

Mandanten-Name: \_\_\_\_\_

Mandanten-Nr.: \_\_\_\_\_

**A. Lage des Grundstücks**

Aktenzeichen: \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

Postleitzahl und Ort: \_\_\_\_\_

Bundesland: \_\_\_\_\_

**B. Beauftragung / Zustimmung zur elektronischen Versendung**

Ich beauftrage die Volbers Vehmeyer Partner PartG mbB, die erforderliche(n) Erklärung(en) dem Finanzamt einzureichen.

Für die Erstellung und Abgabe der Erklärungen wird für jedes Einfamilienhaus bzw. jede Wohnung in Niedersachsen eine Gebühr von EUR 150 (netto) zzgl. Auslagen vereinbart. Für andere Objekte (z.B. Betriebsgebäude, alle Objekte außerhalb von Niedersachsen, Land- und Forstwirtschaft) wird eine Gebühr nach Zeitaufwand mit EUR 95 (netto) pro Stunde abgerechnet.

\_\_\_\_\_  
Ort            Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



→ Bitte beachten Sie, dass alle Informationen zum Stand **1.1.2022** anzugeben sind.

### **Allgemeine Angaben**

1.1 **Bitte reichen Sie das Schreiben des Finanzamtes mit der Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung ein.**

Auf dem Schreiben befindet sich das benötigte Aktenzeichen des Grundbesitzes. Das Schreiben wird mit „Information zur Grundsteuerreform und zur damit verbunden Erklärungsabgabe“ bezeichnet.

1.2 **Ist das Grundstück bebaut?**

Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn sich ein benutzbares Gebäude darauf befindet. Wenn sich ein Gebäude im Bau befindet, gilt das Grundstück als unbebaut.

---

1.3 **Welche Art von Gebäude liegt vor?**

Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhause, Eigentumswohnung, Betriebsgebäude oder anderes?

---

1.4 **Wofür wird das Gebäude verwendet?**

Wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken, ausschließlich zu Betriebszwecken oder gemischt genutzt?

---



## **Eigentumsverhältnisse (Grundangaben)**

### **2.1 Wer ist vertraglich Eigentümer an dem Grundstück?**

Die Information finden Sie im Grundbuchauszug oder im Kaufvertrag. Bitte reichen Sie uns die vollständigen Stammdaten (Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Finanzamt, Steuernummer, Identifikationsnummer) aller Eigentümer ein, sofern uns diese nicht bereits vorliegen sollten. Finanzamt, Steuernummer und Identifikationsnummer können aus dem letzten Einkommensteuerbescheid entnommen werden.

---

---

---

---

### **2.2 Wie hoch sind die Beteiligungsverhältnisse dieser Eigentümer?**

Bei Ehegatten z.B. 50% Ehemann / 50% Ehefrau.

---

### **2.3 Wie hoch sind die Eigentumsverhältnisse bei Wohneigentum oder Teileigentum?**

Die Angaben befinden sich im Grundbuchauszug und Kaufvertrag, z.B. 140/1.000.

---

## **Eigentumsverhältnisse (Besonderheiten)**

### **3.1 Ist auf dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt?**

Der Erbbauberechtigter ist zur Abgabe der Grundsteuererklärung verpflichtet.

---

### **3.2 Wenn ja, bitte teilen Sie uns die Stammdaten des Grundstückseigentümers mit**

Stammdaten: Name, Vorname oder Firma, Adresse, Geburtsdatum

---

### **3.3 Wurde Ihr Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet?**

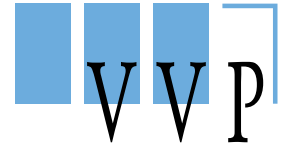
Wenn ja, bitte halten Sie mit uns Rücksprache.

---

### **3.4 Wurde auf Ihrem Grund und Boden ein fremdes Gebäude errichtet?**

Wenn ja, bitte halten Sie mit uns Rücksprache.

---



### **Angaben zum Grund und Boden (Grundangaben)**

- 4.1 **Grundbuchblatt:** \_\_\_\_\_
- 4.2 **Flur:** \_\_\_\_\_
- 4.3 **Flurstück (Zähler/Nenner):** \_\_\_\_\_
- 4.4 **Gemarkung:** \_\_\_\_\_
- 4.5 **Grundstücksfläche in qm:** \_\_\_\_\_

Die Informationen sind im Grundbuchauszug und im Kaufvertrag zu finden. Auf der Homepage [www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de](http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) können die Daten durch Eingabe der Adresse dargestellt und ausgedruckt werden. Sofern Sie einen Ausdruck erzeugen können, reichen Sie diesen bitte ein.

