

# So machst Du kostenlos Deine Grundsteuererklärung

Wenn Du zum Stichtag 1. Januar 2022 ein Grundstück hast, hast Du nur noch in Bayern bis zum 30. April 2023 Zeit für die Abgabe Deiner Grundsteuererklärung. In allen anderen Bundesländern ist die Frist am 31. Januar 2023 abgelaufen. Gib Deine Erklärung aber trotzdem so schnell wie möglich ab, denn so vermeidest Du sehr wahrscheinlich einen Verspätungszuschlag.

Zwar sind es nur einige Zahlen, die Du dafür brauchst, doch die kostenlose Abgabe über Elster hat einige Stolpersteine. Wir zeigen Dir in unserer Ausfüllhilfe, wie Du trotzdem zum Ziel kommst.

Leider gibt es keine einheitliche bundesweite Regelung. Elf Bundesländer nutzen das sogenannte Bundesmodell, fünf haben sich für eine eigene Variante entschieden. Wähle deshalb hier Dein Bundesland aus und folge der jeweiligen Anleitung Schritt für Schritt.



## Inhalt:

- 1 [Baden-Württemberg](#)
- 2 [Bayern](#)
- 3 [Hamburg](#)
- 4 [Hessen](#)
- 5 [Niedersachsen](#)
- 6 [Bundesmodell](#) (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen)

# So machst Du die Grundsteuererklärung in Baden-Württemberg

Wenn Du die sogenannte Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts **kostenlos** machen willst, geht das **online in Baden-Württemberg nur mit Elster**.

Wir führen Dich hier **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

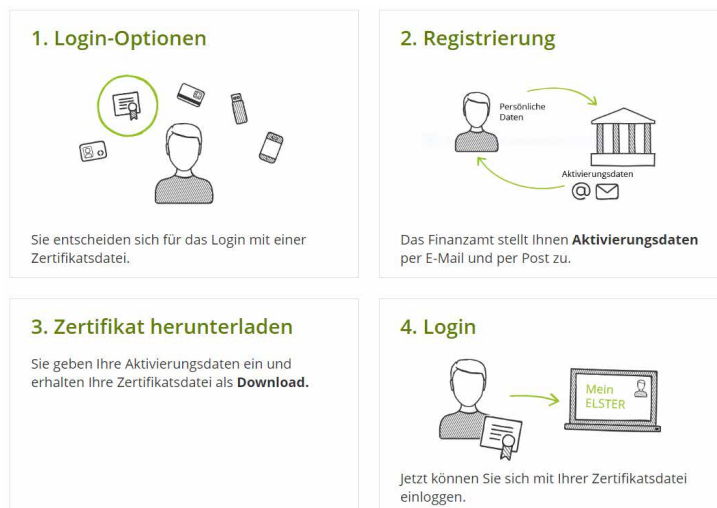
# 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt, kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen.

Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „**Benutzerkonto erstellen**“. Folge den Anweisungen und wähle „Zertifikatsdatei (empfohlen)“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post (!)** **Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch machen und wirst nicht unterbrochen, um Informationen zu suchen.



### Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Aktenzeichen und Lagedaten:** Diese findest Du im **Informationsschreiben**, dass Du von Deinem Finanzamt erhalten hast, oder im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“).

**Flurstückdaten:** Diese wichtigen Informationen stehen mit Ausnahme des Bodenrichtwerts in Deinem Notarvertrag oder Deinem Grundbuchauszug. Du kannst sie aber bequem im Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg abfragen. Gib dazu auf dieser [Seite](#) der Landesregierung einfach die **Adresse Deines Grundstücks** ein.

Auf der linken Seite siehst Du die erforderlichen Daten, wie **Gemarkung**, **Flurstück-Zähler**, **Flurstücks-Nenner**, **Fläche** und **Bodenrichtwert**. Drucke Dir diese Daten aus. Achtung: In seltenen Fällen gibt es für Dein Grundstück zwei Teilflächen mit verschiedenen Bodenrichtwerten.

**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Diese Zahlen stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. Lasse das Feld in der Grundsteuererklärung dann frei.

Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die wiederum jeder Bundesbürger hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue [hier](#) beantragen.

**Anteil am Flurstück:** Das betrifft Dich nur bei **Wohneigentum** oder **Teileigentum**. Bei Eigentumswohnungen gibt es dafür einen **Zähler** und einen **Nenner**. Sie geben an, wie Dein Anteil am Grundstück ist. Das sind dann meist „krumme“ Zahlen, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000. Die Angaben dazu findest Du zum Beispiel im Notar- oder Kaufvertrag.

**Achtung:** Aus diesen Zahlen musst Du auch Deinen **Anteil in Quadratmeter** an der gesamten Fläche des Grundstücks ermitteln. Du brauchst diese Zahl bei der Eingabe in die Steuerformulare. Steht Deine Anteil nicht in Deinen Unterlagen, berechnest Du ihn wie folgt: Angenommen, die Gesamtfläche beträgt 1200 Quadratmeter. Dein Anteil ist 54,13000 von 1000. Also:  $1200 \times 54,13 / 1000 = 64,956$ . Diese Zahl rundest Du ab. Du würdest also im Beispiel später Deine Miteigentumsfläche mit 64 eintragen.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

The screenshot shows the login interface of the Elster system. It features two main input fields: 'Zertifikatsdatei' and 'Passwort'. The 'Zertifikatsdatei' field includes a text input with the placeholder 'Auswählen' and a blue button labeled 'Durchsuchen'. The 'Passwort' field is a standard text input with a blue eye icon for toggling visibility. Below these fields is a blue 'Login' button.



## Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang!

Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für Baden-Württemberg**“ aus.

Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (GW1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (GW2)“.


### Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (GW1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (GW2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (GW3A)	<input type="checkbox"/>
Anlage Grundsteuerbefreiung / -vergünstigung (GW4)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (GW3 und GW3A) auswählen. Die „Anlage Grundsteuerbefreiung / -vergünstigung (GW4)“ wird selten gebraucht. Am ehesten noch, wenn Du Eigentum unter Denkmalschutz hast.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol  entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.

## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen

Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.

Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier musst Du lediglich das **Aktenzeichen** eingeben. Trage unbedingt **nur die Ziffern** ein und lasse die Sonderzeichen weg. Klicke auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Seiten 1 bis 8. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt „**1 – Angaben zur Feststellung**“. Hier musst Du nur im unteren Teil auf „Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)“ klicken.

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks/...**“ Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Den Punkt „Mehrere hebberechtigte Gemeinden“ ganz unten musst Du nur anklicken, wenn Dein Grundstück nicht nur in einer einzigen Gemeinde liegt.

Weiter geht es mit „**3- Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens**“.

Klicke auf: [+ Weitere Daten hinzufügen](#)



Nun Du bist jetzt im Abschnitt „Gemarkung beziehungsweise Flurstück“. Hier kannst Du die Flurstückdaten vom [Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg](#) einfügen oder aus Deinem Grundbuchauszug eintragen. Hast Du das Grundbuchblatt nicht bei der Hand, lässt Du das entsprechende Feld leer. Das ist nicht schlimm. Das gilt auch, wenn Du bei Flur keinen Wert in Deinen Unterlagen hast.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	17 ?	18 ?
enthalten in	Keine Angabe	
	?	

Bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.



**Achtung Stolperstein:** Bei einer **Eigentumswohnung** ist es komplizierter, denn hier geben Zähler und Nenner an, welcher Anteil des Grundstücks Dir gehört. Die Angaben dazu hast Du Dir schon bereitgelegt. (Zur Erinnerung: Es können auch krumme Zahlen sein.) Bei „**enthalten in**“ wählst Du „erste Fläche (Schlüsselwert 1)“ aus. Nur wenn Du ein Grundstück mit zwei Teilflächen mit zwei verschiedenen Bodenrichtwerten hast, wählst Du „beide Flächen (Schlüsselwert 3)“ aus.

Hast Du auf dieser Seite alles eingetragen, klickst Du auf:

[Eintrag übernehmen >](#)

Hast Du gegebenenfalls weitere Flurstücke unter dem gleichen Aktenzeichen, füge sie wie eben beschrieben zu. Wenn alle Flurstücke eingetragen sind, geht es weiter zur nächsten Seite.

„**4 – Eigentümer(innen) / Beteiligte**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

[> Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer

beziehungsweise Miteigentümer: Klicke dazu auf [+ Weitere Daten hinzufügen](#) und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 49 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist.



Weiter unten trägst Du Steuernummer (wenn vorhanden) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird an dieser Stelle automatisch eingefügt.



**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld ganz unten:

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft 

51	Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		70	71

Hier sind andere Zähler und Nenner gemeint als zuvor.

Bist Du alleiniger Eigentümer des Grundstücks, trägst Du in beiden Feldern eine „1“ ein. Seid Ihr verheiratet und beide Eigentümer, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf: [Eintrag übernehmen >](#)

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie in Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden.

**„5 - Grundsteuerbefreiung/ -vergünstigung“:** Hier musst Du nur ein Häkchen setzen, wenn Du davon betroffen bist, was sehr selten ist.

**„6 – Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“:** Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

**„7 – Empfangsvollmacht“:** Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

**„8 – Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung“:** Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es nur noch um Dein Grundstück. Wenn darauf Gebäude stehen, ist es nur maßgeblich, ob diese überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden oder nicht.

Es geht los mit „1 – Angabe zum Grundstück“. Einmal „Nächste Seite“ klicken. Um die Daten Deines Grundstücks einzugeben, klickst Du auf:

+ Weitere Daten hinzufügen



**Achtung Stolperstein:** Es sind zwar nur **zwei Zahlen** einzutragen, aber Du musst sehr **aufmerksam** sein.

Fläche des Grundstücks	<input type="text" value="m²"/>
	10 ?
Bodenrichtwert je m²	<input type="text" value="Euro, Cent"/>
	11 ?

Bei der **Fläche** des Grundstücks musst Du in vielen Fällen die gesamte Fläche aus Deinen Unterlagen eintragen. Bei einer **Eigentumswohnung** darfst Du hingegen **nicht** die **gesamte Fläche** angeben, sondern nur Deinen **persönlichen Anteil am Grundstück**. Zur Erinnerung: Bei der Sammlung der Daten in Abschnitt 2 ergab sich im Beispiel ein Anteil von 64 Quadratmeter.

Den **Bodenrichtwert** liest Du einfach aus dem Ausdruck ab, den Du im [Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg](#) erstellt hattest. Trage diese Zahl in Euro und Cent ein.

**Achtung:** Wenn Du ein Grundstück mit **zwei Teilflächen** mit zwei **verschiedenen Bodenrichtwerten** hast, trägst Du zuerst die Daten für den ersten Teil ein.

Klicke dann auf:

Eintrag übernehmen >

Für den zweiten Teil Deines Grundstücks gehst Du genauso vor wie eben. Das gilt auch für den Fall, dass Du mehrere Grundstücke unter dem gleichen Aktenzeichen hast. Sind alle Grundstücke eingetragen, geht es zu diesen beiden Zeilen:

#### Angaben zur Grundstücksnutzung

6 ☐ Ist das Grundstück bebaut und wird dieses überwiegend zu Wohnzwecken genutzt? 22 ?

#### Zusätzliche Angabe bei Wohnungs- / Teileigentum

7 Der Antrag auf Eintragung des Wohnungs- oder Teileigentum wurde beim Grundbuchamt eingereicht am:  ?



Hier lauern die letzten beiden **Stolpersteine**: Setze bei „**Angaben zur Grundstücksnutzung**“ ein Häkchen, wenn es **bebaut** ist und zu mehr als 50 Prozent zu **Wohnzwecken** genutzt wird. Das ist sehr oft der Fall – und führt im Endeffekt zu einer geringen Grundsteuer.

Kein Häkchen darfst du setzen, wenn das Grundstück **nicht bebaut** ist oder der Anteil der **gewerblichen Nutzung** größer ist als die Wohnnutzung. Letzteres ist etwa der Fall, wenn im Gebäude eine große Gewerbefläche ist und nur eine kleinere Wohnung.

Bei „**Zusätzliche Angabe bei Wohnungs- / Teileigentum**“ musst Du – wenn Du überhaupt betroffen bist – nicht die entsprechenden Unterlagen raussuchen. Du kannst einfach den **01.01.2022** eintragen. Weiter geht es zur nächsten Seite.

Die Seite „**2 – Erbbaurecht**“ musst Du nur ausfüllen, wenn ein Erbbaurecht besteht.

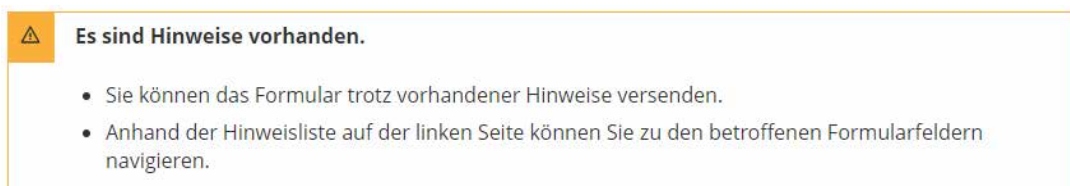
## 6. Prüfung und Versand

Klicke nun auf [Alles prüfen >](#) Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.

✓ Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.



! Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.



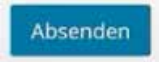
❌ Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.



**Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf  und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



### In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:

1. Informiere Dich auf der [Grundsteuer-Seite](#) des Landes Baden-Württemberg.
2. Es gibt zudem zwei recht lange Anleitungen zum Herunterladen: eine für das „[Grundvermögen](#)“ (etwa Bauland oder Wohngrundstücke) und eine für [den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft](#).
3. Ruf dein zuständiges Finanzamt an.
4. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.

# So machst Du die Grundsteuererklärung in Bayern

Wenn Du die sogenannte Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts **kostenlos** machen willst, geht das **online in Bayern nur mit Elster**.

Wir führen Dich hier **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

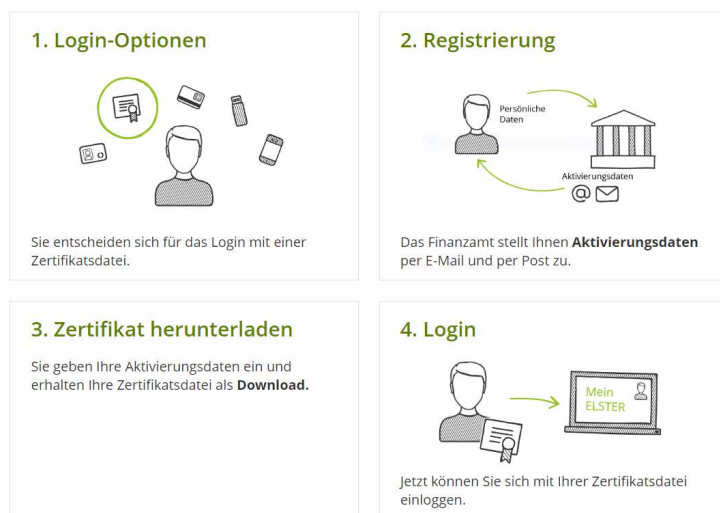
# 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt, kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen.

Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „**Benutzerkonto erstellen**“. Folge den Anweisungen und wähle „Zertifikatsdatei (empfohlen)“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post (!)** **Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch erledigen und wirst nicht unterbrochen, um Informationen zu suchen.

### 👉 Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Aktenzeichen und Lagedaten:** Diese findest Du im **Informationsschreiben**, dass Du von Deinem Finanzamt erhalten hast, oder im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“).

**Flurstückdaten:** Diese wichtigen Informationen stehen in Deinem Notarvertrag oder einem Katasterauszug. Du kannst sie aber bequem im sogenannten [Bayern-Atlas](#) abfragen. Gib auf dieser Seite einfach die **Adresse Deines Grundstücks** ein und klicke dann auf der Karte auf das **blaue Symbol**. Du siehst jetzt auf der linken Seite Daten wie Gemarkungsnummer, Flurstückszähler, Flurstücksnummer und amtliche Fläche. Drucke Dir diese Daten aus.

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	...
Gemarkung	...
Gemarkungsnummer	...
Flurstückszähler	...
Flurstücksnummer	...
Amtliche Fläche	...
Tatsächliche Nutzung	...
Gesamtertragsmesszahl	-

Erste Schritte



**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Diese Zahlen stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. Lasse das Feld in der Grundsteuererklärung dann frei.

Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die wiederum jeder Bundesbürger hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue [hier](#) beantragen.

**Wohn-/Nutzflächenberechnung:** Hast Du ein unbebautes Grundstück, musst Du hier nichts tun. Wenn Du ein bebautes Grundstück hast, kommt etwas Arbeit auf Dich zu.



**Achtung Stolperstein:** Die anzugebene **Wohnfläche** dürfte oft **geringer** sein als im Bauplan oder anderen Unterlagen, die Du dazu hast. Denn zur Wohnfläche gehören **nicht:** Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind.

**Anteilig** gehören zur Wohnfläche: Balkone, Terrassen, Dachgärten und Loggien in der Regel zu einem Viertel, nicht beheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Meter ebenfalls zur Hälfte.

**Achtung:** Ein häusliches **Arbeitszimmer** gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche. Mache am besten eine Aufstellung. Hast Du nicht alle Flächenangaben parat, hilft nur Nachmessen. Am Ende hast Du die gesamte Wohnfläche.

Zur **Nutzfläche im Haus** gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Das sollte also meist 0 sein.

Zur **Nutzfläche außerhalb des Hauses** gehören etwa eine Garage oder ein Gartenhaus auf dem Grundstück. Notiere Dir auch diese Angaben.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

The screenshot shows a login interface with the following elements:

- Zertifikatsdatei**: A label above a text input field containing the placeholder "Auswählen". To the right of the input field is a blue button labeled "Durchsuchen".
- Passwort**: A label above a password input field. To the right of the input field is an eye icon for toggling visibility.
- Login**: A blue button located below the password field.



## Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang!

Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für Bayern**“ aus.

Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (BayGrSt 1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (BayGrSt 2)“.


### Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (BayGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (BayGrSt 3 und BayGrSt 3A) auswählen. Wie Du in diesem Fall vorgehst, ist sehr gut in diesem [Video](#) des Bayerischen Landesamts für Steuern beschrieben. Ebenfalls empfehlenswert ist das [Video](#) zum Thema „Verpachteter Acker“.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol  entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.

## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.



Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier musst Du lediglich das **Aktenzeichen** eingeben. Trage unbedingt **nur die Ziffern** ein und lasse die Sonderzeichen weg. Klicke auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Seiten 1 bis 7. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt „**1 – Angaben zur Feststellung**“. Hier musst Du nur im unteren Teil entweder auf „unbebautes Grundstück“ oder „bebautes Grundstück“ klicken. Dann weiter zur nächsten Seite.

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** 10 ?

☒ Keine Angabe

☐ unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks/...**“ Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Den Punkt „Mehrere hebberechtigte Gemeinden“ ganz unten musst Du nur anklicken, wenn Dein Grundstück nicht nur in einer einzigen Gemeinde liegt.

Und schon geht es zu „**3- Angaben zu Eigentümer/innen**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

> [Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer:

Klicke dazu auf **+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen** und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 27 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist. Weiter unten trägst Du Steuernummer (wenn vorhanden) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird an dieser Stelle automatisch eingefügt.



**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld:

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

30	Zähler, Nenner		
		70	71

Bist Du alleiniger Eigentümer des Grundstücks, trägst Du in beiden Feldern eine „1“ ein. Seid Ihr verheiratet und beide Eigentümer, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen >](#)

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie in Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden.

**„4- Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung“:** Hier musst Du nur ein Häkchen setzen, wenn Du davon betroffen bist, was sehr selten ist.

**„5 – Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“:** Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

**„6 – Empfangsvollmacht“:** Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

**„7 – Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung“:** Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es um Dein Grundstück und Deine Immobilie.

Es geht los mit **„1 – Angabe zum Grund und Boden“**. Einmal „Nächste Seite“ klicken.

Um die Daten Deines Grundstücks einzugeben, klickst Du auf:

[+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen](#)

Trage zuerst Deine Gemeinde ein. Klicke danach auf:

[+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen](#)

Du bist jetzt im Abschnitt „Gemarkung / Flurstück“. Hier kannst Du die Flurstückdaten vom Bayern-Atlas einfügen oder aus Deinem Grundbuchauszug eintragen. Hast Du das Grundbuchblatt nicht bei der Hand, lässt Du das

entsprechende Feld leer. Das ist nicht schlimm.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	X,XXXXX	
	?	?

Bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.



**Achtung Stolperstein:** Bei einer **Eigentumswohnung** ist es komplizierter, denn hier geben Zähler und Nenner an, welcher Anteil des Grundstücks Dir gehört. Die Angaben dazu findest Du im Katasterauszug. Das können durchaus krumme Zahlen sein, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000.

Hast Du alle Angaben gemacht, klicke ganz unten rechts auf:

Flurstücksbezogene Daten übernehmen >

Wenn Du weitere Flurstücke unter dem gleichen Aktenzeichen besitzt, fügst Du diese auf die gleiche Weise ein. Hast Du alle Flurstücke eingetragen, geht es weiter zur nächsten Seite.

Hier geht es um „**2 – Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen**“. Ist Dein Grundstück unbebaut, kannst Du gleich weiter zur nächsten Seite springen.

Ist es bebaut, klickst Du auf:

+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen

Hier gibst Du eine Bezeichnung wie Einfamilienhaus ein. Füge dann die ermittelte Wohnfläche ein, die Nutzfläche sollte meist 0 betragen.

Klicke schließlich auf:

Gebäude / Gebäudeteil übernehmen >

Wenn Du weitere Gebäude hast, füge sie wie eben entsprechend ein.



**Achtung Stolperstein:** Hast Du auf dem Grundstück zum Beispiel eine **Garage**, ist die Wohnfläche 0. Als **Nutzfläche** trägst Du die Fläche der Garage minus 50 ein. Die 50 ist ein **Freibetrag**. Ist Deine Garage also maximal 50 Quadratmeter groß, kannst Du bei Nutzfläche eine „0“ eintippen. Ist sie 60 Quadratmeter, trägst Du „10“ ein.

Kommt noch ein weiteres Gebäude wie ein **Gartenhaus** hinzu, fügst Du es ebenfalls ein. In diesem Fall ist der **Freibetrag** 30 Quadratmeter. Wohnfläche ist wiederum

„0“. Bei der **Nutzfläche** trägst Du zum Beispiel bei einem 45 Quadratmeter großen Gartenhaus „15“ ein.

Hast Du alle Gebäude oder Teile davon erfasst? Dann weiter, Du bist fast durch!

Auf den nächsten Seiten von „**3 – Angaben bei vollständiger Steuerbefreiung**“ bis „**8 – Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/Teileigentum**“ bist Du im Regelfall nicht betroffen. Klicke zur Sicherheit aber eine Seite nach der anderen durch, ob Du nicht doch beteiligt bist.

Am ehesten könnte das noch der Fall bei „**4 – Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung**“ der Fall sein, wenn Du etwa Eigentum besitzt, das unter Denkmalschutz steht.

Es folgt:

9 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht



38 ☐ Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremdem Grund und Boden errichtet. 24

39 ☐ Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25

40 ☐ Sie sind Erbbauberechtigte/r. 23

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

Trifft etwas davon bei Dir zu, klicke in das entsprechende Feld und gib, wenn gefordert, die Daten der Betroffenen ein.

## 6. Prüfung und Versand

Klicke nun auf **Alles prüfen >** Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.

✓ Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.



**Es sind keine Fehler vorhanden.**

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



! Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.



**Es sind Hinweise vorhanden.**

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



Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.



**Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf

Absenden

und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



### **In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:**

1. Schaue in die Fragen und Antworten (FAQ) auf der [Internetseite](#) des Landes zur Grundsteuer.
2. Ruf die Grundsteuer-Hotline an: 089 / 30 70 00 77.
3. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.

# So machst Du die Grundsteuererklärung in Hamburg

Wenn Du die sogenannte Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts **kostenlos** machen willst, geht das **online in Hamburg nur mit Elster**.

Wir führen Dich hier **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

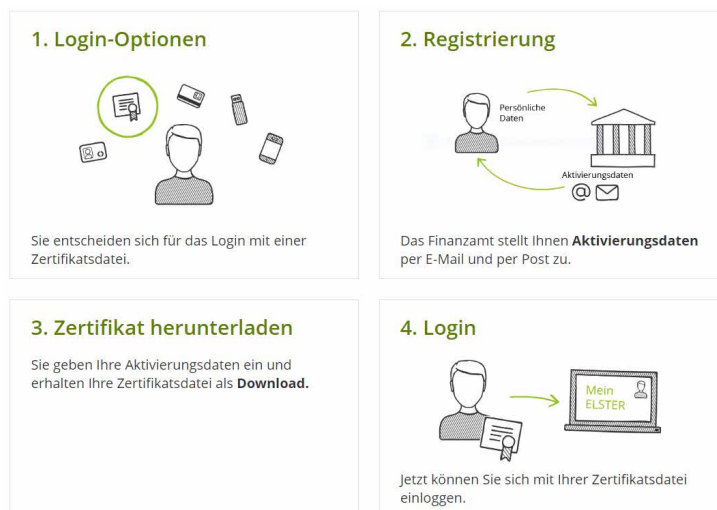
# 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt, kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen.

Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „**Benutzerkonto erstellen**“. Folge den Anweisungen und wähle „Zertifikatsdatei (empfohlen)“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post (!) Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

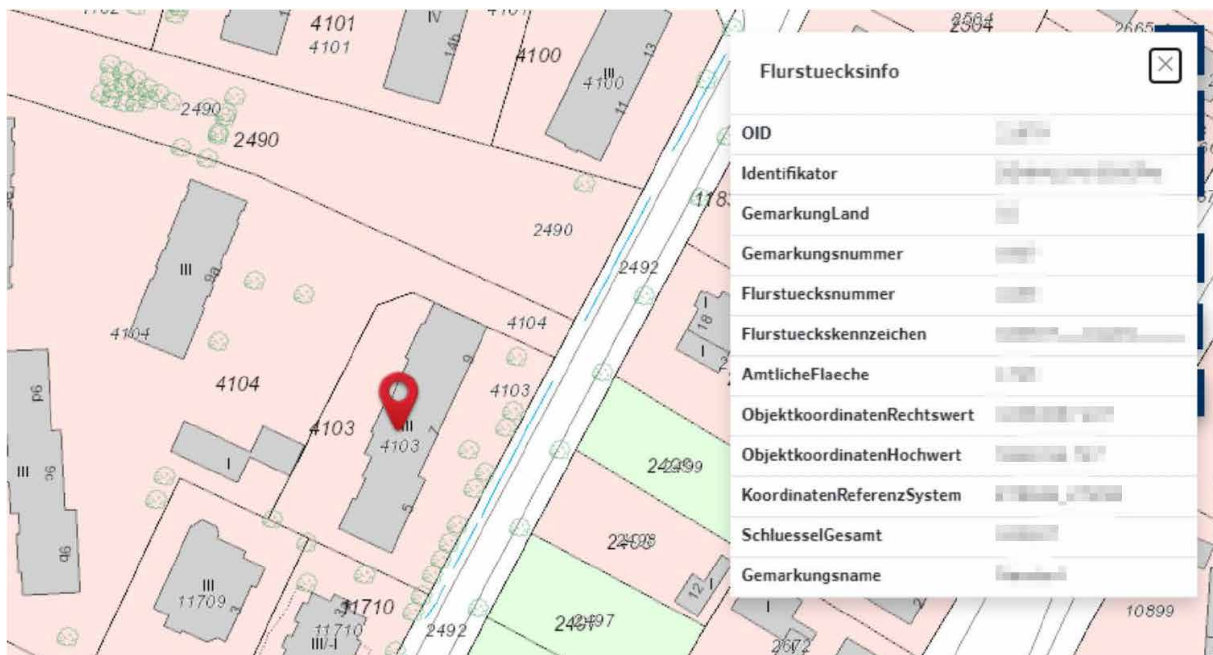
Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch erledigen und wirst nicht unterbrochen, um Informationen zu suchen.



### Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Steuernummer zur Grundsteuer:** Leider wird Hamburg erst nach den Sommerferien **Informationsschreiben** an Eigentümer verschicken, in denen diese Steuernummer sicherlich genannt wird. Du findest sie aber auch im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“).

**Flurstückdaten:** Diese wichtigen Informationen stehen zum Beispiel auf Deinem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder Deinem Notarvertrag. Du kannst sie aber auch im [Geo-Portal Hamburg](#) abfragen. Gib auf dieser Seite einfach die **Adresse Deines Grundstücks** ein, klicke dann auf Dein Grundstück und die Informationen zum Flurstück werden angezeigt. Davon brauchst Du nur die **Gemarkungsnummer**, die **Flurstücksnummer**, die **amtliche Fläche** und den **Gemarkungsnamen**. Drucke Dir diese Daten aus.



**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Noch eine Steuernummer, richtig gelesen. Diese beiden Zahlen stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. In diesem Fall kannst Du in der Grundsteuererklärung das entsprechende Feld leer lassen. Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die wiederum jeder Bundesbürger hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue [hier](#) beantragen.

**Wohn-/Nutzflächenberechnung:** Hast Du ein unbebautes Grundstück, musst Du hier nichts tun. Wenn Du ein bebautes Grundstück hast, kommt etwas Arbeit auf Dich zu.



**Achtung Stolperstein:** Die anzugebene **Wohnfläche** dürfte oft **geringer** sein als im Bauplan oder anderen Unterlagen, die Du dazu hast. Denn zur Wohnfläche gehören **nicht:** Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind. **Anteilig** gehören zur Wohnfläche: Balkone, Terrassen, Dachgärten und Loggien in der Regel zu einem Viertel, nicht beheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Meter ebenfalls zur Hälfte.

**Achtung:** Ein häusliches **Arbeitszimmer** gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche. Mache am besten eine Aufstellung. Hast Du nicht alle Flächenangaben parat, hilft nur Nachmessen. Am Ende hast Du die gesamte Wohnfläche.

Zur **Nutzfläche im Haus** gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Das sollte also meist 0 sein.

Zur **Nutzfläche außerhalb des Hauses** gehören etwa eine Garage oder ein Gartenhaus auf dem Grundstück. Notiere Dir auch diese Angaben.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

Zertifikatsdatei

Zertifikatsdatei

Auswählen

Durchsuchen

Passwort

Login

Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang! Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für Hamburg**“ aus. Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (HmbGrSt 1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)“.

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

Hauptvordruck (HmbGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (HmbGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (HmbGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (HmbGrSt 3 und HmbGrSt 3A) auswählen.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.



## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.

Grundsteuer für Hamburg

Startseite des Formulars

Hauptvordruck (HmbGrSt 1)

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land
- 3 - Angaben zu Eigentümer/innen
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Erklärung zur Fe
- 6 - Empfangsvollmacht
- 7 - Mitwirkung

Anlage Grundstück (HmbGrSt 2)

Startseite des Formulars

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar 2022

Steuernummer

Steuernummern aus Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen sind in diesem Formular nicht zulässig.

Land Bitte Land auswählen

Steuernummer Bitte Land auswählen

Wo ist meine Steuernummer?

Finanzamt Wird automatisch ermittelt

Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier wählst Du bei Land „Hamburg“ aus und gibst danach Deine **Steuernummer** ein. **Achtung:** Das ist Deine Steuernummer für die Grundsteuer, nicht für die Einkommensteuer. Die ersten beiden Ziffern sind „16“. Das Finanzamt wird automatisch eingefügt. Klicke danach auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Teilseiten 1 bis 7. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt „**1 – Angaben zur Feststellung**“. Hier musst Du nur im unteren Teil entweder auf „unbebautes Grundstück“ oder „bebautes Grundstück“ klicken. Dann weiter zur nächsten Seite.

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** 10 ?

☒ Keine Angabe

☐ unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks/...**“ Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Der Punkt „Mehrere hebberechtigte Gemeinden“ ganz unten ist nur für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von Interesse.

Und schon geht es zu „**3- Angaben zu Eigentümer/innen**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

> [Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer:

Klicke dazu auf [+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen](#) und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 27 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist. Weiter unten trägst Du Steuernummer (das ist die Steuernummer, die Du zum Beispiel auf Deinem Steuerbescheid für die „normale“ Einkommensteuer findest) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird automatisch eingefügt.



**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld:

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

30	Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		70	71

Bist Du alleiniger Eigentümer des Grundstücks, trägst Du in beiden Feldern eine „1“ ein. Seid Ihr verheiratet und beide Eigentümer, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen >](#)

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie in Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden.

**„4- Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung“:** Hier musst Du nur ein Häkchen setzen, wenn Du davon betroffen bist, was sehr selten ist.

**„5 – Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“:** Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

**„6 – Empfangsvollmacht“:** Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

**„7 – Mitwirkung“:** Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es um Dein Grundstück und Deine Immobilie.

Es geht los mit **„1 – Angabe zum Grund und Boden“**. Einmal „Nächste Seite“ klicken.

Wähle zuerst bei Gemeinde „Hamburg“ aus. Klicke danach weiter unten auf:

[+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen](#)

Du bist jetzt im Abschnitt „Gemarkung / Flurstück“. Hier kannst Du die Flurstückdaten vom Geo-Portal einfügen oder aus Deinem Grundbuchauszug eintragen. Hast Du das Grundbuchblatt nicht bei der Hand, lässt Du das entsprechende Feld leer. Das ist nicht schlimm.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text" value="X,XXXXX"/>	<input type="text"/>
	<input style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid #ccc;" type="button" value="?"/>	<input style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid #ccc;" type="button" value="?"/>

Bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.



**Achtung Stolperstein:** Bei einer **Eigentumswohnung** ist es komplizierter, denn hier geben Zähler und Nenner an, welcher Anteil des Grundstücks Dir gehört. Die Angaben dazu findest Du in Deinen Unterlagen, etwa dem Notarvertrag. Das können durchaus krumme Zahlen sein, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000. Hast Du alle Angaben gemacht, klicke ganz unten rechts auf:

[Flurstücksbezogene Daten übernehmen >](#)

Wenn Du weitere Flurstücke unter der gleichen Steuernummer besitzt, fügst Du diese auf die gleiche Weise ein. Hast Du alle Flurstücke eingetragen, geht es weiter zur nächsten Seite.

Hier geht es um „**2 – Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen**“. Ist Dein Grundstück unbebaut, kannst Du gleich weiter zur nächsten Seite springen.

Ist es bebaut, klickst Du auf: [+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen](#)

Hier gibst Du eine Bezeichnung wie Einfamilienhaus ein. Füge dann die ermittelte Wohnfläche ein, die Nutzfläche sollte meist 0 betragen. Klicke schließlich auf:

[Gebäude / Gebäudeteil übernehmen >](#)

Wenn Du weitere Gebäude hast, füge sie wie eben entsprechend ein.



**Achtung Stolperstein:** Hast Du auf dem Grundstück zum Beispiel eine **Garage**, ist die Wohnfläche 0. Als **Nutzfläche** trägst Du die Fläche der Garage minus 50 ein. Die 50 ist ein **Freibetrag**. Ist Deine Garage also maximal 50 Quadratmeter groß, kannst Du bei Nutzfläche eine „0“ eintippen. Ist sie 60 Quadratmeter, trägst Du „10“ ein.

Kommt noch ein weiteres Gebäude wie ein **Gartenhaus** hinzu, fügst Du es ebenfalls ein. In diesem Fall ist der **Freibetrag** 30 Quadratmeter. Wohnfläche ist wiederum „0“. Bei der **Nutzfläche** trägst Du zum Beispiel bei einem 45 Quadratmeter großen Gartenhaus „15“ ein.

Hast Du alle Gebäude oder Teile davon erfasst? Dann weiter, Du bist fast durch!

Auf den nächsten Seiten von „**3 – Angaben bei vollständiger Steuerbefreiung**“ bis „**8 – Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/Teileigentum**“ bist Du im Regelfall nicht betroffen. Klicke zur Sicherheit aber eine Seite nach der anderen durch, ob Du nicht doch beteiligt bist.

Am ehesten könnte das noch der Fall bei „**4 – Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung**“ der Fall sein, wenn Du Eigentum besitzt, das unter Denkmalschutz steht.

Es folgt:

9 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht




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

[> In Fällen der Zeilen 39 und 40: Name und Anschrift des/der \(wirtschaftlichen\) Eigentümers/in des/der Gebäude\(s\) auf fremdem Grund und Boden beziehungsweise des/der Erbbaupflichteten](#)

Trifft etwas davon bei Dir zu, klicke in das entsprechende Feld und gib, wenn gefordert, die Daten der Betroffenen ein.

## 6. Prüfung und Versand

Klicke nun auf  Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.

 Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.

 **Es sind keine Fehler vorhanden.**  
Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

! Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.



**Es sind Hinweise vorhanden.**

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



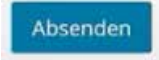
Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.



**Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf  und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



### **In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:**

1. Schaue auf der [Internetseite zur Grundsteuer](#) der Stadt Hamburg nach. Dort gibt es auch Informationsmaterial zum [Download](#).
2. Rufe bei Deinem Finanzamt an.
3. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.



# So machst Du die Grundsteuererklärung in Hessen

Wenn Du die sogenannte Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts **kostenlos** machen willst, geht das **online in Hessen nur mit Elster**.

Wir führen Dich hier **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

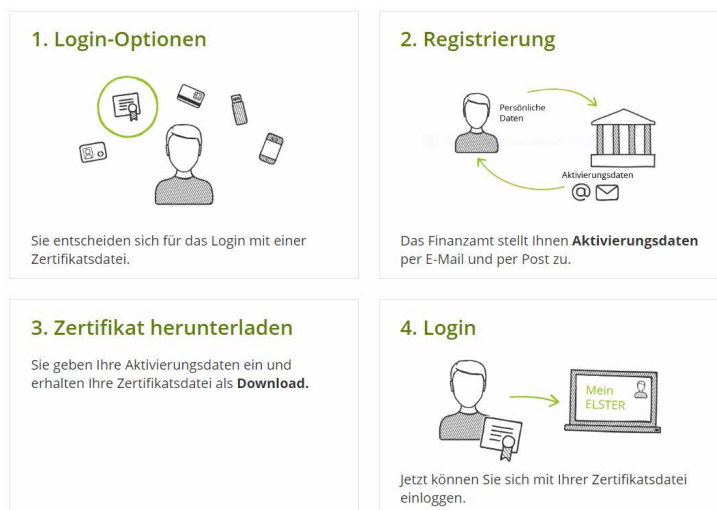
- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

# 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt, kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen. Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „**Benutzerkonto erstellen**“. Folge den Anweisungen und wähle „**Zertifikatsdatei (empfohlen)**“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post (!)** **Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch erledigen und wirst nicht unterbrochen, um Informationen zu suchen.



### Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Aktenzeichen und Lagedaten:** Diese findest Du im **Informationsschreiben**, dass Du von Deinem Finanzamt erhalten hast, oder im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“).

**Flurstückdaten:** Diese wichtigen Informationen stehen zum Beispiel auf Deinem Auszug dem Grundbuch oder Deinem Notarvertrag. Du kannst sie aber auch auf dieser [Internetseite](#) der hessischen Katasterverwaltung abfragen. Gib auf dieser Seite links die **Adresse Deines Grundstücks** ein. Klicke dann in den Ergebnissen auf Dein Grundstück und klicke auf das „i“-Symbol. Dann werden Deine Informationen zum Flurstück angezeigt. Achtung: Die Nummer des Grundbuchblatts steht nicht in diesen Informationen im Internet. Diese findest Du nur in Deinen Unterlagen, etwa im Grundbuchauszug. Hast Du sie nicht mehr, musst Du sie anfordern. Drucke Dir diese Daten aus.



Gemeinde	412000	Frankfurt am Main
Gemarkung		
Flur		
Flurstück		
Lage		
Antliche Fläche		

**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Diese beiden Zahlen

stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. In diesem Fall kannst Du in der Grundsteuererklärung das entsprechende Feld leer lassen.

Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die wiederum jeder Bundesbürger hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

**Wohn-/Nutzungsflächenberechnung:** Hast Du ein unbebautes Grundstück, musst Du hier nichts tun. Wenn Du ein bebautes Grundstück hast, kommt etwas Arbeit auf Dich zu.



**Achtung Stolperstein:** Die anzugebene **Wohnfläche** dürfte oft **geringer** sein als im Bauplan oder anderen Unterlagen, die Du dazu hast. Denn zur Wohnfläche gehören **nicht:** Dachboden und Kellerräume, wenn sie nicht zu Wohnzwecken dienen, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind

**Anteilig** gehören zur Wohnfläche: Balkone, Terrassen, Dachgärten und Loggien in der Regel zu einem Viertel, nicht beheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Meter ebenfalls zur Hälfte.

**Achtung:** Ein häusliches **Arbeitszimmer** gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche. Mache am besten eine Aufstellung. Hast Du nicht alle Flächenangaben parat, hilft nur Nachmessen. Am Ende hast Du die gesamte Wohnfläche.

Zur **Nutzungsfläche im Haus** gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Das sollte also meist 0 sein.

Zur **Nutzungsfläche außerhalb des Hauses** gehören etwa eine Garage oder ein Gartenhaus auf dem Grundstück. Ein Gartenhaus kann aber auch zur Wohnfläche gehören. Wann das der Fall ist, erfährst Du beim Ausfüllen. Notiere Dir aber schon mal die Größe der Fläche.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

Zertifikatsdatei

Zertifikatsdatei

Auswählen

Durchsuchen

Passwort

Login



#### Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang!

Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für Hessen**“ aus.

Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (HGrSt 1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (HGrSt 2)“.

#### Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?


Hauptvordruck (HGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (HGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (HGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (HGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (HGrSt 3 und HGrSt 3A) auswählen. Wie Du in diesem Fall vorgehst, ist gut in dieser [Anleitung](#) beschrieben. Ebenfalls

empfehlenswert ist die [Anleitung](#) zum Thema „Verpachteter Acker“.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol  entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.

## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.



Grundsteuer für Hessen

Startseite des Formulars

Hauptvordruck (HGrSt 1)

- 1 - Angaben zur Festsetzung / Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land
- 3 - Angaben zu Eigentümer(innen) und Beteil
- 4 - Ergänzende Angaben zur Erklärung
- 5 - Empfangsvollmacht
- 6 - Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erk

Anlage Grundstück (HGrSt 2)

Startseite des Formulars

Erklärung zum Grundsteuermessbetrag

Informationen zur Grundsteuer finden Sie auch unter [grundsteuer.hessen.de](https://grundsteuer.hessen.de).

auf den 1. Januar 2022

Aktenzeichen

Persönliche Bearbeitungsnotiz

Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier musst Du lediglich das **Aktenzeichen** eingeben. Trage unbedingt **nur die Ziffern** ein und lasse die Sonderzeichen weg. Klicke auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Seiten 1 bis 6. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt **1 – Angaben zur Festsetzung / Feststellung**. Hier musst Du nur im unteren Teil entweder auf „unbebautes Grundstück“ oder „bebautes Grundstück“ klicken. Dann weiter zur nächsten Seite.

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** 10 ?

☒ Keine Angabe

☐ unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks /...**“ Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Der Punkt „Mehrere hebberechtigte Gemeinden“ ganz unten ist nur für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von Interesse.

Und schon geht es zu „**3- Angaben zu Eigentümer(innen) und Beteiligten**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

> [Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer.

+ Eintrag hinzufügen

Klicke dazu auf: und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 29 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist.

Weiter unten trägst Du Steuernummer (wenn vorhanden) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird automatisch eingefügt.





**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld:

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit ?

Eintragungen nur bei:

- Bruchteilsgemeinschaften
- Ehegatten / Lebenspartner im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft oder Gütertrennung

31	Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		70	71

Bist Du alleiniger Eigentümer, trägst Du hier nichts ein. Seid Ihr verheiratet, beide Eigentümer und habt keinen Ehevertrag, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf:

✓ Eintrag übernehmen

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie in Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden.

„**4 – Ergänzende Angaben zur Erklärung**“: Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

„**5 – Empfangsvollmacht**“: Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

„**6 – Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung**“: Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es um Dein Grundstück und Deine Immobilie.

Es geht los mit „**1 – Angabe zum Grund und Boden**“.

Du bist jetzt im Abschnitt „Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens“. Hier kannst Du die Flurstückdaten aus Deinem Grundbuchauszug eintragen oder

die Werte, die Du Dir von der [Internetseite](#) der hessischen Katasterverwaltung heruntergeladen hast. Achtung: Manche Flurstücke haben keinen Zähler oder Nenner. Lasse das Feld in diesem Fall leer.

Miteigentumsanteil laut Grundbuch: Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	17 ?	18 ?

Bei „Miteigentumsanteil laut Grundbuch: Zähler, Nenner“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.



**Achtung Stolperstein:** Bei einer **Eigentumswohnung** ist es komplizierter, denn hier geben Zähler und Nenner an, welcher Anteil des Grundstücks Dir gehört. Die Angaben dazu findest Du in Deinen Unterlagen, etwa dem Notarvertrag. Das können durchaus krumme Zahlen sein, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000.

Hast Du alle Angaben gemacht, klicke ganz unten rechts auf:

✓ Eintrag übernehmen

Wenn Du weitere Flurstücke unter der gleichen Steuernummer besitzt, fügst Du diese auf die gleiche Weise ein. Hast Du alle Flurstücke eingetragen, geht es weiter zur nächsten Seite.

Hier geht es um „**2 – Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen**“. Ist Dein Grundstück unbebaut, kannst Du gleich weiter zur nächsten Seite springen.

Ist es bebaut, klickst Du auf:

+ Objekt hinzufügen

Hier gibst Du eine Bezeichnung wie Einfamilienhaus ein. Füge dann die ermittelte Wohnfläche ein, die Nutzungsfläche sollte meist 0 betragen. Klicke schließlich auf:

Objekt übernehmen >

Wenn Du weitere Gebäude hast, füge sie wie eben entsprechend ein.



**Achtung Stolperstein:** Hast Du auf dem Grundstück zum Beispiel eine **Garage**, musst Du diese nur als **Nutzungsfläche** angeben, wenn die Fläche mehr als 100 Quadratmeter beträgt.

Kommt noch ein weiteres Gebäude wie ein **Gartenhaus** oder **Schuppen** hinzu, fügst Du es ebenfalls als „Objekt“ hinzu und gibst die **Wohnfläche** an, wenn das Gebäude im Zusammenhang zum Haus steht, also wenn zum Beispiel dort Gartengeräte lagern. Ist die Fläche höchstens 30 Quadratmeter, brauchst Du keine Zahl eintragen. Gibt es keinen Zusammenhang zum Haus, trägst Du den Schuppen als **Nutzungsfläche** ein.

Hast Du alle Gebäude oder Teile davon erfasst? Dann weiter, Du bist fast durch!

Auf den nächsten Seiten von „**3 – Angaben zu Grundsteuerbefreiungen**“ bis „**6 – Zusätzliche Angabe bei Wohnungs- / Teileigentum**“ bist Du im Regelfall nicht betroffen. Klicke zur Sicherheit aber eine Seite nach der anderen durch, ob Du nicht doch beteiligt bist. Am ehesten könnte das noch der Fall bei „**4 – Angaben zu Grundsteuerermäßigungen**“ der Fall sein, wenn Du etwa Eigentum besitzt, das unter Denkmalschutz steht.

Es folgt:

7 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht



17	<input type="checkbox"/>	Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden. 24
18	<input type="checkbox"/>	Es wurde ein Erbbaurecht bestellt. 23

Trifft etwas davon bei Dir zu, klicke in das entsprechende Feld.


## 6. Prüfung und Versand

Klicke nun auf [Alles prüfen >](#) Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.

✓ Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.

 **Es sind keine Fehler vorhanden.**  
Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

⚠ Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.

 **Es sind Hinweise vorhanden.**

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

✗ Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.



**Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf

Absenden

und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



**In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:**

1. Schaue in die Fragen und Antworten (FAQ) auf der [Internetseite](#) des Landes zur Grundsteuer.
2. Lade Dir auf der [Seite](#) Elster-Klickanleitungen für verschiedene Fälle herunter.
3. Ruf die Grundsteuer-Hotline 0800 522 533 5 oder Dein zuständiges Finanzamt an.
4. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.

# So machst Du die Grundsteuererklärung in Niedersachsen

Wenn Du die sogenannte Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts **kostenlos** machen willst, geht das **online in Niedersachsen nur mit Elster**.

Wir führen Dich hier **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

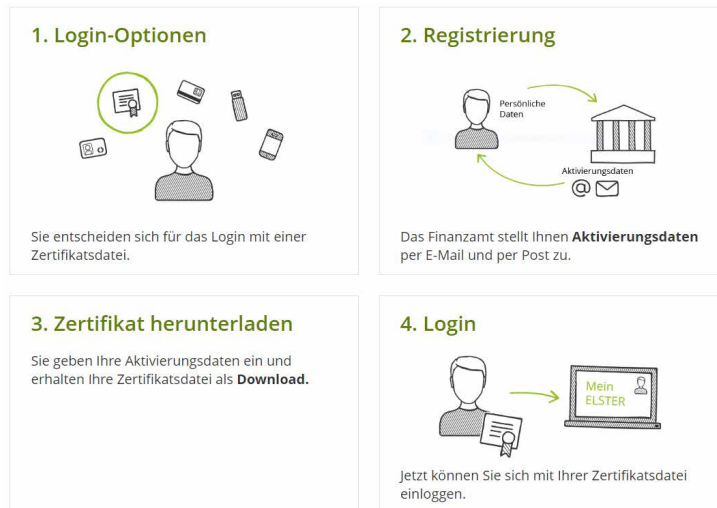
- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

# 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt, kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen. Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „**Benutzerkonto erstellen**“. Folge den Anweisungen und wähle „**Zertifikatsdatei (empfohlen)**“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post (!)** **Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch erledigen und wirst nicht unterbrochen, um Informationen zu suchen.



### Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Aktenzeichen und Lagedaten:** Diese findest Du im **Informationsschreiben**, das Du von Deinem Finanzamt erhalten hast, oder im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“).

**Flurstückdaten:** Diese wichtigen Informationen stehen in Deinem Notarvertrag oder einem Katasterauszug. Du kannst sie aber bequem im [Grundsteuer-Viewer](#) des Landes Niedersachsen abfragen. Gib auf dieser Seite einfach die **Adresse Deines Grundstücks**. Du siehst jetzt auf der rechten Seite die Daten für **Gemarkung, Flur, Flurstück, und amtliche Fläche**. Drucke Dir diese Daten aus. Du kannst zusätzlich noch auf „Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen“ klicken und erhältst zusätzliche Informationen, die Du aber für Deine Grundsteuererklärung nicht benötigst.

The screenshot shows the 'Grundsteuer-Viewer' interface. On the left is a map with a red location pin. On the right, the title is 'Ausgewählte Flurstücke in Hannover, Landeshauptstadt'. Below this is a table with the following columns: #, Gemarkung, Flur, Flurstück, and Amtliche Fläche. The table contains one row with the value '1' in the first column and 'Hannover' in the second. Below the table, there is a section for 'Gesamtfläche' and a 'Flurstück Schnellauswahl' section with input fields for 'Gemarkung', 'Flur', and 'Flurstück'. At the bottom right, there is a green button labeled 'Bodenrichtwert und Lagefaktor berechnen'.

#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Hannover			

Gesamtfläche

Flurstück Schnellauswahl

Gemarkung:  Flur:  Flurstück:

**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Diese Zahlen stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. In diesem Fall lässt Du das entsprechende Feld im Formular dann frei. Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die wiederum jeder Bundesbürger



hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

**Wohn-/Nutzflächenberechnung:** Hast Du ein unbebautes Grundstück, musst Du hier nichts tun. Wenn Du ein bebautes Grundstück hast, kommt etwas Arbeit auf Dich zu.



**Achtung Stolperstein:** Die anzugebene **Wohnfläche** dürfte oft **geringer** sein als im Bauplan oder anderen Unterlagen, die Du dazu hast. Denn zur Wohnfläche gehören **nicht:** Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind.

**Anteilig** gehören zur Wohnfläche: Balkone, Terrassen, Dachgärten und Loggien in der Regel zu einem Viertel, nicht beheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Meter ebenfalls zur Hälfte.

**Achtung:** Ein häusliches **Arbeitszimmer** gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche. Mache am besten eine Aufstellung. Hast Du nicht alle Flächenangaben parat, hilft nur Nachmessen. Am Ende hast Du die gesamte Wohnfläche.

Zur **Nutzfläche im Haus** gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Das sollte also meist 0 sein.

Zur **Nutzfläche außerhalb des Hauses** gehören etwa eine Garage oder ein Gartenhaus auf dem Grundstück. Notiere Dir auch diese Angaben.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

Zertifikatsdatei

Zertifikatsdatei

Auswählen

Durchsuchen

Passwort

Login



## Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang!

Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für Niedersachsen**“ aus.

Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (NiGrSt 1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (NiGrSt 2)“.

### Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (NiGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (NiGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (NiGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (NiGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (NiGrSt 3 und NiGrSt 3A) auswählen.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol  entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich

rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.

## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.

Grundsteuer für Niedersachsen

Startseite des Formulars

Hauptvordruck (NiGrSt 1)

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land
- 3 - Angaben zu Eigentümer/Innen
- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererk
- 6 - Empfangsvollmacht
- 7 - Mitwirkung

Anlage Grundstück (NiGrSt 2)

Startseite des Formulars  
Grundsteuererklärung

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar 2022

Aktenzeichen

Persönliche Bearbeitungsnotiz

Anlagenübersicht

- Hauptvordruck (NiGrSt 1)
- Anlage Grundstück (NiGrSt 2)

Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier musst Du lediglich das 16-stellige **Aktenzeichen** eingeben. Trage unbedingt **nur die Ziffern** ein und lasse die Sonderzeichen weg. Klicke auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Seiten 1 bis 7. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt „**1 – Angaben zur Feststellung**“. Hier musst Du nur im unteren Teil entweder auf „unbebautes Grundstück“ oder „bebautes Grundstück“ klicken. Dann weiter zur nächsten Seite.

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** 10 ?

☒ Keine Angabe

☐ unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks/...**“. Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Den Punkt „Mehrere hebberechtigte Gemeinden“ ganz unten musst Du nur anklicken, wenn Dein Grundstück nicht nur in einer einzigen Gemeinde liegt.

Und schon geht es zu „**3- Angaben zu Eigentümer/innen**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

> [Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer: Klicke dazu auf

+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen

und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 27 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist.

Weiter unten trägst Du Steuernummer (wenn vorhanden) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird an dieser Stelle automatisch eingefügt.



**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld:

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

30	Zähler, Nenner		
		70	71

Bist Du alleiniger Eigentümer des Grundstücks, trägst Du in beiden Feldern eine „1“ ein. Seid Ihr verheiratet und beide Eigentümer, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen >](#)

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie in Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden.

„**4- Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung**“: Hier musst Du nur ein Häkchen setzen, wenn Du davon betroffen bist, was sehr selten ist.

„**5 – Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**“: Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

„**6 – Empfangsvollmacht**“: Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

„**7 – Mitwirkung**“: Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es um Dein Grundstück und Deine Immobilie.

Es geht los mit „**1 – Angabe zum Grund und Boden**“. Einmal „Nächste Seite“ klicken.

Um die Daten Deines Grundstücks einzugeben, klickst Du auf:

[+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen](#)

Trage zuerst Deine Gemeinde ein. Klicke danach auf:

[+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen](#)

Du bist jetzt im Abschnitt „Gemarkung / Flurstück“. Hier kannst Du die Flurstückdaten vom [Grundsteuer-Viewer](#) des Landes einfügen oder aus Deinem Grundbuchauszug eintragen. Hast Du das Grundbuchblatt nicht bei der Hand, lässt Du das entsprechende Feld leer. Das ist nicht schlimm.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text" value="X,XXXXX"/>	<input type="text"/>
	<input style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid #ccc;" type="button" value="?"/>	<input style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid #ccc;" type="button" value="?"/>

Bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.



**Achtung Stolperstein:** Bei einer **Eigentumswohnung** ist es komplizierter, denn hier geben Zähler und Nenner an, welcher Anteil des Grundstücks Dir gehört. Die Angaben dazu findest Du im Katasterauszug oder dem Notarvertrag. Das können durchaus krumme Zahlen sein, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000.

Hast Du alle Angaben gemacht, klicke ganz unten rechts auf:

[Flurstücksbezogene Daten übernehmen >](#)

Wenn Du weitere Flurstücke unter dem gleichen Aktenzeichen besitzt, fügst Du diese auf die gleiche Weise ein. Hast Du alle Flurstücke eingetragen, geht es weiter zur nächsten Seite.

Hier geht es um „**2 – Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen**“. Ist Dein Grundstück unbebaut, kannst Du gleich weiter zur nächsten Seite springen.

Ist es bebaut, klickst Du auf: [+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen](#)

Hier gibst Du eine Bezeichnung wie Einfamilienhaus ein. Füge dann die ermittelte Wohnfläche ein, die Nutzfläche sollte fast immer 0 betragen. Klicke schließlich auf:

[Gebäude / Gebäudeteil übernehmen >](#)

Wenn Du weitere Gebäude hast, füge sie wie eben entsprechend ein.



**Achtung Stolperstein:** Hast Du auf dem Grundstück zum Beispiel eine **Garage**, ist die Wohnfläche 0. Als **Nutzfläche** trägst Du die Fläche der Garage minus 50 ein.

Die 50 ist ein **Freibetrag**. Ist Deine Garage also maximal 50 Quadratmeter groß, kannst Du bei Nutzfläche eine „0“ eintippen. Ist sie 60 Quadratmeter, trägst Du „10“ ein.

Kommt noch ein weiteres Gebäude wie ein **Gartenhaus** hinzu, fügst Du es ebenfalls ein. In diesem Fall ist der **Freibetrag** 30 Quadratmeter. Wohnfläche ist wiederum „0“. Bei der **Nutzfläche** trägst Du zum Beispiel bei einem 45 Quadratmeter großen Gartenhaus „15“ ein.

Hast Du alle Gebäude oder Teile davon erfasst? Dann weiter, Du bist fast durch!

Auf den nächsten Seiten von „**3 – Angaben bei vollständiger Steuerbefreiung**“ bis „**8 – Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/Teileigentum**“ bist Du im Regelfall nicht betroffen. Klicke zur Sicherheit aber eine Seite nach der anderen durch, ob Du nicht doch beteiligt bist. Am ehesten könnte das noch der Fall bei „**4 – Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung**“ der Fall sein, wenn Du etwa Eigentum besitzt, das unter Denkmalschutz steht.

Es folgt:

#### 9 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

?

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

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

Trifft etwas davon bei Dir zu, klicke in das entsprechende Feld und gib, wenn gefordert, die Daten der Betroffenen ein.

## 6. Prüfung und Versand


Klicke nun auf [Alles prüfen >](#) Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.



✓ Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.


 **Es sind keine Fehler vorhanden.**  
Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

! Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.

 **Es sind Hinweise vorhanden.**


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

✗ Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.

 **Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf  und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



### **In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:**

1. Schaue auf die [Internetseite](#) des Landes zur Grundsteuer für allgemeine Fragen.
2. Spezielle Hilfestellung zur Abgabe über Elster findest Du auf dieser [Seite](#). Dort gibt es weiter unten drei Ausfüllhilfen für spezielle Fälle.
3. Ruf bei Deinem Finanzamt an.
4. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.

# So machst Du die Grundsteuererklärung im Bundesmodell

Elf Bundesländer haben sich bei der Grundsteuererklärung für das sogenannte Bundesmodell entschieden. Das sind: **Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen**. Befindet sich Dein Grundstück in einem dieser Bundesländer, kannst Du die Grundsteuererklärung kostenlos online mit Elster machen.

Wir führen Dich jetzt **Schritt für Schritt** durch die Grundsteuererklärung mit Elster und zeigen mögliche Stolpersteine, so dass Du schnell zum Ziel kommst.



## Gehe wie folgt vor:

- 1 Registriere Dich bei Elster,
- 2 trage dann alle erforderlichen Daten zusammen,
- 3 starte die Grundsteuererklärung in Elster,
- 4 fülle den Hauptvordruck aus,
- 5 fülle die Anlage Grundstück aus,
- 6 prüfe die Angaben, korrigiere gegebenenfalls und schicke die Grundsteuererklärung ans Finanzamt.

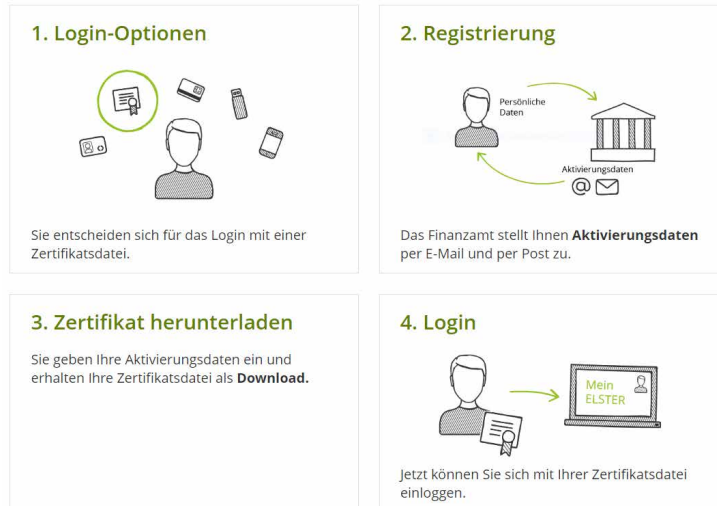
## 1. Registrierung bei Elster

Wenn Du bereits einen **Zugang zu Elster** hast, kannst Du diesen Abschnitt überspringen. Denn Deine Zugangsdaten, etwa für die Umsatzsteuer oder die Einkommensteuer, sind auch für die Grundsteuererklärung gültig.

Hast Du noch keinen Zugang zu Elster, musst Du diesen zunächst **anlegen**.

**Tipp:** Hast Du einen Familienangehörigen, der über einen solchen Zugang verfügt,

kannst Du die Grundsteuererklärung auch über seinen Elster-Zugang erledigen. Andernfalls rufst Du die [Elster-Seite](#) auf und klickst auf „Benutzerkonto erstellen“. Folge den Anweisungen und wähle „Zertifikatsdatei (empfohlen)“ aus.



Im nächsten Schritt brauchst Du Deine steuerliche [Identifikationsnummer](#) (Steuer-ID). Diese elfstellige Zahl findest Du zum Beispiel auf Deiner jährlichen Lohnsteuerbescheinigung oder Deinem Steuerbescheid. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

Gib zudem E-Mail-Adresse, Geburtsdatum und einen frei wählbaren Nutzernamen an. Danach erhältst Du per **E-Mail** und per **Post** (!) **Aktivierungsdaten**. Das kann dann **leider bis zu zwei Wochen** dauern. Mit diesen Daten kannst Du schließlich eine **Zertifikatsdatei** herunterladen. Speichere diese Datei mit der Endung pfx in einem besonderen Ordner und sichere sie zusätzlich an anderer Stelle, etwa auf einem USB-Stick. Wenn Du die Zertifikatsdatei nicht mehr hast, musst Du wieder von vorn anfangen.

## 2. Sammlung der Daten

Bevor Du Dich ans eigentliche Werk machst, ist es sehr sinnvoll, **zuerst alle erforderlichen Daten** zusammenzutragen. Denn in diesem Fall kannst Du die Grundsteuererklärung in einem Rutsch machen und wirst nicht unterbrochen, um nach Informationen zu suchen. Erledigst Du diese Sammlung gründlich, geht das Ausfüllen der Formulare recht zügig.

Es gibt fünf Punkte: **Aktenzeichen/Steuernummer** und **Lagedaten**, **Steuernummer** und **Steueridentifikationsnummer**, **Flurstücksdaten**, **Anteil am Flurstück** sowie **Wohn-/Nutzflächenberechnung**.



## Erforderlich sind die folgenden Daten:

**Aktenzeichen/Steuernummer und Lagedaten:** Diese findest Du im **Informationsschreiben**, das Du von Deinem Finanzamt erhalten hast, oder im letzten Bescheid zur Grundsteuer („Einheitswertbescheid“). Die meisten Bundesländer nutzen für die Grundsteuer das **Aktenzeichen**; Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein hingegen eine **Steuernummer für die Grundsteuer**. Achtung: Berlin hat keine Informationsschreiben verschickt, was allerdings Berliner nicht von der Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung befreit.

**Steuernummer und Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.):** Diese Zahlen stehen oben auf Deinem **Steuerbescheid** zur „normalen“ Einkommensteuer. Hast Du noch nie eine Steuererklärung gemacht, hast Du bisher auch keine Steuernummer. In diesem Fall lässt Du beim Ausfüllen das entsprechende Feld leer. **Achtung:** In Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein hast Du also zwei Steuernummern: eine für die Grundsteuer und eine für die Einkommensteuer. Die Steuer-Identifikationsnummer ist eine 11-stellige Zahl, die jeder Bundesbürger hat. Sie steht auch auf Deiner Lohnsteuerbescheinigung. Findest Du diese Zahl nicht mehr in Deinen Unterlagen, musst Du eine neue beim [Bundeszentralamt für Steuern](#) beantragen.

**Flurstücksdaten:** Der größte Teil dieser wichtigen Informationen steht zum Beispiel in Deinem Notarvertrag oder Deinem Grundbuchauszug: Das sind etwa **Gemarkung(snummer)**, **Fläche**, **Flur**, **Flurstückszähler** und **Flurstücksnummer**. Zusätzlich brauchst Du immer den sogenannten **Bodenrichtwert**. Den gibt es vereinzelt bei Deiner Gemeinde, in der Regel musst Du Dir diese Zahl aber aus dem **Internet** besorgen.

Achtung: In seltenen Fällen gibt es für Dein Grundstück zwei Teilflächen mit verschiedenen Bodenrichtwerten.

Weil es über die Verfügbarkeit der Daten sehr **unterschiedliche Regelungen** in den Bundesländern gibt, geben wir Dir jetzt konkrete Informationen je nach Bundesland:

**Berlin:** Den Bodenrichtwert kannst Du auf dieser [Seite](#) abrufen. Gib dort die Adresse des Grundstücks ein und Du siehst auf der Karte den **Bodenrichtwert**, hier im Beispiel 4.500.



