

Erstellung einer Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwertes

auf den 01.01.2022¹

Musterfall Eigentumswohnung mit Hinweisen zu den Eingaben

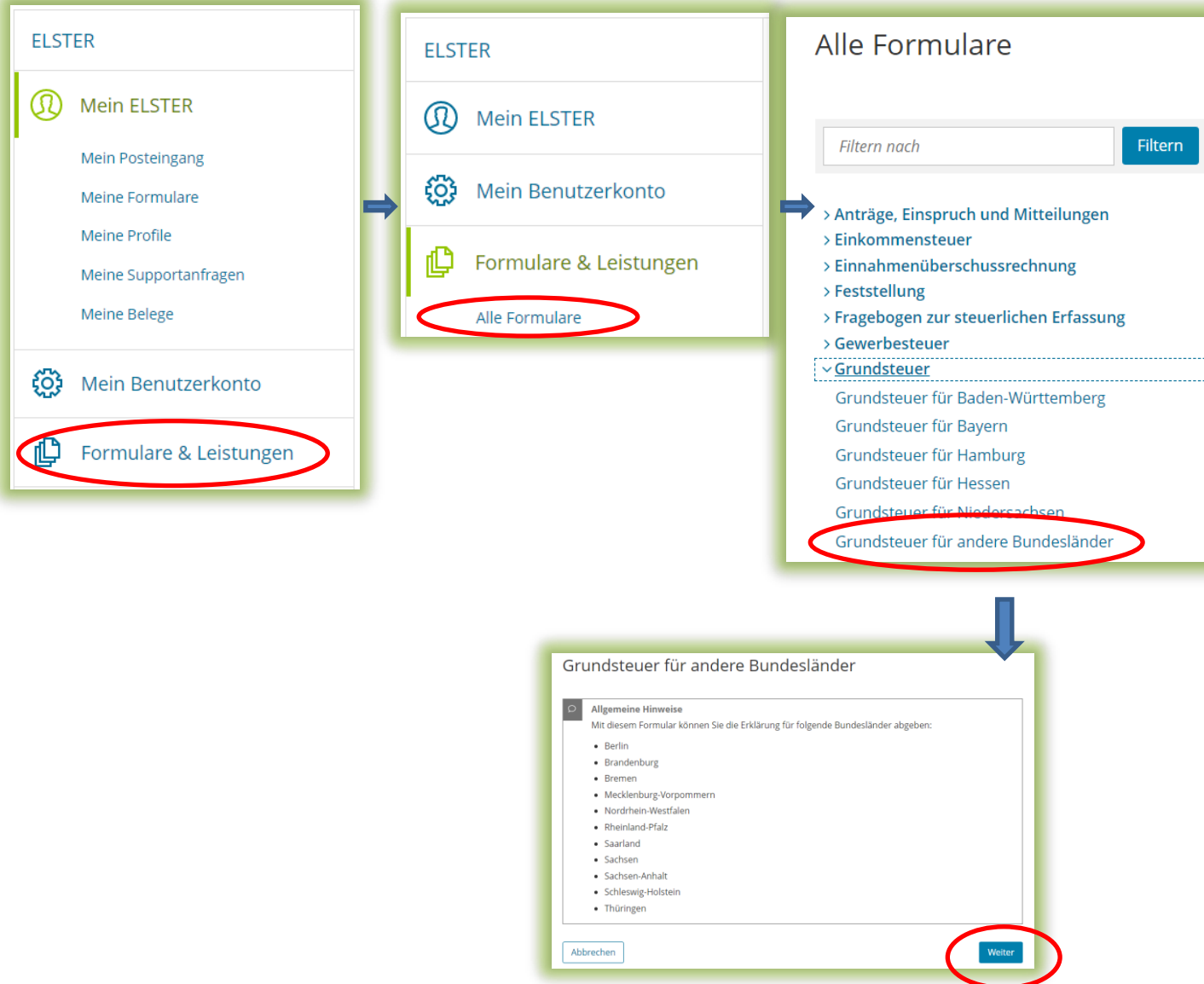
¹ Versionsstand ELSTER Online vom 06.07.2022

Auswahl des Formulars

Nach der Anmeldung bei ELSTER Online können Sie sich die angebotenen Formulare anzeigen lassen.

Für Berlin ist "Grundsteuer für andere Bundesländer" auszuwählen.

Über die Schaltfläche "Weiter" gelangen Sie zum nächsten Dialog".