### **Angaben zum Grund und Boden (Besonderheiten)**

- 5.1 **Übersteigt der Grund und Boden eine Fläche von 10.000 qm?**  
\_\_\_\_\_
- 5.2 **Wenn ja, sind weniger als 10 % des Grund und Bodens bebaut und befestigt?**  
\_\_\_\_\_
- 5.3 **Wenn ja, wie groß ist die bebaute und befestigte Fläche des Grund und Bodens?**  
\_\_\_\_\_

#### **Definition bebaut**

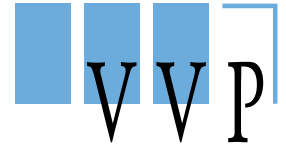
Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277:2021-08 als bebaut klassifiziert. Demnach gilt als bebaut jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut, überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist.

Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt.

#### **Definition befestigt**

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 zum Gebäude (Wohnzwecken)

	<u>Bezeichnung / Nutzung</u>	<u>Wohnfläche in qm</u>	<u>Nutzfläche in qm</u>
6.1	<b>Wohnhaus</b>	_____	
6.2	<b>Garagen</b>		_____
6.3	<b>Nebengebäude</b>		_____

#### Wohnflächen im Wohnhaus

Information können aus den Bauplänen des Architekten entnommen werden oder durch ausmessen festgestellt werden. Grundlage der Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder bei Fertigstellungen bis zum 31.12.2003 die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).

Die Wohnfläche umfasst Räume ab einer lichten Höhe von 2 m, die ausschließlich Wohnzwecken dienen einschließlich u.a. häusliches Arbeitszimmer, Wintergärten (wenn unbeheizt dann zu 50%) und Balkone / Terrassen (zu 25%).

Wohnflächen mit einer lichten Höhe von 1 bis 2 m werden zu 50% berücksichtigt.

Zur Wohnfläche zählen nicht: Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen sowie Carports, Abstellräume, Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Heizungsräume und Räume mit einer lichten Höhe von weniger als 1m.

#### Garagen

Bitte die Summe aller Garagen abzüglich 50 qm (Freibetrag) eintragen.

**Beispiel:** es liegt eine Garage mit 56 qm vor. Insgesamt ist eine Nutzfläche von 6 qm einzutragen (56 qm - 50 qm). Wenn Garagen mit einer Fläche von unter 50 qm vorliegen, ist eine Nutzfläche von 0 qm einzutragen. Carports werden bei den Flächenangaben nicht berücksichtigt, auch nicht bei Wohnflächen oder Nebengebäuden.

#### Nebengebäude

Bitte die Summe aller Nebengebäude abzüglich 30 qm (Freibetrag) eintragen.

**Beispiel:** es liegt ein Gartenhaus mit 25 qm und ein Schuppen mit 20 qm vor. Insgesamt ist eine Nutzfläche für Nebengebäude in Höhe von 15 qm einzutragen (25 qm + 20 qm - 30 qm).

### Angaben zum Gebäude (Betriebszwecken)

	<u>Bezeichnung / Nutzung</u>	<u>Nutzfläche in qm</u>
7.1	<b>Betriebsgebäude</b>	_____

#### Definition Nutzfläche

Informationsquellen sind: Bauunterlagen, Kaufverträge oder ausmessen. Die Nutzfläche wird nach DIN 277 (2005-02, 2016-01, 2021-08) berechnet. Grundsätzlich werden alle Räume berücksichtigt, auch Garagen werden ohne Kürzungen der Nutzfläche berücksichtigt.

Zur Nutzfläche zählen nicht: Balkone, Konstruktionen-Grundfläche (Wände, Pfeiler), technische Funktionsflächen (Lagerflächen für Brennstoffe), Verkehrsflächen (Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).



## **Steuerermäßigungen**

8.1 **Dienen die Wohnflächen der Wohnraumförderung oder sind an den sozialen Wohnungsbau gebunden?**

Wenn ja, bitte halten Sie mit uns Rücksprache.

\_\_\_\_\_

8.2 **Wird der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke verwendet?**

Wenn ja, bitte halten Sie mit uns Rücksprache.

\_\_\_\_\_

8.3 **Werden Gebäude zum Zivilschutz verwendet?**

Voraussetzung nach § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes.

\_\_\_\_\_

8.4 **Liegt ein Baudenkmal vor?**

Voraussetzung nach § 3 Abs. 1 bis 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

\_\_\_\_\_

8.5 **Liegt mit den Wohnflächen eine räumliche Verbindung mit dem Betrieb aus der Land- und Forstwirtschaft (L+F) vor und...**

Räumliche Verbindung liegt vor, wenn sich die Wohnflächen auf demselben Grundstück wie die Hofstelle befinden.

a) **Betriebsinhaber verwendet die Wohnflächen zu eigenen Wohnzwecken**

\_\_\_\_\_

b) **Familienangehörige des Betriebsinhabers verwenden die Wohnflächen zu Wohnzwecken und sind für den L+F Betrieb mehr als nur gelegentlich Tätig**

\_\_\_\_\_

c) **Altenteilern stehen die Wohnflächen zu Wohnzwecken zur Verfügung und sind für den L+F Betrieb mehr als nur gelegentlich Tätig**

\_\_\_\_\_

d) **Arbeitnehmern des L+F Betriebs zu Wohnzwecken dienen**

\_\_\_\_\_