Du kannst zusätzlich oben auf der Seite auf „Bodenrichtwert auswählen“ klicken und die Information als PDF herunterladen. Hast Du die anderen Flurstücksdaten nicht, findest Du sie [hier](#). Lade Dir dafür unbedingt diese [Anleitung](#) herunter.

**Brandenburg:** Du kannst alle erforderlichen Daten inklusive des **Bodenrichtwerts** (BRW) über diese Seite [abrufen](#). Nach Eingabe der Adresse öffnet sich eine Übersicht. Klicke dort auf „Link zur Anzeige Grundsteuer-Informationen (BRW + EMZ)“.

**Bremen:** Hier findest du den **Bodenrichtwert** auf dieser [Seite](#). Einfach Adresse eingeben, Du siehst dann rechts den Bodenrichtwert. Alle anderen Flurstücksdaten musst Du aus Deinen Unterlagen beziehen oder beim Grundbuchamt anfordern.

**Mecklenburg-Vorpommern:** Auf dieser [Seite](#) sammelst Du alle nötigen Informationen ein. Tippe dort Deine Adresse ein. Klicke dann in der Karte auf Dein Grundstück und danach auf „Flurstück zur Auswahl hinzufügen“. Weiter unten auf der Seite kannst Du die „Daten als PDF abrufen“.

**Nordrhein-Westfalen:** Mit Deinem Informationsschreiben hast Du auch ein **Datenblatt** erhalten. Dort stehen alle Informationen drauf. Wenn Du das nicht erhalten haben solltest, findest Du die Daten auch auf dieser [Seite](#). Dort kannst Du auch überprüfen, ob die Angaben im Datenstammblatt richtig sind. Maßgeblich sind die Werte im Internet.

**Rheinland-Pfalz:** Wie in NRW hast Du mit Deinem Informationsschreiben auch ein **Datenblatt** erhalten. Dort stehen alle Informationen drauf. Wenn Du das nicht erhalten haben solltest, findest Du zumindest den **Bodenrichtwert** auf dieser [Seite](#).



**Saarland:** Auch hier hast Du mit dem Informationsschreiben ein **Datenblatt** mit allen Informationen erhalten. Du solltest aber auf dieser [Seite](#) zur Sicherheit prüfen, ob der **Bodenrichtwert** richtig ist. Maßgeblich ist der Wert im Internet.

**Sachsen:** Alle Informationen zu Deinem Grundstück findest Du auf dieser [Seite](#). Gib die Adresse ein und klicke dann in der Karte mittig auf das betreffende Grundstück. Es öffnet sich ein kleines Fenster, in dem alle Daten stehen.

**Sachsen-Anhalt:** Du kannst alle Informationen zu Deinem Grundstück auf dieser [Seite](#) abfragen. Du siehst dort links ein Suchfeld. Hast Du die dort geforderten Daten wie Flur nicht bei der Hand, klicke im Suchfeld oben rechts auf das kleine „x“. Jetzt kannst Du die Adresse eingeben. Das entsprechende Grundstück ist farbig hinterlegt und es öffnet sich ein kleines Fenster mit den Daten. Dieses „**Infoblatt**“ kannst Du auch herunterladen.

**Schleswig-Holstein:** Den **Bodenrichtwert** und alle anderen Daten zu Deinem Grundstück erhältst Du auf dieser [Seite](#). Trage Deine Adresse ein und klicke in das Grundstück. Im kleinen Fenster stehen dann alle Daten.

**Thüringen:** Auf dieser [Seite](#) kannst Du alle Daten für Dein Grundstück bekommen. Gib Deine Adresse ein und klicke dann auf das rote Symbol auf der Karte. Im kleinen Fenster rechts stehen dann alle erforderlichen Informationen.

**Anteil am Flurstück:** Das betrifft Dich nur bei **Wohneigentum** oder **Teileigentum**. Bei Eigentumswohnungen gibt es einen **Zähler** und einen **Nenner**. Sie geben an, wie Dein persönlicher Anteil am Grundstück ist. Das sind meist krumme Zahlen, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000. Die Angaben dazu findest Du zum Beispiel im Notar- oder Kaufvertrag.



**Achtung Stolperstein:** Aus diesen Zahlen musst Du auch Deinen **Anteil in Quadratmeter** an der gesamten Fläche des Grundstücks ermitteln. Du brauchst diese Zahl bei der Eingabe in die Steuerformulare. Steht sie nicht in Deinen Unterlagen, berechnest Du den Anteil wie folgt: Angenommen, die Gesamtfläche beträgt 1200 Quadratmeter. Dein Anteil ist 54,13000 von 1000. Also rechnest Du:  $1200 \times 54,13 / 1000 = 64,956$ . Diese Zahl rundest Du ab. Du würdest also im Beispiel Deine Miteigentumsfläche mit 64 eintragen. Führe die Rechnung für Dein Grundstück und Deinen Anteil aus und notiere Dir die auf volle Quadratmeter abgerundete Zahl.

**Wohn-/Nutzflächenberechnung:** Hast Du ein unbebautes Grundstück, musst Du hier nichts tun. Wenn Du ein bebautes Grundstück hast, kommt etwas Arbeit auf



Dich zu.



**Achtung Stolperstein:** Die anzugebene **Wohnfläche** dürfte oft **geringer** sein als im Bauplan oder anderen Unterlagen, die Du dazu hast. Denn zur Wohnfläche gehören **nicht:** Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind. **Anteilig** gehören zur Wohnfläche: Balkone, Terrassen, Dachgärten und Loggien in der Regel zu einem Viertel, Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Meter ebenfalls zur Hälfte.

**Achtung:** Ein häusliches **Arbeitszimmer** gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche.

Mache am besten eine Aufstellung. Hast Du nicht alle Flächenangaben parat, hilft nur Nachmessen. Am Ende hast Du die gesamte Wohnfläche.

Zur **Nutzfläche im Haus** gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Das sollte also meist 0 sein. Addiere die Wohn- und Nutzfläche und notiere Dir diese Zahl.

Du hast jetzt **alle Unterlagen beisammen** und bist gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

### 3. Start der Grundsteuererklärung in Elster

Rufe im Browser die [Elster-Seite](#) auf und klicke auf „Jetzt einloggen“. Füge Deine Zertifikatsdatei und dein Passwort ein.

The screenshot shows the login interface of the Elster portal. It features two main input fields: 'Zertifikatsdatei' and 'Passwort'. The 'Zertifikatsdatei' field includes a text input with the placeholder 'Auswählen' and a blue button labeled 'Durchsuchen'. The 'Passwort' field is a standard text input with a blue eye icon for toggling visibility. Below these fields is a blue 'Login' button.



## Du bist jetzt im eigentlichen Vorgang!

Klicke auf diesen [Link](#) und danach auf „Grundsteuer“. Oder klicke links auf „Formulare & Leistungen“ und dann auf „Alle Formulare“. Wähle „**Grundsteuer für andere Bundesländer**“ aus.

Im nächsten Fenster unten auf „Weiter“ und dann „Ohne Datenübernahme fortfahren“ klicken.

Es folgt die „Anlagenauswahl“: „Hauptvordruck (GW1)“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei „Anlage Grundstück (GW2)“.


### Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (GW1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (GW2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (GW3A)	<input type="checkbox"/>

Klicke danach auf „Weiter“ und es kann richtig losgehen.

**Achtung:** Hast Du einen **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und Nutztiere, musst Du die entsprechenden Felder (GW 3 und GW3A) auswählen.

Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Variante mit der „Anlage Grundstück“ konzentrieren.

Sicher hast Du schon dieses Symbol  entdeckt. Klickst Du darauf, öffnet sich rechts ein Hilfe-Fenster. Manchmal sind die Texte dort tatsächlich hilfreich, oft sind sie leider recht kompliziert. Erwarte also nicht zu viel Hilfestellung von diesen Texten.

## 4. Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Ziehe unbedingt das Fenster am Computer so breit, dass Du links immer den grauen Bereich „Überblick“ hast. Dort kannst Du ablesen, auf welcher Seite der Erklärung Du Dich gerade befindest. Auf der rechten Seite machst Du Deine Angaben – und befüllst so das Steuerformular.

Grundsteuer für andere Bundesländer

Startseite des Formulars

Hauptvordruck (GW1)

- 1 - Angaben zur Feststellung
- 2 - Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 3 - Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens
- 4 - Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten
- 5 - Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung
- 6 - Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung
- 7 - Empfangsvollmacht
- 8 - Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung

Startseite des Formulars

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat. [?](#)

auf den 1. Januar 2022

Steuernummer / Aktenzeichen [?](#)

☐ Steuernummer

☐ Aktenzeichen

Du bist jetzt auf der „**Startseite des Formulars**“. Hier musst Du lediglich das **Aktenzeichen oder die Steuernummer für die Grundsteuer** (nur Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein) eingeben. Klicke auf „Nächste Seite“.

Nun geht es um die Seiten 1 bis 8. Klicke erneute auf „Nächste Seite“ – Du siehst jetzt „**1 – Angaben zur Feststellung**“. Hier musst Du nur im unteren Teil entweder auf „unbebautes Grundstück“ oder „bebautes Grundstück“ klicken. Dann weiter zur nächsten Seite.

4 Art der wirtschaftlichen Einheit 10 [?](#)

☒ Keine Angabe

☐ unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

☐ Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Es folgt „**2 – Lage des Grundstücks/...**“. Trage hier die Adresse des Grundstücks ein. Bei einer Eigentumswohnung auch – wenn vorhanden – unter Zusatzangaben

die Wohnungsnummer. Damit bist Du in der Regel fertig. Den Punkt „Mehrere hebeberechtigte Gemeinden“ ganz unten musst Du nur anklicken, wenn Dein Grundstück nicht nur in einer einzigen Gemeinde liegt. Weiter zur nächsten Seite.

Nun geht es um „**3 – Gemarkung(en) und Flurstücke(e) des Grundvermögens**“.

Klicke zuerst auf: [+ Gemarkung und Flurstück hinzufügen](#)

Hier kannst Du die bereits gesammelten **Flurstückdaten** bis Zeile 10 einfügen. Hast Du das Grundbuchblatt nicht, oder gibt es bei Dir keine Flur oder keinen Flurstücksnummer, lässt Du die entsprechenden Felder leer. Das ist nicht schlimm.



### Achtung Stolperstein:

11	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		17 ?	18
11	Enthalten in der/den in Anlage Grundstück, Zeile 4 angegebenen Fläche(n) des (Teil-)Grundstücks:	Keine Angabe	
		19 ?	

Bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ trägst Du jeweils eine „1“ ein, wenn die gesamte **Flurstücksfläche** zur wirtschaftlichen Einheit gehört – etwa bei einem Einfamilienhaus.

Bei einer **Eigentumswohnung** oder anderem **Teileigentum** trägst Du die notierten Zähler und Nenner ein. Zur Erinnerung: Das können auch krumme Zahlen sein, etwa Zähler: 54,13000 und Nenner: 1000.

Bei „enthalten in“ wählst Du „erste Fläche (Schlüsselwert 1)“ aus. Nur wenn Du ein Grundstück mit zwei Teilflächen mit zwei verschiedenen Bodenrichtwerten hast, wählst Du „beide Flächen (Schlüsselwert 3)“ aus.