Datenübernahme (optional)

Im Dialog "Datenübernahme" können Sie Angaben aus einer über ELSTER Online bereits übermittelten Erklärung übernehmen. Dies bietet sich an bei mehreren abzugebenden Erklärungen in gleichgelagerten Fällen, zum Beispiel wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer von mehreren Eigentumswohnungen einer Wohnungseigentumsanlage sind.

Im Beispiel wird ohne Datenübernahme fortgefahren.

Datenübernahme

Möchten Sie Ihre Angaben aus einer früheren Abgabe übernehmen?

Bezeichnung des Formulars	Ordnungskriterium	Gesendet am	Status	Aktionen
Um Angaben zu übernehmen, muss ein passendes Formular abgegeben worden sein.				

ZurückOhne Datenübernahme fortfahren

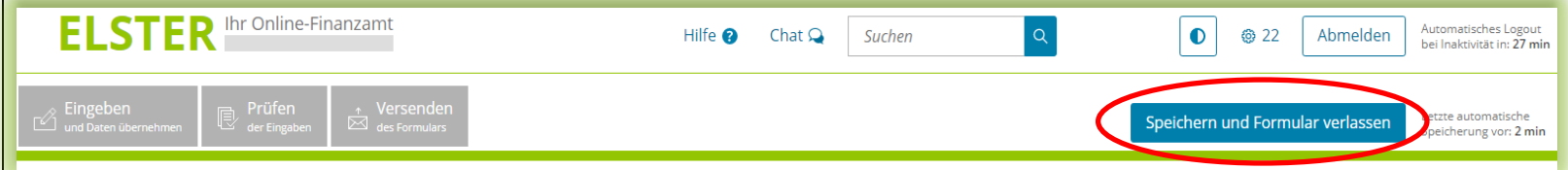
Speichern des Formulars

Wichtig:

Ab jetzt haben Sie die Möglichkeit, das Formular jederzeit zu speichern oder auch ohne Speicherung zu verlassen.

Zusätzlich wird das Formular in festen Zeitabständen automatisch gespeichert.

Sollte ELSTER Online einmal außerplanmäßig beendet werden, wird bei der nächsten Anmeldung auch eine Wiederherstellung des letzten Formularentwurfs versucht.



ELSTER Ihr Online-Finanzamt

Hilfe Chat Suchen

Abmelden Automatisches Logout bei Inaktivität in: 27 min

Eingeben und Daten übernehmen Prüfen der Eingaben Versenden des Formulars

Speichern und Formular verlassen Letzte automatische Speicherung vor: 2 min

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (GW1)	☒
Anlage Grundstück (GW2)	☒
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	☐
Anlage Tierbestand (GW3A)	☐

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

Weiter

Hinweis

Das Formular wird als Entwurf unter folgender Bezeichnung gespeichert:

Grundsteuer für andere Bundesländer 2022
Ordnungskriterium: keine Angabe

Sie finden den Entwurf unter **Meine Formulare**.

Ohne Speichern verlassen

Zurück zum Formular

Speichern und Verlassen

Anlagenauswahl

Hier können Sie die benötigten Anlagen auswählen. Für das vorliegende Beispiel Wohnungseigentum ist jeweils ein Häkchen zu setzen für den Hauptvordruck und die Anlage Grundstück.

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (GW1)	☒
Anlage Grundstück (GW2)	☒
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	☐
Anlage Tierbestand (GW3A)	☐

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

Weiter

Startseite des Formulars



Sie benötigen die Steuernummer, unter der Ihre Eigentumswohnung geführt wird.

Die Steuernummer finden Sie zum Beispiel in Ihrem letzten Einheitswert- oder Grundsteuerbescheid in der Kopfzeile.

Sollten Sie ein SEPA-Mandat für die Einziehung der Grundsteuer erteilt haben, finden Sie die Steuernummer auf dem entsprechenden Kontoauszug.

🏠 Startseite des Formulars

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

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

auf den 1. Januar

Steuernummer / Aktenzeichen

☒ Steuernummer

Land

Steuernummer / /

[Wo ist meine Steuernummer](#)

Finanzamt **Charlottenburg**

☐ Aktenzeichen

Hauptvordruck GW1

1 – Angaben zur Feststellung

Ihre Eigentumswohnung stellt bewertungsrechtlich eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens dar.

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück.

1 - Angaben zur Feststellung

Zeile 4

Grund der Feststellung 11 ?

☒ Hauptfeststellung

☐ Nachfeststellung

☐ Artfortschreibung

☐ Wertfortschreibung

☐ Art- und Wertfortschreibung

Zeile 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

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

Hauptvordruck GW1

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

Wo liegt die Wohnung?

