

Niedersächsisches Ministerialblatt

72. (77.) Jahrgang

Hannover, den 21. 3. 2022

Nummer 11

INHALT

A. Staatskanzlei	
B. Ministerium für Inneres und Sport	
C. Finanzministerium RdErl. 22. 2. 2022, Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1. 1. 2022 (AENGrStG) 62100	326
D. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung	
E. Ministerium für Wissenschaft und Kultur	
F. Kultusministerium	
G. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung	
	H. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
	I. Justizministerium
	K. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
	L. Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung
	Landesamt für Steuern Niedersachsen Bek. 21. 3. 2022, Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) und Feststellung der Äquivalenzbeiträge (Grundvermögen) für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022; Öffentliche Bekanntmachung
	342

Herausgegeben von der Niedersächsischen Staatskanzlei

Verlag und Druck: Umweltdruckhaus Hannover GmbH, Klusriede 23, 30851 Langenhagen, Telefon 0511 475767-0, Telefax 0511 475767-19, www.umweltdruckhaus.de. Erscheint nach Bedarf, in der Regel wöchentlich. Laufender Bezug und Einzelstücke können durch den Verlag bezogen werden. Bezugspreis pro Jahr 130,40 €, einschließlich 8,53 € Mehrwertsteuer und 12,80 € Portokostenanteil. Bezugskündigung kann nur 6 Wochen vor Jahresende schriftlich erfolgen. Einzelnummer je angefangene 16 Seiten 1,55 €. ISSN 0341-3500. Abbonementservice: Nils Lohmann, Telefon 0511 475767-22, Telefax 0511 475767-19, E-Mail: abo@umweltdruckhaus.de.

Einzelverkaufspreis dieser Ausgabe 7,75 € einschließlich Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten.

C. Finanzministerium

**Anwendung
des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG)
zur Bewertung des Grundvermögens
für die Grundsteuer ab 1. 1. 2022 (AENGrStG)**

RdErl. d. MF v. 22. 2. 2022 — G 1002-6 —

— 62100 —

Bezug: Bek. d. LStN v. 21. 3. 2022 (Nds. MBl. S. 342)

A. Allgemeines

Zu § 1

A 1.1 Regelungszweck

A 1.2 Anwendbare Regelungen des BewG

A 1.3 Anwendbare Regelungen des GrStG

A 1.4 Verweise auf sinngemäße Anwendung der AENGrStG

B. Grundstücke, Grundsteuer B

Zu § 2

A 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel

Zu § 3

A 3 Maßgebliche Flächen

Zu § 4

A 4 Äquivalenzzahlen

Zu § 5

A 5 Lage-Faktor

Zu § 6

A 6 Grundsteuermesszahlen

Zu § 7

A 7 Hebesatz

Zu § 8

A 8 Feststellungsverfahren

Zu § 9

A 9 Veranlagungsverfahren

Zu § 10

A 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

C. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A

Zu § 11

A 11 Abweichende Regelungen

D. Übergangs- und Schlussvorschriften

Zu § 12

A 12 Anwendung von Bundesrecht

Zu § 13

A 13 Übergangsregelungen

Zu § 14

A 14 Evaluation

Zu § 15

A 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

E. Schlussbestimmungen**A. Allgemeines**

Mit dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7. 7. 2021 (Nds. GVBl. S. 502) wurde die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer neu geregelt. Für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 wird auf den 1. 1. 2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge unter Zugrundelegung der Werte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 vorgenommen.

Hintergrund ist das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene (Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts [Grundsteuer-Reformgesetz — GrStRefG] vom 26. 11. 2019 [BGBl. I S. 1794] sowie Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. 11. 2019 [BGBl. I S. 1875] und Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes [Artikel 72, 105 und 125b] vom 15. 11. 2019 [BGBl. I S. 1546]). Den Ländern wurde damit eine Abweichungsmöglichkeit für die Grundsteuer eingeräumt (Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG). Von dieser Gesetzgebungskompetenz ist durch das NGrStG

für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) weitreichend Gebrauch gemacht worden. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind nur punktuelle Änderungen vorgenommen worden.

Das NGrStG zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B ab. Für Grundstücke des Grundvermögens wird hierzu auch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt und um einen Lage-Faktor ergänzt. Da die tatsächliche Höhe der Steuerbelastung durch den kommunalen Hebesatz bestimmt wird, betreffen die Regelungen zur Berechnungsgrundlage ausschließlich die Lastenverteilung innerhalb derselben Kommune.

Zu § 1

A 1.1 Regelungszweck

(1) Zur Umsetzung des Flächen-Lage-Modells ist es erforderlich, landeseigene Normen im Grundsteuerrecht im NGrStG zu schaffen. Das NGrStG regelt die zu diesem Zweck erforderlichen Abweichungen vom GrStRefG des Bundes.

(2) Die Bestimmungen laut BewG und GrStG sind nur anzuwenden, soweit sich aus dem NGrStG nichts anderes ergibt.

(3) In diesem RdErl. wird zu den Vorschriften des NGrStG Stellung genommen. Auf das oben angeführte Bundesrecht wird verwiesen, soweit es einschlägig ist. Das Bundesrecht baut auf dem Begriff des Grundsteuerwertes auf. Im NGrStG wird stattdessen auf den Äquivalenzbetrag abgestellt.

A 1.2 Anwendbare Regelungen des BewG

1. Die allgemeinen Bewertungsvorschriften der §§ 2 bis 16 BewG sind anwendbar, soweit sie zur Anwendung des NGrStG erforderlich sind und ihnen Bestimmungen des NGrStG nicht entgegenstehen.
2. Die Bestimmungen der §§ 218 bis 228 BewG sind entsprechend anzuwenden, der Vorrang des § 8 NGrStG ist zu berücksichtigen.
3. § 229 BewG ist entsprechend anzuwenden.
4. § 231 BewG gilt ausschließlich für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
5. Die Regelungen der §§ 232 bis 242 BewG zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind unter Berücksichtigung des § 11 NGrStG anzuwenden.
6. § 243 BewG ist entsprechend anzuwenden.
7. § 244 BewG ist unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 NGrStG entsprechend anzuwenden.
8. § 245 BewG ist entsprechend anzuwenden.
9. § 246 BewG ist unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 4 NGrStG entsprechend anzuwenden.
10. § 248 BewG ist anzuwenden.
11. § 261 BewG ist entsprechend anzuwenden.
12. Bei der entsprechenden Anwendung von § 262 BewG ist die abweichende Regelung in § 2 Abs. 4 Satz 2 NGrStG zu berücksichtigen.
13. § 266 BewG ist unter Berücksichtigung von § 13 NGrStG entsprechend anzuwenden.
14. Im Übrigen sind die Vorschriften des BewG nicht anzuwenden.

A 1.3 Anwendbare Regelungen des GrStG

Die Bestimmungen aus dem GrStG sind folgendermaßen anzuwenden:

1. Die §§ 1 bis 12 sind mit Ausnahme des § 2 Nr. 1 anzuwenden.
2. Die §§ 13 und 14 gelten ausschließlich für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
3. § 15 ist nicht anzuwenden.
4. Die §§ 16 bis 18 und 20 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft uneingeschränkt und gelten für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens nach Maßgabe des § 9 NGrStG.
5. § 19 GrStG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 NGrStG.
6. Die §§ 21 bis 24 sind anzuwenden.
7. Die §§ 25 bis 31 sind unter Berücksichtigung des § 7 NGrStG anzuwenden.
8. Die §§ 32 und 33 sind anzuwenden.
9. § 34 gilt unter Berücksichtigung des § 10 NGrStG.
10. Die §§ 36 und 37 gelten unter Berücksichtigung der §§ 9 und 12 NGrStG.

A 1.4 Verweise auf sinngemäße Anwendung des Erlasses Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 (AEGrStG)*)

Die folgenden Regelungen des AEGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung,
2. A 1.2 Verwaltung der Grundsteuer,
3. A 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags,
4. A 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer,
5. A 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde,
6. A 1.6 Meldewesen/Mitteilungspflichten der Behörden,
7. A 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG,
8. A 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts,
9. A 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch,
10. A 3.4 Hoheitliche Tätigkeit,
11. A 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit,
12. A 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens,
13. A 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz,
14. A 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz,
15. A 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts,
16. A 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener,
17. A 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen, Dienstgrundstücke,
18. A 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG,
19. A 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz,
20. A 4.3 Bestattungsplätze,
21. A 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz,
22. A 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze,
23. A 4.6 Fließende Gewässer,
24. A 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände,
25. A 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz,
26. A 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz,

27. A 5.1 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz,
28. A 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere,
29. A 5.3 Wohnräume in Schülerheimen und andere,
30. A 5.4 Wohnraum, der unmittelbar begünstigten Zwecken dient,
31. A 5.5 Bereitschaftsräume,
32. A 5.6 Steuerpflicht für Wohnungen,
33. A 5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten,
34. A 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz,
35. A 7 Unmittelbare Benutzung für einen begünstigten Zweck,
36. A 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck,
37. A 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer,
38. A 12 Dingliche Haftung,
39. A 16 Sätze 1 bis 3, 5 und 6 Hauptveranlagung,
40. A 17 Neuveranlagung,
41. A 21 Änderung von Steuermessbescheiden,
42. A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags,
43. A 23 Zerlegungsstichtag,
44. A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt,
45. A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze,
46. A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind,
47. A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft,
48. A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines,
49. A 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung,
50. A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer,
51. A 35 Erlassverfahren.

B. Grundstücke, Grundsteuer B

Zu § 2

A 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) Zu Absatz 1: Steuergegenstand der Grundsteuer B ist das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Sowohl die Unterteilung der Vermögensarten in Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 218 BewG) als auch die Definition der wirtschaftlichen Einheit (§ 2 BewG) richten sich mit Ausnahme der Regelungen in § 2 Abs. 4 und 5 NGrStG nach dem BewG. Die Gemeinden bestimmen über die Hebesätze die konkrete Höhe der Steuerbelastung und dadurch das eigentliche Aufkommen in ihrem Gemeindegebiet in eigener Zuständigkeit (Artikel 106 Abs. 6 Satz 2 GG). Die Grundsteuer ist ein Jahresbetrag, der auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

(2) Zu Absatz 2: Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl nach § 6 NGrStG auf den jeweiligen Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens und der Wohn- und/oder Nutzflächen etwaiger Gebäude des Grundstücks zu ermitteln. Sowohl für die Feststellung des Äquivalenzbetrags als auch für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags ist das Lagefinanzamt zuständig (§§ 18, 22 AO). Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) Zu Absatz 3: Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich durch Multiplikation der nach § 3 NGrStG maßgeblichen Fläche des Grund und Bodens (amtliche Flächengröße) mit der Äquivalenzzahl nach § 4 Abs. 2 NGrStG und dem Lage-Faktor nach § 5 NGrStG; er wird auf volle

*) Der AEGrStG liegt derzeit nur in der Entwurfsfassung vom 10. 3. 2022 vor und ist zur Veröffentlichung im BStBl vorgesehen.

Cent nach unten abgerundet. Die Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche der Gebäude ergeben sich durch eine Multiplikation der jeweiligen nach § 3 NGrStG maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl nach § 4 Abs. 1 NGrStG und dem Lage-Faktor nach § 5 NGrStG; sie werden auf volle Cent nach unten abgerundet.

(4) Zu Absatz 4: Eine Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit ist bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz zulässig. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bestehen zwei Eigentumsverhältnisse, sodass auch zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden sind. Dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden werden somit nur die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen zugerechnet. Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens wird hingegen dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet. Das Erbbaurecht bildet einen Sonderfall. Da Erbbauberechtigte eine grundbuchrechtlich gesicherte Position gegenüber den Erbbaupflichtigen haben, ist den Erbbauberechtigten abweichend vom grundsätzlichen Eigentümerprinzip auch der Grund und Boden zuzurechnen (§ 244 Abs. 3 Nr. 1 und 4 BewG i. V. m. § 261 BewG). Gegenüber dem Erbbaupflichtigen ist keine Feststellung zu treffen.

(5) Zu Absatz 5: Die Vorschrift ist Ausfluss des räumlichen Anwendungsbereichs des Gesetzes. Den Vorschriften über die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B nach diesem Gesetz werden die Grundstücke des Grundvermögens unterworfen, die auf dem Gebiet des Landes Niedersachsen gelegen sind. Bestehen wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, die über die Landesgrenzen reichen, so führt die Vorschrift zu einer Aufteilung der wirtschaftlichen Einheit. Nur die im Gebiet des Landes Niedersachsen gelegenen Flächen werden in der Folge der Besteuerung nach diesem Gesetz unterworfen. Die besonderen Regelungen des § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 NGrStG (u. a. für über große Grundstücke) können nur auf den in Niedersachsen gelegenen Grundstücksteil angewandt werden.

(6) Die folgenden Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 218 Vermögensarten,
2. A 243 Begriff des Grundvermögens,
3. A 244 Abs. 1 — 3 Grundstück,
4. A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz,
5. A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 NGrStG,
6. A 248 Begriff der bebauten Grundstücke,
7. A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts,
8. A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen,
9. A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht,
10. A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbaupflichtigen.

Zu § 3

A 3 Maßgebliche Flächen

Wohnflächen und Nutzflächen

(1) Zu Absatz 1: Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in § 3 geregelt. Nach Satz 1 richtet sich die maßgebliche Gebäudefläche im Fall der Wohnnutzung nach der Wohnfläche. Der Begriff „Wohnfläche“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in zahlreichen Gesetzen und auch im Steuerrecht häufig Verwendung findet, ohne dort legal definiert zu werden (vgl. Wissenschaftliche Dienste im Deutschen Bundestag, Rechtsvorschriften zur Berechnung der Wohnfläche im Steuerrecht — WD 4 - 3000 - 053/164 — vom 26.04.2016). Im NGrStG sollen die Flächen nach einer sachgerechten und anerkannten Methode ermittelt werden. Die im Steuerrecht geläufigen Begriffe „Wohnfläche“ und „Nutzfläche“ legen ausreichend fest, dass die Flächen nach den üblichen anerkannten Methoden zu berechnen sind. Bei der Wohnfläche kommt hierfür die Regelung nach der aktuellen WoFIV vom 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2346) ebenso in Betracht

wie ihre Vorgängerregelungen (Zweite Berechnungsverordnung — II.BV vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 [BGBl. I S. 2614]). Die Steuerpflichtigen können dadurch auf vorhandene persönliche Unterlagen und vorliegende Feststellungsbescheide zum Einheitswert zurückgreifen, auch wenn die darin angewendeten Berechnungsmethoden nicht genau der aktuellen Wohnflächenberechnung entsprechen.

(2) In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z. B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen oder zu dienen bestimmt sind. Garagen, (Tiefgaragen-)Stellplätze und Nebengebäude sind in § 3 Abs. 2 NGrStG geregelt.

(3) Im Sinne einer Vollzugserleichterung ordnet § 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG auch das häusliche Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche ist damit entbehrlich. Ein häusliches Arbeitszimmer in der Wohnung zählt zu den Wohnzwecken, so wie es sich bereits aus langjähriger Rechtsprechung ergibt (BFH, Urteil vom 9. 11. 1988 — II R 61/87, BStBl. 1989 II S. 135) und es der Vereinfachung zuträglich ist.

Wohnflächen

(4) In den Fällen der Wohnnutzung ist für die Ermittlung des diesbezüglichen Äquivalenzbetrags grundsätzlich die Wohnfläche nach der WoFIV maßgeblich. Flächen weiterer zu der Wohnung gehörender Räume wie z. B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume oder Waschküchen, die nicht zur Wohnfläche gehören (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV), sind hier nicht zu berücksichtigen; auch nicht als Nutzfläche. Somit ist insoweit kein Äquivalenzbetrag für Nutzflächen zu ermitteln. Etwas anderes gilt nur aufgrund der speziellen Regelungen in § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG, die dieser Grundregel insoweit vorgehen und im Ergebnis für Garagen und Nebengebäude unter bestimmten Voraussetzungen eine Berücksichtigung als Nutzfläche vorsehen.

