



Anlage Grundstück:

- Angaben zum Grund und Boden
- Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
(Wohnflächen & Nutzflächen)
- Gebäude auf fremden Grund und Boden /
Erbbaurecht

Beispiel 1 Einfamilienhaus



Eheleute
Mustermann



Grundsteuer-
erklärungen



Finanzämter
Niedersachsen

Beispiel 2 Ladengeschäft





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 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	
+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen	

Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) (m²)

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

< 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>	
 + Flurstücksbezogene Daten hinzufügen	

Summe der Grund und Bodenfläche

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

Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

1. Eintrag

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

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

Angaben zum Grund und Boden - Flurstücke

- Die benötigten Daten zu Ihrem Flurstück finden Sie im Grundsteuer-Viewer unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de.
- Auch bei bebauten Grundstücken ist die gesamte Fläche anzusetzen, nicht nur der unbebaute Teil.
- Bitte beachten Sie:
In Niedersachsen müssen Sie **keine Angaben zum Grundbuchblatt** machen. Es handelt sich nicht um eine Pflichteingabe.



Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer

Landesamt für Steuern
Niedersachsen



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

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert ^[1]
1	Teststadt Teststraße 1	21 ^[4]	126/5 ^[4]	3.085 m ² ^[4]	160 €/m ²
Angaben zum Grundstück				3085 m ²	160 €/m ² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					110 €/m ²
Lagefaktor					1,11 ^[3]

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)^{0,3}
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

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=52.98512895107078%2C9.836661569999933&zoom=19.10&marker=52.985128950000004%2C9.836530280000002&stichtag=2022-01-01&flurstuecke=2274021001260005>

Mein ELSTER

Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

1

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

4	Fläche	3085	16 ?
5	Gemarkung	Teststadt	11
5	Flur, Flurstück: Zähler, Nenner	21	126 5 13 ? 14 ? 15 ?
6	Grundbuchblatt		? 12
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	1	1 17 ? 18 ?

Wohnungs- und Teileigentum

Ist ein Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, wird jede Wohnung gesondert mit der zu der Wohnung gehörenden anteiligen Flurstücksfläche angesetzt:

- Als Fläche ist bei jedem angegebenen Flurstück **stets zunächst die gesamte Flurstücksfläche** einzutragen.
- Mit Hilfe der Angaben bei "**Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil**" geben Sie an, wenn nur ein Teil der Gesamtfläche zu Ihrer wirtschaftlichen Einheit gehört. Dieser Anteil entspricht in der Regel dem Miteigentumsanteil laut Grundbuch. Sie finden ihn häufig auch in einer Nebenkostenabrechnung. Sollte in Ihren Unterlagen nur die zugehörige Quadratmeterzahl zu finden sein, können Sie diese Zahl bei Zähler und die Gesamtfläche bei Nenner eintragen.
- Bitte nicht verwechseln:
"Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil" \neq „Anteil an der wirtschaftlichen Einheit“ vom Hauptvordruck

Hinweis:

Sondernutzungsrechte zu einem Wohnungseigentum, beispielsweise ein besonderes Nutzungsrecht an einem Teil des Gartens, sind im Rahmen der Grundsteuererklärung nicht gesondert bei der Fläche des Grund und Bodens zu berücksichtigen.

Beispiel 1



Einfamilienhaus
200 m²



Wohn- und Nutzflächenberechnung
bzw. Bauplan



Was ist die Gebäudefläche?

Die Gebäudefläche ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche, sonst die Nutzfläche.

- Die Wohnfläche ermittelt sich nach der Wohnflächenverordnung.
- Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden.

Was ist der Unterschied zwischen Wohnfläche und Nutzfläche?

- ➔ Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung.
- Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt.
- In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Hinweis:

Für die Gebäudefläche von Garagen und Tiefgaragen sind in jedem Fall die Ausführungen zu „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ zu beachten.



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	Einfamilienhaus	11 ?
20	Wohnfläche	m ²	15 ?
20	Nutzfläche	m ²	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?

