

Tober & Co. GmbH • Taubertstraße 6-8 • 14193 Berlin

Firma  
Centurius Immobilien Handels GmbH  
Kurfürstendamm 92  
10709 Berlin

Taubertstraße 6-8  
14193 Berlin (Grunewald)  
Telefon: (030) 89530-0  
Telefax: (030) 89530-140  
E-Mail: info@tober-berlin.de

Geschäftsführer  
WP/StB Siegfried Tober  
WP/StB/RA Dirk Niebuhr

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB Nr. 575 93

Berlin, den 08.08.2022/be

## **Grundsteuer**

### **Abgabe der Erklärungen zur Feststellung der Grundbesitzwerte auf den 1.1.2022**

Sehr geehrter Herr Medved,

im Rahmen der Grundsteuerreform sind auf den 1.1.2022 Feststellungserklärungen für jedes einzelne Grundstück abzugeben. Anschließend ergeht ein Bescheid über den Grundbesitzwert. Zum 1.1.2025 wird auf Grundlage des Grundbesitzwertes ein Grundsteuerbescheid ergehen. Die Höhe der Grundsteuer lässt sich derzeit nicht beziffern.

Die Erklärungen für die Feststellung des Grundbesitzwertes müssen in der Zeit vom 1.7.2022 bis 31.10.2022 abgegeben werden.

Wir können die Erklärung(en) gern für Sie erstellen. Wenn Sie uns mit der Erstellung beauftragen möchten, müssten Sie uns die beigelegten Unterlagen für die Bewertung Ihrer Objekte zurückschicken. Wir gehen dann davon aus, dass Sie uns mit der Erstellung der Steuererklärung beauftragen.

Die beigelegten Unterlagen haben wir auf der Basis der uns bereits von Ihnen übermittelten Informationen vorausgefüllt. Wir bitten Sie, die Angaben zu ergänzen und die Fragebögen an uns zurück zu schicken. Sie können die Formulare auf Anfrage auch als Exceldatei per Mail erhalten. Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte zunächst an den für Sie zuständigen Bearbeiter.

Für das Grundstück Straßmannstr./Richard-Sorge-Str. haben wir exemplarisch nur einen Fragebogen beigelegt, den Sie für jede Wohneinheit gesondert ausgefüllt an uns zurückschicken müssten.

Auf Basis von Ihnen erhaltenen Daten erstellen wir die Steuerklärung(en) und nehmen die elektronische Datenübermittlung vor. Sie erhalten anschließend den Datensatz zur Kontrolle und zum Verbleib bei Ihren Unterlagen. Für den Fall, dass Angabe- oder Übertragungsfehler vorliegen sollten, bitten wir Sie um Rücksprache. Wir berichtigen dann etwaige fehlerhafte Angaben. Eine weitere Korrektur ist im Rahmen der Überprüfung der erteilten Bescheide für die Bedarfswerte im Wege des Einspruchsverfahrens möglich. Für

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt auf der Grundlage der Steuerberatervergütungsverordnung. Wir gehen davon aus, dass wir bei einfach gelagerten Fällen in Abhängigkeit vom Wert des Grundstücks und dem entstehenden Aufwand ein Honorar in der Bandbreite von voraussichtlich € 500,00 bis € 850,00 je zu bewertender Einheit abrechnen werden. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sowie bei komplexeren Strukturen (zahlreiche Miteigentümer, Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Grund und Boden) werden Gebühren von voraussichtlich € 850,00 bis zu € 1.500,00 je zu bewertender Einheit entstehen. Alle Beträge verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer.

Dieses Honorar beinhaltet auch die Prüfung der eingehenden Bescheide, die Sie nach Zugang bei Ihnen zur Prüfung an uns zeitnah (übliche Einspruchsfrist von vier Wochen) übermitteln müssten.

Wir bitten Sie, die Unterlagen möglichst bis zum 31. August 2022 zurückzusenden, damit eine Bearbeitung bis zum 31. Oktober 2022 durch uns sichergestellt werden kann.

Wir möchten Sie auf Folgendes hinweisen:

Sie können die Erklärungen auch eigenständig abgeben. Hierfür gibt es zwei Möglichkeiten: Sie können sich auf der Seite <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/> registrieren und die Steuererklärungen für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke abgeben. Alternativ können Sie sich auf <https://www.elster.de> registrieren und für Grundsteuererklärung für alle Grundstücksarten abgeben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir, wenn Sie die Erklärungen selber erstellen, Sie dabei nicht unterstützen können.

Mit freundlichen Grüßen





# Checkliste Grundsteuer (Wohngrundstücke)

Für die Erstellung ihrer Grundsteuererklärung benötigen wir folgende Daten von Ihnen:

Mandantennummer	11207
-----------------	-------

Eigentümer	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)		
Nachname	Centurius Immobilien Handels GmbH	
Straße und Hausnummer	KURFÜRSTENDAMM 92	
Postleitzahl und Ort	10709 BERLIN	
Geburtsdatum		
Telefonnummer	030 34 34 610	
Steuer Identifikationsnummer		
Finanzamt		
Steuernummer		

Grundstücksangaben		weitere Grundbuchblätter / Flurstücke
Einheitswertaktenzeichen	14/782/00690	
Straße und Hausnummer	Proskauer Str. 30/Rigaer Str. 23	
Postleitzahl und Ort	10247 Berlin	
Gemarkung	FRIEDRICHSHAIN	
Grundbuchblatt	13664 M - 13689 M	
Flur	16	
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	269	
Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m²	755	
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100 %	
Handelt es sich um Bauerwartungsland oder Rohbauland ?	NEIN	

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)

a) Einfamilienhaus

b) Zweifamilienhaus

c) Mietwohngrundstück

d) Wohnungseigentum

GRAUE Felder enthalten Formeln!

Wohnflächen (vgl. Anlage)

Anzahl

Gesamtgröße der Wohnungen in m<sup>2</sup>a) Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup>b) Wohnungen mit einer Wohnfläche 60 - 100 m<sup>2</sup>c) Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup>

Summe:

d) Nutzfläche nicht zu Wohnzwecken genutzter Teile (zB. Läden, Werkstätte, Hallen, Gewerbe- oder Büroräume) in reinen Wohnhäusern: 0,-

(keine Angabe)

Wohnflächenquote

ACHTUNG! Wohnflächenquote unter 80% =  
Nichtwohngrundstück (andere Registerkarte benutzen)

Baujahr Gebäude

handelt es sich um eine Eigentumswohnung?

Ihr Anteil am gesamten Grundstück

Anzahl der Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Besteht ein Erbbaurecht?

Stehen Gebäude ganz oder teilweise im Eigentum von anderen Personen?

Wurde das Gebäude seit der Errichtung kernsaniert?

In welchem Jahr erfolgte die Kernsanierung?

Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?

In welchem Jahr muss das Gebäude abgerissen werden?

Besteht eine enge räumliche Verbindung mit einem Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb?

Unterliegen die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus?

Befindet sich ein Baudenkmal auf dem Grundstück?

1980

NEIN

100%

0

NEIN

NEIN

JA

ca 2002

NEIN

-

NEIN

NEIN

NEIN



# Checkliste Grundsteuer (Wohngrundstücke)

Für die Erstellung ihrer Grundsteuererklärung benötigen wir folgende Daten von Ihnen:

Mandantennummer	11207
-----------------	-------

Eigentümer	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)		
Nachname	Centurius Immobilien Handels GmbH	
Straße und Hausnummer	KURFÜRSTENDAMM 92	
Postleitzahl und Ort	10709 BERLIN	
Geburtsdatum		
Telefonnummer	030 34 34 620	
Steuer Identifikationsnummer		
Finanzamt		
Steuernummer		

Grundstücksangaben	weitere Grundbuchblätter / Flurstücke
Einheitswertaktenzeichen	
Straße und Hausnummer	Straßmannstr. 2/4, Richard-Sorge-Str. 29
Postleitzahl und Ort	10249 Berlin
Gemarkung	FRIEDRICHSHAIN
Grundbuchblatt	11998 N
Flur	8
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	160
Bodenrichtwert	
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m²	834
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100%
Handelt es sich um Bauerwartungsland oder Rohbauland ?	NEIN

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)

a) Einfamilienhaus

b) Zweifamilienhaus

c) Mietwohngrundstück

d) Wohnungseigentum

✓

GRAUE Felder enthalten Formeln!

Wohnflächen (vgl. Anlage)

Anzahl

Gesamtgröße der Wohnungen in m<sup>2</sup>a) Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup>b) Wohnungen mit einer Wohnfläche 60 - 100 m<sup>2</sup>c) Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup>

Summe:

d) Nutzfläche nicht zu Wohnzwecken genutzter Teile (zB. Läden, Werkstätte, Kellern, Gewerbe- oder Büroräume) in reinen Wohnhäusern: 0,-

(keine Angabe)

Wohnflächenquote

ACHTUNG! Wohnflächenquote unter 80% =  
Nichtwohngrundstück (andere Registerkarte benutzen)

Baujahr Gebäude

1900

handelt es sich um eine Eigentumswohnung?

NEIN

Ihr Anteil am gesamten Grundstück

100%

Anzahl der Garagen und Tiefgaragenstellplätze

0

Besteht ein Erbbaurecht?

NEIN

Stehen Gebäude ganz oder teilweise im Eigentum von anderen Personen?

NEIN

Wurde das Gebäude seit der Errichtung kernsaniert?

JA

In welchem Jahr erfolgte die Kernsanierung?

2000

Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?

NEIN

In welchem Jahr muss das Gebäude abgerissen werden?

-

Besteht eine enge räumliche Verbindung mit einem Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb?

NEIN

Unterliegen die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus?

NEIN

Befindet sich ein Baudenkmal auf dem Grundstück?

NEIN