(5) Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der WoFIV. Hilfsweise kann die Wohnfläche den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Ist die Wohnfläche bis zum 31. 12. 2003 nach der II.BV ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden. Die Wohnfläche wird auf volle Quadratmeter abgerundet.

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

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

(7) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln. Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

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

(8) Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türmischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind.

(9) Bei der Ermittlung der Wohnflächen sind Grundflächen von

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

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

(10) Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht in der Erklärung einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

1. Kellerräume,
2. Abstellräume,
3. Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
4. Waschküchen und Trockenräume,
5. Bodenräume und
6. Heizungsräume.

(11) Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nutzflächen

(12) Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in diversen Rechtsgebieten und auch im Steuerrecht häufig Verwendung findet. In aller Regel wird die Nutzfläche üblicherweise als Gebäudenutzungsfläche nach der DIN 277 bestimmt, die in regelmäßigen Abständen neuen Erfordernissen angepasst wird, zuletzt durch die DIN 277: 2021-08. Den Steuerpflichtigen soll nicht zugemutet werden, vorhandene Flächenberechnungen an die neuesten Regelwerke anzupassen, soweit dies nicht zu unangemessenen Ergebnissen führt. Als Grundlage herangezogen werden kann daher aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2005-02 oder bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 oder bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2021 auch die Nutzungsfläche nach DIN 277: 2021-08. Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

1. Verkaufsräumen,
2. Büroräumen,
3. Besprechungsräumen,
4. Teeküchen,
5. Werkhallen,
6. Laboren,
7. Lagerhallen,
8. EDV-Serverräumen,
9. Archiven/Registaturen,
10. Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
11. Ausstellungsräumen,
12. Bühnenräumen,
13. Sporträumen,
14. Sanitäräumen,
15. Umkleideräumen,
16. Abstellräumen,
17. Terrassen und Loggien.

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst nicht die

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

(13) Liegen Unterlagen über die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nicht vor, hat die Ermittlung der Flächen durch das Vermessen der Flächen zu erfolgen. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen, wenn dies ebenfalls hinreichend geeignet erscheint. Unschärfen sind in geringfügigen Umfang gestattet. Entscheidend ist als Ziel der Betrachtung die Flächengröße. Sind beispielsweise die Kubikmeter für den umbauten Raum eines Gebäudes bekannt, so ist eine Umrechnung in Quadratmeter auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet.

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

(14) Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt. Dies verhindert, dass z. B. durch den Leerstand einer Mietwohnung sich die bisherige grundsteuerliche Einordnung ändert.

Kurzfristige Beherbergung

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

Zivilschutz

(16) Die Regelung in § 245 BewG zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, so dass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen. Nummer A 245 AEBewGrSt ist entsprechend anwendbar.

Garagen und Nebengebäude

(17) Zu den Absätzen 2 und 3: Abweichend von der WoFIV bleiben Nutzflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die in einem Zusammenhang mit Wohnflächen stehen, nicht vollständig außer Betracht. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass bei Wohnnutzung die Wohnfläche der vorrangige Indikator für die Inanspruchnahme der kommunalen Infrastrukturleistungen ist.

Garagen

(18) Zu Absatz 2: Nach der WoFIV gehören Garagen grundsätzlich nicht zur Wohnfläche. Das NGrStG lässt dies jedoch nur bis zu einer bestimmten Größe gelten. Eine Garage ist eine meist abschließbare, überdachte und durch feste Wände (mit Garagentor) umschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge; ein nach mehreren Seiten offener Carport ist nicht als Garage anzusehen. Folglich bleiben offene Carports für die Bewertung der Gebäudefläche unberücksichtigt. Nach Abs. 2 Satz 1 NGrStG bleibt bei Garagen nur eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 m² außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Der Freibetrag ist bei der Eingabe in der Anlage Grundstück (siehe Anlage 2 der Bezugsbekanntmachung) vom Gesamtbetrag der Fläche abzuziehen. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist i. d. R. eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z. B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung i. S. dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der

Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m² bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m² Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. Sie sind als Nutzflächen zu behandeln.

Beispiel 1: Unter einem Mietwohngrundstück mit 10 Wohneinheiten befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Einstellplätze haben eine Größe von jeweils 20 m². 6 Einstellplätze werden an Dritte vermietet, 14 Einstellplätze werden an die Wohnungsmieter vermietet, wobei 7 Mietparteien einen Stellplatz, zwei Mietparteien jeweils 2 Stellplätze und eine Mietpartei 3 Stellplätze gemietet haben.

Von den 400 m² Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 m² liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 m² als Nutzfläche berücksichtigt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten Garagen (120 m²) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung wäre die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 m² (10 m² zuzüglich 120 m²) anzugeben.

(19) Da Garagenfläche und Wohnfläche trotz rechtlicher Zuordnung nicht zwingend eine wirtschaftliche Einheit bilden müssen — entscheidend ist die Verkehrsanschauung, gilt § 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Der Freibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 50 m² oder um Stellplätze im Teileigentum handelt und eine rechtliche Zuordnung zu Wohnflächen besteht.

Beispiel 2: Ein Eigentümer besitzt mehrere Miethäuser in einer Straße und unterhält für alle Miethäuser einen Garagenhof auf einem anderen eigenen Grundstück. Beide Grundstücke sind durch eine Straße voneinander getrennt. In diesem Beispiel bilden jedes Miethaus und das Garagengrundstück jeweils selbstständige wirtschaftliche Einheiten. Einzelne Garagen können nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG aber trotzdem mit den Wohnungen in dem Miethaus in dem erforderlichen räumlichen Zusammenhang stehen, wenn sie an einzelne Mieterinnen und Mieter des Miethauses vermietet sind. Für die Ermittlung der 50-m²-Fläche (Freibetrag) wird dabei auf die Summe der einer Wohnung rechtlich zugeordneten Garagenflächen abgestellt. Die Garagenfläche ermittelt sich nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG, also der Nutzfläche.

Nebengebäude

(20) Zu Absatz 3: Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind grundsätzlich nicht in die Wohnfläche einzubeziehen. Nebenräume sind z. B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume. Dies gilt nicht uneingeschränkt für Nebenräume, die sich in einem Nebengebäude befinden. Für Nebengebäude, die im räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen und dieser zu dienen bestimmt sind, gilt subsidiär § 3 Abs. 3 NGrStG. Nach Satz 1 bleibt bei solchen Nebengebäuden eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 30 m² außer Ansatz (Freibetrag). Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung werden insbesondere Schuppen und Gartenhäuschen erfasst. Die Norm ist der Behandlung von Garagen nachgebildet. Der Freibetrag ist demnach für jede Wohneinheit, der die im Nebengebäude befindlichen Räume rechtlich zugeordnet ist, gesondert zu gewähren. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt. Die Gebäudefläche des Nebengebäudes ermittelt sich nach § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG, also nach der Nutzfläche. Bestehen mehrere Nebengebäude, sind die Gebäudeflächen zu summieren.

Beispiel 1: In einem nicht unterkellerten Mietwohngrundstück befinden sich 8 Wohnungen. Zur jeweiligen Wohnung gehört ein Abstellraum in einem Nebengebäude von einer Größe von jeweils 10 m² (80 m²) und ein gemeinsamer Abstellraum für Fahrräder mit einer Größe von 32 m².

Jeder Wohneinheit sind im Nebengebäude Nebenräume im Umfang von 14 m² (112 m² Nutzfläche gesamt geteilt durch 8 Wohnungen) zuzuordnen. Damit unterschreiten Sie die Grenze von 30 m² und bleiben unberücksichtigt.

Beispiel 2: Auf einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus befindet sich ein Nebengebäude, das sowohl eine Garage in der Größe von 40 m² als auch Abstellräume mit einer Größe von 20 m² enthält. Auf dem Grundstück befindet sich auch noch ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche von 15 m².

Die Nutzfläche der Garage wird nicht berücksichtigt, da sie kleiner als 50 m² ist. Von der Nutzfläche der Abstellräume und des Gartenhauses bleiben insgesamt 30 m² (Freibetrag) unberücksichtigt, sodass 5 m² als Nutzfläche zu erfassen sind.

Unbebaute Grundstücke

(21) Zu Absatz 4: Auf einem unbebauten Grundstück befindet sich grundsätzlich mit Ausnahme der Regelung des § 3 Abs. 4 NGrStG kein benutzbares Gebäude. Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnerinnen und/oder Bewohnern oder sonstigen Benutzerinnen und/oder Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Weitere Einzelheiten zum Gebäudebegriff nach BewG ergeben sich aus den Gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsvorrichtungen vom 5. 6. 2013 (BStBl. I S. 734).

(22) Aus Vereinfachungsgründen enthält § 3 Abs. 4 NGrStG eine Bagatellgrenze, wonach ein Grundstück neben den Regelungen in § 246 BewG als unbebaut gilt, wenn die Gesamtgebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke zusammen weniger als 30 m² beträgt. Bestehen mehrere Bauwerke, sind die Gebäudeflächen zu summieren. In der Folge wird keine Gebäudefläche angesetzt. Die Freibeträge für Garagen und/oder Nebengebäude sind bei dieser Berechnung nicht abzuziehen. Ab einer Grenze von 30 m² Gebäudefläche ist von einem bebauten Grundstück auszugehen.

Rundung

(23) Zu Absatz 5: § 3 Abs. 5 NGrStG enthält eine Rundungsregelung für Flächen. Aus Vereinfachungsgründen werden die maßgeblichen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

(24) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 245 Gebäude für Zivilschutz,
2. A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke,
3. A 249.1 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 Grundstücksarten; Abgrenzung und Abs. 6 Gebäude in Bauabschnitten.

Zu § 4

A 4 Äquivalenzzahlen

(1) Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. Sie haben keinen Wertbezug.

Gebäudeflächen

(2) Zu Absatz 1: Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 EUR/m² anzusetzen. Die Bestimmung der maßgeblichen Gebäudeflächen in Quadratmeter ist in § 3 NGrStG geregelt. Die Nutzungsart der Gebäudefläche (Wohnnutzung oder Nicht-Wohnnutzung) hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf der Stufe der Grundsteuermesszahlen nach § 6 NGrStG relevant.

Flächen des Grund und Bodens

(3) Zu Absatz 2: Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG ist im Grundsatz für die Fläche von Grund und Boden von einer Äquivalenzzahl von 0,04 EUR/m² auszugehen. Die Fläche des Grund und Bodens ist aus der amtlichen Flächengröße der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke zu berechnen. Die bebaute Fläche ist nicht abzuziehen. Was als

Fläche des Grund und Bodens gilt, ist zwar gesetzlich nicht definiert, aber nach dem Sprachgebrauch allgemein bekannt und regelmäßig Synonym für die Flurstücksfläche. Als Flurstücksfläche ist die amtliche Flächengröße nach den Eintragungsmittelungen des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung maßgeblich. Sie kann mit dem Hilfsmittel „Grundsteuer-Viewer“ im Internet abgerufen werden, <https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>.

(4) Gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit mehrere Flurstücke so sind die amtlichen Flächen zusammenzurechnen. Befindet sich ein Flurstück im Miteigentum und ist es mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen (z. B. Anteil an einer Privatstraße), ist diese Flurstücksfläche anteilig zu berücksichtigen. Gehört eine Fläche zum Teil zum Grundvermögen und zum Teil zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, ist nur der zum Grundvermögen gehörende Teil zu berücksichtigen. Die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Teilfläche ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen.

Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei bestimmten übermäßig großen Grundstücken

(5) § 4 Abs. 2 Satz 2 NGrStG enthält in seinen Nummern 1 und 2 Regelungen zur Berücksichtigung übergroßer Grundstücke. Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach § 2 Abs. 5 NGrStG. Flächen außerhalb des Gebietes des Landes Niedersachsen sind nicht zu berücksichtigen. Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzzedankens ist es erforderlich, eine Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen vorzunehmen. Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen. Deshalb sind Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl und somit des anzusetzenden Äquivalenzzetrags für Grund und Boden geregelt. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bemisst sich der Äquivalenzzetrag für den Grund und Boden nach den gleichen Grundsätzen, die gelten würden, wenn das Gebäude dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören würde.

Übermäßig große Wohngrundstücke

(6) Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 erfolgt eine Begrenzung im Fall übermäßig großer Wohngrundstücke. Hierzu müssen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu mindestens 90 % ihrer Fläche (Wohn- und Nutzfläche) der Wohnnutzung dienen. Für die Verhältnisrechnung ist die nach § 3 NGrStG tatsächlich angesetzte Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen. Überschreitet die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird der Berechnung für den darüber hinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 %, d. h. von 0,02 EUR/m² zugrunde gelegt.

Besonders flächenextensive Grundstücke

(7) Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzzetrag nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG für die gesamte, 10 000 m² übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Nur solche besonders flächenextensiven Grundstücke werden dabei berücksichtigt, bei denen die nicht bebaute und nicht befestigte Fläche in pauschalierender Weise nahelegt, dass kommunale Leistungen im Vergleich zu einem linearen Ansatz nur in erheblich geringerem Umfang und ggf. nur zeitweise benötigt werden.

(8) Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277: 2021-08 als bebaut klassifiziert. Demnach gilt als bebaut jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut, überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern,

Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentrepfen und Außenrampen) unberücksichtigt.

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

Beispiel 1: Ein Landwirt hat eine Fläche von 20 ha (200 000 m²) mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut (Betriebsvorrichtung, kein Gebäude). Die darunterliegende Fläche ist nicht befestigt.

Die Fläche gehört zum Grundvermögen und ist als unbebautes Grundstück zu bewerten. Für 10 000 m² beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 EUR und der Äquivalenzzetrag (ohne Lagefaktor) daher 400 EUR. Für die darüber hinausgehende Fläche von 190 000 m² beträgt der Äquivalenzzetrag (ohne Lagefaktor) (190 000 x 0,04 EUR)^{0,7} = 520,67 EUR. Vor der Multiplikation mit dem Lagefaktor ergibt sich daraus ein Äquivalenzzetrag von 920,67 EUR.

Kombinationsfälle

(10) Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl übermäßig große Wohngrundstücke nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 als auch besonders flächenextensive Grundstücke nach Nummer 2 tatbestandlich vorliegen, stehen die Begrenzungen in einem Rangverhältnis und sind wie folgt zu kombinieren:

1. Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden stets voll anzusetzen (vgl. Satz 1 und Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 2).
2. Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m², ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden.
3. Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m² nicht, wird für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10 000 m² die nach Satz 2 Nr. 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 % angesetzt.
4. Für die über 10 000 m² hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nr. 1 zum Ausdruck.

Beispiel 2: Flächenbegrenzung für Wohngebäude (Fläche Grund und Boden < 10 000 m²)

Wohnfläche	200 m ²
Bebaute Fläche	100 m ²
Grund und Boden	9 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 2 000 m² wird mit 0,04 EUR/m² angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG). Die darüber hinausgehende Fläche von insgesamt noch 7 000 m² wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 EUR/m² angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 NGrStG ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10 000 m² ist.

Beispiel 3: Flächenbegrenzung bei keiner/geringfügiger Bebauung

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	300 m ²
Bebaute Fläche	200 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden bis 1 000 m² wird nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG mit 0,04 EUR/m² angesetzt. Für die darüber hinausgehende Fläche gilt nicht bereits § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. Auch § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG trifft für die Fläche des Grund und Bodens bis 10 000 m² (d. h. für die weiteren 9 000 m²) nicht zu. Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG gilt daher für die Fläche von 10 000 m² eine Äquivalenzzahl von 0,04 EUR/m². Nur für die übrigen 20 000 m², die die Grenze von 10 000 m² übersteigen, gilt die im Tarif nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG enthaltene degressive Formel.

