

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 Steuererklärungsvordrucke 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 (**Bruchteileigentum**), 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 Katastrauszug 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.