

Ausführliche Klickanleitung für Eigentümerinnen und Eigentümer von unbebauten Grundstücken



Ausfüllen der Grundsteuer-Formulare
in Mein ELSTER Schritt für Schritt

Stand: September 2023

Inhalt

1	Allgemeines.....	3
1.1	Registrierung bei ELSTER	3
2	Ausfüllen der Grundsteuer-Formulare in Mein ELSTER	4
2.1	Eintragen der Daten in Mein ELSTER.....	5
2.2	Prüfen der eingegebenen Daten und Versenden ans Finanzamt.....	24

1 Allgemeines

Als Grundstückseigentümerin bzw. Grundstückseigentümer sind Sie aufgefordert, in diesem Jahr eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) bei Ihrem Finanzamt abzugeben.

Die Feststellungserklärung war **seit dem 1. Juli bis zum 31. Januar 2023** grundsätzlich digital bei Ihrem Finanzamt abzugeben. Die Abgabe ist seit dem 1. Juli 2022 über Ihr Online-Finanzamt ELSTER (www.elster.de) möglich.

Hilfen:

Für Ihre persönlichen Fragen zur Grundsteuerreform haben alle Finanzämter in Nordrhein-Westfalen eine **Grundsteuer-Hotline** eingerichtet. Die Telefonnummer Ihres Finanzamts finden Sie unter www.grundsteuer.nrw.de.

1.1 Registrierung bei ELSTER

Die Abgabe der Feststellungserklärung ist **seit dem 1. Juli 2022** über Ihr Online-Finanzamt ELSTER (www.elster.de) möglich. Hierfür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Falls Sie bereits ein Benutzerkonto besitzen, weil Sie zum Beispiel eine Einkommensteuererklärung abgeben, können Sie dieses auch für die Übermittlung Ihrer Feststellungserklärung nutzen. Falls Sie noch kein eigenes Benutzerkonto haben, registrieren Sie sich jetzt unter www.elster.de. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung in mehreren Schritten erfolgt und bis zu zehn Werktagen dauern kann.

2 Ausfüllen der Grundsteuer-Formulare in Mein ELSTER

2.1 Eintragen der Daten in Mein ELSTER

Seit dem 1. Juli 2022 ist die Erklärungsabgabe auf Mein ELSTER möglich: <https://www.elster.de/eportal/formulare-leistungen/alleformulare>

Schritt 1: Auswahl der Formulare:

The screenshot shows the ELSTER website interface. On the left is a navigation menu with the following items: 'Mein ELSTER', 'Mein Benutzerkonto', 'Formulare & Leistungen' (highlighted with a green bar), 'Alle Formulare' (highlighted with a red box), 'Bereitstellungstermine', 'Bescheinigungen verwalten', 'Vollmachten verwalten', 'Einwilligung zur elektronischen Bekanntgabe', 'Arbeitgeberfunktionen für ELStAM', 'Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM)', 'Benutzergruppen', and 'Weitere Softwareprodukte'. The main content area shows the breadcrumb 'ELSTER > Formulare & Leistungen > Alle Formulare' and the title 'Alle Formulare'. Below the title is a search bar with the text 'Filtern nach', a 'Filtern' button, and a 'Filter zurücksetzen' button. The list of forms includes: '> Anträge, Einspruch und Mitteilungen', '> Einkommensteuer', '> Gewinnermittlung', '> Feststellung', '> Fragebogen zur steuerlichen Erfassung', '> Gewerbesteuer', 'v Grundsteuer' (with a red arrow pointing to it), 'Grundsteuer für Baden-Württemberg', 'Grundsteuer für Bayern', 'Grundsteuer für Hamburg', 'Grundsteuer für Hessen', 'Grundsteuer für Niedersachsen', 'Grundsteuer für andere Bundesländer' (with a red arrow pointing to it), '> Kapitalertragsteuer', '> Körperschaftsteuer', '> Lohnsteuer', '> Lohnsteuer Arbeitnehmer', and '> Rennwett-/ Lotteriesteuer und weitere Glücksspielsteuerarten'.

Nachdem Sie sich unter www.elster.de in Ihr persönliches Nutzerkonto eingeloggt haben, klicken Sie auf „**Formulare & Leistungen**“ > „**Alle Formulare**“ > „**Grundsteuer**“ > „**Grundsteuer für andere Bundesländer**“.

Grundsteuer für andere Bundesländer

Allgemeine Hinweise

Mit diesem Formular können Sie die Erklärung für folgende Bundesländer abgeben:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Abbrechen

Weiter

Klicken Sie auf der nächsten Seite ohne weitere Eintragungen auf **„Weiter“**.

Schritt 2: Ohne Datenübernahme fortfahren

Datenübernahme

Möchten Sie Ihre Angaben aus einer früheren Abgabe übernehmen?

Bezeichnung des Formulars	Ordnungskriterium	Gesendet am	Profil	Aktionen
<i>Um Angaben zu übernehmen, muss ein passendes Formular abgegeben worden sein.</i>				

Zurück

Ohne Datenübernahme fortfahren

Im Bereich Datenübernahme sind auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine neue Rubrik im Bereich der Formulare handelt und Sie noch keine Übermittlung vorgenommen haben, keine Eintragungen zu machen. Klicken Sie auf **„Ohne Datenübernahme fortfahren“**.

Schritt 3: Anlagenauswahl

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

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

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

[Weiter](#)

Im nächsten Schritt ist eine vorläufige Anlagenauswahl zu treffen. Die Anlage „Hauptvordruck (GW1)“ ist bereits automatisch ausgewählt. Wählen Sie zusätzlich die „**Anlage Grundstück (GW2)**“ aus und klicken auf „**Weiter**“.

Schritt 4: Startseite des Formulars

🏠 Startseite des Formulars

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

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

auf den 1. Januar

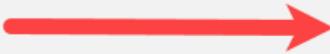


Steuernummer / Aktenzeichen

Steuernummer

Aktenzeichen

Bundesland

 Aktenzeichen

[> Persönliche Bearbeitungsnotiz](#)

Anlagenübersicht

[Hauptvordruck \(GW1\)](#)

[Anlage Grundstück \(GW2\)](#)

[Nächste Seite >](#)

Auf der Startseite des Formulars wählen Sie zunächst **„Aktenzeichen“** aus. Wählen Sie das **Land** aus, in dem Ihr Grundbesitz liegt, tragen Sie das 13-stellige **Aktenzeichen** ein (ohne Sonderzeichen). Klicken Sie auf **„Nächste Seite“**, um fortzufahren.

[🏠](#) > Hauptvordruck (GW1)

Hauptvordruck (GW1)

Zu den Teilseiten

- [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 - Bei der Anfertigung dieser Erklärung hat mitgewirkt:

[< Zur Startseite](#)

[Nächste Seite >](#)

Die Seitenübersicht zum Hauptvordruck (GW1) öffnet sich. Klicken Sie auf „**Nächste Seite**“, um mit den Eintragungen zu beginnen.

Schritt 5: Allgemeine Angaben

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 1 - Angaben zur Feststellung

1 - Angaben zur Feststellung

4 **Grund der Feststellung** ?

- Hauptfeststellung ←
- Nachfeststellung
- Artfortschreibung
- Wertfortschreibung
- Art- und Wertfortschreibung

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** ?

- Keine Angabe
- unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) ←
- bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen)

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Bei der Neubewertung Ihres Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform im Jahr 2022 handelt es sich um eine sogenannte Hauptfeststellung. Wählen Sie daher als Erstes als Grund der Feststellung **„Hauptfeststellung“** aus.

Danach wählen Sie die „Art der wirtschaftlichen Einheit“ aus. Im Beispiel eines unbebauten Parkplatzes wählen Sie **„unbebautes Grundstück“** aus. Klicken Sie auf **„Nächste Seite“**, um fortzufahren.

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 2 - Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

2 - Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ?

5	Straße/Lagebezeichnung	<input type="text" value="Muster Flur 9 Flurstück 7"/>		
6	Hausnummer, Hausnummerzusatz, Zusatzangaben	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7	Postleitzahl, Ort und gegebenenfalls Ortsteil	<input type="text"/>	<input type="text" value="Musterstadt"/>	

Mehrere heheberechtigte Gemeinden ?

8	<input type="checkbox"/> Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich über mehrere heheberechtigte Gemeinden.
---	---

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

Unter „Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“ tragen Sie die **Straße, Hausnummer, Postleitzahl oder das Flurstückskennzeichen (Gemarkung, Flurnummer, Flurstücksnummer) und Ort** Ihres Grundstücks ein.
Haben Sie alle Angaben eingegeben, klicken Sie auf „**Nächste Seite**“.

Schritt 6: Angaben zu Gemarkung und Flurstück

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 3 - Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

3 - Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens ?

Gemarkung	Flur	Fläche
Keine Einträge vorhanden		
+ Gemarkung und Flurstück hinzufügen		

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

Um die Angaben zu „Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens“ einzutragen, klicken Sie auf **„Gemarkung und Flurstück hinzufügen“**.

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 3 - Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens > Gemarkung beziehungsweise Flurstück (1. Eintrag)

Gemarkung beziehungsweise Flurstück ?

