

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

Firma
Seleny & Medved "Valeta" GbR
c/o Centurius 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 09.08.2022/rt

Grundsteuer

Abgabe der Erklärungen zur Feststellung der Grundbesitzwerte auf den 1.1.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. 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	10586 (Valeta GbR)	
Eigentümer	Wer ist im Grundbuch eingetragen? Die GbR selbst oder deren Gesellschafter?	
	Eigentümer 1	Eigentümer 2 (wenn zutreffend)
Vorname(n)	LEONID	TATJANA
Nachname	MEDVED	SELENY
Straße und Hausnummer	BLEIBTREUSTR. 27	MÜHLENSTR. 546
Postleitzahl und Ort	10707 BERLIN	12249 BERLIN
Geburtsdatum	17.12.1966	24.02.1972
Telefonnummer	0172 3939 557	0176 476 56 964
Steuer Identifikationsnummer		
Finanzamt		
Steuernummer	024/238/6061	

Grundstücksangaben

weitere Grundbuchblätter / Flurstücke

Einheitswertaktenzeichen	025/747/00991	
Straße und Hausnummer	Ostpreußendamm 124-125 A / Waltroper Weg 2+4	
Postleitzahl und Ort	12207 Berlin	
Gemarkung	SCHÖNEBERG LICHTERFELDE	
Grundbuchblatt	29793	
Flur	6	
Flurstück (ggfls. Flurstückzähler + Flurstücknenner)	1519, 1589	
Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße (Gesamtgröße lt. Kaufvertrag) in m ²	346 + 343 (ca. 1.000 m ²)	
Anteil am Gesamtgrundstück (in % oder Anteilen)	50%	
Handelt es sich um Bauerwartungsland oder Rohbauland?	NEIN	

Art des Grundstücks (bitte auswählen/ vgl. Anlage)	
a) Einfamilienhaus	
b) Zweifamilienhaus	
c) Mietwohngrundstück	JA
d) Wohnungseigentum	

GRAUE Felder enthalten Formeln!

Wohnflächen (vgl. Anlage)	Anzahl	Gesamtgröße der Wohnungen in m ²
a) Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m ²		
b) Wohnungen mit einer Wohnfläche 60 - 100 m ²		
c) Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m ²		
Summe:		
d) Nutzfläche <u>nicht zu Wohnzwecken</u> genutzter Teile (zB. Läden, Werkstätte, P "en, Gewerbe- oder Büroräume) in n. , in reinen Wohnhäusern: 0,-	(keine Angabe)	

Wohnflächenquote	ACHTUNG! Wohnflächenquote unter 80% = Nichtwohngrundstück (andere Registerkarte benutzen)	
Baujahr Gebäude	1930	
handelt es sich um eine Eigentumswohnung?	NEIN	
Ihr Anteil am gesamten Grundstück	50%	
Anzahl der Garagen und Tiefgaragenstellplätze	0	
Besteht ein Erbbaurecht ?	NEIN	
Stehen Gebäude ganz oder teilweise im Eigentum von anderen Personen?	JA	
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 ?	-	
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	

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (soweit erforderlich)

Objektdaten

Strasse:

Ostpreußendamm 124-125 A / Waltroper Weg 2+4

PLZ / Ort:

12207 Berlin

optional: Stockwerk

optional: Wohnungsnummer/-bezeichnung

Wohnfläche

in qm

0 qm

Nr	Etage	Raumbezeichnung	Länge in cm	Breite in cm	Anrechnung	Fläche total in qm
1		Wohnzimmer			100,00%	0
2		Abzug Kaminvorsprung			100,00%	0
3		Esszimmer			100,00%	0
4		Küche			100,00%	0
5		Gaste-WC			100,00%	0
6		Bad			100,00%	0
7		Flur / Diele			100,00%	0
8		Schlafzimmer			100,00%	0
9		Arbeitszimmer			100,00%	0
10		Kinderzimmer 1			100,00%	0
11		Kinderzimmer 2			100,00%	0
12		Gastezimmer			100,00%	0
13		Abstellkammer			100,00%	0
14		Balkon			100,00%	0
15		Wintergarten			25,00%	0
16		Dachzimmer inkl. Schrägen			100,00%	0
17		Abzug Schrägen > 1m			100,00%	0
18		Abzug Schrägen < 1m			50,00%	0
19					100,00%	0
20		oder			100,00%	0
21		Dachzimmer ohne Schräge			100,00%	0
22		Schrägen > 1m			100,00%	0
23		Schrägen < 1m			50,00%	0
24					0,00%	0
25					100,00%	0
26					100,00%	0
27					100,00%	0
28					100,00%	0
29					100,00%	0
30						

← ggf. mehr Zeilen aufklappen

Hinweise zur Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Summe

0 qm

100 % Anrechnung

- Flächen mit einer Deckenhöhe ab 2 m
- Wohn- & Esszimmer
- Schlaf- & Kinderzimmer
- Küche
- Bäder & WCs
- Neben- & Abstellräume
- Sauna & Fitnessräume
- Schwimmbad
- Wintergarten, wenn beheizt

50 % Anrechnung

- Flächen mit einer Deckenhöhe von 1 bis 2 m (Dachschrägen, Treppen etc.)
- Wintergarten, nicht beheizt
- Terrasse (besonders gute Lage und/oder hochwertiger Verarbeitung - Ausnahme)

25 % Anrechnung

- Räume außerhalb des Wohngebäudes
- Balkone & Loggias
- Terrasse
- Dachgarten

0 % Anrechnung

- Flächen mit einer Deckenhöhe von unter 1 m (Dachschrägen, Treppen etc.)
- Garage(n)
- Keller & Dachboden
- Heizungsräume
- Geschäftsräume
- Waschküche
- Abstellräume außerhalb der Wohnung/des Hause

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 gewerbliche 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.).