Dies ist wichtig für die genaue Bezeichnung der wirtschaftlichen Einheit.

Wichtig:
Bei Wohnungseigentum ist neben der Lage auch die Nummer der Wohneinheit einzugeben.

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

5	Straße/Lagebezeichnung	Teststr.		24
6	Hausnummer, Hausnummerzusatz, Zusatzangaben	10 25	a 26	WE-Nr. 5 31
7	Postleitzahl, Ort	13256 21	Berlin 22	

Mehrere heheberechtigte Gemeinden ?

8	☐ Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich über mehrere heheberechtigte Gemeinden. 90
---	--

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Hauptvordruck GW1

3 - Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens

Jedes Grundstück erstreckt sich über ein oder mehrere Flurstücke. Daher sind Eintragungen für mindestens ein Flurstück vorzunehmen.

Über die Schaltfläche "Gemarkung und Flurstück hinzufügen" können Eintragungen zum 1. Flurstück vorgenommen werden.

Für jedes weitere vorhandene Flurstück ist ein Eintrag hinzuzufügen und auszufüllen.

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

Gemarkung	Flur	Fläche
Keine Einträge vorhanden		
+ Gemarkung und Flurstück hinzufügen		

< Vorherige Seite Nächste Seite >

Mithilfe des sogenannten FIS-Brokers können Sie auch im Internet über

<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

die Daten zu den anzugebenden Flurstücken selbst ermitteln, sollten Sie nicht über die Angaben verfügen (siehe nächste Seite).

Eine entsprechende Anleitung zum FIS-Broker bekommen sie [hier](#).

Hauptvordruck GW1

3 - Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens - 1. Eintrag

Die Angaben zum Flurstück ergeben sich z.B. aus dem Kaufvertrag oder dem Grundbuchauszug für die Wohnung.

Für die eindeutige Bezeichnung eines Flurstücks sind die Gemarkung, die Flur sowie der Zähler und – falls vorhanden – der Nenner anzugeben.

Zuletzt sind die Eintragungen über die entsprechende Schaltfläche zu übernehmen.

Gemarkung beziehungsweise Flurstück ?
1. Eintrag

9	Gemarkung	Charlottenburg	11
	Grundbuchblatt		12
	Flur	100	13
10	Flurstück: Zähler, Nenner	2 430	14 15
10	Fläche	1000	16
	Anteil: Zähler, Nenner	90 10000	17 ? 18
	Fläche, Zeile 4 angegebenen des (Teil-)Grundstücks:	erste Fläche (Schlüsselwert: 1)	19 ?

Gemarkung und Flurstück übernehmen >

Sollte Ihnen das Grundbuchblatt nicht bekannt sein, können Sie die Angabe weglassen.

Bei Flurstücken ohne Nenner bleibt dieses Feld leer

Es ist der Anteil einzutragen, zu dem das Flurstück der Eigentumswohnung zuzuordnen ist. Dieser entspricht bei Eigentumswohnungen in der Regel dem Miteigentumsanteil.

Der Zähler kann mit bis zu 4 Nachkommastellen eingegeben werden.

Die Flurstücksfläche ist einer Fläche zuzuordnen, die unter "GW2 - 4 Angaben zum Grund und Boden" zu erklären ist.

Hauptvordruck GW1

4 Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

Es ist das zutreffende Eigentumsverhältnis auszuwählen (im vorliegenden Beispiel wurden Ehegatten gewählt).

4 - Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

32

Eigentumsverhältnisse 40 ?

- ☐ 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 (weiter mit Zeile 41)
- ☐ 5 Erbengemeinschaft
- ☐ 6 Bruchteilsgemeinschaft
- ☐ 7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- ☐ 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- ☐ 9 andere Grundstücksgemeinschaft

Hauptvordruck GW1

4 Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

Über die Schaltfläche "Eigentümer(innen) / Beteiligte(n) hinzufügen" können die Eintragungen zum ersten Eigentümer oder zur Eigentümerin vorgenommen werden. Es ist mindestens ein Eintrag hinzuzufügen und auszufüllen.

Für jede weitere Eigentümerin und jeden weiteren Eigentümer ist ein Eintrag anzulegen und entsprechend auszufüllen.

Eigentümer(innen) / Beteiligte ?

Vorname/Firma Zeile 1	Name/Firma Zeile 2
Keine Einträge vorhanden	

+ Eigentümer(in) / Beteiligte(n) hinzufügen

Hauptvordruck GW1

4 Angaben zu Eigentümer(innen) / Beteiligten

Im vorliegenden Beispiel ist für den Ehemann ein Eintrag anzulegen und auszufüllen und anschließend für die Ehefrau ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

Die Identifikationsnummer kann zum Beispiel dem letzten Einkommensteuerbescheid entnommen werden.

Der Anteil am Grundstück der Eigentümerin oder des Eigentümers ist hier einzutragen (im Beispiel bei Ehegatten $\frac{1}{2}$).

Eigentümer(innen)/Beteiligte ?

1. Eintrag

42	Anredeschlüssel	Herrn	10
42	Titel/akademischer Grad		14

•
•
•

Steuernummer / Identifikationsnummer ?

50	Land	Berlin
50	Steuernummer	13 / 11 / 44444
Wo ist meine Steuernummer ?		
50	Finanzamt	Charlottenburg
50	Identifikationsnummer	1111111111

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

51	Zähler, Nenner	1	2
		70	71

Anlage Grundstück (GW2)

1 - Angaben zur Grundstückart

Für eine Eigentumswohnung
ist hier "Wohnungseigentum"
auszuwählen.

1 - Angaben zur Grundstückart

3 **Art des Grundstücks** 22 ?

- ☐ Keine Angabe
- ☐ unbebautes Grundstück
- ☐ Einfamilienhaus
- ☐ Zweifamilienhaus
- ☐ Mietwohngrundstück
- ☒ Wohnungseigentum
- ☐ Teileigentum
- ☐ Geschäftsgrundstück
- ☐ gemischt genutztes Grundstück
- ☐ sonstiges bebautes Grundstück

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

2 - Angaben zu vollständigen Grundsteuerbefreiungen

Sollte die Wohnung insgesamt steuerbefreit sein, können hier Angaben hinzugefügt werden.

Beim Regelfall - keine Steuerbefreiung - kann sofort mit der nächsten Seite fortgefahren werden.

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 >

Anlage Grundstück (GW2)

3 - Angaben zu vollständigen Grundsteuervergünstigungen

Sollte zu der Wohnung eine vollständige Steuervergünstigung bestehen, können hier Angaben hinzugefügt werden. Dies könnte z.B. sein, wenn das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ein Baudenkmal ist.

Im Regelfall liegt eine Steuervergünstigung jedoch nicht vor und es kann - wie auch im vorliegenden Beispiel - sofort mit der nächsten Seite fortgefahren werden.

3 - Angaben zu vollständiger Grundsteuervergünstigungen

> [Vergünstigung des gesamten Grundbesitzes](#)

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

4 – Angaben zum Grund und Boden

Sie benötigen den Bodenrichtwert der Zone, in der Ihr Grundstück liegt.

Im Regelfall - wie auch hier im Beispiel - liegt das Grundstück in einer einzigen Bodenrichtwertzone.

Die Fläche ergibt sich aus der Summe der Flächen der Flurstücke, die auf die Wohnung entfallen, wie sie im Hauptvordruck GW1 unter "3 - Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens" angegeben worden sind.

Im vorliegenden Beispiel gehört zum Grundstück nur ein Flurstück. Die Fläche errechnet sich wie folgt :

$$1.000 \text{ m}^2 \times 90 / 10.000 = 9 \text{ m}^2.$$

4 - Angaben zum Grund und Boden

Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Hilfe zur Ermittlung des Bodenrichtwerts ?

Mit einem Klick auf das Fragezeichen können Sie für Berlin einen Link aufrufen, der zur Internetseite von BORIS Berlin führt. Dort können Sie durch Eingabe der Lage Ihres Grundstücks den Bodenrichtwert ermitteln, der für Ihr Grundstück maßgeblich ist.

Neuer Eintrag

Zeile 4

Fläche des Grundstücks

9

Bodenrichtwert je m²

500,00



+ Weitere Fläche hinzufügen

Anlage Grundstück (GW2)

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Für Eigentumswohnungen ist der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Über die Schaltfläche "Gebäude hinzufügen" können die Eintragungen für ein Gebäude hinzugefügt werden.

Beim vorliegenden Beispiel einer Eigentumswohnung ist nur ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert ?

Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.

Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)

Keine Einträge vorhanden

+ Gebäude hinzufügen

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Seite >](#)

Anlage Grundstück (GW2)

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Teilseite 1 - Allgemeine Angaben

Sie benötigen das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet. Es kann z.B. dem Kaufvertrag entnommen werden.

Liegt das Baujahr des Gebäudes vor 1949, ist ein Häkchen in diesem Kästchen zu setzen. Das genaue Baujahr ist dann nicht anzugeben.

