- Hauptfeststellung
- Nachfeststellung
- Fortschreibung(en)
- Aufhebung

### 4 Art der wirtschaftlichen Einheit 10 ?

- Keine Angabe
- bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

< Vorherige Seite

Nächste Seite >



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

5	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz	Teststraße	1	
		24	25	26
6	Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)			
		31		
7	Postleitzahl, Ort	12345	Teststadt	
		21		22

> Gemarkung und Flurstück (nur ...)

Mehrere hebeberechtigt

10  Das Grundstück oder der ...  
Gemeinden 90

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

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

**Warum bekommen Sie dieses Schreiben?**  
Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks  
**Aktenzeichen: 23 183 0106 006 200 2**  
**Lage: Teststadt  
Teststraße 1**

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

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

## 3 - Eigentumsverhältnis

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) bitte unten Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen machen.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte unten Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft oder Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen und zusätzlich Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümerinnen machen

### 11 Eigentumsverhältnis 40

Keine Angabe

0 Alleineigentum einer natürlichen Personen

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

5 Erbengemeinschaft

6 Bruchteilsgemeinschaft

7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen

8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen

9 andere Grundstücksgemeinschaft

- 5 Erbengemeinschaft
- 6 Bruchteilsgemeinschaft
- 7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- 9 andere Grundstücksgemeinschaft

> Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und ... **lichen Namen**

Die übrigen Wohnungseigentümer/innen des Hauses sind namentlich nicht einzutragen!

## Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen ?

Tragen Sie bitte zu jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer oder jeder Miteigentümerin bzw. jedem Miteigentümer die erforderlichen Daten ein.

**Vorname / Firma**

**Name / Firma Fortsetzung**

*Keine Einträge vorhanden*

**+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen**

< Vorherige Seite

Nächste Seite >



## Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen

### 1. Eintrag

20	Anrede	Frau	10				
20	Titel / akademischer Grad		14				
21	Vorname / Firma	Lisa	13				
22	Name / Firma Fortsetzung	Mustermann	11				
23	Geburtsdatum	 15.09.1987	18				
24	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz	Teststraße	1		24	25	26
26	Postleitzahl, Ort	12345	Teststadt	40	22		

## Steuernummer / Identifikationsnummer

29	Land	Bitte Land auswählen
29	Steuernummer	Bitte Land auswählen <a href="#">Wo ist meine Steuernummer ?</a>
29	Finanzamt	<b>Wird automatisch ermittelt</b>

23	Identifikationsnummer	03214673985 19 ?
----	-----------------------	---------------------

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

30	Zähler, Nenner	1 70	1 71
----	----------------	---------	---------

> gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

 [Eintrag übernehmen >](#)

## Grundsteuer

### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Eigentumsverhältnis
  - Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen (1. Eintrag)
  - 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
  - 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
  - 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

#### Anlage Grundstück

🏠 > Hauptvordruck 3 - Eigentumsverhält...

## 3 - Eigentumsverhältnis ?

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) bitte unten Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen machen.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte unten Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft oder Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen und zusätzlich Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümerinnen machen

### 11 Eigentumsverhältnis 40

- Keine Angabe
- 0 Alleineigentum einer natürlichen Personen
- 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
- 5 Erbengemeinschaft
- 6 Bruchteilsgemeinschaft
- 7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- 9 andere Grundstücksgemeinschaft

> Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

## Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen ?

Vorname / Firma	Name / Firma Fortsetzung	
1. Lisa	Mustermann	<input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="button" value="+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen"/>		

Anlagen hinzufügen / entfernen



< Vorherige Seite

Nächste Seite >



**Eingeben**  
und Daten übernehmen

**Prüfen**  
der Eingaben

**Versenden**  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

## Grundsteuer



> Anlage Grundstück

### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

#### Anlage Grundstück

- 1 - Angaben zum Grund und Boden
- 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
- 3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung
- 4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung
- 5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke
- 6 - Zivilschutz
- 7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum
- 8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

## Anlage Grundstück

### Zu den Teilseiten

- 1 - Angaben zum Grund und Boden
- 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
- 3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung
- 4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung
- 5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke
- 6 - Zivilschutz
- 7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum
- 8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

< Vorherige Anlage

Nächste Seite >



Anlagen hinzufügen / entfernen





**Eingeben**  
und Daten übernehmen

**Prüfen**  
der Eingaben

**Versenden**  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

## Grundsteuer

### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

#### Anlage Grundstück

- 1 - Angaben zum Grund und Boden
- 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
- 3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung
- 4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung
- 5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke
- 6 - Zivildschutz
- 7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum
- 8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

» > Anlage Grundstück 1 - Angaben zum Grund und Boden

## 1 - Angaben zum Grund und Boden ?

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens ?

Gemeinde	Summe der Flurstücksfläche(n)
Keine Einträge vorhanden	
<a href="#">+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen</a>	

### Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) (m<sup>2</sup>)

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlagen hinzufügen / entfernen



## Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens

1. Eintrag

### Angaben Gemeinde

Gemeinde	Teststadt 
	10

### Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens

laufende Nummer des Flurstücks	Fläche
<i>Keine Einträge vorhanden</i>	
 <a href="#">+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen</a>	

### Summe der Grund und Bodenfläche

6a	Summe der Flurstücksfläche(n) (m <sup>2</sup> )	<input type="text" value="m&lt;sup&gt;2&lt;/sup&gt;"/>
----	---	--

## Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

### 1. Eintrag

 [Meine Daten im Grundsteuer-Viewer ermitteln.](#)

4	Fläche	<input type="text"/>	16 <span>?</span>
5	Gemarkung	<input type="text"/>	11
5	Flur, Flurstück: Zähler, Nenner	<input type="text"/>	13 <span>?</span> 14 <span>?</span> 15 <span>?</span>
6	Grundbuchblatt	<input type="text"/>	<span>?</span> 12
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text"/>	17 <span>?</span> <input type="text"/>
			18 <span>?</span>

## Grundsteuer-Viewer

Ermitteln Sie online den Lagefaktor für Ihr Grundstück



Mit Hilfe des Grundsteuer-Viewers können Sie schnell und einfach den Lagefaktor für Ihr Grundstück ermitteln.

Für die Zwecke der Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung mit dem Grundsteuer-Viewer die für Ihre Steuererklärung erforderlichen Geodaten im Internet kostenfrei über eine Karte zur Verfügung und dient somit gleichzeitig auch als Ausfüllhilfe für Ihre Steuererklärung.

Der Grundsteuer-Viewer zeigt auch für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke, die amtliche Fläche der Flurstücke oder Flurstücksteilflächen an.

Außerdem werden zur Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung durch die Finanzverwaltung der für den jeweiligen Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert und der Durchschnittsbodenwert der Gemeinde ermittelt.

Unter folgendem Link erhalten Sie [weitergehende Informationen zur Grundsteuerreform in Niedersachsen](#).



## Hinweise zur Bedienung des Grundsteuer-Viewers

- Sie können durch Anklicken der  -Schaltfläche eine geführte Tour mit Erläuterungen zu einzelnen Funktionen und Anzeigen starten.
- Bitte verwenden Sie **nicht** die Vor- und Zurück-Taste Ihres Browsers für die Navigation.
- Zusätzlich geben Ihnen die Antworten auf [häufig gestellte Fragen \(FAQs\)](#) weitere Informationen rund um den Grundsteuer-Viewer.

# Ausfüllen einer Grundsteuererklärung



Stichtag : 01.01.2022 ▾

Teststraße 1, 12345 Teststadt



30 km

Bitte wählen Sie eine Position!

# Ausfüllen einer Grundsteuererklärung



Stichtag : 01.01.2022 Teststraße 1, 12345 Teststadt

BRW 105 €/m<sup>2</sup>

BRW 86 €/m<sup>2</sup> 88

BRW 125 €/m<sup>2</sup>

54, 17/53, 17/66, 8, 17/67, 8A, 1/8, 1/90, 1/84, 1/43, 1/44, 1/48, 5m

© LGLN

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Teststadt	11	1/88	3.501 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>				3.501 m <sup>2</sup>

Flurstück Schnellauswahl

Gemarkung:  Flur:  Zähler:  Nenner:

## Ausgewählte Flurstücke in Teststadt



Bei Wohnungs- bzw. Teileigentum entspricht der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil in der Regel dem Miteigentumsanteil laut Grundbuch!

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenrichtwert <sup>[1]</sup>
1	Teststadt Teststraße 1	11	1/88	3.501 m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Miteigentum		<input type="text" value="96"/>	/	<input type="text" value="1000"/>	336 m <sup>2</sup>
<b>Angaben zum Grundstück</b>				<b>336 m<sup>2</sup></b>	<b>86 €/m<sup>2</sup></b> <sup>[2]</sup>
<b>Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde</b>					<b>76 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Lagefaktor</b>					<b>1,03<sup>[3]</sup></b>

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung der Äquivalenzbeträge einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:  
 $(\text{steuerlicher BRW des Grundstücks} / \text{durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde})^{0,3}$

 [Auszug erzeugen](#)



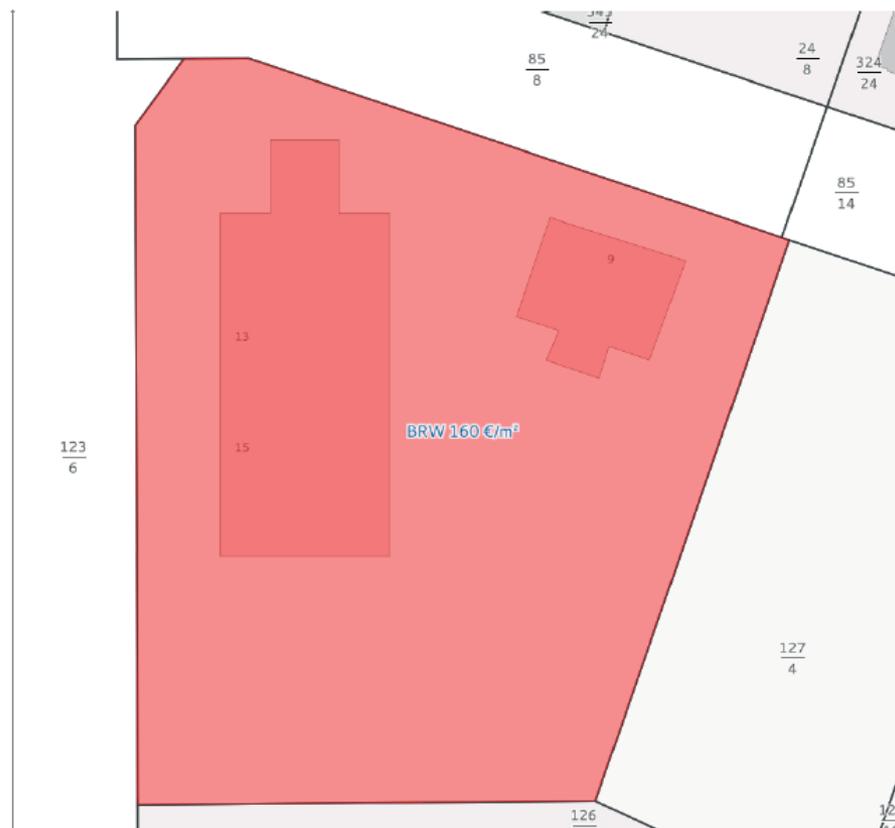
Landesamt für Steuern  
Niedersachsen



## Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 02.06.2022)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Teststadt  
Teststraße 1

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022  
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



Landesamt für Steuern  
Niedersachsen



Die orange unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert <sup>[1]</sup>
1	Teststadt Teststraße 1	11 <sup>[4]</sup>	1/88 <sup>[4]</sup>	3.501 m <sup>2</sup> <sup>[4]</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Miteigentum: 96,00000 / 1.000 <sup>[4][5]</sup>				336 m <sup>2</sup>	
Angaben zum Grundstück				336 m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup> <sup>[2]</sup>
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					76 €/m <sup>2</sup>
Lagefaktor					1,03 <sup>[3]</sup>

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:  
(steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)<sup>0,3</sup>
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.
5. Diese Eingabe wurde vom Nutzenden manuell angegeben.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.

Die Inhalte der Grundsteuer-Viewer Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/b?  
center=53.11349187127857%2C9.810800165000046&zoom=18.97&marker=53.113491870000004  
%2C9.810662859999999&stichtag=2022-01-01&flurstuecke=2249011000010088%5B1\\_1%5D](https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/b?center=53.11349187127857%2C9.810800165000046&zoom=18.97&marker=53.113491870000004%2C9.810662859999999&stichtag=2022-01-01&flurstuecke=2249011000010088%5B1_1%5D)

## Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

### 1. Eintrag

[Meine Daten im Grundsteuer-Viewer ermitteln.](#)

4	Fläche	3501	16 ?
5	Gemarkung	Teststadt	11
5	Flur, Flurstück: Zähler, Nenner	11	1 88 13 ? 14 ? 15
6	Grundbuchblatt	?	2
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	96	1000 18 ?

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert <sup>(1)</sup>
1	Teststadt Teststraße 1	11 <sup>(4)</sup>	1/88 <sup>(4)</sup>	3.501 m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Miteigentum: 96,00000 / 1.000 <sup>(4)(5)</sup>				336 m <sup>2</sup>	
Angaben zum Grundstück				336 m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					76 €/m <sup>2</sup>
Lagefaktor					1,03 <sup>(3)</sup>

					11
5	Flur, Flurstück: Zähler, Nenner	11	1	88	
		13	? 14	? 15	
6	Grundbuchblatt				
			? 12		
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	96		1000	
		17 ?		18 ?	

## Bei unbebauten Grundstücken mit teilweiser Grundsteuerbefreiung ?

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

Bezeichnung / Verwendungsweise	davon befreite Fläche
<i>Keine Einträge vorhanden</i>	
<a href="#">+ Grundsteuerbefreiung hinzufügen</a>	

 [Eintrag übernehmen >](#)

## Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens

Teststadt

Angabe Gemeinde 

Gemeinde    
10

## Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens

Gemeindeübergreifende laufende Nummer	Gemarkung	Flurstücknummer	
1. 1	Teststadt	1/88	 

[+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen](#)

## Summe der Fläche des Grund und Bodens

6a

 [Gemeindebezogene Aufstellung übernehmen >](#)

## 1 - Angaben zum Grund und Boden ?

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens ?

Gemeinde	Summe der Flurstücksfläche(n)	
1. Teststadt	3501	 

[+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen](#) [🗑 Alle Einträge löschen](#)

## Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) (m<sup>2</sup>)

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

< Vorherige Seite

Nächste Seite >





**Eingeben**  
und Daten übernehmen

**Prüfen**  
der Eingaben

**Versenden**  
des Formulars

**Speichern und Formular verlassen**

## Grundsteuer

### Startseite des Formulars

#### Hauptvordruck

#### Anlage Grundstück

##### 1 - Angaben zum Grund und Boden

##### 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung

4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung

5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

6 - Zivilschutz

7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum

8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

» > Anlage Grundstück 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

## 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

### Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung

Keine Einträge vorhanden

**+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen**

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude /  
Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)

Euro

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlagen hinzufügen / entfernen





## Gebäude / Gebäudeteil

### 1. Eintrag

20	Bezeichnung	<input type="text"/>	11 ?
20	Wohnfläche	<input type="text" value="m²"/>	15 ?
20	Nutzfläche	<input type="text" value="m²"/>	16 ?

#### Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden

Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> (Freibetrag) außer Ansatz.

Nebengebäude, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> (Freibetrag) bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

**Hinweis:** Der jeweilige Freibetrag wird nicht automationsunterstützt abgezogen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der

teil

Bezeichnung	<input type="text"/>	11 
Wohnfläche	<input type="text" value="m²"/>	15 
Nutzfläche	<input type="text" value="m²"/>	16 

## gen und Nebengebäuden

ang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem  
ehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu  
r Ansatz.

nmenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>  
eblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise

cht automationsunterstützt abgezogen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der



Hilfe 

## 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.

## Abrundung

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

## Berechnungsregeln im Einzelnen:

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.

## Gebäude / Gebäudeteil

### 1. Eintrag



20	Bezeichnung	Eigentumswohnung	11 ?
20	Wohnfläche	70	15 ?
20	Nutzfläche		16 ?

### Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden

Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> (Freibetrag) außer Ansatz.

Nebengebäude, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> (Freibetrag) bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

**Hinweis:** Der jeweilige Freibetrag wird nicht automationsunterstützt abgezogen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der

## Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden

Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> (Freibetrag) außer Ansatz.

Nebengebäude, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> (Freibetrag) bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

**Hinweis:** Der jeweilige Freibetrag wird nicht automationsunterstützt abgezogen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der Ermittlung Ihrer Flächen.

Beispiel 1: Garage (55 m<sup>2</sup>) abzgl. Freibetrag (50 m<sup>2</sup>) = zu berücksichtigende Fläche (5 m<sup>2</sup>)  
-> Es sind 5 m<sup>2</sup> im Feld Nutzfläche unter der Bezeichnung Garage einzutragen.

Beispiel 2: Gartenhaus (25 m<sup>2</sup>) abzgl. Freibetrag (30 m<sup>2</sup>) = zu berücksichtigende Fläche (0 m<sup>2</sup>)  
-> Eine Eintragung entfällt.

> Bei teilweiser Grundsteuerbefreiung

> Bei nicht einheitlicher Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Eintrag übernehmen >



## 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

### Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung	
1. Eigentumswohnung	 
<a href="#">+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen</a>	

### Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)	<input type="text" value="70"/>
---	---------------------------------

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

## Gebäude / Gebäudeteil

### 2. Eintrag



Eine Eintragung  
für den Tief-  
garagenstellplatz  
entfällt!

20	Bezeichnung	Tiefgaragenstellplatz	11 ?
20	Wohnfläche		15 ?
20	Nutzfläche		16 ?

### ! Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden

Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> (Freibetrag) außer Ansatz.

Nebengebäude, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> (Freibetrag) bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

! Hinweis: Der jeweilige Freibetrag wird nicht automationsunterstützt abgezogen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der



Eingeben  
und Daten übernehmen

Prüfen  
der Eingaben

Versenden  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

Grundsteuer

Startseite des Formulars

Hauptvordruck

Anlage Grundstück

1 - Angaben zum Grund und Boden

2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Gebäude / Gebäudeteil (1. Eintrag)

3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung

4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung

5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

6 - Zivilschutz

7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum

8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

Anlage Grundstück · 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

## 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

### Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung

1. Eigentumswohnung



+ Weitere Daten hinzufügen

Alle Einträge löschen

### Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)

70

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlagen hinzufügen / entfernen





Eingeben  
und Daten übernehmen

Prüfen  
der Eingaben

Versenden  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

## Grundsteuer für Niedersachsen

Keine Fehler gefunden

### Gefundene Hinweise

- Die Angaben zum Grundbuchblatt fehlen. Ergänzen Sie bitte, falls möglich, die Anlage Grundstück (NiGrSt 2) / 5 - Angaben zum Grund und Boden / Gemeindebezogene Aufstellung der und Flurstück(e) des Grundvermögens (1. Eintrag)
- [Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens \(1. Eintrag\)](#)

## Prüfungsmodus - Ihre Eingaben wurden geprüft



### Es sind keine Fehler vorhanden.

Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.