Hast Du auf dieser Seite alles eingetragen, klickst Du ganz unten rechts auf:

[Gemarkung und Flurstück übernehmen >](#)

Wenn Du weitere Flurstücke unter dem gleichen Aktenzeichen hast, füge sie wie eben beschrieben zu. Wenn alle Flurstücke eingetragen sind, geht es weiter zur nächsten Seite.

Und schon kommt „**4- Angaben zu Eigentümer/innen**“: Wähle hier das auf Dich zutreffende Feld aus. Gehört Dir das Grundstück zum Beispiel allein, dann ist es die „0“, bei Ehepaaren die „4“. Beachte: Handelt es sich um eine Erbengemeinschaft oder eine Bruchteilsgemeinschaft, musst Du auch noch diesen Bereich bearbeiten:

> [Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsblichen Namen](#) ?

Weiter unten auf der Seite geht es jetzt um die Angabe der Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer. Klicke dazu auf:

+ [Eigentümer\(in\) / Beteiligte\(n\) hinzufügen](#)

und befülle das folgende Formular mit Deinen persönlichen Daten. Die Adresse ist hier Deine Wohnadresse. In Zeile 49 wird nach Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt gefragt. Das ist das Finanzamt, welches für Deine Wohnadresse zuständig ist.

Weiter unten trägst Du Steuernummer (die für die Einkommensteuer, wenn Du eine solche hast)) und Steuer-Identifikationsnummer ein, das Finanzamt wird an dieser Stelle automatisch eingefügt.



**Achtung Stolperstein:** Es geht um dieses Feld:

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

30	Zähler, Nenner		
		70	71

Bist Du alleiniger Eigentümer des Grundstücks, trägst Du in beiden Feldern eine „1“ ein. Seid Ihr verheiratet und beide Eigentümer, dann erst eine „1“ und danach eine „2“. Das bedeutet, dass Du die Hälfte besitzt.

Klicke dann auf: [Eigentümer\(in\) / Beteiligte\(n\) übernehmen >](#)

Gibt es weitere Eigentümer, füge diese wie bei Deinem eigenen Fall beschrieben nacheinander an. Hast Du alle Miteigentümer eingetragen, hast Du das Schlimmste im Hauptvordruck überstanden. Weiter geht es zur nächsten Seite.

„**5- Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung**“: Hier musst Du nur ein Häkchen

setzen, wenn Du davon betroffen bist, was sehr selten ist. Ein Beispiel ist, wenn Du ein denkmalgeschütztes Haus hast.

„**6 – Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**“: Das kannst Du leer lassen, es sei denn, Du willst dem Finanzamt noch etwas mitteilen.

„**7 – Empfangsvollmacht**“: Betrifft Dich nur, wenn die Bescheide vom Finanzamt nicht an Dich, sondern jemand anders geschickt werden sollen.

„**8 – Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung**“: Da Du diese Erklärung selbst machst, musst Du auch hier nichts eintragen. Und weiter.

**Geschafft! Der Hauptvordruck ist fertig.**

## 5. Eintragen der Daten in der Anlage Grundstück

Es ist bald geschafft. Denn nun geht es um Dein Grundstück und Deine Immobilie.

Es geht los mit „**1 – Angaben zur Grundstücksart**“: Wähle hier das für Dich zutreffende aus, also zum Beispiel Einfamilienhaus oder Wohnungseigentum (bei einer Eigentumswohnung).

Es folgt „**2 – Angaben zu vollständigen Grundsteuerbefreiungen**“: Das betrifft Dich in den seltensten Fällen, am ehesten, wenn Du fließende Gewässer auf dem Grundstück hast.

Auch bei „**3 – Angaben zu vollständiger Grundsteuervergünstigungen**“ bist Du meist nicht betroffen. Ausnahme ist, wenn Du ein Gebäude hast, dass unter Denkmalschutz steht.

Jetzt musst Du wieder aktiv werden. Gib auf der Seite „**4 – Angaben zum Grund und Boden**“ die **Fläche** des Grundstücks und den **Bodenrichtwert** ein.



**Achtung Stolperstein:** Es sind zwar nur **zwei Zahlen** einzutragen, aber Du musst sehr **aufmerksam** sein.

Fläche des Grundstücks	Bodenrichtwert je m <sup>2</sup>
<div>4</div> <div><input type="text"/></div> <div>10 ?</div>	<div><input type="text"/></div> <div>Euro, Cent</div> <div>11 ?</div>

Bei der **Fläche** des Grundstücks musst Du in vielen Fällen die gesamte Fläche aus Deinen Unterlagen eintragen. Bei einer **Eigentumswohnung** darfst Du hingegen **nicht** die **gesamte Fläche** des Grundstücks angeben, sondern nur Deinen **persönlichen Anteil am Grundstück**. Zur Erinnerung: Bei der Sammlung der Daten in Abschnitt 2 ergab sich im Beispiel ein Anteil von 64 Quadratmeter.

Den **Bodenrichtwert** liest Du einfach aus den Unterlagen ab, die Du dir bereitgelegt hast. Trage diese Zahl in Euro und Cent ein.

**Achtung:** Wenn Du ein Grundstück mit **zwei Teilflächen** mit zwei **verschiedenen Bodenrichtwerten** hast, trägst Du zuerst die Daten für den ersten Teil ein.

Klicke dann auf:

+ Weitere Fläche hinzufügen

Für den zweiten Teil Deines Grundstücks gehst Du genauso vor wie eben. Das gilt auch für den Fall, dass Du mehrere Grundstücke unter dem gleichen Aktenzeichen hast.

Wechsle zur nächsten Seite, wenn Du alle Flächen ins Formular eingetragen hast.

Es folgt „**5 – Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert**“. Hier musst Du nur Angaben machen, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude zum Wohnen steht. Hast Du das nicht, kannst Du gleich zur nächsten Seite wechseln.

Klicke zuerst auf:

+ Gebäude hinzufügen



Danach siehst Du das:

### Zu den Teilseiten

---

- 1 - Allgemeine Angaben
- 2 - Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
- 3 - Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen
- 4 - Bei Mietwohngrundstücken: weitere Nutzflächen, die wie zum Beispiel Kellerräume, Waschküche)

Und diese **Teilseiten** musst Du jetzt abarbeiten.

Teilseite „**1 – Allgemeine Angaben**“: Hier geht es um die **Bezugsfertigkeit** des Gebäudes. Also entweder ein Häkchen setzen bei „vor 1949“ – oder, wenn es später bezugsfertig war, das **Jahr** der Bezugsfertigkeit.



**Achtung Stolperstein:** Maßgeblich ist die erstmalige Bezugsfertigkeit. Spätere Anbauten oder Aufstockungen spielen keine Rolle.

Fülle, wenn es für Dich zutreffen sollte, noch die nächsten beiden Felder aus und gehe zur nächsten Seite.

Teilseite „**2 – Garagen- und Tiefgaragenstellplätze**“: Trage einfach die Zahl ein. Achtung: Stellplätze im Freien, auch Carports, musst Du nicht mitzählen. Die Felder zu Steuerbefreiung und Steuervergünstigung betreffen Dich in der Regel nicht. Am ehesten kommt das für Dich in Frage, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Das gilt auch für die nächste Seite, zu der Du jetzt kommst.

Teilseite „**3 – Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen**“: Hier musst Du alle Wohnungen eintragen. Im Normalfall dürfte das nur eine sein, im Zweifamilienhaus (etwa Eltern und nebenan ein Kind mit Familie) wären es zwei. Die Wohn- und Nutzfläche hast Du bereits im Abschnitt 2 ermittelt.



**Achtung Stolperstein:** Im Formular hast Du die Wahl zwischen Wohnungen bis 60 Quadratmeter (Zeile 11), von 60 bis unter 100 Quadratmeter (Zeile 12) und mehr als 100 Quadratmeter (Zeile 13). Trage jetzt jeweils an der passenden Stelle die Anzahl der Wohnungen und die gesamte Wohnfläche ein.

**Beispiel 1:** Du hast ein Einfamilienhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche mit 130 Quadratmeter. Du trägst in Zeile 13 oben „1“ und unten „130“ ein.

**Beispiel 2:** Du hast ein Zweifamilienhaus, in einem Teil ist die Wohn- und Nutzfläche 110, im anderen 90 Quadratmeter. Trage hier in Zeile 12 oben „1“ und unten „90“ ein und in Zeile 13 oben „1“ und unten „110“ ein. Gehe auf der Seite ganz nach unten und wechsle zur nächsten Seite.

Teilseite „**4 – Bei Mietwohngrundstücken -...**“ betrifft nur Mietshäuser. Hast Du weitere Gebäude, füge sie wie eben beschrieben hinzu. Das dürfte aber nur sehr selten der Fall sein. Du hast die vier Teilseiten bewältigt, gehe deshalb zur nächsten Seite.

Nach den Wohngrundstücken im vorherigen Abschnitt folgt jetzt „**6 – Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert**“: Das dürfte wenige Privatpersonen betreffen, am ehesten könnte es bei **gemischt genutzten Grundstücken, Garagen** oder **Carports** auf einem separaten Grundstück zutreffend sein. Ist das bei Dir der Fall, füge das Gebäude wie oben beschrieben hinzu.

„**7 – Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum**“: Das musst Du nur ausfüllen, wenn Du zum Beispiel gerade eine Eigentumswohnung gekauft hast, aber die Eintragung im Grundbuch noch nicht erfolgt ist. Weiter zur nächsten Seite.

Es folgt:

#### 8 - Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden ?

37	<input type="checkbox"/>	Es wurde ein Erbbaurecht bestellt. 23
38	<input type="checkbox"/>	Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden. 24

Trifft etwas davon bei Dir zu, klicke in das entsprechende Feld und gib, wenn gefordert, die Daten der Betroffenen ein.


## 6. Prüfung und Versand

Klicke nun auf **Alles prüfen >** Elster kontrolliert Deine gemachten Eingaben und zeigt das Ergebnis an.

✓ Siehst Du das grüne Häkchen, ist alles gut.


 **Es sind keine Fehler vorhanden.**  
Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

! Siehst Du das orangene Feld, gibt es zwar Hinweise, die aber nicht zwingend korrigiert werden müssen.

 **Es sind Hinweise vorhanden.**


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

✗ Kommt jedoch eine rote Meldung, musst Du korrigieren.

 **Es sind noch Fehler vorhanden.**

- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
- Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

Du überprüfst jetzt die betroffenen Seiten. Wo die Fehler sind, siehst Du links im „Überblick“. Manchmal fehlt nur eine Angabe, in anderen Fällen gibt es sich widersprechende Angaben. Folge einfach den Hinweisen und korrigiere Deine Angaben entsprechend – bis keine Fehler mehr auftauchen. Klicke dann auf „Weiter“. Du bist am Ziel angekommen! Du siehst nochmals alle Deine gemachten Angaben.

Klicke jetzt unten auf  und schon ist Deine Grundsteuererklärung beim Finanzamt.

## Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Dir etwas nicht klappt. Vielleicht weil Du einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall hast, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.



### **In diesem Fall gibt es für Dich noch die folgenden Möglichkeiten:**

1. Schau auf die Internetseite zur Grundsteuer Deines Bundeslandes. Gib dazu bei Google „Grundsteuer“ und Dein Bundesland ein.
2. Ruf Dein Finanzamt an.
3. Wenn das alles nicht reicht, wende Dich an einen Steuerberater Deines Vertrauens.