



Grundsteuerreform

Datenerfassung für Gartenlauben

Leitfaden für den Vereinsvorstand

Neues Grundsteuerrecht (Grundsteuerreform) ab 2025

Gartenlaube auf fremden Grund und Boden

Bisher bezahlt der Unterpächter bei vorhandener Veranlagung die Grundsteuer für die Gartenlaube beim Finanzamt selbst.

Grundlage: Letzte Datenerhebung 1993 durch die Finanzämter

Ab 2025 zahlt der Grundstückseigentümer Grundsteuer für Gebäude auf seinem Flurstück.

Grundsätzlich gilt, dass Gartenlauben bis 30 m² Bruttogrundfläche einschließlich überdachtem Laubenvorplatz nicht besteuert werden.



Grundsteuerreform betrifft auch Pächter

Kleingärtner müssen Angaben zu ihren Lauben machen

Die Reform der Grundsteuer beschäftigt derzeit alle Immobilien- und Grundbesitzer in Deutschland. Auch die Berliner Kleingärtnerinnen und Kleingärtner und ihre Organisationen sind von dem bürokratischen Mammutprojekt der Finanzverwaltung betroffen. Denn sie müssen in vielen Fällen die jeweiligen Grundeigentümer mit Informationen versorgen.

Worum es geht: Im Jahr 2021 hat der Bundestag eine Reform des Grundsteuerrechts beschlossen, die zum 1. Januar 2025 in Kraft treten soll. Zuvor hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeitigen Regelungen für nicht verfassungskonform erklärt. Die Einführung der neuen Regelungen wird langfristig vorbereitet. Derzeit müssen alle Grundstückseigentümer bis Ende Oktober 2022 über das Online-Portal „Elster“ die notwendigen Angaben zur Neubewertung der Immobilien bereitstellen. Danach werden die Finanzämter eine Bewertung der Immobilien vornehmen, um schließlich den Grundstückseigentümern ihre Steuerbescheide zukommen zu lassen. Ab 2025 werden dann die Grundsteuern nach den neuen Bestimmungen erhoben.

Eigentümer müssen Maße liefern

Kleingärtner sind keine Eigentümer des durch sie gepachteten Bodens. Zur Abgabe der notwendigen Informationen sind ausschließlich die Grundstückseigentümer von Kleingartenland verpflichtet. Das ist in den meisten Fällen das Land Berlin selbst, aber viele Parzellen gehören auch Erbgemeinschaften, Kirchengemeinden, der Bahn und weiteren privaten Grundstückseigentümern. Kleingärtner müssen also zunächst nicht selbst aktiv werden. Es ist allerdings zu empfehlen, dass sie vorsorglich die Laube und ggf. weitere Bauwerke mit ihren Außenmaßen (Bruttogrundfläche) vermessen.

Da die Grundstückseigentümer gegenüber den Finanzbehörden auch Angaben zu frem-

den Bauten (z.B. Lauben) auf ihren Grundstücken machen müssen, werden die Zwischenpächter, nämlich die Bezirksverbände, um Mithilfe bei der Erfassung der Daten gebeten. Die Bezirksverbände wiederum wenden sich an die Unterpächter, um die erforderlichen Daten zu erheben.

Pflicht zur Mitwirkung

Die Frist zur Abgabe der Daten endet am 31. Oktober 2022. Da das nicht flächendeckend zu schaffen sein wird, hat die Berliner Finanzverwaltung bereits eine Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2023 signalisiert. Ob andere Bundesländer, z.B. Brandenburg, ebenfalls eine Verlängerung erwägen, ist derzeit unbekannt.

Das neue Gesetz zur Grundsteuer verpflichtet Eigentümer von „Gebäuden auf fremdem Grund und Boden“ zur Mitwirkung, auch unter Androhung von Sanktionen. Deshalb sollten alle Kleingärtner den Aufforderungen der Bezirksverbände zur schriftlichen Übermittlung der Daten nachkommen.

Abgefragt werden neben dem Namen der Kleingartenanlage und der Parzellennummer sowie den persönlichen Angaben des Laubeneigentümers die Bruttogrundfläche (Außenmaße) aller Baulichkeiten und bei Lauben über 30 m² Bruttogrundfläche ggf. das Baujahr und die Lage der Gebäude auf dem Pachtgrundstück. Erforderlichenfalls erheben die Bezirksverbände weitere Daten wegen der unterschiedlichen Gegebenheiten in einzelnen Kleingartenanlagen.

Finanzielle Auswirkungen

Das Grundsteuergesetz regelt bundeseinheitlich, dass Kleingärten und Dauerkleingartenanlagen steuerlich zukünftig als land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz eingestuft und bewertet werden. Dies bedeutet für die Mehrzahl der Berliner Kleingärtner eine leichte finanzielle Entlastung.