Beispiel 4: (10faches der Wohnfläche > 10 000 m²)

Wohnfläche	1 500 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 15 000 m² wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG stets mit 0,04 EUR/m² angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15 000 m² wird dagegen anhand der in § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG enthaltenen degressiven Formel ermittelt, da § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG insoweit nicht zutrifft.

Beispiel 5: (10faches der Wohnfläche < 10 000 m²)

Wohnfläche	300 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

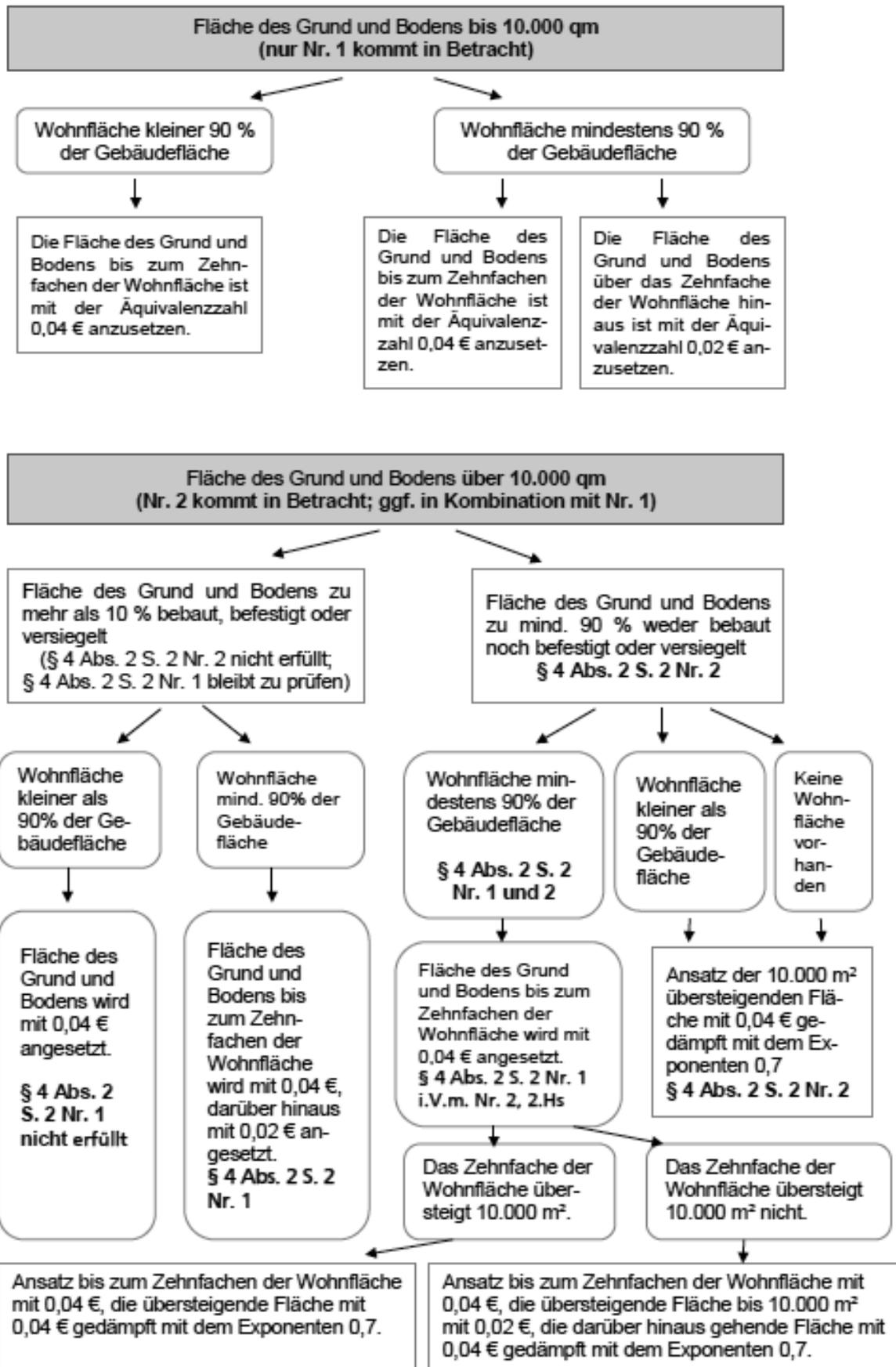
Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 3 000 m² wird mit 0,04 EUR/m² angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG). Die weiteren 7 000 m² des Grund und Bodens, d. h. bis zur Grenze von 10 000 m², werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 EUR/m² angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG). Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m² hinausgehenden 20 000 m² wird dagegen der Formel nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG unterworfen. § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG hat in diesem Beispiel keinen über § 4 Abs. 2 Satz 1 NGrStG hinausgehenden Regelungsbefehl.

Beispiel 6: (10faches der Wohnfläche = 10 000 m²)

Wohnfläche	1 000 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 10 000 m² wird mit 0,04 EUR/m² angesetzt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 NGrStG). Eine Fläche nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 NGrStG besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m² entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m² hinausgehenden 20 000 m² wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 NGrStG angesetzt.

**Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden
Prüfschema des § 4 Absatz 2 Satz 2 NGrStG**



Zu § 5

A 5 Lage-Faktor

(1) Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der gleich großen, gleich genutzten Grundstücke innerhalb einer Kommune anhand ihrer Lage. Als Indikator für die Lage werden die flächendeckend vorhandenen Bodenrichtwerte genutzt. Sie werden vereinfacht genutzt, sodass die steuerlichen Bodenrichtwerte nicht mit den detailreicheren Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen deckungsgleich sind. Die Steuerpflichtigen müssen zur Bestimmung des Lage-Faktors nichts beitragen. Die Lage-Faktoren werden von der Finanzverwaltung ermittelt, der Steuererklärung zugesteuert und in den Feststellungsbescheiden separat ausgewiesen. Im Internet wird allen Anwendern zur Information eine kostenfreie Internetauswertung zugänglich gemacht, aus der die Lage-Faktoren sowie weitere Geodaten des jeweiligen Grundstücks bzw. seiner Flurstücke in einer Kartendarstellung und in einer ausdrucksfähigen Übersicht ersichtlich sind. Mit diesem sog. „Grundsteuer-Viewer“ kann über Eingabe der Grundstücksbezeichnungen wie Adresse, Flurstücksnummer u. a. anwenderfreundlich eine Karte eingesehen werden, in der für das jeweilige Grundstück die Bezeichnung der Flurstücke, die amtliche Flächengröße und ggf. Teilflächen, die Bodenrichtwerte, der durchschnittliche Bodenrichtwert und die Lage-Faktoren ersichtlich sind (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>).

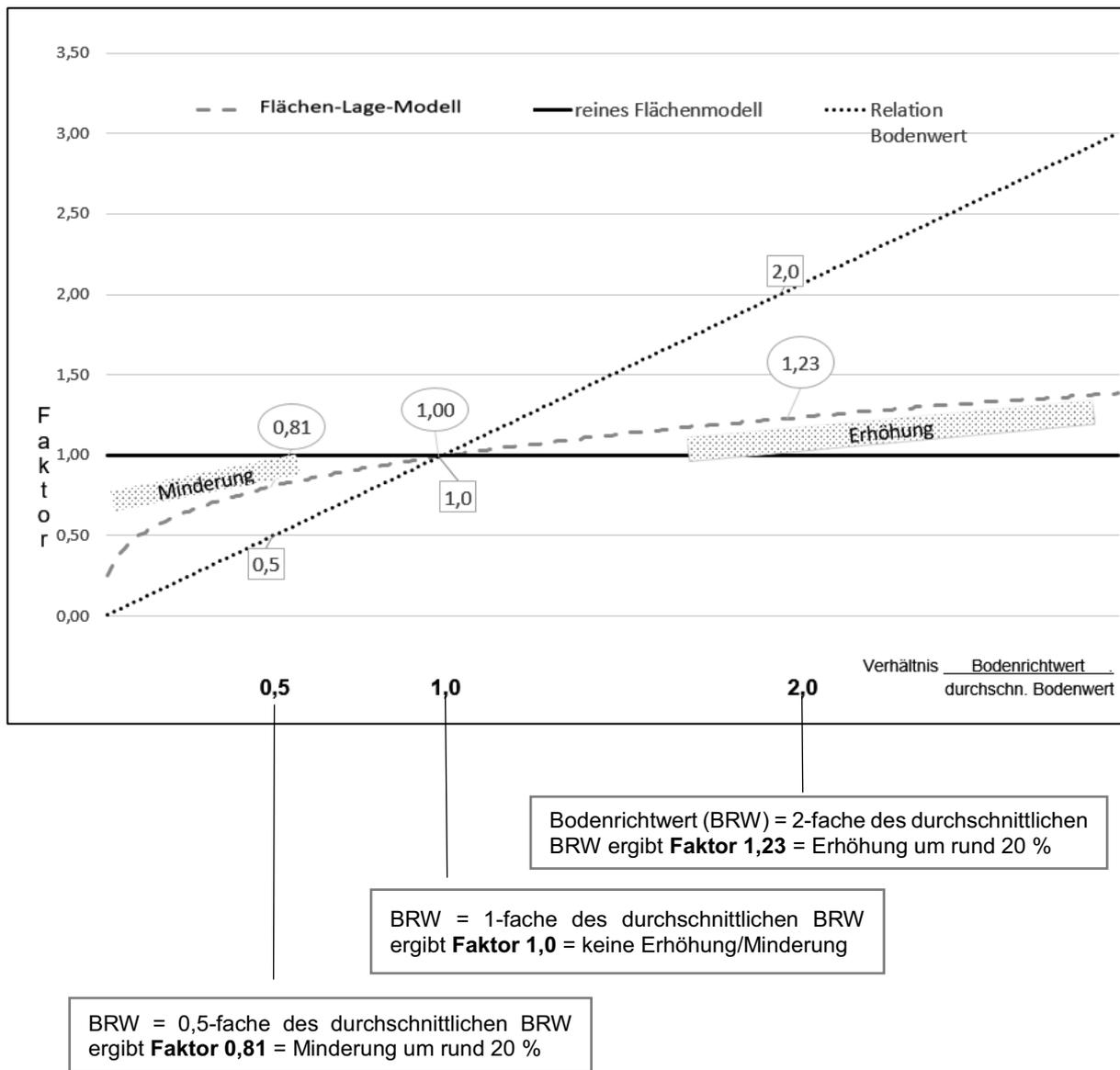
(2) In bestimmten Sonderfällen kann der im Feststellungsbescheid ausgewiesene Lage-Faktor von dem im Grundsteuer-Viewer ausgewiesenen Lage-Faktor aus technischen Gründen abweichen. Ein Sonderfall ist ein Flurstück, das in einem Teil aus Grundvermögen besteht, im anderen aus land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, das einen anderen Bodenrichtwert aufweist. Hier sind erst Angaben des Steuerpflichtigen zur Aufteilung erforderlich, um den Lage-Faktor (nur) für das Grundvermögen zutreffend berechnen zu können.

Formel zur Berechnung des Lage-Faktors

(3) Absatz 1 beschreibt die Formel für die Ermittlung des Faktors, der auf das Produkt aus Fläche und Äquivalenzzahl nach § 2 Abs. 3 NGrStG angewendet wird und für eine lagebezogene Differenzierung sorgt. Der in der Formel enthaltene Exponent von 0,3, der auf den Quotienten aus Bodenrichtwert und durchschnittlichem Bodenrichtwert der Gemeinde (siehe hierzu § 5 Abs. 2 und 3 NGrStG) angewendet wird, beruht auf der folgenden Grundentscheidung:

1. Ist der Bodenrichtwert gleich dem Durchschnittswert, beträgt der Faktor 1;
2. Ist der Bodenrichtwert doppelt so hoch wie der Durchschnittswert, soll der Faktor rd. 1,2 betragen (Erhöhung um 20 %);
3. Ist der Bodenrichtwert halb so hoch wie der Durchschnittswert, soll der Faktor rd. 0,8 betragen (Minderung um 20 %).

(4) In einer Gemeinde mit unterschiedlich hohen Bodenrichtwerten ergeben die Faktoren — vom niedrigsten bis zum höchsten — eine nach oben abflachende Kurve.



Die Abbildung zeigt, dass unterdurchschnittliche Lagen zu weniger Grundsteuer (Minderung) und überdurchschnittliche Lagen zu mehr (Erhöhung) führen. In beiden Richtungen folgt die Anpassung aber nicht in vollem Umfang der relativen Veränderung des Bodenrichtwertes. Minderungen und Erhöhungen der Bodenrichtwertrelationen bildet der Faktor abgeschwächt ab. § 5 Abs. 1 Satz 3 NGrStG regelt die Abrundung auf zwei Nachkommastellen.

Die Größe „Bodenrichtwert“

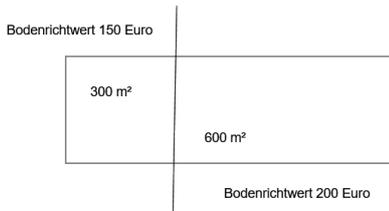
(5) Zu Absatz 2: § 5 Abs. 2 NGrStG regelt den Zähler der Formel nach § 5 Abs. 1 NGrStG. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen ermitteln nach § 196 BauGB auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 (nachfolgend alle sieben Jahre) die Bodenrichtwerte. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für jedes Flurstück wird den — außerhalb der Finanzverwaltung stehenden — Gutachterausschüssen aufgegeben, da diesen aufgrund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe sowie der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine voregreifliche Kompetenz bei der Feststellung von Bodenrichtwerten zukommt (vergleiche ständige höchstrichterliche Rechtsprechung BFH-Urteil vom 26.04.2006 II R 58/04 u. a.).

(6) Als steuerlicher Bodenrichtwert wird der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB genutzt, wie er sich für Bauflächen

gemäß Anlage 5 der ImmoWertV vom 14. 7. 2021 (BGBl. S. 2805) für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ergibt. Maßgebend ist der zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 (und später alle 7 Jahre neu) ermittelte Wert. Die bei einer Verkehrswertermittlung u. U. vorzunehmenden Anpassungen des Bodenrichtwertes, um den individuellen Bodenwert des Grundstücks zu bestimmen (z. B. bei vom Richtwertgrundstück abweichenden Wertmerkmalen wie der Geschossflächenzahl), werden ausdrücklich nicht vorgenommen. Denn der Bodenrichtwert dient hier nicht der Wertermittlung des Grundstücks, sondern als bloßer Lageindikator.

Mehrere Bodenrichtwertzonen

(7) Das Grundstück ist die maßgebliche steuerlich zu berücksichtigende wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG). Grundstücke sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie zum Grundvermögen gehören. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke umfassen. Diese wiederum können Teilflächen aufweisen, die in verschiedenen Bodenrichtwertzonen liegen. § 5 Abs. 2 Satz 2 NGrStG regelt, wie der Bodenrichtwert bei mehreren Teilflächen für die übergeordnete Einheit „Grundstück“ berechnet wird. Liegen Flurstücke oder Teilflächen in mehreren Bodenrichtwertzonen, erfolgt eine flächenanteilige Ermittlung anhand der jeweiligen Teilflächen.

Beispiel:Gesamtfläche 900 m²

Flächenanteilige Verteilung:	$\frac{150 \times 300}{900}$	=	50,00 EUR
	$\frac{200 \times 600}{900}$	=	133,33 EUR
Summe		=	183,33 EUR
Bodenrichtwert (abgerundet)		=	183,00 EUR

Bagatellgrenze

(8) Für Bagatellflächen, die insbesondere entstehen, wenn die Grenzen der Bodenrichtwertzonen aus technischen Gründen nicht vollständig mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmen, ist eine Bagatellregelung geschaffen worden. Eine Teilfläche, die weniger als fünf Prozent der Gesamtfläche des Flurstücks ausmacht oder kleiner als zehn Quadratmeter ist, wird nicht mit ihrem abweichenden Bodenrichtwert berücksichtigt, sondern flächengewichtet mit dem Bodenrichtwert der übrigen Teilflächen berechnet. Dies erleichtert eine automationsgestützte Ermittlung der Lage-Faktoren.

