



Anleitung für das Modul Grundsteuerreform 2022

- Stand 07/2022 -

Einleitung

Mit der Einführung des Grundsteuerreformgesetzes muss zum Stichtag 1.1.2022 für Grundstücke eine neue Bewertung erfolgen. Wie bisher bildet der Grundstückswert dabei die Grundlage. Zukünftig kommen aber auch aus zusätzlichen Quellen Informationen wie Nettokaltmiete und Bodenrichtwert hinzu.

Um eine korrekte Einordnung vergleichbarer Grundstücke vornehmen zu können, werden verschiedene Informationen über die Grundstücke benötigt. Zudem soll die Bewertung regelmäßig erneuert werden.

Durch eine Öffnungsklausel ist es den Bundesländern möglich, vom Bundesmodell abzuweichen. Damit können sich die Angaben innerhalb der Feststellungserklärung je Bundesland unterscheiden.

Neben einer Vielzahl von Informationen zum Grundstück, müssen auch detaillierte Informationen zur Eigentümerschaft übermittelt werden.

Hinweise zur Bestellung/Aktivierung

i *Immoware24 liefert **keine ausgefüllten Erhebungsformulare** und **auch keine Steuerberatung**, sondern listet nur im Immoware24 Verwaltungssystem gespeicherte Daten auf und stellt sie gesammelt zur Verfügung. Ebenfalls stellt Immoware24 keine Listen bereit, die zum automatischen Import in Steuerprogrammen geeignet sind, da die hinterlegten Informationen – je nach Fall – bewertet werden müssen.*

Die verfügbaren Exporte und Möglichkeiten des Moduls sind darauf ausgelegt, die Informationsbeschaffung für den Eigentümer so einfach wie möglich zu halten. Wir bitten jeden unserer Kunden genau zu prüfen, ob er über die reine Lieferung von Informationen und Dokumenten hinaus Leistungen – vor allem im Bereich der Steuerberatung – erbringen kann und möchte. Unsere allgemeine Empfehlung ist, dass Sie Ihren Eigentümern Informationen ebenfalls nur zur weiteren Verarbeitung (entweder durch den Eigentümer selbst oder einen Steuerberater) bereitstellen, um Ihr Haftungsrisiko zu begrenzen.

*Wir möchten Ihnen gerne das **Webinar „Grundsteuerreform“** in der Immoware24 Academy empfehlen.*

<https://www.immoware24.de/academy>

Einzelne Felder werden einmalig auf Grund der Datenlage zum Stichtag 1.1.2022 beim Aktivieren des Moduls errechnet. Sollten Sie für Ihre Einheiten die System-Umlageschlüssel „Wohnfläche/Gewerbefläche“ (bzw. Wohnfläche bei WEG Objekten) und „Miteigentumsanteil“ nicht erfasst haben, so können diese auch nicht vorausgefüllt werden. Diese Werte müssen dann händisch befüllt werden.

Quellen

Weiterführende Informationen zum Thema Grundsteuer finden Sie hier.

https://www.bstbl.de/daten/bilder/pdf/1_21/10239221.PDF

https://www.bstbl.de/Document?quelle=1_21&exemplar=BSTBL_I_2021_24_2391.htm

https://www.bstbl.de/Document?quelle=1_21&exemplar=BSTBL_I_2021_24_2334.htm

FAQ unter: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

Komponenten

Das Modul greift im Wesentlichen auf 3 Komponenten in Immoware24 zurück, mit denen Sie die Daten pflegen und weitergeben können.

1. Benutzerdefinierte Felder zur Pflege von bisher nicht erfassten Daten
2. Platzhalter und Serienbriefe
3. CSV-Reporting, falls Sie die Daten außerhalb von Immoware24 bearbeiten wollen

Datenpflege und benötigte Informationen

Die benötigten Informationen leiten sich größtenteils von folgenden Quellen ab:

- Grundbuch
- Teilungserklärung
- Lageplan

Viele Informationen sind bereits in Ihrem Immoware24 Verwaltungssystem erfasst und können bereitgestellt werden. Einige Besonderheiten sind aber ggf. für die Erhebung zusätzlich zu erfassen.

Die folgenden Listen können Eigentümern viel Zeit bei der Beschaffung dieser Informationen sparen und Sie können die Informationen auf Nachfrage leicht bereitstellen.

Gleichzeitig sind die Informationen so angelegt, um für alle Erhebungsmodelle hilfreich zu sein.

Benutzerdefinierte Felder

Folgende benutzerdefinierte Felder werden automatisch mit der Aktivierung des Moduls in Ihrem Account angelegt. Sie können diese mit den entsprechenden Informationen befüllen.

Diese Felder stehen Ihnen in Serienbriefen als Platzhalter zur Verfügung.

Sollten Sie weitere Felder benötigen, so können Sie diese anlegen und für Platzhalter in Serienbriefen nutzen.

Benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Ebene	Hinweis
gsr2022_eigentumsverhältnisse	Gebäude	<i>Bezieht sich auf Angaben zu Vordruck Feststellungserklärung GW-1 Zeile 32 Nummer 40 Geben Sie bitte an, wem das Grundstück gehört. Bei einem Erbbaurecht geben Sie bitte die Rechtsform des Erbbauberechtigten an, bei einem Grundstück mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die Rechtsform der Eigentümer/ in des Grund und Bodens</i>
gsr2022_mehrere_hebeberechtigte	Gebäude	<i>Gibt es mehrere hebeberechtigten Gemeinden? Bezieht sich auf die Haupteerklärung (GW-1) Zeile 8</i>
gsr2022_infos	Gebäude	<i>Dieses Feld kann für weitere relevante Informationen zum Gebäude genutzt werden, z. B. - steuerliche Vergünstigungen und/oder Förderungen - WEG Eintrag eingereicht (Datum bei neu begründeten Wohnungs-/Teileigentum, nur erforderlich, wenn kein Wohnungs- oder Teilungsgrundbuchblatt vorliegt)</i>
gsr2022_kernsanierung	Gebäude	<i>Jahr der letzten Kernsanierung, ggf. weitere Informationen</i>
gsr2022_abbruchverpflichtung	Gebäude	<i>Tragen Sie bei einer Abbruchverpflichtung bitte das Jahr ein, in dem das Gebäude abgerissen werden muss</i>
gsr2022_nutzungsart	Gebäude	<i>Gebäudeart zu Anlage Grundstück (GW-2A) Zeile 18 Nummer 12 Beachten Sie, dass bei einer WEG die „Nutzungsart“ ggf. für jeden Eigentümer anhand seiner Einheiten bestimmt wird. Sollten Sie sich unsicher sein, lassen Sie das Feld leer und der Eigentümer/ Steuerberater kann diese Information selbst mit Hilfe der Einheitenliste bestimmen. Mögliche Werte sind z. B. 1 gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung), 2 Banken und ähnliche Geschäftshäuser, 3 Bürogebäude, Verwaltungsgebäude, 4 Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, ...</i>
gsr2022_lageplannummer	Gebäude	<i>Nummer des Gebäudes aus dem Lageplan</i>
gsr2022_grundstueck	Gebäude	<i>Beschreibung siehe unten</i>

Benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Ebene	Hinweis
gsr2022_ve_flaeche	Einheit	Fläche der Einheit zum Stichtag 1.1.2022. Wird mit Aktivierung einmalig aus dem System-Umlageschlüssel „Wohnfläche/Gewerbefläche“ (bzw. „Wohnfläche“, wenn ersteres nicht vorhanden) berechnet. Sie können den Wert, wenn nötig, korrigieren
gsr2022_ve_anteil	Einheit	Miteigentumsanteil dieser Einheit zum Stichtag 1.1.2022. Wird mit Aktivierung einmalig aus dem System-Umlageschlüssel „Miteigentumsanteil“ berechnet. Sie können den Wert korrigieren oder per Hand nachtragen, wenn nötig. Beachten Sie, dass Sie dann das Feld „gsr2022_anteil_gesamt“ entsprechend anpassen müssen
gsr2022_anteil_gesamt	Gebäude	Die Summe aller Miteigentumsanteile zum Stichtag 1.1.2022. Wird mit Aktivierung einmalig aus dem System-Umlageschlüssel „Miteigentumsanteil“ berechnet.

Die Felder „gsr2022_ve_flaeche“, gsr2022_anteil_gesamt und „gsr2022_ve_anteil“ werden einmalig beim Freischalten des Moduls für die vorhandenen Einheiten erstellt. Sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt neue Einheiten erstellen/übernehmen, so können Sie eine neue Berechnung der Daten beim Support anfragen oder die Daten per Hand erfassen. Das automatische Befüllen der Daten setzt aber voraus, dass der entsprechende Umlageschlüssel zum Zeitpunkt 1.1.2022 an den Einheiten vorhanden ist.

Sollten Sie Miteigentumsanteile korrigieren wollen, so können Sie dies in den entsprechenden Einheiten tun. Da sich durch die Änderung in einer Einheit die Gesamtsumme verändert, müssen Sie diese ebenfalls korrigieren. Damit Sie dies nicht in jeder Einheit tun müssen, hängt die Summe am Gebäude.

Das Feld Grundstückinformationen

Ebenfalls eine Besonderheit ist das Feld „gsr2022_grundstueck“. In diesem können detaillierte Informationen zum Grundstück eingetragen werden, die zu dem Gebäude/wirtschaftlicher Einheit gehören. Diese werden übersichtlich in eine Tabelle eingetragen. Um diese fehlerfrei drucken zu können, achten Sie bitte auf:

- Kurze Zelleninhalte
- Wörter sollten möglichst wenig Zeichen haben (max. 10). Längere Wörter sollten manuell getrennt werden, z. B. „Grund-buchblatt“

Feld	Hinweis
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert je qm
Erbbaurecht	Wenn Erbbaurecht bestellt oder Gebäude auf fremdem Boden, so ist dies anzugeben und der Eigentümer der Gebäude zu listen.
zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil	Hier wird angegeben, zu welchen Anteil das Flurstück der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist. Z. B. 3/10 des Flurstückes gehören zur wirtschaftlichen Einheit (Gebäude).
Angabe zur Grundstücksart	Z. B. keine Angabe, unbebaut, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, Bauerwartungsland oder Rohbauland
Fläche des Grundstückes	
Flur	
Gemarkung	
Grundbuchblatt	

Das Feld „gsr2022_grundstueck“ wird bereits für alle (bei Aktivierung des Moduls) bestehenden Gebäude, angelegt und mit der unten dargestellten (leeren) Tabelle vorbefüllt.

Sollten sie danach ein neues Gebäude anlegen, so können Sie die Tabelle wie folgt aus einem bestehenden Feld kopieren.

- Bearbeiten Sie die benutzerdefinierten Felder in dem bestehenden Gebäude
- Wählen Sie in dem Feld „gsr2022_grundstueck“ im Menü „Ansicht“ und dann „Quelltext“
- Wählen Sie den gesamten Inhalt aus und kopieren ihn in die Zwischenablage
- Öffnen Sie in dem neuen Gebäude das Feld und öffnen Sie ebenfalls die Ansicht „Quelltext“
- Fügen Sie hier die Kopie aus der Zwischenablage ein und bestätigen den Dialog mit „OK“
- Nun können Sie die Tabelle anpassen

Gemarkung	Grundbuchblatt	Flur	Flur Zähler	Flur Nenner	Bodenrichtwert	Fläche in m ²	Grundstücksart	zum Gebäude gehörender Anteil	Erbbau/fremder Boden
Halle/Saale	4	222	2	1	35	10000	bebaut	40%	nein
Halle/Saale	4	223	2	1	45	5000	bebaut	100%	nein

Abb. Screenshot einer möglichen Grundstück-Tabelle

Dokumente zu Gebäuden oder Einheiten zuordnen

Folgende benutzerdefinierten Felder stehen Ihnen zur Zuordnung von Dokumenten an Gebäuden **und/oder** Einheiten zur Verfügung:

Benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
gsr2022_grundbuchauszug	Grundbuchblätter oder -auszüge können am Gebäude und/oder an den Einheiten hinterlegt werden.
gsr2022_lageplan	Der Lageplan ist am Gebäude pflegbar.
gsr2022_teilungserklärung	Die Teilungserklärung ist am Gebäude pflegbar.
gsr2022_eigentumer	Informationen zu den Eigentümern können Sie am Gebäude oder an den Einheiten pflegen.
gsr2022_sonstiges	Sollten Sie weitere wichtige Dokumente haben (Denkmalschutz oder Förderungen) so können Sie diese am Gebäude und/oder an den Einheiten pflegen.

Bitte wählen Sie je nach gewünschter Individualisierung die gewünschte Zuordnung (Gebäude oder Einheit). So kann der Grundbuchauszug dem Gebäude oder der Verwaltungseinheit (z. B. Grundbuchauszug für die konkrete Einheit) zugeordnet werden. Im ersten Fall erhalten alle Empfänger des Serienbriefes den gleichen Auszug, im anderen Fall erhält jeder Empfänger die Auszüge, die an seiner Einheit hängen.

Es kann pro benutzerdefiniertes Feld nur **ein PDF-Dokument** verlinkt werden. Sollten Sie mehrere Dokumente (z. B. zum Grundbuchauszug haben), so fassen Sie diese vorher zusammen.

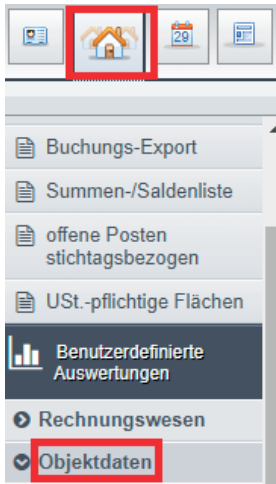
Dafür gibt es online verschiedene (teils kostenlose) Tools.

Alternativ können Sie weitere Felder anlegen.

Beachten Sie die Hinweise zum Versand mit der E-Post (siehe unten).

Haben Sie bereits andere Platzhalter an Ihren Einheiten oder Gebäuden für Dokumente genutzt, so können Sie den Serienbrief entsprechend anpassen.

CSV Reporting



Informationen zu Gebäude, Grundstücken, Eigentümern und Einheiten werden in 4 Listen bereitgestellt. Sie finden die Listen in ImmoWare24 im Menüpunkt ‚Objektübergreifende Auswertungen‘ unter ‚Benutzerdefinierte Auswertungen‘ -> ‚Objektübergreifende Auswertungen‘

Objektübergreifende Aktionen → Benutzerdefinierte Auswertungen → Objektübergreifende Auswertungen

Welche Werte dort vorhanden sind und wie sie ggf. berechnet werden, entnehmen Sie den nächsten Seiten.

Gebäudeliste pro Eigentümer

Feld	benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
Eigentümer Vor- und Nachname		
Eigentümer Adresse		
Eigentümer E-Mail		
Eigentümer Telefon		
Objektnummer (intern)		
Gebäudenummer (intern)		
Objektname		
Gebäudename		
Bundesland		
Straße und Hausnummer		
Postleitzahl		
Ort		
Eigentumsverhältnisse (entfallen oder nur manuell)	gsr2022_eigentumsverhältnisse	Falls weitere Informationen/Besonderheiten zum Eigentumsverhältnis vorliegen, können Sie diese hier angeben.
mehrere hebeberechtigte Gemeinden	gsr2022_mehrere_hebeberechtigte	Ausfüllen, wenn mehrere hebeberechtigte Gemeinden zuständig sind.
Weitere Infos	gsr2022_infos	Textfeld für allgemeine Infos
Baujahr (Bezugsfertig ab)		Feld Baujahr am Gebäude
Kernsanierung Jahr	gsr2022_kernsanierung	Abschluss der letzten Kernsanierung.
Abbruchverpflichtung im Jahr	gsr2022_abbruchverpflichtung	Sollte eine Abbruchverpflichtung vorliegen, so ist das Jahr hier einzutragen.
% Gewerbe qm		Hilfswert für Art des Grundstückes, berechnet werden die %qm Gewerbe des Eigentümers (anhand des Einheitentyps)

Feld	benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
% Wohnungen qm		<i>Hilfswert für Art des Grundstückes, berechnet werden die %qm Wohnung des Eigentümers (Einheiten vom Typ Wohnung)</i>
Anzahl Garagen-/Tiefgaragenstellplätze		<i>Einheiten vom Typ Garage</i>
Anzahl Stellplätze		<i>Einheiten vom Typ Stellplatz</i>
Anzahl Stellplätze als Teil einer Einheit		<i>Stellplätze die nicht als gesonderte VE angelegt sind, weil deren Miete im Rahmen des Wohn- oder Gewerbemietvertrages geregelt ist, werden je aktiver monatlicher Zahlung mit Zahlungsart „Stellplatzmiete“ gezählt.</i>
Anzahl Garagen-/Tiefgaragenstellplätze als Teil einer Einheit		<i>Garagen, die nicht als gesonderte VE angelegt sind, weil deren Miete im Rahmen des Wohn- oder Gewerbemietvertrages geregelt ist, werden je aktiver monatlicher Zahlung mit Zahlungsart „Garagemiete“ gezählt.</i>
Anzahl der Wohnungen mit einer Fläche von <60 qm		
Anzahl der Wohnungen mit einer Fläche von >=60 qm und <100qm		
Anzahl der Wohnungen mit einer Fläche von >=100qm		
Gesamtwohnfläche der Wohnungen mit < 60qm Wohnfläche		
Gesamtwohnfläche der Wohnungen mit >=60 und < 100qm Wohnfläche		
Gesamtwohnfläche der Wohnungen >= 100qm		
Gebäudenutzungsart	gsr2022_nutzungsart Textfeld	<i>Die Nutzungsart eines Gebäudes, welches im Sachwertverfahren erfasst wird. Sollten Sie sich unsicher sein, lassen Sie dieses Feld leer. Die nötigen Informationen ergeben sich für den Eigentümer dann z. B. aus den Mietverträgen oder der Einheitennutzung.</i>
Miteigentumsanteil Feld	gsr2022_ve_anteil und gsr2022_anteil_gesamt	<i>Summe der Miteigentumsanteile des Eigentümers (aus benutzerdefiniertem Feld an den Verwaltungseinheiten s.u.) und die Summe der Anteile insgesamt</i>
Miteigentumsanteil DB		<i>Nur im Reporting. Summe der Miteigentumsanteile des Eigentümers zum gewählten Stichtag (aus Umlage)</i>
Lageplannummer	gsr2022_lageplannummer	<i>Lageplannummer des Gebäudes</i>
Fläche DB		<i>Summe qm aller Einheiten anhand des Umlageschlüssels „Wohnfläche“ zum im Reporting gewählten Stichtag.</i>
Fläche Feld	gsr2022_ve_flaeche	<i>Summe der an den VE hinterlegten Flächen (aus benutzerdefiniertem Feld an den Verwaltungseinheiten s.u.)</i>
bebaute Fläche		<i>vorhandenes Feld</i>

Feld	benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
versiegelte Fläche		<i>vorhandenes Feld</i>
Denkmalschutz		<i>vorhandenes Feld</i>
Denkmalschutz Bemerkungen		<i>vorhandenes Feld</i>

* qm beziehen sich immer auf die Umlageschlüssel an der VE (nicht am Mietvertrag).

Grundstück Liste pro Gebäude

Die Informationen zu einem Grundstück werden wie oben beschrieben im neuen benutzerdefinierten Feld „gsr2022_grundstueck“ gepflegt. Die Liste enthält zusätzlich zu den Grundstückdaten nur Informationen zu den Kerndaten des Gebäudes und Objektes. Dies sind:

- Gebäude ID und Name/Bezeichnung
- Objekt ID und Name/Bezeichnung

Bitte beachten Sie, dass diese Liste vor allem zum Prüfen der eingegebenen Daten geeignet ist. Da die komplizierte Formatierung beim Export ins csv Format verloren geht, empfehlen wir ihnen die Serienbriefunktionalität. In dem bereitgestellten Muster, sind die Informationen aus den Grundstückdaten bereits enthalten.

Alternativ können Sie wie folgt Vorgehen:

- (1) Markieren Sie und kopieren (Strg+C) Sie die gewünschten Zeilen
- (2) Fügen Sie dies in eine leere Excel ein
- (3) Markieren Sie in dieser Excel erneut den gesamten Bereich und setzen die Schriftfarbe auf „Automatisch“

Objekt.ID	Objekt Nummer	Gebäude ID	Objektbezeichnung	Gebäudebezeichnung	Grundstück									
1	10001		1 WEG Objekt Nr. 01	Haus 0	Ge-mark-ung	Grund-buch-blatt	Flur	Flur Zähler	Flur Nennwert	Bodenrichtwert	Fläche in m²	Grundstücksart	zum Gebäude gehörender Anteil	Erbbau/fremder Boden
1	10001		2 WEG Objekt Nr. 01	Haus 1	Ge-mark-ung	Grund-buch-blatt	Flur	Flur Zähler	Flur Nennwert	Bodenrichtwert	Fläche in m²	Grundstücksart	zum Gebäude gehörender Anteil	Erbbau/fremder Boden
2	10002		3 MV Objekt Nr. 02	Haus 0	Ge-mark-ung	Grund-buch-blatt	Flur	Flur Zähler	Flur Nennwert	Bodenrichtwert	Fläche in m²	Grundstücksart	zum Gebäude gehörender Anteil	Erbbau/fremder Boden
					12		222	2	2	2	22	1002	20%	

Abb. Screenshot CSV-Datei

Einheiten Liste pro Eigentümer

Viele Informationen bedürfen unserer Ansicht nach einer fachlichen und steuerlichen Bewertung. Mit dem Export aller Einheiten pro Eigentümer sowie vielen dazugehörigen Informationen aus dem Verwaltungssystem, kann der Eigentümer oder dessen Steuerberater die korrekte Auswahl für die Erhebung idealerweise ohne Rückfragen bestimmen.

Feld	benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
Objektbezeichnung mit Link zur Einheit		
Objekt ID		
Gebäudebezeichnung mit Link zur Einheit		
Gebäude ID mit Link zur Einheit		
Lage des Raums		<i>Lage + Etage</i>

Feld	benutzerdefiniertes Feld/Platzhaltername	Hinweis
Nutzung		<i>Art der Einheit + Bezeichnung</i>
Fläche DB		<i>Wohnfläche (Umlageschlüssel Wohnfläche) zum Stichtag</i>
Fläche Feld	gsr2022_ve_flaeche	<i>Das benutzerdefinierte Feld wird bei der Aktivierung des Moduls automatisch mit den Werten des entsprechenden Umlageschlüssels zum 1.1.2022 vorbefüllt.</i>
Eigentümer Vor- / Nachname		
Eigentümer ID		
Anzahl Zimmer		
Umsatzsteuer Option		<i>Umsatzsteuer Option des Mieters (bei Mietverwaltung/SEV) bzw. des Eigentümers (bei WEG)</i>
Eigentümer seit		
Eigentümer bis		
Miteigentumsanteil DB		<i>Umlageschlüssel „Miteigentumsanteil“ zum im Reporting gewählten Stichtag.</i>
Miteigentumsanteil	gsr2022_ve_anteil	<i>Das benutzerdefinierte Feld wird bei der Aktivierung des Moduls automatisch mit den Werten des entsprechenden Umlageschlüssels zum 1.1.2022 vorbefüllt.</i>
Sanierung		<i>Alle Sanierungen aufzählen im Format die an dieser Einheit hängen: Name der Maßnahme: Abschlussdatum; Sanierungsart oder falls keine Sanierungen vorhanden sind, wird das Feld „Jahr der letzten Modernisierung“ genutzt</i>

Liste der Eigentümer pro Gebäude

Falls ein Steuerberater viele Einheiten einer WEG betreut, können Sie den Export „Eigentümer pro Gebäude“ nutzen.

Feld	Hinweis
Objekt ID	
Objektname	
Gebäude ID	
Gebäudename	
Anrede	
Eigentümer ID	
Titel	
Geburtsdatum	
Vorname/Firma Zeile 1	
Nachname/Firma Zeile 2	
Straße	
Hausnummer/Zusatz	

Feld	Hinweis
Telefonnummer	
PLZ	
Ort	
Postfach	
Land	
Steuernummer	
Identifikationsnummer	
Anteil am Gebäude Feld	<i>Summe Miteigentumsanteil zum Stichtag aus dem Feld gsr2022_ve_anteil</i>
Anteil am Gebäude DB	<i>Zusätzlich noch berechnet zum Stichtag anhand des Umlageschlüssels „Miteigentumsanteil“</i>

Einstellungen

Die benutzerdefinierten Felder besitzen Eingabemöglichkeiten, mit denen Sie die nach Eigentümer filtern oder den Stichtag ändern können.

Verfügbarkeit

Immoware24 plant dieses Modul nur bis zum Ende der Erhebung bereitzustellen. Eine genaue Mitteilung, wann und welche Teile des Moduls entfernt werden, wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Datenbereitstellung

Sie können Ihren Kunden die Daten auf verschiedene Weise zur Verfügung stellen.

Eine einfache Bereitstellung kann mittels des **Immoware24 Portal** oder der E-Post Funktionalität erfolgen. Dafür steht Ihnen der Serienbrief „Einheiten und Gebäude Informationen“ in den Vorlagen zur Verfügung.

Natürlich ist es auch möglich, die exportierten Excel-Listen aus den Reports nach Ihren Wünschen anzupassen und dann Ihren Eigentümern per E-Mail zuzuschicken.

Für den Eigentümer sind neben den durch das Modul bereitgestellten Daten folgende Dokumente hilfreich und wir empfehlen, diese ebenfalls zur Verfügung zu stellen, da dies Ihren Eigentümern Zeit und Geld spart. Außerdem sparen Sie sich ggf. Rückfragen.

- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Aufteilungsplan
- Lageplan
- Dokumente zu Förderungen oder zum Denkmalschutz
- Eigentümerlisten



Wir möchten unsere Kunden noch einmal darauf hinweisen, dass Immoware24 lediglich gespeicherte Informationen bereitstellt. Dadurch soll dem Eigentümer der Aufwand bei der Sammlung der Daten reduziert werden. Wir empfehlen unseren Verwaltern eindringlich ebenso nur Daten bereitzustellen und insbesondere keine Formulare auszufüllen. Beachten Sie die Risiken einer Haftung, wenn Sie die Formulare für Ihre Eigentümer ausfüllen. Steuerberater veranschlagen hier bereits für Einfamilienhäuser 100 € – 250 €, in komplizierteren Fällen (Vermietung, Geschäftshäuser, WEG) schnell deutlich mehr.

Weitere Details im Webinar zum Thema „Grundsteuerreform“ in unserer Academy 2022.

<https://www.immoware24.de/academy>

Für eine Mietverwaltung mit einem Eigentümer

In diesem Falle können Sie die Informationen als CSV Liste zur Verfügung stellen. Sie können dafür die Listen bearbeiten und die o.g. zusätzlichen Dokumente im Portal bereitstellen oder per E-Mail versenden.

Für WEG Verwaltungen

Bei der WEG Verwaltung ist es ebenfalls möglich, jedem Eigentümer eine individuelle Version von den 4 bereitgestellten Listen zur Verfügung zu stellen. Für eine bessere Bereitstellung eignen sich aber hier 2 weitere Funktionen in Immoware24.

Hierbei wird nur auf die Werte innerhalb der benutzerdefinierten Felder zurückgegriffen.

Mit dem vordefinierten Serienbrief „Einheiten und Gebäude Informationen“ können Sie Ihren Eigentümern die Informationen zu den Einheiten einfach bereitstellen.

Sie können die o.g. weiteren Dokumente entweder

- über die benutzerdefinierten Felder mit den konkreten Einheiten/Gebäuden verknüpfen
oder
- direkt beim Versand der Serienbriefe hinzufügen.

Hinweise und Optimierungen für den E-Post Versand

Beachten Sie bei der E-Post die Anforderungen an die Dokumente, vor allem, wenn Sie zusätzlich gescannte Dokumente versenden:

- Nutzen Sie ggf. Schwarz-Weiß zur Kostenoptimierung
- Achten Sie darauf, dass die Dokumente A4 sind und Ränder entsprechend der Vorgaben von E-Post sind, z. B.:
 - Druckfreier Rand oben und unten 7 mm
 - Druckfreier Rand links 12 mm
 - Druckfreier Rand rechts 2,5 mm

Sollten Sie Eigentümer mit mehreren Einheiten in einem Objekt haben und identische Dokumente, so können Sie Porto sparen durch folgendes Vorgehen:

- Legen Sie zunächst einen Serienbrief vom Typ Kontaktliste an.
Dieser sollte neben dem Anschreiben auch die o.g. zusätzlichen Dokumente enthalten
- Legen Sie danach den vordefinierten Serienbrief „Einheiten und Gebäude Informationen“ unter „Vertragsliste“ an.
- Danach führen Sie eine Portooptimierung durch, so dass die einzelnen Serienbriefe eines Kontaktes zusammengefasst werden.

Mit diesem Vorgehen erreichen Sie, dass die zusätzlichen Dokumente (z. B. Teilungsvertrag) nur einmal pro Eigentümer verschickt werden. Beachten Sie, dass ggf. am Gebäude hängende Dokumente zusätzlich verschickt werden.

Weitere Hinweise zur Portooptimierung bei E-Post finden Sie unter:

<https://support.immoware24.de/hc/de/articles/360013892358-Portooptimierung>

Hinweise zum Serienbrief

Alle nötigen Informationen zu Vorlagen und Serienbriefen finden Sie im Kapitel 18 „Mastervorlagen“ im Handbuch unter <https://www.immoware24.de/support/>.

Hier finden Sie auch alle Informationen, wie Sie den Serienbrief „Einheiten und Gebäude Informationen“ übernehmen und anpassen können.

Falls Sie schon ein Feld mit Dokumenten an Ihren Einheiten oder Gebäuden haben, so können Sie die zugehörigen Platzhalter im Serienbrief einfügen/austauschen. Beachten Sie, dass nur PDF-Dokumente angehängen werden können.

Sollten Sie andere Informationen bereits gepflegt haben, so können Sie die entsprechenden Platzhalter einfügen/austauschen.