1. Eintrag

9	Gemarkung	<input type="text" value="Muster"/>
10	Grundbuchblatt	<input type="text" value="12345"/>
10	Flur	<input type="text" value="9"/>
10	Flurstück: Zähler, Nenner (falls vorhanden)	<input type="text" value="7"/> <input type="text"/>
10	Fläche	<input type="text" value="500"/> ?
11	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/> ?
11	Enthalten in der/den in Anlage Grundstück, Zeile 4 angegebenen Fläche(n) des (Teil-)Grundstücks:	1 - erste Fläche: Für dieses Flurstück gilt <input type="text"/> ?

[Gemarkung und Flurstück übernehmen >](#)

Sie finden diese Daten auch im Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter www.grundsteuer.nrw.de.

Tragen Sie außerdem in **Zeile 11** den **Anteil, der Ihnen am Flurstück gehört**, ein.

Beispiel 1:

Den Ehegatten A + B gehört jeweils die Hälfte eines unbebauten Parkplatzes.

→ Es ist die Eintragung 1/1 erforderlich. Die Tatsache, dass das Flurstück den Ehegatten je zur Hälfte gehört, ist erst im nächsten Schritt (Schritt 7: Angaben zu Eigentümer(innen)) einzutragen.

Geben Sie in **Zeile 11** auch an, zu welcher Bodenrichtwertzone (vgl. Schritt 9: Angaben zum Grund und Boden) das Flurstück gehört. Wählen Sie „erste Fläche“ aus, wenn das Flurstück nur in einer Bodenrichtwertzone liegt, für Ihr Grundstück also nur ein Bodenrichtwert vorliegt. Das ist in der Praxis der häufigste Fall.

Bestätigen Sie Ihre Eingaben mit „**Gemarkung und Flurstück übernehmen**“.

Schritt 7: Angaben zu Eigentümer(innen)/Beteiligten

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 4 - Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

4 - Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

32 **Eigentumsverhältnisse** ? 

- Keine Angabe
- 0 Alleineigentum einer natürlichen Person
- 1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 2 Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 3 Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 4 Ehegatten/Lebenspartner
- 5 Erbengemeinschaft
- 6 Bruchteilsgemeinschaft
- 7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- 9 andere Grundstücksgemeinschaft

> Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen ?

Eigentümer(innen) / Beteiligte ?

Vorname/Firma Zeile 1	Name/Firma Zeile 2
<i>Keine Einträge vorhanden</i>	
+ Eigentümer(in) / Beteiligte(n) hinzufügen	

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Geben Sie in Zeile 32 an, wem das Grundstück gehört. Weitere Informationen zu den Eigentumsverhältnissen erhalten Sie, wenn Sie auf das blaue Fragezeichen in der Zeile 32 klicken.

AUSFÜLLEN DER GRUNDSTEUER-FORMULARE IN MEIN ELSTER

Geben Sie im nächsten Schritt die persönlichen Angaben zu der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer oder den Beteiligten ein. Um mit der Eingabe zu beginnen, klicken Sie „Eigentümer(in)/Beteiligte(n) hinzufügen“.

Eigentümer(innen)/Beteiligte

1. Eintrag

42	Anredeschlüssel	Herrn	10
42	Titel/akademischer Grad		14
42	Geburtsdatum	01.01.1990	18
43	Vorname/Firma Zeile 1	Max	13
44	Name/Firma Zeile 2	Mustermann	11
45	Straße	Musterstr.	24
46	Hausnummer, Hausnummerzusatz	11	25 26
46	Telefonnummer		
47	Postfach		27
47	Postleitzahl, Ort	48144	Muster 40 22
48	Postleitzahl (Ausland)		20
48	Land (bei Auslandsanschrift)	Keine Angabe	30
49	Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt		74

Folgen Sie den Hinweisen im Formular und geben Sie die persönlichen Angaben der Eigentümerin bzw. des Eigentümers ein.

Steuernummer / Identifikationsnummer [?](#)

50	Land	<input type="text" value="Nordrhein-Westfalen"/>
50	Steuernummer	<input type="text" value="XXX/XXX/XXX"/> Wo ist meine Steuernummer ?
50	Finanzamt	Wird automatisch ermittelt
50	Identifikationsnummer	<input type="text"/>

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

51	Zähler, Nenner	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>
----	----------------	--------------------------------	--------------------------------

Geben Sie, wenn möglich, Ihre Steuernummer und Identifikationsnummer an. Sie finden diese zum Beispiel in der oberen linken Ecke Ihres letzten Einkommensteuerbescheides. In Zeile 51 ist nun der einzelne Anteil der Eigentümerin bzw. des Eigentümers einzutragen. Bei Eheleuten, denen das Grundstück je zur Hälfte gehört, lautet die Eintragung bei beiden Eheleuten jeweils „1“ und „2“.

[Eigentümer\(in\) / Beteiligte\(n\) übernehmen >](#)

Wenn Sie alle erforderlichen Angaben im Hauptvordruck (GW1) eingepflegt haben, bestätigen Sie Ihre Eingabe am Ende der Seite mit **„Eigentümer(in)/Beteiligte(n) übernehmen“**.

Schritt 8: Grundstücksart

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
 - ✓ Eigentümer(innen)/Beteiligte (1. Eintrag)
 - 5 - Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung
 - 6 - Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung
 - 7 - Empfangsvollmacht
 - 8 - Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung
- ▶ Anlage Grundstück (GW2)

Wählen Sie in der linken Spalte die **Anlage Grundstück (GW2)** aus.

Anlage Grundstück (GW2) ?

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Zu den Teilseiten

- ✓ 1 - Angaben zur Grundstücksart
- 2 - Angaben zu vollständigen Grundsteuerbefreiungen
- 3 - Angaben zu vollständiger Grundsteuervergünstigungen
- 4 - Angaben zum Grund und Boden
- 5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert
- 6 - Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert
- 7 - Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum
- 8 - Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden

< Vorherige Anlage

Nächste Seite >

Um mit der Eingabe zu starten klicken Sie auf „**Nächste Seite**“.

[🏠](#) > [Anlage Grundstück \(GW2\)](#) > [1 - Angaben zur Grundstücksart](#)

1 - Angaben zur Grundstücksart

3	Art des Grundstücks ?
<input type="radio"/>	Keine Angabe
<input checked="" type="radio"/>	unbebautes Grundstück 
<input type="radio"/>	Einfamilienhaus
<input type="radio"/>	Zweifamilienhaus
<input type="radio"/>	Mietwohngrundstück
<input type="radio"/>	Wohnungseigentum
<input type="radio"/>	Teileigentum
<input type="radio"/>	Geschäftsgrundstück
<input type="radio"/>	gemischt genutztes Grundstück
<input type="radio"/>	sonstiges bebautes Grundstück

[< Vorherige Seite](#)

Wählen Sie „unbebautes Grundstück“ als Art des Grundstücks aus. Unbebaute Grundstücke sind in der Regel nicht grundsteuerbefreit bzw. grundsteuervergünstigt. Daher können Sie diese Seiten mit Klick auf **„Nächste Seite“** überspringen und direkt mit **„4 - Angaben zum Grund und Boden“** fortfahren.

2 - Angaben zu vollständigen Grundsteuerbefreiungen

[> Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke](#)

[> Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke](#)

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

3 - Angaben zu vollständiger Grundsteuervergünstigungen

> Vergünstigung des gesamten Grundbesitzes

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Schritt 8: Angaben zum Grund und Boden

🏠 > Anlage Grundstück (GW2) > 4 - Angaben zum Grund und Boden

4 - Angaben zum Grund und Boden

Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Hilfe zur Ermittlung des Bodenrichtwerts ?

	Fläche des Grundstücks	Bodenrichtwert je m ²	
4	<input type="text" value="500"/>	<input type="text" value="750,00"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

+ Weitere Fläche hinzufügen

Abweichender Entwicklungszustand ?

6	Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand	<input type="text" value="Keine Angabe"/>
---	---	---

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Unter „4 – Angaben zum Grund und Boden“ tragen Sie die **Fläche** und den **Bodenrichtwert** ein. Sie finden diese Angaben im Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter www.grundsteuer.nrw.de. Beachten Sie, dass bei der Grundstückfläche der Anteil (Zähler und Nenner, siehe Seite 12 der Klickanleitung) zu berücksichtigen ist, zu dem diese zur wirtschaftlichen Einheit gehört. Normalerweise ist das 1/1.

Klicken Sie auf „**Nächste Seite**“, um fortzufahren.

2.2 Prüfen der eingegebenen Daten und Versenden ans Finanzamt



Haben Sie alle Angaben in Ihr Formular eingetragen, können Sie Ihre Eingaben prüfen, bevor Sie Ihre Feststellungserklärung an das Finanzamt übermitteln. Klicken Sie dazu oben links auf das blau hinterlegte Feld „**Prüfen der Eingaben**“. Ihre Eingaben werden nun auf Plausibilität geprüft.



Ergibt die Prüfung, dass alle Angaben vollständig und plausibel sind, klicken Sie auf „**Versenden des Formulars**“.
Sie erhalten nun noch einmal alle eingegebenen Daten aufgelistet.



Hinweis

Sie können die auf dieser Seite aufgeführten Angaben drucken. Des Weiteren wird Ihnen nach dem Absenden ein Übertragungsprotokoll in Ihre übermittelten Formulare eingestellt, das alle im Formular erfassten Angaben enthält und ebenfalls ausgedruckt werden kann.

Drucken

Klicken Sie auf „**Absenden**“, um Ihre ausgefüllte Feststellungserklärung an das Finanzamt zu übermitteln. Sie erhalten eine Bestätigungsmail an Ihre gespeicherte E-Mail-Adresse.