Lauben bis zu einer Bruttogrundfläche von maximal 30 m², einschließlich überdachtem

Freisitz, gelten steuerrechtlich als Gartenlauben und werden nicht erfasst. Hieraus entstehen also keine zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen für den Laubeneigentümer.

Dagegen werden Gartenlauben einschließlich überdachtem Freisitz über 30 m² Bruttogrundfläche künftig als „Wirtschaftsgebäude“ eingestuft und mit einer gesonderten moderaten Grundsteuer als land- und forstwirtschaftliches Betriebsmittel belegt. Das war nach altem Recht in den neuen Bundesländern ähnlich, und die Besitzer sogenannter übergroßer Lauben (größer als 24 m²) wurden entsprechend veranlagt, wenn das Finanzamt über die notwendigen Erkenntnisse verfügte.

Zukünftig wird der Grundstückseigentümer mit der Steuer für die „Wirtschaftsgebäude“ belegt und kann sie dann auf die jeweiligen Eigentümer dieser Lauben umlegen.

Gartenlauben mit einer Bruttogrundfläche über 30 m², die (mit Genehmigung) bewohnt sind oder die die Merkmale einer Wohnung (nach §249 Abs. 10 des Bewertungsgesetzes) erfüllen, gelten künftig als Einfamilienhäuser und werden auch so bei der Veranlagung zur Grundsteuer behandelt. Diese Gebäude werden künftig aus der Kleingartenfläche herausgerechnet und gesondert veranlagt. Noch gibt es aber gerade zu diesen Lauben viele Fragen, die in weiteren Gesprächen mit der Finanzverwaltung geklärt werden müssen.

Der Landesverband Berlin der Gartenfreunde bittet alle Kleingärtnerinnen und Kleingärtner um aktive Unterstützung der Vereinsvorstände und der Bezirksverbände bei der Erhebung und Bereitstellung der notwendigen Auskünfte.

Wir werden die Leserinnen und Leser hier im Gartenfreund und auf unserer Website unter www.gartenfreunde-berlin.de auf dem Laufenden halten.

Dr. Marion Kwart
Öffentlichkeitsarbeit

Artikel im Gartenfreund September 2022

- Die Bezirksverbände sind um Mithilfe bei der Erfassung der Daten gebeten worden.
- Das neue Gesetz zur Grundsteuer verpflichtet Eigentümer von Gebäuden auf fremden Grund und Boden zur Mitwirkung. Der Unterpächter ist und bleibt Steuerschuldner für die Gartenlaube auf fremden Grund und Boden.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Da der Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden mitwirkungspflichtig ist (§ 228 Abs. 3 Nr. 3 BewG), können keine datenschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden.

ERFASSUNGSFORMULAR zur Grundsteuer für Gartenlauben

Jeder Pächter ist zu wahrheitsgemäßen Angaben zur Größe der auf der Parzelle befindlichen Gartenlaube verpflichtet.

Dieses Formular dient lediglich der Zuarbeit für den jeweiligen meldepflichtigen Bodeneigentümer an das zuständige Finanzamt und ersetzt keinen ordnungsgemäßen Bauantrag an den Bezirksverband.



ERFASSUNGSFORMULAR zur Grundsteuer für Gartenlauben

KLEINGARTENANLAGE: *Hier bitte Namen der KGA überschreiben*

Nr. Parzelle	Bruttogrundfläche kleiner/gleich 30 m ²	Bruttogrundfläche über 30 m ²	Datum	Keller	Dachgeschoss	Bearbeitungsvermerk

Entwurf!
Bitte Exceldatei-Vorlage nutzen

Nicht erforderlich:

- Angabe von Name des/der Unterpächter:in
- Zahlenmäßige Quadratmeter-Angaben für Lauben bis 30 m²



ERFASSUNGSFORMULAR zur Grundsteuer für vereinseigene Gebäude					
KLEINGARTENANLAGE:		<i>Hier bitte Namen der KGA überschreiben</i>			
Gebäudeart	Bruttogrundfläche in m ²	Datum	Keller	Dachge- schoss	Bearbeitungsvermerk

Entwurf!
Bitte Exceldatei-Vorlage
nutzen

Hinweise zur Flächenberechnung (1)

Anzugeben ist die **Bruttogrundfläche** der Gartenlaube, sofern sie größer als 30 m² ist. Bruttogrundflächen kleiner als 30 m² werden nicht erfasst und angegeben.

- Die Bruttogrundfläche ist die Summe aller Grundflächen des Gebäudes (Gartenlaube) und wird geschossweise ermittelt.
- Für die Bruttogrundfläche werden alle nutzbaren Raumflächen berechnet (Außenmaße).

Hinweise zur Flächenberechnung (2)

Die Bruttogrundfläche der Gartenlaube beinhaltet die Grundfläche der Laube selbst und alle **angebauten überdachten Laubenvorplätze/Terrassen, angebaute Schuppen (auch zur Nutzung als Garage), Abstellräume, Schleppdächer, welche eine Einheit mit der Gartenlaube bilden.**

Hinweise zur Flächenberechnung (3)

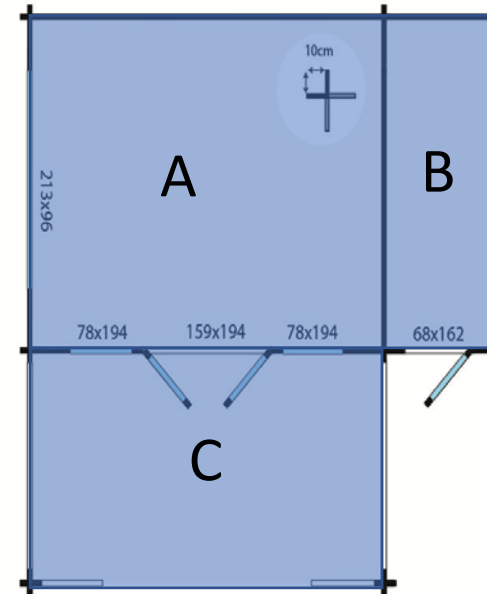
- Separat stehende Baulichkeiten, die nicht direkt mit der Gartenlaube verbunden sind, werden nicht erfasst.

Der Vorstand bestätigt lediglich die ordnungsgemäße Zuordnung und Erfassung der Daten.

Bei fehlenden Angaben zu den Flächenwerten werden im Zweifelsfall die Werte mittels Luftbildaufnahmen oder Besichtigung vom Gartenzaun aus geschätzt.

Beispiel: Gartenlaube ohne Keller bzw. Dachgeschoss

Bruttogrundfläche
 $BGF = A + B + C$ (in m²)



Quelle:
[https://gadero.de/
blockhaus-coventry](https://gadero.de/blockhaus-coventry)

Hinweise zur Flächenberechnung (4) Sonderfall Dachgeschoss und Keller

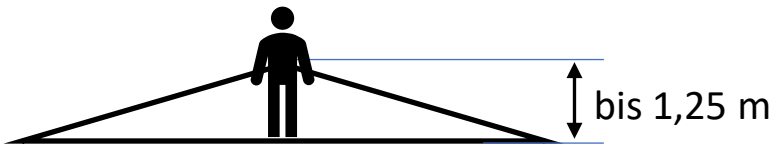
Zur Bruttogrundfläche gehören zusätzlich:

- **Dachgeschoss** Ob das Dach ausgebaut ist, ist unerheblich.
- **Kellergeschoss**

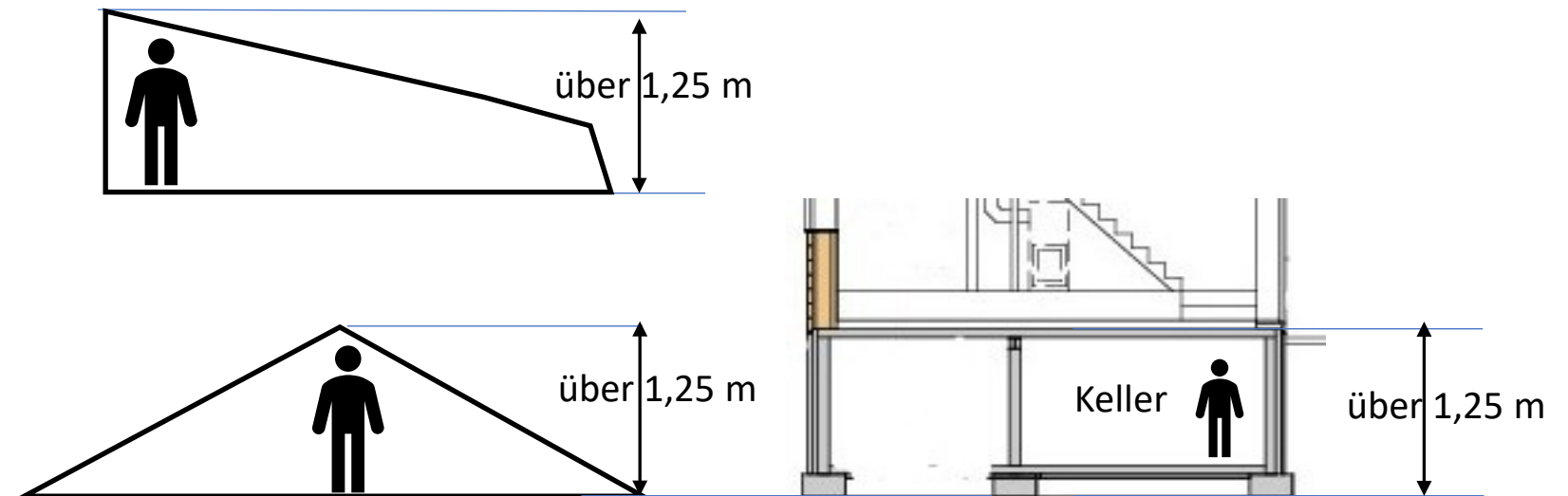
Hinweise zur Flächenberechnung (5) Sonderfall Dachgeschoss und Keller

Dach- und Spitzböden sowie Kriechkeller werden erst ab einer lichten Höhe von 1,25 m erfasst.

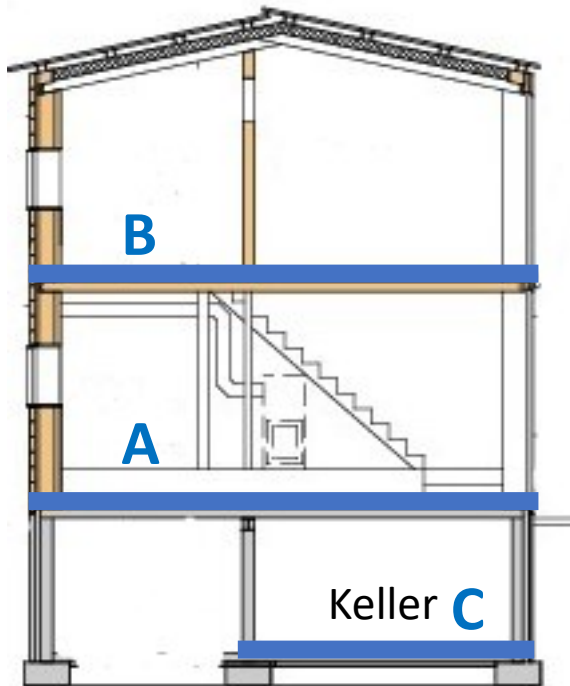
keine Anrechnung



volle Anrechnung



Beispiel: Gartenlaube mit Keller und Dachgeschoss



Bruttogrundfläche
BGF = A + B + C (in m²)

Dach- und Spitzböden sowie Kriechkeller werden erst ab einer lichten Höhe von 1,25 m erfasst

Quelle:
In Anlehnung an <https://bauhandwerk.de/>
Blockhaus 2.0



	Zeitplan
Bis 31.10.2022	Erfassung der Daten für dauerbewohnte Parzellen
24.11.2022	Informationsveranstaltung mit Vereinsvorständen
Januar bis März 2023	Erfassung der Daten für die Gartenlauben in den KGA
April 2023	Übergabe der Listen an BA TK bzw. weitere Bodeneigentümer
April 2023	Bearbeitung von möglichen Problemfällen bzw. Nichtmeldungen
2025	Umlegung der neu ermittelten Grundsteuer durch den Bodeneigentümer auf den Zwischenpächter / BV Treptow
2029	Neubewertung; Bodeneigentümer muss alle 7 Jahre Steuererklärung für Grundsteuerbewertung abgeben



Bitte beachten

Sehen Sie bitte von Rückfragen ab, wie die Grundsteuer ab 2025 bezahlt wird.

Derzeit weiß der Verband nur, dass der jeweilige Bodeneigentümer die Grundsteuer ab 2025 dem Bezirksverband in Rechnung stellt.



© Copyright VGT 2022

Der Leitfaden ist nur für den internen Gebrauch im Verband der Gartenfreunde Berlin-Treptow e.V. Alle Bilder und Texte unterliegen urheberrechtlichem Schutz. Eine Nutzung des Inhalts außerhalb des Verbandes bedarf dessen Genehmigung.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten oder sonstigen Publikationen ist ohne Zustimmung des Verband der Gartenfreunde Berlin-Treptow e. V. nicht gestattet.

Haftungsausschluss:

Der Verband der Gartenfreunde Berlin-Treptow e. V. übernimmt keinerlei Gewähr und damit Haftung für die Vollständigkeit oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Alle Informationen sind jedoch mit großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.



Impressum

Bezirksverband der Gartenfreunde
Berlin-Treptow e.V.
Friedrich-List-Straße 2 B
12487 Berlin
Tel. 030 - 5301 4941

mail@gartenfreunde-treptow.de
www.gartenfreunde-treptow.de