(9) Die Katasterverwaltung nimmt die Bereinigung um die Bagatellflächen vor Übermittlung der Geodaten an die Finanzverwaltung vor. Vom LGLN wird zum Stichtag 1. Januar jedes Kalenderjahres eine Datei mit allen in Niedersachsen befindlichen Flurstücken an die Finanzverwaltung abgegeben. Auf Grundlage der Inhalte der Datei berechnet die Finanzverwaltung für jede wirtschaftliche Einheit den steuerlichen Bodenrichtwert (§ 5 Abs. 2 Satz 2 NGrStG) und den Lage-Faktor.

(10) Die Berechnung des Lage-Faktors findet nur für Grundstücke des Grundvermögens statt. Der Grundsteuer-Viewer kann nicht nach Vermögensarten/Nutzungen unterscheiden.

(11) Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden (vgl. Nummer A 237.24 Abs. 7 AEBewGrSt).

Deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen, fehlende Bodenrichtwerte

(12) Für den Ausnahmefall, dass für eine Bodenrichtwertzone für Bauflächen mehr als ein Bodenrichtwert festgestellt ist (sog. deckungsgleiche Zonen), wurde eine Regelung getroffen, die auch hier eine Ermittlung des Lage-Faktors ohne weitere Einbeziehung der oder des Steuerpflichtigen erlaubt. In diesen zahlenmäßig geringen Fällen wird jeweils der niedrigste der Werte angesetzt. In dem seltenen Fall fehlender Bodenrichtwert für Bauflächen wird der Wert für sonstige Flächen angesetzt.

Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

(13) § 5 Abs. 3 NGrStG regelt den Nenner der Formel nach § 5 Abs. 1 NGrStG, nämlich den durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde, zu dem der Bodenrichtwert nach § 5 Abs. 2 NGrStG ins Verhältnis gesetzt wird. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen ermitteln erstmals auf den Haupt-

feststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 (nachfolgend alle sieben Jahre) die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für alle niedersächsischen Gemeinden. Grundlage hierfür sind die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB i. V. m. Anlage 5 ImmoWertV für Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Bauflächen für Gemeinbedarf. Auf dieser Grundlage wird der jeweilige Median der betreffenden Gemeinde berechnet. Es werden keine separaten durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und anderes berechnet, sondern nur ein einheitlicher Wert, der alle Nutzungen umfasst. Im Falle deckungsgleicher Bodenrichtwerte wird auch hier nur der niedrigste Wert erfasst. Der Median ist für Niedersachsen die geeignete Methode zur Durchschnittsermittlung, damit Flächen im Außenbereich keinen unangemessen bestimmenden Einfluss auf den Durchschnitt nehmen. Der durchschnittliche Bodenrichtwert wird für jede Gemeinde im Internet auf der Seite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen bei den Grundstücksmarktdaten („Immobilienmarkt.NI“) (<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/>) veröffentlicht und ist auch aus dem Grundsteuer-Viewer (<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>) ersichtlich.

Zerlegungsfälle

(14) Der Grundsteuer-Viewer kann gemeindeübergreifende Grundstücke (Zerlegungsfälle) nicht darstellen. In diesen Fällen ist der Lage-Faktor personell zu ermitteln. Hierzu wird sowohl der Bodenrichtwert des Grundstücks als auch der durchschnittliche Bodenrichtwert der an der Zerlegung beteiligten Gemeinden flächengewichtet ermittelt und der Lagefaktorberechnung zugrunde gelegt.

Beispiel: Ein Industriegrundstück besteht aus zwei Flurstücken in unterschiedlichen Gemeinden. Es ist un bebaut. Die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 NGrStG für ermäßigte Äquivalenzzahlen liegen nicht vor.

Das Flurstück in der Gemeinde A hat eine Größe von 10 000 m² und einen Bodenrichtwert von 440 EUR/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde A beträgt 150 EUR/m².

Das Flurstück in der Gemeinde B hat eine Größe von 5 000 m² und einen Bodenrichtwert von 500 EUR/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde B beträgt 250 EUR/m².

Berechnung des Lagefaktors:

Gesamtfläche	15 000 m ²	
x Äquivalenzzahl	0,04	= 600 EUR
flächengewichteter BRW		= 460 EUR
flächengewichteter dBRW (abgerundet)		= 183 EUR
BRW geteilt durch dBRW		= 2,513661
hoch 0,3 (abgerundet)		= 1,31
Grundsteuermessbetrag		= 786 EUR
Zerlegung nach Flächen		
Gemeinde A		= 524 EUR
Gemeinde B		= 262 EUR

Bereitstellung und Aktualisierung der Daten und des Lage-Faktors

(15) Zu Absatz 4: Die Berechnung des Lage-Faktors erfolgt für jedes Grundstück (wirtschaftliche Einheit) durch die Finanzverwaltung und wird bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags grundsätzlich automationsgestützt berücksichtigt. Die Vermessungs- und Katasterverwaltung liefert der Finanzverwaltung die dazu erforderlichen Geodaten. Die Berechnung des Lage-Faktors durch das Finanzamt ist nur für Ausnahmefälle vorgesehen, für die eine automationsgestützte Berechnung nicht möglich ist.

(16) Die Neuberechnung der Lage-Faktoren durch die Finanzverwaltung erfolgt alle sieben Jahre mit den aktualisierten Bodenrichtwerten und durchschnittlichen BRW nach denselben Grundsätzen wie zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Die Ergebnisse und die Grundlagen der Berechnung werden ebenfalls mithilfe eines Grundsteuer-Viewers im Internet kostenfrei zur Verfügung gestellt.

(17) Die für die Lage-Faktor-Berechnung nach § 5 NGrStG maßgeblichen Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen zwar in jährlichem Abstand ermittelt. Hierdurch eintretende Veränderungen bei den Bodenrichtwerten

und in deren Folge womöglich auch bei den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Gemeinden können zwar Auswirkungen auf die Höhe der Steuermessbeträge haben. Dies jedoch erst, wenn sich die Relationen erheblich verschoben haben. Um solche eher langfristigen Veränderungen zu berücksichtigen, ist es ausreichend, im Turnus von sieben Jahren eine Überprüfung der Lage-Faktoren durchzuführen, um ein „Erstarren“ der stichtagsbezogenen Lageabstufungen mittels Faktoren zu vermeiden. Darüber hinaus werden Veränderungen am Grundstück infolge von baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen ohnehin durch Neu- oder Nachveranlagungen oder Aufhebungen anlassbezogen berücksichtigt, sodass ein 7-Jahres-Zeitraum für eine allgemeine turnusmäßige Aktualisierung ausreichend ist. Ändern sich die Lage-Faktoren gegenüber den vorangegangenen Berechnungen, kommt eine Betragsfortschreibung in Betracht.

Gemeindefusionen und Umgemeindungen

(18) Zwischen den Stichtagen, zu denen der Lage-Faktor neu berechnet wird, kann es zu Gebietsänderungen von Gemeinden kommen. Neben Gemeindefusionen und -anschlüssen können in Fällen von Umgemeindungen einzelne Flurstücke, Fluren, Gemarkungen oder Ortsteile von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde übertragen werden. Jedes betroffene Flurstück erhält von der Katasterverwaltung ein neues Kennzeichen für die neue Gemeindezugehörigkeit. Es behält aber unverändert sein Flurstückskennzeichen, das mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der bisherigen Gemeinde verknüpft ist. Somit ändert sich der dem Flurstück zugeordnete durchschnittliche Bodenrichtwert (und auch der Bodenrichtwert) nicht. Es bleibt insoweit unverändert für alle Gemeinden und Flurstücke bei den Werten zum Stichtag 1. 1. 2022. Eine Neuberechnung des durchschnittlichen Bodenrichtwerts der neuen Gemeindestruktur erfolgt erst zum nächsten Lage-Faktor-Überprüfungszeitpunkt. Dies entspricht konsequent dem Prinzip der Bewertung zum Stichtag. Eine Veränderung der Gemeindestruktur löst keine Fortschreibung aus. Zwischen den Stichtagen, zu denen der Lage-Faktor neu berechnet wird, werden bei der Betragsfortschreibung nur Änderungen des Äquivalenzbetrages berücksichtigt, die auf einer tatsächlichen Veränderung des Flurstücks beruhen (Anzahl der Quadratmeter, Nutzungsänderung, veränderte Zusammensetzung der wirtschaftlichen Einheit, die im Ausnahmefall den Lage-Faktor beeinflussen kann), Änderungen, die die Lage betreffen, hingegen nicht (Bodenrichtwert, durchschnittlicher Bodenrichtwert und daraus folgend Lage-Faktor).

Grundsteuer-Viewer

(19) Zu Absatz 5: Der Grundsteuer-Viewer macht den Anwenderinnen und Anwendern die Geodaten als Kartendarstellung im Internet zugänglich. Der Grundsteuer-Viewer wird vom LGLN betrieben und der Finanzverwaltung als „Software as a Service“ (SaaS) zur Verfügung gestellt. Die Vermessungs- und Katasterverwaltung stellt der Finanzverwaltung die für den Grundsteuer-Viewer erforderlichen Geodaten zur Verfügung. Mit dem Grundsteuer-Viewer werden den Anwenderinnen und Anwendern die wesentlichen Informationen für Zwecke der Grundsteuer webbasiert bereitgestellt. Die Anwenderinnen und Anwender sollen hier alle erforderlichen Geodaten finden (Flurstück, amtliche ggf. anteilige Flächengröße), die in der Steuerklärung abgefragt werden, und sie können sich die Daten für jede wirtschaftliche Einheit zusammenstellen. Gleichzeitig ermöglicht das Hilfsmittel, aus den weiter angezeigten Parametern (Bodenrichtwert, durchschnittlicher Bodenrichtwert) einen Lage-Faktor zu ermitteln und ihn mit dem vom Finanzamt angesetzten Wert zu vergleichen. Dies dient der Transparenz. Die Nutzung des Grundsteuer-Viewers erfolgt für die Steuerpflichtigen unentgeltlich.

Sonderfälle

(20) In bestimmten Sonderfällen kann der im Feststellungsbescheid ausgewiesene Lage-Faktor von dem im Grundsteuer-Viewer ausgewiesenen Lage-Faktor abweichen. Daher ist der Lage-Faktor im Grundsteuer-Viewer nicht verbindlich.

Beispiel: Ein Flurstück liegt in mehr als einer Bodenrichtwertzone und gehört nur teilweise zum Grundvermögen. Der andere Teil besteht aus land- und forstwirtschaftlichem Vermögen. Der Grundsteuer-Viewer kann nicht nach diesen Vermögensarten/Nutzungen unterscheiden. Die Grundsteuer B wird nur für das Grundvermögen erhoben (§ 2 Abs.1 Satz1 NGrStG „wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens“). Durch eine Misch-Nutzung innerhalb eines Flurstücks und/oder die Anwendung der Bagatellregelung kann sich eine Auswirkung auf den Lage-Faktor ergeben, die aus der Einbeziehung von Flurstücksteilen resultiert, die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören und somit bei der Berechnung des Lage-Faktors grundsätzlich nicht zu berücksichtigen wären. Die möglichen Auswirkungen und die Anzahl der Fälle halten sich in sehr überschaubarem Rahmen und stehen der durch die Bagatellgrenze erreichten Vereinfachung und dem Transparenzangebot des Grundsteuer-Viewers gegenüber.

(21) Liegt ein Flurstück in mehr als einer Bodenrichtwertzone, werden die Teilflächen durch geometrische Verschneidung von Flurstück und Bodenrichtwertzone gebildet. Die so entstandenen Teilflächen werden proportional ihrer geometrischen Flächengröße auf die amtliche Fläche des Flurstücks abgestimmt. Die Finanzverwaltung erhält von der Katasterverwaltung für jede dieser Teilflächen die abgestimmte amtliche Fläche (auf volle Quadratmeter) und den jeweiligen Bodenrichtwert.

(22) Für Bagatellflächen gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 NGrStG werden keine Daten übermittelt, da die Verschneidung vor der Datenübermittlung erfolgt. Ihre Flächen werden flächenproportional auf die verbleibenden Flurstücksteilflächen verteilt. Die 5-Prozent-Grenze, die für Teilflächen, die sich aus geringfügigen Verschneidungsdifferenzen ergeben, geschaffen wurde, wird ohne weitere Ausnahmen auch bei sehr großen Flurstücken angewandt.

Zu § 6

A 6 Grundsteuermesszahlen

(1) Zu Absatz 1: Die Bestimmung der Grundsteuermesszahlen basiert auf Ermäßigungsentscheidungen. Ausgangspunkt ist Satz 1, wonach einheitlich und damit sowohl für die Fläche des Grund und Bodens als auch für die Gebäudeflächen eine Grundsteuermesszahl von 100 % anzusetzen ist. Um dem grundlegenden Bedürfnis am Gut Wohnen im Sinne einer Vergünstigung angemessenen Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Gebäudes, die der Wohnnutzung dienen und daher nach § 3 Abs. 1 Satz 1 NGrStG Wohnflächen darstellen, nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NGrStG mit einem Abschlag von 30 % versehen. Die Grundsteuermesszahl, die auf den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen angewendet wird, ist somit auf 70 % ermäßigt.

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl im Zusammenhang mit Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(2) Nach § 6 Abs. 2 NGrStG ist eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,5 % in den Fällen vorgesehen, in denen und soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft der Steuerschuldnerin oder des Steuerschuldners besteht. Diese Ermäßigung privilegiert den bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordneten Wohnanteil zur Förderung und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. Eine Minderung der Grundsteuermesszahl ist nur möglich, wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Betriebs oder eine oder einer der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist. Dabei kann eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier Wochen gegeben sein. Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der Betriebsflächen zu berücksichtigen. Die Regelung gilt für die Wohnungen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern des Betriebs entsprechend.

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Baudenkmälern

(3) Zu Absatz 3: Zur Förderung der Kulturlandschaft sieht Absatz 3 eine weitere Steuerermäßigung vor. Die Grundsteuer-

ermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. Handelt es sich bei dem Baudenkmal nicht um ein Gebäude oder um einen Teil eines Gebäudes, kommt die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nicht zur Anwendung. Ob es sich bei einem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, kann regelmäßig dem Niedersächsischen Denkmalatlas entnommen werden unter dem Link <https://www.denkmalatlas.niedersachsen.de>. Die Steuerermäßigung tritt zu den Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu. Eine Aufteilung und nur anteilige Gewährung für die Gebäudefläche im Umfang des Baudenkmals unterbleibt aus Gründen der Verfahrens- und Vollzugsvereinfachung.

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei sozialem Wohnungsbau

(4) Zu Absatz 4: Für die aus sozialen Gründen vergünstigte Überlassung von Wohnraum ist neben den übrigen Grundsteuermesszahlermäßigungen in § 6 NGrStG ebenfalls eine besondere Privilegierung in Höhe von 25 % vorgesehen. Dieser Gedanke ist auch im GrStG in der Fassung des GrStRefUG in § 15 Abs. 2 bis 4 enthalten. Auf § 15 Abs. 4 GrStG wird deshalb auch in § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG verwiesen. § 15 Abs. 2 und 3 GrStG werden hingegen durch § 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG ersetzt, um sicherzustellen, dass alle Fälle, die den besonderen rechtlichen Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen, von der Ermäßigungsregelung erfasst werden.