Wohnfläche

- Die Wohnfläche finden Sie regelmäßig in den **Bauunterlagen (Wohnflächenberechnung)**, dem **Mietvertrag** oder der **Nebenkostenabrechnung**. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche auch aus der **Wohngeldabrechnung** ersichtlich.
- Umfang und Ermittlung der Wohnfläche eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils ergeben sich aus der **Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung**. Bei Gebäuden bis Baujahr 2003, bei denen sich zwischenzeitlich keine baulichen Veränderungen ergeben haben, bleibt eine Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung gültig und kann übernommen werden (vgl. § 5 Wohnflächenverordnung).
- Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Wohnfläche in die Erklärung ein.
- In dem Ausnahmefall, dass Ihnen die genannten Unterlagen nicht vorliegen, können Sie die Wohnfläche aus vorhandenen Flächenangaben (z. B. Bauplan) errechnen oder selbst ausmessen. Wie dies geht, können Sie den folgenden Folien entnehmen.

Was zählt zur Wohnfläche und was nicht?

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche, es sei denn, sie werden **tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt**.

zur Wohnfläche gehören	nur teilweise zur Wohnfläche gehören	nicht zur Wohnfläche gehören
grundsätzlich alle Räume innerhalb der Wohnung	Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume, die nicht beheizbar sind, zur Hälfte der jeweiligen Fläche	Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen, die innerhalb des Wohngebäudes aber außerhalb des Wohnbereichs liegen, insbesondere Räume im Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen
Häusliches Arbeitszimmer	Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzusetzen	Zubehörräume sind unter anderem: <ul style="list-style-type: none">• Kellerräume,• Waschküchen und Trockenräume,• Bodenräume und• Heizungsräume
Flure, Abstellräume und Hauswirtschaftsräume, wenn sie innerhalb des Wohnbereichs liegen		Garagen (siehe Folie 19)
Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume		Nebengebäude, wie Schuppen, Gartenhaus, Scheune (siehe Folie 19)
Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.		



Wie berechnet man die Wohnfläche?

- Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (in der Regel von Wand zu Wand) zu ermitteln.
- Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Bade- oder Duschwannen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- Nicht einzubeziehen sind die Flächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen und Treppen mit über drei Stufen und deren Treppenabsätze.
- Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von
 - mindestens 2 Metern sind vollständig,
 - mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte und
 - weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.



Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag



20	Bezeichnung	<input type="text" value="Einfamilienhaus"/>	11 ?
20	Wohnfläche	<input type="text" value="200"/>	15 ?
20	Nutzfläche	<input type="text"/>	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?

2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung	
1. Einfamilienhaus	 
+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen	

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)	<input type="text" value="200"/>
---	----------------------------------

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

Gebäude / Gebäudeteil

2. Eintrag

20		Bezeichnung	Garage
20		Wohnfläche	
20		Nutzfläche	

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäude



« Hilfe x

!

- Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen**
Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück, Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von **50 m²** (Freibetrag) außer Ansatz.
- Nebengebäude**, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von **30 m²** (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 m²) abzüglich Freibetrag (50 m²) = zu berücksichtigende Fläche (5 m²) -> Es sind 5 m² im Feld Nutzfläche unter der Bezeichnung Garage einzutragen.

Beispiel 2: Gartenhaus (25 m²) abzüglich Freibetrag (30 m²) = zu berücksichtigende Fläche (0 m²) -> Eine Eintragung entfällt.

Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze

- Steht die Nutzung von (Tief-)Garagen und Stellplätzen in einem räumlichen **Zusammenhang zur Wohnnutzung** (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder erfolgt die Vermietung einer Garagenfläche im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung von demselben Überlassenden, besteht **je Garage ein Freibetrag von 50 m²**.
- Stellplätze im Freien und Carports sind nicht anzugeben.
- **Nur die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die Erklärung einzutragen.**
- Fehlt ein räumlicher Zusammenhang zur Wohnnutzung, ist die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche einzutragen.

Nebengebäude

- Steht die Nutzung eines Nebengebäudes (z.B. Schuppen, Gartenhaus, Scheune) in einem räumlichen **Zusammenhang zur Wohnnutzung**, bleibt die **Gesamtfläche** dieser Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von **weniger als 30 m²** unberücksichtigt.
- **Nur die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die Erklärung einzutragen.**
- Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, ist die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche einzutragen.

Gebäude / Gebäudeteil

2. Eintrag

20		Bezeichnung	Garage
20		Wohnfläche	
20		Nutzfläche	5

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäude



« Hilfe x

- ! **Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen**
Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück, Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von **50 m²** (Freibetrag) außer Ansatz.
- Nebengebäude**, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von **30 m²** (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 m²) abzüglich Freibetrag (50 m²) = zu berücksichtigende Fläche (5 m²) -> Es sind 5 m² im Feld Nutzfläche unter der Bezeichnung Garage einzutragen.

Beispiel 2: Gartenhaus (25 m²) abzüglich Freibetrag (30 m²) = zu berücksichtigende Fläche (0 m²) -> Eine Eintragung entfällt.

Beispiel 2

Ladengeschäft
200 m²



Wohn- und Nutzflächenberechnung
bzw. Bauplan



Was ist die Gebäudefläche?

Die Gebäudefläche ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche, sonst die Nutzfläche.

- Die Wohnfläche ermittelt sich nach der Wohnflächenverordnung.
- ➔ Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden.

Was ist der Unterschied zwischen Wohnfläche und Nutzfläche?

- Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung.
- ➔ Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt.
- In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Hinweis:

Für die Gebäudefläche von Garagen und Tiefgaragen sind in jedem Fall die Ausführungen zu „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ zu beachten.



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	Ladengeschäft	11 ?
20	Wohnfläche	m ²	15 ?
20	Nutzfläche	m ²	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?

Was zählt zur Nutzfläche und was nicht?

Für ein Grundstück, das gewerblich, freiberuflich oder öffentlich genutzt wird (z. B. Fabrikgebäude, Geschäfte) ist die Nutzfläche von Gebäuden nach einem geeigneten Verfahren, wie z. B. der DIN 277, zu ermitteln.

zur Nutzfläche gehören bspw.	nicht zur Nutzfläche gehören
Teeküche, Speiseräume	Konstruktions-Grundflächen, z. B. Wände, Pfeiler
Büroräume, Besprechungsräume	Techn. Funktionsflächen, z. B. Lagerflächen für Brennstoffe, Heizungsraum
Werkhallen, Labore	Verkehrsflächen, z. B. Flure, Eingangsbereiche, Rampen
Lagerhallen, Verkaufsräume, Kühlräume	
Ausstellungsräume, Bühnenräume, Sporträume	
Räume für medizinische Untersuchungen / Behandlungen	
Abstellräume, Sanitärräume, Umkleieräume	
Serverräume für EDV	
Balkonen, Terrassen und Loggien	



Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag



20	Bezeichnung	Ladengeschäft	11 ?
20	Wohnfläche	m ²	15 ?
20	Nutzfläche	200	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?



Gebäude auf fremden Grund und Boden

- Bei einem Gebäude auf fremden Grund und Boden bilden das Gebäude und der Grund und Boden jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit.
 - Für den Grund und Boden müssen die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und
 - für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes die Grundsteuererklärung abgeben.
- Für die Grundsteuererklärung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin des Grund und Bodens gilt:

Stehen auf dem Grund und Boden mehrere fremde Gebäude, die verschiedenen (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen und Eigentümern gehören, ist in den Zeilen 41 bis 47 der Anlage Grundstück die Angabe eines dieser wirtschaftlichen Eigentümer in der Erklärung ausreichend.



Erbbauerecht

- Das Erbbauerecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbauerecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.
- Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer
 - des **Erbbauerechts** wird als **Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter**,
 - des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauverpflichtete bzw. Erbbauverpflichteter bezeichnet.
- Hat der Erbbauberechtigte sein Recht ausgeübt und ein Bauwerk auf dem belasteten Grundstück errichtet, liegt kein Fall eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden vor, sondern ein „ganz normales“ Erbbauerecht.
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbauerecht belastet sind, sind die **Erbbauberechtigten verpflichtet die Grundsteuererklärung abzugeben**. Die Erbbauverpflichteten müssen bei Bedarf bei der Abgabe der Grundsteuererklärung mitwirken. Daher sind der Anlage Grundstück Angaben zum Erbbauverpflichteten zu machen. Bei mehreren Erbbauverpflichteten können Sie einen bzw. eine davon auswählen.



Eingeben
und Daten übernehmen

Prüfen
der Eingaben

Versenden
des Formulars

Speichern und Form

Grundsteuer für Niedersachsen

✓ Startseite des Formulars

▸ Hauptvordruck (NiGrSt 1)

▾ Anlage Grundstück (NiGrSt 2)

✓ ▸ 1 - Angaben zum Grund und Boden

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



🏠 > Anlage Grundstück (NiGrSt 2) > 9 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbauerecht

9 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbauerecht



- | | | | |
|----|--------------------------|---|---|
| 38 | <input type="checkbox"/> | Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet. 24 | ? |
| 39 | <input type="checkbox"/> | Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25 | ? |
| 40 | <input type="checkbox"/> | Sie sind Erbbauberechtigte/r. 23 | ? |

▸ In Fällen der Zeilen 39 und 40: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in des/der Gebäude(s) auf fremdem Grund und Boden beziehungsweise des/der Erbbauverpflichteten



< Vorherige Seite

Alles prüfen >

Anlagen hinzufügen / entfernen



✓ Für weitere Informationen:

<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>

Grundsteuerreform in Niedersachsen

Schritt für Schritt zur Grundsteuererklärung

- [1. Schritt - Zugang zu "Mein ELSTER"](#)
- [2. Schritt - Erklärung ausfüllen und übermitteln](#)
- [3. Schritt - weiterer Ablauf der Grundsteuerreform](#)
- Härtefälle

Im Rahmen der Neubewertung müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer für ihren Grundbesitz in Niedersachsen eine elektronische Grundsteuererklärung abgeben. Dies können Sie bequem online über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de tun.

Die elektronische Abgabe erleichtert Ihnen das Ausfüllen der Erklärung und beugt Übertragungsfehlern vor. ELSTER führt Sie schrittweise durch das Programm und die von Ihnen eingegebenen Daten werden direkt auf Plausibilität geprüft. Anschließend wird das gesamte Datenpaket auf sicherem Weg an das zuständige Finanzamt geleitet.

1. Schritt - Zugang zu "Mein ELSTER"

Sofern Sie bereits bei "[Mein ELSTER](#)" registriert sind, können Sie das dort bereitgestellte Formular ([Grundsteuer für Niedersachsen](#)) nutzen.

Konto anlegen

Sollten Sie noch nicht bei "[Mein ELSTER](#)" registriert sein, erstellen Sie dort bitte ein Benutzerkonto. Mit Klick auf „[Benutzerkonto erstellen](#)“ werden Sie dort durch den mehrstufigen Registrierungsprozess geleitet.

- [Präsentation ELSTER \(Registrierung eines Benutzerkontos für Mein ELSTER\)](#)

Das Finanzamt stellt Ihnen Aktivierungsdaten per E-Mail und per Post. Für Druck, Versand und Zustellung des Briefs sollten Sie bis zu 10 Werktage einplanen.



ELSTER UND GRUNDSTEUER

Grundsteuerreform



Deutschland hat eine Grundsteuerreform beschlossen.



Formular ([Grundsteuer für Niedersachsen](#)) nutzen.

Gut zu wissen

Angehörige (z. B. Ihre Kinder oder Enkel) dürfen ihre eigene Registrierung bei [Mein ELSTER](#) nutzen, um die Erklärung für Sie abzugeben.

2. Schritt - Erklärung ausfüllen und übermitteln

Ausfüllhilfe Grundsteuererklärung

- Beispielhafte [Video-Ausfüllanleitung \(Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus\)](#)
- Beispielhafte [Klick-Anleitung \(Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus\)](#)
- Beispielhafte [Klick-Anleitung \(Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz\)](#)
- Beispielhafte [Klick-Anleitung \(Verpachteter Acker einer Erbengemeinschaft\)](#)
- [Präsentation ELSTER \(Erstellen einer Grundsteuererklärung\)](#)
- [Online-Vortrag zur Grundsteuerreform in Niedersachsen am 29.09.2022](#)
(Das Niedersächsische Finanzministerium hat am Donnerstag, den 29. September 2022 eine Online-Informationsveranstaltung angeboten. Expertinnen und Experten der Finanzverwaltung führten durch eine Erklärung und erläuterten, was bei der Erstellung der Grundsteuererklärung zu tun ist und welche Schritte notwendig sind. Der Vortrag wurde aufgezeichnet und steht hier zur Verfügung.)

-->>>

Welche Angaben muss ich machen und wo finde ich sie?

↓ [Checkliste Grundsteuer B \(Grundvermögen\) - Download \(PDF, 0,12 MB\)](#)

↓ [Checkliste Grundsteuer A \(Betriebe der Land- und Forstwirtschaft\) - Download \(PDF, 0,10 MB\)](#)

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!