### Es sind Hinweise vorhanden.

- Sie können das Formular trotz vorhandener Hinweise versenden.
- Anhand der Hinweisliste auf der linken Seite können Sie zu den betroffenen Formularfeldern navigieren.

Weiter



Eingeben  
und Daten übernehmen

Prüfen  
der Eingaben

Versenden  
des Formulars

Speichern und Formular verlassen

Grundsteuer für Niedersachsen



## Inhaltsverzeichnis

- Grundsteuererklärung
- Anlage Grundstück

## Formular absenden

Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie [unten das Formular absenden](#).

zum 1. Januar **2022**

## Grundsteuererklärung

Aktenzeichen **2318301060062002**

## Angaben zur Feststellung

4	Grund der Feststellung	<b>Hauptfeststellung</b>
4	Art der wirtschaftlichen Einheit	<b>bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)</b>

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

5	Straße	<b>Teststraße</b>
6	Hausnummer	<b>1</b>
7	Postleitzahl	<b>12345</b>
7	Ort	<b>Teststadt</b>

## Eigentumsverhältnis

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 19.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 12 bis 18 und zusätzlich die Zeilen 19 ff. ausfüllen.



## Inhaltsverzeichnis

- Grundsteuererklärung
- Anlage Grundstück

## Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche

70

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 Eigentumsverhältnis 6 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/Die 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 - der/dem in den Zeilen 60 bis 66 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Ich versichere, die Angaben in dieser Steuererklärung wahrheitsgemäß nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.



### Hinweis

Sie können die auf dieser Seite aufgeführten Angaben drucken. Des Weiteren wird Ihnen nach dem Absenden ein Übertragungsprotokoll in Ihre übermittelten Formulare eingestellt, das alle im Formular erfassten Angaben enthält und ebenfalls ausgedruckt werden kann.

Drucken

- ✓ Für weitere Informationen:

## Grundsteuerreform in Niedersachsen 2022 geht´s los!

Vorlesen

Auf dieser Seite möchten wir Sie aktuell über alle wichtigen Fragen rund um die Grundsteuerreform in Niedersachsen informieren. Sie bietet einen guten Überblick und gibt wertvolle Informationen, die Ihnen die Abgabe der Grundsteuererklärung erleichtern sollen.

Bitte beachten Sie, dass eine Abgabe der Grundsteuererklärung erst ab dem 1. Juli 2022 möglich ist.

ELSTER und Grundsteuer

## Grundsteuerreform



Die Grundsteuer wird neu geregelt

Informationen in leichter Sprache  
(PDF, 0,57 MB)

Deutschland hat eine Grundsteuerreform beschlossen.

Film des NDR: "Grundsteuer-Reform: Was ändert sich in Niedersachsen?"



## NDR 1 Niedersachsen Ratgeber zur Grundsteuerreform

Im Rahmen der am 4.5.2022 durchgeführten Telefonaktion von NDR 1 Niedersachsen wurden viele unterschiedliche Fragen der Hörerinnen und Hörer durch die Finanzverwaltung beantwortet.

- ▶ [Verfolgen Sie den Mitschnitt der Sendung.](#)

### Nachgefragt!

- ▶ Häufige Fragen/Frequently Asked Questions (FAQ)

### Kennen Sie schon den virtuellen Assistenten?

Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen auch der virtuelle Assistent.

Rund um die Uhr erreichbar!

- ▶ [Virtuellen Assistenten fragen](#)

### Hotlines der niedersächsischen Finanzämter zur Grundsteuerreform

Ist Ihre Frage in Zusammenhang mit der Grundsteuererklärung auf diesen Seiten nicht oder nicht ausreichend beantwortet worden, können Sie telefonisch Kontakt mit der Hotline Ihres zuständigen Finanzamts (Lage des Grundstücks) zur Grundsteuerreform aufnehmen.



Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer  
Grundsteuererklärung!