Im vorliegenden Beispiel ist das Baujahr 1980 und wird in der Zeile darunter eingetragen.

1 - Allgemeine Angaben

8	☐ Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig. 13	?
8	Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)	1980 ? 14
9	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	//// ? 15
9	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr	//// ? 16

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren Teilseite 2 - Garagen- und Tiefgaragenstellplätze

Gehören zu der Eigentumswohnung eine oder mehrere Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze, ist hier die entsprechende Anzahl einzutragen.

Liegt keine Garage vor, ist das Feld freizulassen. Eine "0" ist nicht einzutragen!

2 - Garagen- und Tiefgaragenstellplätze ?

10

Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

1

71

Anlage Grundstück (GW2)

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren Teilseite 3 - Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Sie benötigen die Wohnfläche Ihrer Eigentumswohnung. Diese finden Sie zum Beispiel in der Teilungserklärung oder bei vermieteten Wohnungen im Mietvertrag.

Bei der Berechnung im Ertragswertverfahren wird zwischen drei Kategorien von Wohnungsgrößen unterschieden:

- kleiner als 60 m²
- 60 m² bis unter 100 m²
- 100 m² und größer

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung – im Beispiel 80 m² – ist in der entsprechenden Kategorie einzutragen.

Die Anzahl ist hier 1, da nur eine Wohnung vorliegt.

3 - Angaben zur Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag

Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m² ?

11	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m ²	31
11	mit einer gesamten Wohnfläche	32 m ²

Steuerbefreiungen

Lage der Räume / Bezeichnung	Steuerfreie Fläche	Nummer der Nutzungsart:
Keine Einträge vorhanden		
+ Weitere Daten hinzufügen		

Steuervergünstigungen

Lage der Räume / Bezeichnung	Vergünstigte Fläche	Nummer der Vergünstigung:
Keine Einträge vorhanden		
+ Weitere Daten hinzufügen		

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis unter 100 m² ?

12	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m ² bis unter 100 m ²	1
12	mit einer gesamten Wohnfläche	80

Prüfung der Eingaben

Nach der Vornahme aller Eintragungen sind diese zu überprüfen. Hierfür ist das entsprechende Register "Prüfen" auszuwählen.

Sollten noch Fehler vorhanden sein, müssen diese behoben werden. Ansonsten kann die Erklärung nicht versendet werden. Hierfür müssen Sie zurück in das Eingaberegister.

Eventuelle Hinweise sollten ebenfalls durch eine Überarbeitung der Eingaben beseitigt werden. Allerdings kann die Erklärung auch bei bestehenden Hinweisen versendet werden.

Eingeben und Daten übernehmen

Prüfen der Eingaben

Versenden des Formulars

Grundsteuer für andere Bundesländer

✓ Startseite des Formulars

▸ Hauptvordruck (GW1)

▸ Anlage Grundstück (GW2)

Ihre Eingaben wurden geprüft



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.



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.

Versenden des Formulars

Nun kann die Erklärung durch Auswahl des Registers "Versenden" für den Versand vorbereitet werden.

Die anschließend eingeblendete Übersicht kann vor dem Absenden (!) noch über die "Drucken"-Schaltfläche bei Bedarf ausgedruckt werden. Die Schaltfläche befindet sich am Ende der Übersicht.

Mit Klick auf die Schaltfläche "Absenden" wird die Erklärung versendet.

Die Erklärung ist damit abgeschlossen.

The screenshot shows the top navigation bar with three buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen', 'Prüfen der Eingaben', and 'Versenden des Formulars'. The 'Versenden des Formulars' button is circled in red. To the right is a button 'Speichern und Formular verlassen'. Below the navigation bar, the page title is 'Grundsteuer für andere Bundesländer'. On the left, a sidebar contains 'Keine Fehler gefunden' and 'Gefundene Hinweise'. The main content area is titled 'Prüfungsmodus - Ihre Eingaben wurden geprüft' and contains a green checkmark icon followed by the text: 'Es sind keine Fehler vorhanden. Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.'

The screenshot shows the 'Formular absenden' screen. At the top, it says 'Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie unten das Formular absenden.' Below this is a table with two rows: 'zum 1. Januar 2022' and 'Steuernummer 13/803/08384'. The main title is 'Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts' and the subtitle is 'Angaben zur Feststellung'. There are three vertical dots below the subtitle.

The screenshot shows the bottom of the form. It has a section titled 'Hinweis' with the text: '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.' At the bottom left is a button 'Drucken' circled in red. At the bottom right is a button 'Absenden' circled in red. A blue arrow points from the 'Absenden' button to the right.

Fertig!