(5) § 15 Abs. 4 Satz 2 GrStG setzt voraus, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorliegen. Da in § 8 Abs. 2 Satz 1 NGrStG eine weitere Hauptfeststellung ausgeschlossen ist, kann konsequenterweise nicht auf den Hauptveranlagungsstichtag oder den Hauptveranlagungszeitraum abgestellt werden. Auch hier ist § 6 Abs. 5 NGrStG anzuwenden, sodass es im Ergebnis darauf ankommt, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorliegen.

Antrag auf Ermäßigung

(6) Zu Absatz 5: Die Steuerermäßigungen nach § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG werden auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

Zu § 7

A 7 Hebesatz

(1) Zu Absatz 1: Den Gemeinden steht das verfassungsrechtlich verankerte Recht zu, den Tarif für die Grundsteuer unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse autonom festzulegen (Artikel 106 Abs. 6 Satz 2 GG).

Aufkommensneutraler Hebesatz

(2) Zu Absatz 2: Zur Herstellung der Aufkommensneutralität wird die Gemeinde verpflichtet, bei der Hauptveranlagung auf den 1. 1. 2025 anhand des bisherigen Grundsteueraufkommens und des künftig erwarteten Grundsteueraufkommens aufgrund der neuen Grundsteuermessbeträge einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln und in geeigneter Art und Weise zu veröffentlichen. Hierzu ist das bisherige Grundsteueraufkommen auf Basis der für 2024 im Haushalt veranschlagten Einnahmen mit dem zu erwartenden Grundsteueraufkommen nach dem neuen Recht ab 2025 ins Verhältnis zu setzen.

Grundsteuer C

(3) Zu Absatz 3: Für die Einzelheiten der Bestimmung des Hebesatzes gilt als Ausgangspunkt § 25 GrStG. Damit besteht für die Gemeinden auch die Möglichkeit, für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (§ 25 Abs. 5 GrStG), die sogenannte Grundsteuer C.

(4) Folgende Nummer der AEGrStG ist sinngemäß anzuwenden:

A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung.

Zu § 8

A 8 Feststellungsverfahren

(1) Zu Absatz 1: Die Äquivalenzbeträge für Grundstücke werden in der ersten Stufe des dreistufigen Verfahrens durch einen gesonderten Feststellungsverwaltungsakt i. S. des § 180 Abs. 1 Nr. 1 AO festgestellt. Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 BewG sind in diesem Feststellungsbescheid nach § 8 Abs. Satz 1 NGrStG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden in Quadratmetern und die Gebäudeflächen in Quadratmetern sowie ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Steuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. Die nach § 219 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BewG vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit (z. B. Einfamilienhaus) wird nicht durchgeführt, denn Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

(2) Da der Grundsteuermessbescheid regelmäßig in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang erlassen wird, kann der Feststellungsbescheid über den Äquivalenzbetrag nach § 8 Abs. 1 Satz 3 NGrStG mit ihm verbunden und können somit beide zusammengefasst bekannt gegeben werden. Nur der Inhalt des Steuermessbescheids wird elektronisch an die haberechtliche Gemeinde übermittelt (§ 184 Abs. 3 AO).

(3) Zu Absatz 2: Die Hauptfeststellung erfolgt nach den Verhältnissen auf den 1. 1. 2022. Da die im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens maßgebliche Lastenverteilung anhand des Flächen-Lage-Modells nur auf den Flächen des Grundstücks, einer gesetzlichen Äquivalenzzahl sowie dem Lage-Faktor basiert und dabei nicht die Ermittlung eines angenäherten Verkehrswertes zum Ziel hat, ist nach Satz 1 abweichend von § 221 BewG für diesen Bereich keine weitere turnusmäßige Hauptfeststellung erforderlich. Es reicht aus, alle sieben Jahre die Lage-Faktoren zu überprüfen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 NGrStG). Die Billigkeitsregel des § 163 AO ist im Rahmen der Ermittlung des Äquivalenzbetrags ausgeschlossen. Gesonderte Billigkeitsregelungen für die Übergangszeit werden nicht für erforderlich gehalten.

(4) Zu Absatz 3: Nach Satz 1 werden der Äquivalenzbetrag und die Flächen von Grund und Boden sowie des Gebäudes durch eine Flächenfortschreibung neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Abweichung kann sich z. B. daraus ergeben, dass Flächen nachträglich hinzukommen oder wegfallen. Eine Flächenfortschreibung wird nahezu immer mit einer Betragsfortschreibung einhergehen. Ob eine Bedeutung für die Besteuerung besteht, richtet sich nach § 9 Abs. 2 NGrStG. Dort wird eine Differenzierung einerseits nach der Auswirkung der Änderung zugunsten und zulasten der oder des Steuerpflichtigen, andererseits zwischen Tatsachenänderungen bezüglich des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen getroffen. Diese Differenzierungen erscheinen aus Gründen des Rechtsstaatsprinzips, aber auch mit Blick auf einen bürgerfreundlichen und unbürokratischen Gesetzesvollzug geboten. Der bisherige Begriff der Wertfortschreibung (§ 222 Abs. 1 BewG) wird aufgrund des gewählten wertunabhängigen Flächen-Lage-Modells terminologisch als Betragsfortschreibung gefasst. Die Überprüfung der Lage-Faktoren alle sieben Jahre kann ebenfalls eine Betragsfortschreibung auslösen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 NGrStG).

(5) In § 8 Abs. 3 Satz 4 NGrStG ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. Dies ist nach § 222 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 Nr. 2 BewG der bundesgesetzliche Regelfall, soll aber auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach § 8 Abs. 3 Satz 1 NGrStG gelten.

(6) Zu Absatz 4: Im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens erfolgt nach dem NGrStG eine Lastenverteilung anhand des Flächen-Lage-Modells. Da diese auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl

basiert, ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 NGrStG keine weitere Hauptfeststellung geboten. Für Grundstücke des Grundvermögens ausreichend ist vielmehr die sinngemäße Anwendung der Regelungen der §§ 222 bis 226 BewG über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung des Äquivalenzbetrags. Dabei gilt die Maßgabe, dass der maßgebliche Lage-Faktor zunächst nach den Verhältnissen des Hauptfeststellungszeitpunktes auf den 1. 1. 2022 ermittelt wird. Nach dem Zeitpunkt der ersten Neuberechnung wird nach § 5 Abs. 4 Satz 5 NGrStG jedoch der nach den Verhältnissen des Zeitpunktes der jeweils letzten Neuberechnung ermittelte Lage-Faktor zugrunde gelegt.

(7) Zu Absatz 5: Zur Durchführung der Feststellung der Äquivalenzbeträge am Hauptfeststellungszeitpunkt bedarf es einer Erklärung der oder des Steuerpflichtigen. Die Einzelheiten dazu sind § 228 Abs. 1 BewG zu entnehmen. Die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung kann danach auch im Wege einer öffentlich bekannt zu machenden AV erfolgen. In Niedersachsen wird dies nach § 5 Abs. 5 Satz 1 NGrStG durch die für Steuern in Niedersachsen zuständige Mittelbehörde erfolgen, also durch das LStN.

(8) Steuerpflichtige sind von der Verpflichtung zur Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer befreit, soweit ihr Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger nach § 3 GrStG oder soweit der Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung nach § 4 GrStG unterliegt. Eine Aufforderung zur Erklärungsabgabe durch das Finanzamt im Einzelfall bleibt vorbehalten.

(9) Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Erklärung und die Anzeige für den Grund und Boden von der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude von der wirtschaftlichen Eigentümerin oder dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude abzugeben.

(10) Bei einer oder mehreren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Äquivalenzbetrags auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung des Äquivalenzbetrags führen können, hat die oder der Steuerpflichtige nach § 228 Abs. 2 BewG eine Steuererklärung im Wege einer Anzeige abzugeben. Unter Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse fallen auch Änderungen, die sich auf die Gewährung einer Steuerbefreiung auswirken. Nach § 8 Abs. 5 Satz 2 NGrStG sind sämtliche Änderungen innerhalb eines Jahres zusammenzufassen und in einer Anzeige aufzunehmen. Fristende für diese Anzeige ist der 31. März des Folgejahres.

(11) Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers. Die Finanzverwaltung erfährt hiervon durch die Mitteilung anderer Behörden (§ 229 BewG) und führt die Fortschreibung von Amts wegen durch.

(12) Zu Absatz 6: Die Erklärung und die Anzeige nach Absatz 5 sind Steuererklärungen i. S. der AO. Dies hat u. a. zur Folge, dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann (§ 152 Abs. 6 AO). Nach Artikel 97 § 8 EGAO ist § 152 Abs. 2 AO nicht auf Steuererklärungen zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. 1. 2022 anzuwenden. Dies gilt entsprechend auch für die Erklärungen im Zusammenhang mit der Hauptfeststellung in Niedersachsen. Die Erklärung und Anzeige sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (ELSTER) zu übermitteln. Die Härtefallregelungen aus dem GrStRefUG gelten entsprechend. Danach kann die Finanzbehörde auf Antrag zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung (ELSTER) verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Abs. 8 AO. Danach ist einem solchen Antrag zu entsprechen, wenn eine Erklärungsabgabe nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung für die oder den Steuerpflichti-

gen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenfernübertragung des amtlich vorgeschriebenen Datensatzes nur mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder wenn die oder der Steuerpflichtige nach ihren oder seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen. Die Abgabe einer vollständig ausgefüllten und scanbaren Steuererklärung auf Papier ist als konkludenter Härtefallantrag anzusehen, dem ohne weitere Begründung stillschweigend stattzugeben ist.

(13) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten,
2. A 222 Abs. 2 Fortschreibungen (Zurechnungsfortschreibung),
3. A 222 Abs. 5 Satz 1 Fortschreibungen (fehlerbeseitigende Fortschreibung),
4. A 222 Abs. 6 Satz 1 Fortschreibungen (Änderung der tatsächlichen Verhältnisse),
5. A 223 Nachfeststellung,
6. A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts,
7. A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden,
8. A 226 Nachholung einer Feststellung,
9. A 227 Abs. 3 Satz 3 — 6 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen (Änderung der tatsächlichen Verhältnisse),
10. A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht.

Zu § 9

A 9 Veranlagungsverfahren

(1) Zu Absatz 1: Regelungsgegenstand der Norm ist die Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrags. Die Grundsteuermessbeträge werden im Anschluss an die Hauptfeststellung der Äquivalenzbeträge auf den 1. 1. 2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Erst auf diesen Zeitpunkt ist eine Hauptveranlagung durchzuführen.

(2) Zu Absatz 2: Im Fall der Neufeststellung des Äquivalenzbetrags aufgrund einer Betragsfortschreibung oder einer Flächenfortschreibung ist auch grundsätzlich eine Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrags vorzunehmen. Die Norm korrespondiert mit § 8 Abs. 3 NGrStG.

(3) Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Veranlagungszeitpunktes nach unten abweicht. Weicht der Grundsteuermessbetrag dagegen nach oben ab, sind folgende Fälle zu unterscheiden:

1. Für den Fall der Abweichung des den Grund und Boden betreffenden Grundsteuermessbetrags nach oben ist stets eine Neuveranlagung durchzuführen.
2. Im Fall der Abweichung des Grundsteuermessbetrags des Gebäudes ist ein Mindestbetrag von 5 EUR nach oben einzuhalten.

(4) Zu Absatz 3: Die besonderen Vorschriften des GrStG über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung von Grundsteuermessbescheiden (§§ 17, 18 und 20 bis 24 GrStG) gelten sinngemäß.

(5) Zu Absatz 4: Bei einer Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags bestehen unter anderem verfahrensrechtlich abgesicherte Anzeigepflichten. Während für die Feststellung des Äquivalenzbetrags eine besondere Erklärung der oder des Steuerpflichtigen erforderlich ist, erfolgt die anschließende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen. Eine gesonderte Erklärung muss nicht eingereicht werden.

(6) Ändert sich allerdings die Nutzung in der Weise, dass dies Auswirkungen auf den Grundsteuermessbetrag, nicht

aber auf den Äquivalenzbetrag hat, so hat diejenige oder derjenige, der oder dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist, diese Nutzungsänderung anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht zum Beispiel bei einer Umwidmung der Gebäudefläche von einer Wohnnutzung in eine gewerbliche/freiberufliche Nutzung oder umgekehrt.

(7) Die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG beruhen nicht ausschließlich auf der Art der Nutzung. Vielmehr haben die genannten Vorschriften zum Teil weitere Tatbestandsvoraussetzungen. Daher löst der Wegfall einer oder mehrerer Voraussetzungen ebenfalls eine Anzeigepflicht aus. Dies gilt auch im Fall einer Änderung der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise steuerbefreiten Grundstücks (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG).

(8) Die — im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste — Anzeige hat bis zum 31. März des Jahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Insofern besteht ein Gleichlauf mit § 8 Abs. 5 Satz 3 NGrStG. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb § 8 Abs. 6 entsprechende Anwendung findet.

(9) Die folgenden Nummern der AEGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 16 Sätze 1 — 3, 5 und 6 Hauptveranlagung,
2. A 17 Neuveranlagung,
3. A 21 Änderung von Steuermessbescheiden,
4. A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags,
5. A 23 Zerlegungstichtag,
6. A 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025.

Zu § 10

A 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

(1) Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung wird durch die §§ 32 bis 35 GrStG geregelt. Die Regelungen für einen Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung sind unter Maßgabe der Definitionen im NGrStG entsprechend anzuwenden.

(2) Folgende Nummern der AEGrStG sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt,
2. A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze,
3. A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind,
4. A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft,
5. A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines,
6. A 34.2 Vertreten der Rohertragsminderung,
7. A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer,
8. A 35 Erlassverfahren.

C. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A

Zu § 11

A 11 Abweichende Regelungen

(1) Grundsätzlich wird im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) das Bundesrecht angewandt. § 11 enthält die geringfügigen Ausnahmen und Ergänzungen.

Hofstelle

(2) Zu Absatz 1: In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung des § 234 Abs. 6 BewG gehören zur Hofstelle auch Hof- und Gebäudeflächen, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird. Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. Ent-

sprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle.

(3) Der Lastenverteilungsmaßstab soll sich insbesondere in Fällen der Betriebsverpachtung auch weiterhin nach der Ertragskraft des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft richten.

Einbeziehung fremder Gebäude und Betriebsmittel

(4) Zu Absatz 2: Grundsätzlich können zu einer wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nur die Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer gehören. Nach § 11 Abs. 2 NGrStG sind die Gebäude, die zwar nicht der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, aber dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen und somit den Ertrag des Betriebs beeinflussen, in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs einzubeziehen. Ebenso sind Betriebsmittel fremder Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, die der Bewirtschaftung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dienen, der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen. Hierdurch wird der Regelungsinhalt des bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 4 BewG beibehalten.

Einbeziehung von Eigentumsanteilen

(5) Zu Absatz 3: In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist auch ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers an einem Wirtschaftsgut einzubeziehen, wenn dieses mit dem Betrieb unmittelbar zusammen genutzt wird. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um Bruchteilseigentum oder Gesamthandseigentum handelt. Anwendungsfälle sind beispielsweise Anteile an Gebäuden oder Maschinen, die einer Gesellschaft oder Gemeinschaft gehören, wie gemeinschaftliche Gefrier- oder Trocknungsanlagen, Lagerhäuser, Mährescher und dergleichen. Hierdurch wird der Regelungsinhalt des bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 5 BewG beibehalten. Dies vermeidet einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand durch die Ausgliederung von Grundstücken, die einer oder einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft zu dienen bestimmt sind. Die Ausgliederung dieser Grundstücke aus der bisherigen wirtschaftlichen Einheit wäre auch vor dem Hintergrund der Erfassung des Ertragswerts des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs nicht gerechtfertigt. Im Rahmen eines Ertragswerts sollen diejenigen Wirtschaftsgüter, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Dieses Prinzip entspricht im Wesentlichen dem bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 4 BewG, wonach die Wirtschaftsgüter ideell zugerechnet und bewertet werden.

