

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

LODA Verwaltungs KG
Kurfürstendamm 92
10709 Berlin

Taubertstraße 6-8
14193 Berlin (Grünwald)
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 geehrte 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 beigefügten Unterlagen für die Bewertung Ihrer Objekte zurückschicken. Wir gehen dann davon aus, dass Sie uns mit der Erstellung der Steuererklärung beauftragen.

Die beigefügten 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.

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 den Fall, dass Sie die zu übertragenden Daten vor der elektronischen Datenübermittlung zur Kontrolle erhalten wollen, bitten wir Sie um entsprechende Mitteilung.

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.}~~15.~~ 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 (Nichtwohngrundstücke)

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

Mandantennummer	18242
------------------------	-------

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

Grundstücksangaben

weitere Grundbuchblätter / Flurstücke

Grundstücksangaben	weitere Grundbuchblätter / Flurstücke	weitere Grundbuchblätter / Flurstücke
Einheitswertaktenzeichen		
Straße und Hausnummer	Große Steinstr. 77/78, Brüderstr. 6	
Postleitzahl und Ort	06108 Halle (Saale)	
Gemarkung	HALLE	
Grundbuchblatt	12084	
Flur	39	
Flurstück (ggffs. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	28	
Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m ²	754	
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100%	

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)	
a) Teileigentum	-
b) Geschäftsgrundstück	-
c) Gemischt genutztes Grundstück	✓
d) Sonstiges bebautes Grundstück	-

Baujahr Gebäude	ca. 19. Jahrhundert
Bruttogrundfläche	ca. 1.400 m ²
Lageplan-Nummer	
Art des Gebäudes *	S-00 en
Wurde das Gebäude seit der Errichtung kernsaniert ?	NEIN
In welchem Jahr erfolgte die Kernsanierung ?	-
Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?	NEIN
In welchem Jahr muss das Gebäude abgerissen werden ?	NEIN

Tober & Co. GmbH Steuerberatungsgesellschaft / GrdSt 2022 Fragebögen

* vgl. zusätzliche Informationen für Nichtwohngrundstücke; 2) Art des Gebäudes

Checkliste Grundsteuer (Nichtwohngrundstücke)

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

Mandantennummer	18242
-----------------	-------

Eigentümer	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)		
Nachname	LODA Verwaltungs KG	
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	Große Steinstr. 76	
Postleitzahl und Ort	06108 Halle (Saale)	
Gemarkung	HALLE	
Grundbuchblatt	3238	
Flur	39	
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	29	
Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m ²	317	
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100 %	

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)	
a) Teileigentum	—
b) Geschäftsgrundstück	✓
c) Gemischt genutztes Grundstück	—
d) Sonstiges bebautes Grundstück	—

Baujahr Gebäude	ca. 1993
Bruttogrundfläche	ca. 1.600 m ²
Lageplan-Nummer	
Art des Gebäudes *	s. oben
Wurde das Gebäude seit der Errichtung kernsaniert ?	NEIN
In welchem Jahr erfolgte die Kernsaniierung ?	—
Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?	NEIN
In welchem Jahr muss das Gebäude abgerissen werden ?	—

Tober & Co. GmbH Steuerberatungsgesellschaft / GrdSt 2022 Fragebögen

* vgl. zusätzliche Informationen für Nichtwohngrundstücke; 2) Art des Gebäudes

Checkliste Grundsteuer (Nichtwohngrundstücke)

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

Mandantenummer	18242
-----------------------	-------

Eigentümer	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)		
Nachname	LODA Verwaltungs KG	
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	Brüderstr. 7
Postleitzahl und Ort	06108 Halle (Saale)
Gemarkung	HALLE
Grundbuchblatt	3238
Flur	39
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknummer)	32
Bodenrichtwert	
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m ²	335
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100%

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)	
a) Teileigentum	—
b) Geschäftsgrundstück	—
c) Gemischt genutztes Grundstück	✓
d) Sonstiges bebautes Grundstück	—

Baujahr Gebäude	ca. 17. Jahrhundert
Bruttogrundfläche	ca. 800 m ²
Lageplan-Nummer	
Art des Gebäudes *	S. oben
Wurde das Gebäude seit der Errichtung kernsaniiert ?	NEIN
In welchem Jahr erfolgte die Kernsanierung ?	—
Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?	NEIN
In welchem Jahr muss das Gebäude abgerissen werden ?	—

Tober & Co. GmbH Steuerberatungsgesellschaft / GrdSt 2022 Fragebögen

* vgl. zusätzliche Informationen für Nichtwohngrundstücke; 2) Art des Gebäudes

Checkliste Grundsteuer (unbebaute Grundstücke)

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

Mandantennummer	18242
------------------------	-------

Eigentümer	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)		
Nachname	LODA Verwaltungs KG	
Straße und Hausnummer	KURFÜRSTENDAMM 92	
Postleitzahl und Ort	10709 BERLIN	
Geburtsdatum		
Telefonnummer	030 3434 620	
Steuer Identifikationsnummer		
Finanzamt		
Steuernummer		

Grundstücksangaben

weitere Grundbuchblätter / Flurstücke

Einheitswertaktenzeichen	110/200/4849/003/000/0	
Straße und Hausnummer	Kleine Steinstr. 3/4	
Postleitzahl und Ort	06108 Halle (Saale)	
Ortsbezeichnung	HALLE	
Grundbuchblatt	3238	
Flur	39	
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	30, 31	
Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m ²	228,106	
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	100%	
Handelt es sich um Bauerwartungsland oder Rohbauland ?	? BAULAND	

Hinweisbogen für alle Grundstücksarten

Art des Grundstücks

Überblick:

Die Art des Grundstücks entscheidet darüber, in welchem Verfahren der Grundsteuerwert berechnet wird. Dabei ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit einschließlich steuerbefreiter und steuervergünstigter Flächen zu betrachten.