Einbeziehung von Wirtschaftsgütern bei Gesellschaften und Gemeinschaften des bürgerlichen Rechts

(6) Zu Absatz 4: Im Rahmen eines Ertragswerts sollen diejenigen Wirtschaftsgüter, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft von einer Gesellschaft oder einer Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts geführt, sind Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines oder mehrerer Beteiligten befinden und dem Betrieb dienen, in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs einzubeziehen. Dadurch ist sichergestellt, dass alle Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich zusammengehören und miteinander den Ertrag des Betriebs beeinflussen, in die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs einfließen. Hierunter fallen beispielsweise Gebäude, Flächen und Maschinen im Sonderbetriebsvermögen eines Gesellschafters einer land- und forstwirtschaftliche KG. Dies entspricht dem bis 31. 12. 2024 geltenden bisherigen § 34 Abs. 6 BewG. Die Einbeziehung von Eigentumsanteilen an einem Wirtschafts-

gut in eine wirtschaftliche Einheit, obwohl das Wirtschaftsgut dem Betriebsinhaber nicht alleine gehört, aber in seinem Betrieb genutzt wird (§ 34 Abs. 5 BewG), ist ebenfalls begründet. Auch in diesen Fällen wird der Ertrag des Betriebs durch ein solches Wirtschaftsgut beeinflusst.

Zusammenfassung von Wirtschaftsgütern bei Ehegatten und Lebenspartnern; Erklärungs- und Anzeigepflichten

(7) Zu Absatz 5: Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören. § 11 Abs. 4 gilt daher entsprechend.

(8) Auch die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung erfolgt bei der Grundsteuer A entsprechend der Regelung zur Grundsteuer B durch eine öffentlich bekannt zu machende AV der für die Steuern in Niedersachsen zuständigen Mittelbehörde, dem LStN (§ 8 Abs. 5 Satz 1 NGrStG). Zudem werden auch die gegenüber den bundesgesetzlichen Vorschriften erleichterten Regelungen zur Anzeigepflicht und zur Übermittlung der Steuererklärung entsprechend der Grundsteuer B bei der Grundsteuer A angewandt (§ 8 Abs. 5 Sätze 2 und 3, Abs. 6 NGrStG). Für die Anzeigepflicht gilt § 9 Abs. 4 Satz 4 NGrStG (Frist zum 31. März des Folgejahres) für Grundsteuer A und B.

D. Übergangs- und Schlussvorschriften

Zu § 12

A 12 Anwendung von Bundesrecht

(1) Zu Absatz 1: Das NGrStG wird auf die neue Abweichungsgesetzgebungskompetenz nach Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG gestützt. Von dieser wird für den Bereich der Besteuerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens weitreichend und für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft punktuell mit Wirkung ab dem Besteuerungszeitraum 2025 Gebrauch gemacht. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich dagegen ausschließlich nach den für diesen Zeitraum geltenden bundesgesetzlichen Regelungen. Übergangsvorschriften hinsichtlich des für diesen Zeitraum geltenden Rechts sind daher dem geltenden Bundesrecht zu entnehmen (§ 266 BewG).

(2) Zu Absatz 2: Die Vorschriften der AO werden nach Satz 1 für entsprechend anwendbar erklärt. Mit Blick auf § 1 Abs. 1 AO gilt diese nicht bereits unmittelbar. Aufgrund der Verweisung des Abs. 2 und i. V. m. § 91 Satz 1 NJG ist der Finanzrechtsweg für Streitigkeiten über den Äquivalenzbetrag und den Grundsteuermessbetrag im entsprechenden Umfang wie bisher eröffnet.

(3) § 12 Abs. 2 Satz 2 NGrStG stellt die Anwendung des NDSG klar. Es gilt § 32 h AO mit der Maßgabe, dass der LfD zuständig und das NDSG einschlägig ist. Dies gilt damit einheitlich sowohl für das finanzbehördliche Feststellungs- und Veranlagungsverfahren als auch für das kommunale Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer.

(4) Zu Absatz 3: Das in Niedersachsen für Finanzen zuständige Ministerium wird ermächtigt, von dem im Bundesrecht zugunsten der Landesregierungen vorgesehenen Verordnungsermächtigungen Gebrauch zu machen.

(5) Folgende Nummern der AEBewGrSt sind sinngemäß anzuwenden:

1. A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines,
2. A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Abs. 3 BewG).

Zu § 13

A 13 Übergangsregelungen

(1) Treten im Zeitraum 1. 1. 2022 bis Ende Dezember 2024 Änderungen ein, sind nach dieser Übergangsregelung die Feststellungen sowohl für das bisherige als auch für das ab 1. 1. 2025 geltende Recht parallel vorzunehmen.

(2) Solche Veränderungen, die zu Änderungen der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Feststellungen führen, könnten ohne eine Übergangsregelung nicht nachvollzogen werden. Grund hierfür ist, dass wirtschaftliche Einheiten und Feststellungen nach dem NGrStG in den Jahren 2022 bis 2024 für die Festsetzung der Grundsteuer keine Bedeutung haben. In diesen Jahren basiert die Grundsteuerfestsetzung weiterhin auf den Einheitswerten nach Bundesrecht. Veränderungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 nach dem NGrStG dürften damit grundsätzlich erst auf den 1. 1. 2025 berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck fingiert § 13, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach § 8 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 3 Satz 1 NGrStG sowie § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG bereits in diesem Zeitraum für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Somit eröffnet es die Möglichkeit, Veränderungen zwischen dem 1. 1. 2022 und dem 31. 12. 2024 bereits vor dem 1. 1. 2025 durch Nachfeststellungen, Fortschreibungen oder Aufhebungen der Äquivalenzbeträge nachzuvollziehen. Damit ist vor dem Zeitpunkt der ersten Hauptveranlagung sowohl für die Bürgerin oder den Bürger als auch für die Gemeinden ersichtlich, auf welcher Grundlage die Grundsteuer nach dem NGrStG zu erheben sein wird. Ohne eine vergleichbare Regelung müsste eine Vielzahl der im Wege der Hauptfeststellung ermittelten Äquivalenzbeträge auf den 1. 1. 2025 erneut auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Um die Änderungen auf Ebene der Äquivalenzbeträge auf den 1. 1. 2023 und 1. 1. 2024 nachvollziehen zu können, wird deshalb fingiert, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach § 8 Abs. 1 Satz 2 bereits in diesem Zeitraum für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Zu § 14

A 14 Evaluation

Die Belastungsverteilung der Grundsteuer ist nach Abschluss der Hauptfeststellung durch das für Finanzen zuständige Ministerium zum 31. 12. 2027 zu evaluieren. Dabei sind ausschließlich die Belastungsauswirkungen durch das NGrStG zu berücksichtigen. Vergleiche mit dem bisherigen, als verfassungswidrig eingestuften Verfahren sind nicht vorzunehmen.

Zu § 15

A 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Geregelt ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des NGrStG. Nach § 15 Abs. 1 NGrStG tritt das Gesetz am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Die Übergangsregelung tritt am 31. 12. 2029 außer Kraft, da sie ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erforderlich sein wird.

E. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2022 in Kraft.

An die
Dienststellen der Landesverwaltung

Nachrichtlich:
An die
Kommunen und der Aufsicht des Landes unterstehenden anderen
Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts

Landesamt für Steuern Niedersachsen

**Aufforderung zur Abgabe der Erklärung
zur Feststellung des Grundsteuerwerts
(land- und forstwirtschaftliches Vermögen)
und Feststellung der Äquivalenzbeträge (Grundvermögen)
für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022;
Öffentliche Bekanntmachung**

Bek. d. LStN v. 21. 3. 2022 — G 1002-6 —

Die niedersächsische Finanzverwaltung hat auf den 1. 1. 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) den Grundsteuerwert für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und Äquivalenzbeträge für Grundstücke des Grundvermögens festzustellen.

1. Es ergeht folgende Aufforderung:

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von in Niedersachsen belegtem Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke, haben dem zuständigen Finanzamt Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge (Grundsteuererklärungen) für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 2022 bis zum

31. Oktober 2022

nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das zu bewertende Grundstück oder der zu bewertende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.

Rechtsgrundlagen:

- § 149 Abs. 1 AO,
- § 228 BewG,
- § 8 Abs. 5 NGrStG,
- § 87 a Abs. 6 Satz 1 AO.

Die elektronischen Formulare für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge (Grundsteuererklärungen) werden ab dem 1. 7. 2022 z. B. im Portal „Mein ELSTER“ (<https://www.elster.de>) bereitgestellt. Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ (<https://www.elster.de>) ist ein Benutzerkonto erforderlich. Ist dies noch nicht vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos, kann aber bis zu zwei Wochen dauern. Die Vordrucke mit den dazu gehörenden Anleitungen werden in der **Anlage** bekannt gemacht.

2. Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge sind folgende Personen verpflichtet:

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines bebauten und unbebauten Grundstücks in Niedersachsen,
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft in Niedersachsen,
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete),
- bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Für den Grund und Boden die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind die Verhältnisse am 1. 1. 2022.

Soweit Grundbesitz unverändert vollständig der Steuerbefreiung für bestimmte Rechtsträger nach § 3 GrStG oder unverändert vollständig der Steuerbefreiung nach § 4 GrStG unterliegt, wird auf die Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer verzichtet, wenn dieser Grundbesitz bisher nicht mit einem Aktenzeichen (das bisherige Einheitswertaktenzeichen) beim Finanzamt steuerlich erfasst ist. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundbesitz bereits beim Finanzamt steuerlich erfasst ist, werden

zwischen Mai und Juni 2022 ein ausführliches Informationsschreiben des zuständigen Finanzamtes erhalten. Diese Fälle sind nicht von dem Verzicht auf die Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer betroffen, mit der Folge, dass eine Feststellungserklärung auch dann abzugeben ist, wenn der Grundbesitz vollständig steuerbefreit ist. Eine Aufforderung zur Erklärungsbefreiung durch das Finanzamt im Einzelfall bleibt vorbehalten.

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und der Äquivalenzbeträge kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.

Rechtsgrundlagen:

- § 152 AO,
- § 162 AO.

3. Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz — GrStRefG) vom 26. 11. 2019 (BGBl. I S. 1794) wurden die Vorgaben des Urteils des BVerfG vom 10. 4. 2018 — 1 BvL 11/14 u. a. — (BGBl. I S. 531) im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt.

Niedersachsen hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und für die Umsetzung der Grundsteuerreform das NGrStG vom 7. 7. 2021 (Nds. GVBl. S. 502) verabschiedet.

Die Umsetzung der Grundsteuerreform erfordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten. Zu diesem Zweck werden die Grundsteuerwerte und die Äquivalenzbeträge auf den 1. 1. 2022 erstmals festgestellt und neue Grundsteuermessbeträge festgesetzt. Diese Beträge finden dann — nach Anwendung der gemeindlichen Hebesätze — für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter www.grundsteuerreform.de und unter dem Link <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter www.steuerchatbot.de erreichen.

Das Schreiben wird im Nds. MBl. veröffentlicht.

4. Datenschutzhinweis

Bei der Verwendung der Daten, die originär im Einheitswertverfahren erhoben wurden und nunmehr vorbereitend der Feststellung der Grundsteuerwerte und Äquivalenzbeträge nach reformiertem Recht dienen, handelt es sich um eine zulässige Verarbeitung personenbezogener Daten zu einem anderen Zweck i. S. der DSGVO i. V. m. § 29 c Abs. 1 AO.

5. Weitere Informationen über

- die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung,
- Ihre Rechte nach der DSGVO sowie
- Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen

entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung, welches Sie im Internet unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik Datenschutz) finden oder bei Ihrem Finanzamt erhalten.

— Nds. MBl. Nr. 11/2022 S. 342

Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)

— Eingangsstempel —

1 auf den 1. Januar **2 0**

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2
3 Lagefinanzamt **2022NIAGW1****Angaben zur Feststellung****13**

Grund der Feststellung

13 1 = Hauptfeststellung
2 = Nachfeststellung
3 = Fortschreibung(en)
4 = Aufhebung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft****11 / 33**

Straße

5 **24**

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

6 **25** **26** **31**

Postleitzahl

Ort

7 **21** **22****Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)**

Gemarkung

8 **11**

Grundbuchblatt

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

9 **12** **13** **14** **15**10 **Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?****90** 1 = Ja**Eigentumsverhältnis****13**

11 Eigentumsverhältnis

40 0 = Alleineigentum einer natürlichen Person
1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person4 = Ehegatten / eingetragene Lebenspartner (weiter mit Zeile 19)
5 = Erbengemeinschaft (ohne Nummer 4)
6 = Bruchteilsgemeinschaft (ohne Nummer 4)
7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen
8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
9 = andere Grundstücksgemeinschaft**Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen****45**

- Bei Eigentumsverhältnis 0-4 weiter mit Zeile 19.

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

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

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)

12 **10**

Name der Gemeinschaft

13 **91**

Name der Gemeinschaft Fortsetzung

14 **92**

Straße

15 **24**

Hausnummer

Hausnummerzusatz

16 **25** **26**

Postleitzahl

Postfach

Ort

17 **40** **27** **22**

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

18 **20** **30**

19 Laufende Nummer

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

20 10

14

21 Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr

21 13

22 Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

22 11

23 Geburtsdatum

Identifikationsnummer

23 18

19

24 Straße

24 24

25 Hausnummer

Hausnummerzusatz

25 25

26

26 Postleitzahl

Postfach

Ort

26 40

27

22

27 Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

27 20

30

28 Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

28 74

29 Steuernummer

29 73

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

30 Zähler

Nenner

30 70

71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:31 Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / akademischer Grad

Telefonnummer

31 10

14

32 Vorname / Firma

32 13

33 Name / Firma Fortsetzung

33 11

34 Straße

34 24

35 Hausnummer

Hausnummerzusatz

35 25

26

36 Postleitzahl

Postfach

Ort

36 40

27

22

37 Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

37 20

30

38 Laufende Nummer

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

39 10 14

Vorname / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr

40 13

Name / Firma / geschäftsblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

41 11

Geburtsdatum Identifikationsnummer

42 18 19

Straße

43 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

44 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

45 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

46 20 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

47 74

Steuernummer

48 73

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

Zähler Nenner

49 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

50 10 14

Vorname / Firma

51 13

Name / Firma Fortsetzung

52 11

Straße

53 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

54 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

55 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

56 20 30

Weitere Miteigentümer/innen

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

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

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

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

1 = Ja

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

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

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

1 = Ja

Empfangsvollmacht

46

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / Akademischer Grad

Telefonnummer

60 10

14

Vorname / Firma

61 13

Name / Firma Fortsetzung

62 11

Straße

63 24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

64 25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

65 40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

66 20

30

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

1 = Ja

Unterschrift

Datenschutzhinweis:

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

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

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

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

Bei der Anfertigung dieser Grundsteuererklärung hat mitgewirkt:

68

69

70

1	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	
2	Lagefinanzamt	Anlage Miteigen- tümer/innen (NIGrSt 1A) 2022NIAGW1A
3	laufende Nummer der Anlage	auf den 1. Januar
4	Eigentümer(innen) / Miteigentümer(innen) / Erbauerberechtigte / Beteiligte 45 / 46	
5	Laufende Nummer	
6	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad
7	10	14
8	Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr	
9	13	
10	Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung	
11	11	
12	Geburtsdatum	Identifikationsnummer
13	18	19
14	Straße	
15	24	
16	Hausnummer	Hausnummerzusatz
17	25	26
18	Postleitzahl	Postfach
19	40	27
20	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)
21	33	30
22	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	
23	74	
24	Steuernummer	
25	73	
26	Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
27	Zähler	Nenner
28	70	71
29	gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:	
30	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad
31	10	14
32	Vorname / Firma	
33	13	
34	Name / Firma Fortsetzung	
35	11	
36	Straße	
37	24	
38	Hausnummer	Hausnummerzusatz
39	25	26
40	Postleitzahl	Postfach
41	40	27
42	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)
43	33	30

23 Laufende Nummer

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

24 10 14

Vorname / Firma / geschäftüblicher Name im Rechtsverkehr

25 13

Name / Firma / geschäftüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung

26 11

Geburtsdatum Identifikationsnummer

27 18 19

Straße

28 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

29 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

30 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

31 33 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

32 74

Steuernummer

33 73

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

Zähler Nenner

34 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

35 10 14

Vorname / Firma

36 13

Name / Firma Fortsetzung

37 11

Straße

38 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

39 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

40 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

41 33 30

Anleitung

zur Grundsteuererklärung

(NIGrSt 1)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

Geschlechterneutrale Formulierung

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

Abkürzungen

In den Anleitungen werden folgende Abkürzungen verwendet:

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

Elektronische Übermittlung

Sie sind verpflichtet, die Grundsteuererklärung elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln (§ 228 BewG, § 8 Abs. 6 NIGrStG i. V. m. § 87a Abs. 6 Satz 1 AO). Für die elektronische Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat, sodass Ihre Identität nachgewiesen ist (Authentifizierung). Das Zertifikat erhalten Sie nach kostenloser Registrierung bei dem Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Wenn Sie bereits für die elektronische Übermittlung anderer Steuererklärungen über einen ELSTER-Zugang verfügen, dann können Sie darüber ab dem 1. Juli 2022 auch Ihre Grundsteuererklärung übermitteln.

Unter www.elster.de/elsterweb finden Sie unter „Weitere Softwareprodukte“ auch Hinweise auf weitere Programme, mit denen Sie Ihre Grundsteuererklärung elektronisch übermitteln können. Es ist auch zulässig, dass Sie Ihre Grundsteuererklärung gemeinsam mit einem Angehörigen erstellen, der bereits über einen ELSTER-Zugang verfügt, und die Erklärungsdaten auf diesem Wege elektronisch übermitteln. Angehörige sind beispielsweise Kinder, Großkinder, Eltern und Geschwister sowie deren Ehegatten und Lebenspartner. Voraussetzung ist, dass diese Hilfe unentgeltlich erbracht wird.

Wird Ihr Grundstück von einer Grundstücks- bzw. Hausverwaltung verwaltet (z.B. bei einer Eigentumswohnung), darf auch die Hausverwaltung für Ihr Grundstück bei der Übermittlung der Grundsteuererklärung behilflich sein. Selbstverständlich ist es auch möglich, Ihren Steuerberater mit der Erstellung der Grundsteuererklärung zu beauftragen.

In dem Ausnahmefall, dass Ihnen eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, können Sie Ihre Grundsteuererklärung mithilfe der Steuerklärungsvordrucke auf Papier anfertigen und beim Lagefinanzamt abgeben. Informationen zum Lagefinanzamt finden Sie weiter unten in dieser Anleitung zu Zeile 3 des Vordrucks. Auf einen gesonderten Härtefallantrag verzichtet die Niedersächsische Finanzverwaltung.

Abgabepflicht

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

Definition wirtschaftliche Einheit

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

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

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

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

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

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

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

Zur Abgabe der Feststellungserklärung sind verpflichtet:

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

Abgabefrist

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

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

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

Grundsteuererklärung

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



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

Belege

Bitte reichen Sie Belege nur auf Anforderung des Finanzamts ein.

Weitere Informationen

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

Hauptvordruck (NIGrSt 1)

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

Erklärungs- und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeile 1

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

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

Der Feststellungszeitpunkt ist

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

Aktenzeichen

Zu Zeile 2

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

Bitte tragen Sie das Aktenzeichen ohne Trennstriche/Leerzeichen ein.

Übernehmen Sie das Aktenzeichen auch in die jeweiligen Anlagen.

Lagefinanzamt

Zu Zeile 3

Geben Sie die Feststellungserklärung beim zuständigen Lagefinanzamt ab. Das heißt

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

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

Nähere Informationen zu Ihrem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.finanzamt.de.

Grund der Feststellung

Zu Zeile 4

Hauptfeststellung:

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

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

Nachfeststellung:

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

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

Fortschreibung(en):

Wählen Sie Fortschreibung(en) aus, wenn

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

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

Aufhebung:

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

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

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

Art der wirtschaftlichen Einheit

Zu Zeile 4

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

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

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

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

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 m² haben.

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

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

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

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

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

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

Dazu gehören insbesondere:

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

Nicht dazu gehören:

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

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

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

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

oder

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

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

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

Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie hier nur die Adresse des Grundstücks ein.

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

Zu Zeilen 8 und 9

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

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

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

Zu Zeile 10

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

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

Eigentumsverhältnis

Zu Zeile 11

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

Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3)

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

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Alleineigentümers aus:

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

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

Gemeinschaftseigentum (Ziffern 4 bis 9)

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

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform des Gemeinschaftseigentums aus:

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

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen

Zu Zeilen 12 bis 18

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

Wählen Sie bitte einen der folgenden Anredeschlüssel aus:

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

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

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

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

Zu Zeilen 19 bis 56

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

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu *Zeilen 30 und 49*

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

Gesetzlicher Vertreter

Zu *Zeilen 31 bis 37 und 50 bis 56*

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

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

Weitere Miteigentümer/innen

Zu *Zeile 57*

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

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

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Zu *Zeile 58*

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

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

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Zu Zeile 59

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

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

Empfangsvollmacht

Zu Zeilen 60 bis 66

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

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

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

Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter:

Zu Zeile 67

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft (Eigentumsverhältnis 6) befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person, tragen in dem Feld in *Zeile 67* eine „1“ und die Angaben zu dieser Person in den *Zeilen 60 bis 66* ein. Die zum Empfangsbevollmächtigten benannte Person nimmt den Feststellungsbescheid und alle aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide und mit diesen im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Miteigentümer in Empfang.

Unterschrift

Zu Zeilen 68 bis 70

Bei elektronischer Abgabe ist keine Unterschrift erforderlich.

Nur bei Erklärungsabgabe in Papierform:

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

1	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen) <input style="width: 90%;" type="text"/>	Anlage
2	Lagefinanzamt <input style="width: 90%;" type="text"/>	Grundstück (NIGrSt 2)
		auf den 1. Januar <input style="width: 100px;" type="text" value="20"/>
3	laufende Nummer der Anlage <input style="width: 50px;" type="text"/> von <input style="width: 50px;" type="text"/>	2022NIAGW2
Angaben zum Grund und Boden		35
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens		
Gemeinde		
4	10 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
Gemarkung		
5	11 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
6	Flur	Flurstück: Zähler
6	13 <input style="width: 50px;" type="text"/>	14 <input style="width: 50px;" type="text"/>
6		15 <input style="width: 50px;" type="text"/>
6		16 <input style="width: 50px;" type="text"/>
7	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler
7	12 <input style="width: 50px;" type="text"/>	17 <input style="width: 50px;" type="text"/>
7		18 <input style="width: 50px;" type="text"/>
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner		
Gemeinde		
8	10 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
Gemarkung		
9	11 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
10	Flur	Flurstück: Zähler
10	13 <input style="width: 50px;" type="text"/>	14 <input style="width: 50px;" type="text"/>
10		15 <input style="width: 50px;" type="text"/>
10		16 <input style="width: 50px;" type="text"/>
11	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler
11	12 <input style="width: 50px;" type="text"/>	17 <input style="width: 50px;" type="text"/>
11		18 <input style="width: 50px;" type="text"/>
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner		
Gemeinde		
12	10 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
Gemarkung		
13	11 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
14	Flur	Flurstück: Zähler
14	13 <input style="width: 50px;" type="text"/>	14 <input style="width: 50px;" type="text"/>
14		15 <input style="width: 50px;" type="text"/>
14		16 <input style="width: 50px;" type="text"/>
15	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler
15	12 <input style="width: 50px;" type="text"/>	17 <input style="width: 50px;" type="text"/>
15		18 <input style="width: 50px;" type="text"/>
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner		
Gemeinde		
16	10 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
Gemarkung		
17	11 <input style="width: 90%;" type="text"/>	
18	Flur	Flurstück: Zähler
18	13 <input style="width: 50px;" type="text"/>	14 <input style="width: 50px;" type="text"/>
18		15 <input style="width: 50px;" type="text"/>
18		16 <input style="width: 50px;" type="text"/>
19	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler
19	12 <input style="width: 50px;" type="text"/>	17 <input style="width: 50px;" type="text"/>
19		18 <input style="width: 50px;" type="text"/>
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner		
Weitere Flurstücke		
Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (NIGrSt 2) bei.		
Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²		23
20	Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m ² , die bebaut oder befestigt ist	25 <input style="width: 100px;" type="text"/>

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

36

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
21	11	15	16
22	11	15	16
23	11	15	16
24	11	15	16
25	11	15	16
26	11	15	16
27	11	15	16
28	11	15	16
29	11	15	16
30	11	15	16
31	11	15	16
32	11	15	16
33	11	15	16
34	11	15	16
35	11	15	16

36 Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

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

Zivilschutz

23

37 Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen 26

Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum

13

38 Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am 26

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

39 Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet. 24 1 = Ja

40 Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25 1 = Ja

41 Sie sind Erbbauberechtigte/r. 23 1 = Ja

In Fällen der Zeilen 40 und 41: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in der/des Gebäude/s auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbauperpflichteten

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

42

Vorname / Firma

43

Name / Firma Fortsetzung

44

Straße

45

Hausnummer Hausnummerzusatz

46

Postleitzahl Postfach Ort

47

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

48

Anleitung

zur Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

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

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

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

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

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

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

Lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

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

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

Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Angaben zum Grund und Boden

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

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

Zu Zeilen 4 bis 7

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein.

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

Zu Zeile 4 (Gemeinde)

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

Zu Zeile 5 (Gemarkung)

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

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

Diese Zeile bezieht sich auf das gesamte Flurstück.

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

Bei Fläche in m² tragen Sie bitte die amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks ein. Gehören nur Teile des Flurstücks zu der wirtschaftlichen Einheit, für die die Steuererklärung abgegeben wird, ist der entsprechende Anteil in Zeile 7 anzugeben.

Zu Zeile 7 (Grundbuchblatt)

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

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

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

Beispiel:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtläche des Flurstücks beträgt 1.500 m². Zum Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Als Fläche des Flurstücks sind 1.500 m² und als Anteil ist „333/10.000“ einzutragen.

Angaben zum Grund und Boden										35																		
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens																												
Gemeinde																												
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e													
Gemarkung																												
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g												
Flur																												
6	13					5	14			1	2	15					16			1	5	0	0					
Grundbuchblatt																												
7	12			4	5	6	7	17			3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	18			1	0	0	0	0

Beispiel:

Die Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet sich auf einem insgesamt 7.500 m² großen Flurstück. Hiervon entfallen 333 m² auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil des Betriebs. Die übrigen 7.167 m² werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als Fläche des Flurstücks sind 7.500 m² und als Anteil ist 333/7500 einzutragen. Bitte beachten Sie, dass sich im Zähler eine Kommastelle befindet.

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

Angaben zum Grund und Boden										35																	
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens																											
Gemeinde																											
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e												
Gemarkung																											
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g											
Flur																											
6	13					2	14			3	4	15					2	16			7	5	0	0			
Grundbuchblatt																											
7	12			1	2	3	4	17			3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	18			7	5	0	0

Beispiel:

Ehegatten oder Lebenspartner sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 (Gesamtfläche: 100 m², wovon 10 m² zu der wirtschaftlichen Einheit (z. B. „Einfamilienhaus“) zählen) gehört. Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m²“ und zu Flurstück 2 „100 m²“ einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1“ und zu Flurstück 2 „1/10“ einzutragen.

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

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

Weitere Flurstücke

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

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

Bei elektronischer Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

Zu Zeile 20

Beträgt die Summe aller Flurstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit mehr als 10.000 m², geben Sie hier bitte die gesamte Fläche an, die bebaut oder befestigt ist. Gehören zu Ihrer Erklärung mehrere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** machen Sie diese Angabe bitte nur auf der ersten Anlage.

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

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

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

Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen

Zu Zeilen 21 bis 36

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

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

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

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

Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils

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

Bezeichnung

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

Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche

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

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

Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

Wohnfläche in m²

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

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

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

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

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

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

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

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

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

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

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

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

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

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

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

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

Kurzfristige Beherbergung

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

Nutzfläche in m²

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

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

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

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

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

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

Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz. Voraussetzung ist, dass sie in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m² bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m² Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. Der Garagenfreibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 3 Abs. 2 NGrStG). Nur die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.

Beispiel:

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

Von den 400 Quadratmetern Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien (11 Tiefgaragenplätze) unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 Quadratmetern liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 Quadratmetern als Nutzfläche berücksichtigt, 2 Stellplätze bleiben unberücksichtigt, 1 Stellplatz wird mit 10 m² angesetzt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten 6 Stellplätze (120 Quadratmeter) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung ist die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 qm (10 Quadratmeter zuzüglich 120 Quadratmeter) anzugeben.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen										36			
21	lfid. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	11	Bezeichnung	Wohnfläche in m ²			Nutzfläche in m ²						
				15	16	17	18	19	20				
	1	11	8 W o h n u n g e n	15		6	4	0	16				
	2	11	1 3 T i e f g a r a g e n	15					16				0
	3	11	1 T i e f g a r a g e	15					16				1 0
	4	11	6 T i e f g a r a g e n	15					16			1	2 0
	25	11		15					16				

Nebengebäude

Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m² (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

Zivilschutz

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

Weitere Gebäude/Gebäudeteile

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

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

Zivilschutz

Zu Zeile 37

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

Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

Zu Zeile 38

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

Wohnungseigentum:

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

Teileigentum:

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

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

Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbaurecht

Zu Zeilen 39 bis 48

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

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

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

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

Der Eigentümer

- des Erbaurechts wird als Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbaupflichteter

bezeichnet.

Als Erbbauberechtigter müssen Sie die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** unter Mitwirkung des Erbbaupflichteten abgeben. Bitte tragen Sie in diesem Fall in *Zeile 41* eine „1“ ein und geben Sie in den *Zeilen 42 bis 48* bitte den Namen und die Anschrift des Erbbaupflichteten ein.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

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

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

Lagefinanzamt

Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

auf den 1. Januar

laufende Nummer der Anlage von

Gemeinde

18 2022NIAGW3

Angaben zu Flurstücken

21

Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
<input type="text"/>	19 <input type="text"/>	11 <input type="text"/>		
Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche	
12 <input type="text"/>	13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>	
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>
31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>
41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>
51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>
61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>
71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>
81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	48 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>
91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	49 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>

Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
<input type="text"/>	19 <input type="text"/>	11 <input type="text"/>		
Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche	
12 <input type="text"/>	13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>	
Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>
31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>
41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>
51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>
61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>
71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>
81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	48 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>
91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	49 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>

	Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer	
25	<input type="text"/>	19	<input type="text"/>	<input type="text"/>	11	<input type="text"/>
	Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
26	12 <input type="text"/>	13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>		
	Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])	
27	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>	
28	31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>	
29	41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	
30	51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>	
31	61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>	
32	71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>	
33	81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	48 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>	
34	91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	49 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>	

	Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer	
35	<input type="text"/>	19	<input type="text"/>	<input type="text"/>	11	<input type="text"/>
	Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
36	12 <input type="text"/>	13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>		
	Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])	
37	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>	
38	31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>	
39	41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	
40	51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>	
41	61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>	
42	71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>	
43	81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	48 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>	
44	91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	49 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>	

	Ifd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung			Gemarkungsnummer	
45	<input type="text"/>	19	<input type="text"/>	<input type="text"/>	11	<input type="text"/>
	Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
46	12 <input type="text"/>	13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>		
	Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])	
47	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>	
48	31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>	
49	41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	
50	51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>	
51	61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>	
52	71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>	
53	81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	48 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>	
54	91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	49 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>	

Weitere Flurstücke

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

Anleitung

zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

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

Welche Eintragungen muss ich vornehmen?

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

Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)

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

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

Definition des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

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

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

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

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

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

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

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

laufende Nummer der Anlage

Zu Zeile 3

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

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

Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Gemeinde

Zu Zeile 4

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

Angaben zu Flurstücken

Zu Zeilen 5 und 6

Lfd. Nr. des Flurstücks

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

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein:

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

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

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

Gemarkung

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

Gemarkungsnummer

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

Flur

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

Flurstück: Zähler/Nenner

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

amtliche Fläche

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

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

Zu Zeilen 7 bis 14

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

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

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

Nutzung

Spalte 1

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

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

Fläche der Nutzung

Spalte 2

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

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

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 95.000 m²) wird forstwirtschaftlich genutzt.

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

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 1.545 m²) wird als Kleingarten genutzt. Auf dem Flurstück wurde eine Gartenlaube (45 m²) errichtet.

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

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

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

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 12.400 m²) wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt ein Miteigentumsanteil mit einer Teilfläche von 8.150 m² vor (Ertragsmesszahl 5.400).

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

Ertragsmesszahl

Spalte 3

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

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

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

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

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 15.000 m² bzw. 1,5 ha) wird landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt. Für die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche (14.000 m² bzw. 1,4 ha) ist eine EMZ von 6.300 ausgewiesen. Für die forstwirtschaftlich genutzte Teilfläche (1.000 m² bzw. 0,1 ha) wird keine EMZ benötigt.

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

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 90.000 m² bzw. 9 ha) wird zum Teil (64.000 m² bzw. 6,4 ha) landwirtschaftlich genutzt (EMZ 26.400). Auf einer zweiten Teilfläche (1.000 m² bzw. 0,1 ha) wurde eine Windenergieanlage (einschließlich Betriebsvorrichtungen und Zuwegung) errichtet, eine dritte Teilfläche (10.000 m² bzw. 1 ha) wird zur Saatzucht (EMZ 5.200) genutzt und eine vierte Teilfläche (15.000 m² bzw. 1,5 ha) wurde als Geringstland bewertet. Die jeweiligen Nutzungen sind mit ihren Teilflächen gesondert aufzuführen.

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

Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude

Spalte 4

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

die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei Bauwerken, die nur ein Erdgeschoss aufweisen, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche.

Zu der Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen von Spitzböden
- Flächen von Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken)

Bitte geben Sie die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude in der *Spalte 4* an, wenn Sie eine der folgenden Nutzungen ausgewählt haben:

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

Wichtig: Eine Angabe zur „Fläche der Nutzung“ entfällt für die Auswahl der Nutzungen **Wirtschaftsgebäude** [29 bis 34].

Hinweis: Bei Auswahl der Nutzungen **Wirtschaftsgebäude** [29 bis 34] ist zusätzlich die Grundfläche des Gebäudes als Nutzung **Hofstelle** [28] zu erfassen. Tragen Sie bitte hierfür die **Grundfläche** unter Auswahl der Nutzung Hofstelle [28] in die *Spalte 2* „Fläche der Nutzung“ ein. Machen Sie bitte hier keine Angaben zur Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes. Sollten mehrere unterschiedliche Arten von Wirtschaftsgebäuden vorliegen, ist für jede Art eine eigene Zeile auszufüllen.

Beispiel:

Ein Wanderschäfer ist Eigentümer eines Flurstücks mit 2.000 m² bzw. 20 Ar, das der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung „Wanderschäferei“ zuzuordnen ist. Auf der Fläche befindet sich eine massive Feldscheune mit einer Bruttogrundfläche von 500 m².

Flur	Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner				amtliche Fläche												
6	12		3	13			5	14			H	A	2	0	0	0					
	Nutzung (siehe Anleitung)		Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])				Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])				Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])								
7	21	2	8	22	H	A	2	0	0	0	23			Q	M	24				25	
8	31	3	1	32	H	A	A	R	Q	M	33					34		5	0	10	35

Durchflussmenge in l/s

Spalte 5

Bitte geben Sie die **Durchflussmenge in Liter/Sekunde (l/s)** an, wenn Sie als Nutzung **Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag** [20] auswählen. Bitte tragen Sie die Durchflussmenge l/s des Frischwassers der **Gesamtanlage** ein. Bei **Anlagen über mehrere Flurstücke** tragen Sie bitte eine „0“ ein, wenn die Angabe zur Durchflussmenge bei einem anderen betreffenden Flurstück vorgenommen wurde.

Beispiel:

Auf einem Flurstück werden drei Teiche je 500 m² mit einer Durchflussmenge von 15 l/s je Teich zur Aufzucht von Forellen genutzt.

Nutzung (siehe Anleitung)	Fläche der Nutzung				Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])				Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])				Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])									
7	21	2	0	22	H	A	1	5	0	0	23			Q	M	24				25	4	5

Weitere Flurstücke

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

Liste der Nutzungen

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

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

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

Landwirtschaftliche Nutzung [1]

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

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

Forstwirtschaftliche Nutzung [2]

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

Zur **Holzbodenfläche** zählen:

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

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

Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft [3]

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

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

Nicht als Bewirtschaftungsbeschränkung zählen beispielsweise folgende Flächen:

- **FFH-Gebiete**
- **Wasserschutzgebiete**
- **Windkraftanlagengebiete**
- **Zonen II und III der Nationalparke**

Weinbauliche Nutzung [4]

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

Zur weinbaulichen Nutzung zählen:

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

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

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

Gärtnerische Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gemüse
- Tee
- Gewürz- und Heilkräutern
- Zuckermais

bzw. die Vermehrung von Gemüsesamen.

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

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

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

- Anbau und Erzeugung von Blumen und Zierpflanzen, insbesondere Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Beet- und Balkonpflanzen und Stauden
 - Vermehrung von Blumensamen und -zwiebeln
 - Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün
 - Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten
 - Anzucht von Rosen, wenn ihre Nutzung als Dauerkultur überwiegt. (Als Dauerkultur gelten Rosen, die nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch ihre zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile liefern.)
- Hinweis: Wählen Sie bitte **Baumschulen** [11] bzw. [12] aus, wenn keine Nutzung als Dauerkultur erfolgt.

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

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

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

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

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

Zum Anbau von Baumschulerzeugnissen gehören die Anzucht von:

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

Kleingarten- und Dauerkleingartenland [13]

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

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

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

Gartenlaube größer 30 m² [14]

Zu der Nutzung **Gartenlaube größer 30 m² [14]** zählen alle **Stand- bzw. Nebenflächen** einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube. Bei Gartenlauben mit einer Grundfläche kleiner/gleich 30 m² handelt es sich um **Kleingarten- und Dauerkleingartenland** [13].

Hopfen [15]

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

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

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

Spargel [16]

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

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

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

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

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

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

Saatzucht [21]

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

- Samen
- Pflanzgut
- Pflanzenteile

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

Weihnachtsbaumkulturen [22]

Zu der Nutzung **Weihnachtsbaumkulturen** zählen:

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

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

Kurzumtriebsplantagen [23]

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

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

Abbauland [24]

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

- Sandgruben
- Kiesgruben
- Steinbrüche

Geringstland [25]

Zu der Nutzung **Geringstland** zählen:

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

Unland [26]

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

Windenergie [27]

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

Hofstelle [28]

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

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

Wirtschaftsgebäude [29 bis 34]

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

Es wird unterschieden zwischen:

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

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

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

Betreiben Sie Tierhaltung?

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

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen) _____ 2022NIAGW3A Lagefinanzamt _____	Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A) auf den 1. Januar 20	
zur Grundsteuererklärung		
Landwirtschaftliche Nutzung		22
3 Eigentumsflächen	11	_____
4 abzüglich verpachtete Flächen	12 -	_____
5 zuzüglich zugepachtete Flächen	13 +	_____
6 ergibt selbstbewirtschaftete Flächen	14 =	_____
Tierarten nach dem Durchschnittsbestand		
		Durchschnittsbestand der letzten drei Wirtschaftsjahre in Stück
7 Alpakas	21	_____
8 Damtiere unter 1 Jahr	22	_____
9 Damtiere 1 Jahr und älter	23	_____
10 Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	24	_____
11 Legehennen aus zugekauften Junghennen	25	_____
12 Zuchtputen, -enten, -gänse	26	_____
13 Zucht- und Angorakaninchen	27	_____
14 Lamas	28	_____
15 Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	29	_____
16 Pferde 3 Jahre und älter	30	_____
17 Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	31	_____
18 Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	32	_____
19 Färsen (älter als 2 Jahre)	33	_____
20 Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	34	_____
21 Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	35	_____
22 Zuchtbullen, Zugochsen	36	_____
23 Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)	37	_____
24 Schafe 1 Jahr und älter	38	_____
25 Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	39	_____
26 Strauße - Zuchttiere 14 Monate und älter	40	_____
27 Strauße - Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	41	_____
28 Ziegen	42	_____

Tierarten nach der Erzeugung

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

Zugekaufte Tiere

Die in Zeilen 42 bis 47 angegebenen Tiere wurden zugekauft als

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

Anleitung

zur Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

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

Anlage Tierbestand (NIGrSt 3A)

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

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

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

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

Landwirtschaftliche Nutzung

Zu Zeilen 3 bis 6

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

Zu der maßgeblichen Fläche für die Bewertung der Tierhaltung zählen

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

Tierarten nach dem Durchschnittsbestand

Zu Zeilen 7 bis 28

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

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

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

Zu Zeile 17

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

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

Zu Zeilen 20 und 40

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

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

Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)

Zu Zeile 25

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

Tierarten nach der Erzeugung

Zu Zeilen 29 bis 47

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

Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen

Zu Zeile 35

Hierzu zählen auch Mastputen aus zugekauften Putenküken.

Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg

Zu Zeile 47

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

Zugekaufte Tiere

Zu Zeilen 48 bis 52

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

1	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	
2	Lagefinanzamt	
zur Grundsteuererklärung		Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)
		auf den 1. Januar 2 0
3	laufende Nummer der Anlage <input type="text"/> von <input type="text"/>	2022NIAGW4
Angaben zu Grundsteuerbefreiungen		13
Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke		
Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.		
4	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)	62 <input type="text"/>
Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke		
Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.		
unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)		
	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		Nummer der Befreiung (s. Ausfüllanleitung)
bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)		
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck NIGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise
		steuerbefreite Wohnfläche in m ²
		steuerbefreite Nutzfläche in m ²
		Nummer der Befreiung (siehe Anleitung)
8	<input type="text"/>	<input type="text"/>
9	<input type="text"/>	<input type="text"/>
10	<input type="text"/>	<input type="text"/>
11	<input type="text"/>	<input type="text"/>
12	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft		
	Ifd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck NIGrSt 3	Bezeichnung / Verwendungsweise
		steuerbefreite Fläche in m ²
		enth. in Vordruck NIGrSt 3, Zeile
		Nummer der Befreiung (siehe Anleitung)
13	<input type="text"/>	<input type="text"/>
14	<input type="text"/>	<input type="text"/>
15	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke		
Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.		
16	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Ausfüllanleitung)	64 <input type="text"/>
Herrichtung für steuerbefreite Zwecke		23
Der Grundbesitz wird zur vollständigen oder teilweisen Verwendung für steuerbefreite Zwecke hergerichtet.		
17	Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in %	77 <input type="text"/> %
18	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)	76 <input type="text"/>

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

13

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

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

19 Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)

66

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

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

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

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen**bei Wohnraumförderung**

35 Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums

68

36 Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums

69

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Art des Grundstücks

67

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

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

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

Anleitung

zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

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

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4) brauchen Sie nur auszufüllen, wenn eine Steuerbefreiung oder -ermäßigung in Betracht kommt und Sie die Steuererklärung ausnahmsweise in Papierform abgeben. Bei der elektronischen Übermittlung der Grundsteuererklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de 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. **01** von **01** oder
lfd. Nr. **01** von **10**, lfd. Nr. **02** von **10** usw.

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeilen 4 bis 18

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

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

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

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 4

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

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

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

Grundbesitz

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

Das Grundstück ist die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.

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

Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

Zu Zeilen 5 bis 7

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

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

Bezeichnung/Verwendungsweise

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

Steuerbefreite Fläche in m²

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 m²

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 m²

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 bestimmter Rechtsträger 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">• juristischen Person des öffentlichen Rechts oder• Körperschaft oder• Personenvereinigung oder• Vermögensmasse 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">• einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder<ul style="list-style-type: none">○ einem ihrer Orden oder○ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder○ einem ihrer Verbände oder• einer jüdischen Kultusgemeinde für Zwecke der <ul style="list-style-type: none">• religiösen Unterweisung,• Wissenschaft,• Unterricht,• Erziehung oder• eigenen Verwaltung benutzt wird.
05	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der <ul style="list-style-type: none">• Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder• jüdischen Kultusgemeinden. 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">• Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder• jüdischen Kultusgemeinden

	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"> • Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder • jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.
08	§ 4 Nr. 2 GrStG: Bestattungsplätze
09	§ 4 Nr. 3 Buchstabe a GrStG: Dem öffentlichen Verkehr dienende <ul style="list-style-type: none"> • Straßen, • Wege, • Plätze, • Wasserstraßen, • Häfen und • Schienenwege. 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"> • der Wissenschaft, • des Unterrichts oder • der Erziehung 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 ausländischer Staaten ist von der Grundsteuer befreit:
15	Grundbesitz ausländischer Staaten, <ul style="list-style-type: none"> • der für diplomatische Zwecke genutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen - WÜD - vom 18. April 1961 (Bundesgesetzblatt - BGBl. 1964 II S. 959)) und • der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen - WÜK - vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587)).
	Der folgende Grundbesitz mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung 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"> • der von der Bundeswehr, • den ausländischen Streitkräften, • den internationalen militärischen Hauptquartieren, • der Bundespolizei, • der Polizei oder

	<ul style="list-style-type: none"> des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird.
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 m² 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 m²) und zwei Wohnungen (90 m² bzw. 70 m²) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m² 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 ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)		
20	L a d e n		1 5 0	0	2	
21	W o h n u n g 1	9 0		0	2	
22	W o h n u n g 2	7 0		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
	Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
01	§ 6 Abs. 2 NGrStG: Das Grundstück dient <ul style="list-style-type: none"> dem Betriebsinhaber, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, den Altenteilern oder den Angestellten 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.
	Denkmalschutz
02	§ 6 Abs. 3 NGrStG: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Ob es sich bei einem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, kann regelmäßig dem Niedersächsischen Denkmatalas entnommen werden (http://www.denkmatalas.niedersachsen.de).
	Wohnraumförderung
03	§ 6 Abs. 4 Nr. 1 NGrStG: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.
	Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und -vereine
04	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
05	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 AO anerkannt.
06	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Die Genossenschaft oder der Verein <ul style="list-style-type: none"> beschränkt seine Geschäftstätigkeit auf Bereiche, die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchstabe a und b KStG genannt sind, und ist von der Körperschaftsteuer befreit.
	Kombinationen
07	§ 6 Abs. 2 und 3 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.
08	§ 6 Abs. 2 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.
09	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 4 liegen gleichzeitig vor.
10	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 5 liegen gleichzeitig vor.
11	§ 6 Abs. 2 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 6 liegen gleichzeitig vor.
12	§ 6 Abs. 3 und 4 Nr. 1 NGrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
13	§ 6 Abs. 3 NGrStG und § 6 Abs. 4 Nr. 2 NGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.

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

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

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeile 35 bis 37

bei Wohnraumförderung

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

Zu Zeile 35

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

Zu Zeile 36

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

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine

Zu Zeile 37

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

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

Einfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

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

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

Zweifamilienhaus:

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

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

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

Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

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

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

Wohnungseigentum:

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

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

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