Es wird in acht verschiedene Grundstücksarten unterschieden. Die Einordnung in eine der Grundstücksarten erfolgt nach der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks oder Gebäude(-teils) zum Feststellungszeitpunkt. Bei der Nutzung wird zwischen wohnlicher Nutzung und anderer Nutzung, wie zum Beispiel einer gewerblichen Nutzung, unterschieden.

Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum und Mietwohngrundstücke gilt das Ertragswertverfahren. Bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Unbebaute Grundstücke haben ein eigenes Verfahren.

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Grundbuchauszug
- Einheitswertbescheid
- Grundsteuerermessbescheid

Grundstücksarten:

Unbebaute Grundstücke

Sofern sich kein nutzbares Gebäude auf dem Grundstück befindet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Zu beachten: Sobald ein Gebäude bezugsfertig ist, gilt das als nutzbar. Eine Bauabnahme ist hierbei nicht notwendig. Sofern sich ein zerstörtes oder dem Verfall überlassenes Gebäude auf dem Grundstück befindet, gilt es als unbebaut.

Wohngrundstücke

Ein Wohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, welches mindestens eine Wohnung enthält. Dabei besteht die Wohnung üblicherweise aus mehreren Räumen, die eine geschlossene Wohneinheit bilden und besitzt einen eigenen Zugang. Darüber hinaus müssen alle Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette vorhanden sein, die eine Führung eines Haushaltes möglich macht.

Einfamilienhaus: Grundstücke mit bis zu einer Wohneinheit, die kein Wohnungseigentum sind. Die Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Einfamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird.

Zweifamilienhaus: Grundstücke mit zwei Wohneinheiten, die kein Wohnungseigentum sind. Die Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird.

Mietwohngrundstück: Grundstücke, welche zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzflächen Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Wohnungseigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz – WEG).

Nichtwohngrundstücke

Sofern ein bebautes Grundstück zu überwiegenden Teilen (vgl. %-Anteile unten) nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, handelt es sich um ein Nichtwohngrundstück. Die Aufteilung erfolgt flächenbezogen.

Teileigentum: Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).

Geschäftsgrundstück: Grundstücke, welche zu mehr als 80 Prozent eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

Gemischt genutztes Grundstück: Grundstücke, welche teilweise Wohnzwecken (20% - 80%) und teilweise eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken (20% - 80%) dienen und keine der vorgenannten Grundstücke sind.

Sonstiges bebautes Grundstück: Grundstücke, welche nicht unter die vorgenannten Grundstücksarten fallen (z.B. selbstständige, nicht gewerblich genutzte Garagengrundstücke, nicht ganzjährig bewohnbare Wochenendhäuser, Jagdhütten, Turnhallen, Vereinshäuser etc.).

Zusätzliche Informationen für Nichtwohngrundstücke

1) Bruttogrundfläche des Gebäudes in m²

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Fläche eines Gebäudes, die sich ergibt, wenn man alle Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Gebäudes einschließlich deren konstruktive Umschließungen (z.B. Wände, Dach) addiert. Zur Bruttogrundfläche gehören die Grundflächen, die bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbar sind. Hierzu gehören grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen.

Nicht dazu gehören zum Beispiel Flächen von Balkonen, Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Unerheblich für den Grundsteuerwert sind Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die für den Zivilschutz genutzt werden. Daher müssen die Quadratmeter der Bruttogrundfläche, die für den Zivilschutz entfallen separat angegeben werden.

Die Bruttogrundfläche ergibt sich aus den Bauunterlagen, kann aber auch anhand der Vorgaben der DIN 277 selbst ermittelt werden.

Wo ist diese Angabe zu finden?

Kaufvertrag

Bauplan / Bauunterlagen

Über wen kann ich die Bruttogrundfläche berechnen lassen:

Vermessungsingenieure mit Hilfe der DIN 277

Architekten

2) Art des Gebäudes

Anlage 42 zum Bewertungsgesetz

(einzutragen auf Seite 2 des Fragebogens für Nichtwohngrundstücke)

Autohäuser ohne Werkstatt

Banken und ähnliche Geschäftshäuser

Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen

Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil;

industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle

Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Bürogebäude, Verwaltungsgebäude

Carports und Ähnliches

Einzelgaragen und Mehrfachgaragen

Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder

Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude

Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)

Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen

Kauf- und Warenhäuser

Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser
Lager- und Versandgebäude
Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung
Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung
Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Museen, Theater, Sakralbauten
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder
Sporthallen
Stallbauten
Tennishallen
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports
Verbrauchermärkte
Verbrauchermärkte, Autohäuser
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime