

Bezirksverband der Gartenfreunde Pankow e. V.



Bezirksverband der Gartenfreunde Pankow e. V., Quickborner Str. 12, 13158 Berlin

Quickborner Str. 12
13158 Berlin
Telefon: 030/91200920

Zur Weiterleitung an alle Unterpächter

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

www.gartenfreunde-pankow.de

Mail: info@gartenfreunde-pankow.de

Berlin, 20.06.2022

Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019

Sehr geehrte Gartenfreundinnen, sehr geehrte Gartenfreunde,

ab dem Jahr 2025 gelten neue gesetzliche Regeln für die Erhebung der Grundsteuer in Deutschland und dem Land Berlin (Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019, veröffentlicht im Bundesblatt Jahrgang 2019, Teil I Nr. 43, ausgegeben am 02.12.2019).

Zum Stichtag 01. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) werden alle Grundstücke in Deutschland zum Zwecke der Grundsteuer neu bzw. erstmals bewertet. Die neuen Werte werden ab dem 01. Januar 2025 als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Ab 2025 wird die Grundsteuer unter Berücksichtigung der darauf befindlichen baulichen Anlagen dem Grundstückseigentümer zugerechnet, der oder dem dann auch das gesamte Grundstück mit dem Grundsteuerwertbescheid ab 01.01.2022 zuzurechnen ist.

Wegen der in § 228 Abs. 3 Bewertungsgesetz geregelten Mitwirkungspflicht sind Sie jedoch verpflichtet, die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grund und Bodens bei der Erstellung der Erklärung ebenfalls zu unterstützen, d. h. Sie müssen Angaben zum beschriebenen Sachverhalt auf Seite 2 machen.

Die Neuregelungen zur Erhebung der Grundsteuer beinhalten wesentliche Änderungen:

- Zum Stichtag **01.01.2022** bewerten die Finanzämter alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet neu.
- Alle Grundstückseigentümer/innen müssen daher für jedes Grundstück und darauf aufstehenden Gebäuden eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ (früher Einheitswert) abgeben.
- **Neu** ist, dass **der Grundstückseigentümer/innen auch die Erklärung für die auf seinem Grundstück durch Fremde (Nutzer) errichteten Gebäude abzugeben hat**. Somit entfällt in Zukunft die direkte Besteuerung des Gebäudes durch das Finanzamt gegenüber dem Nutzer. Die Umlage erfolgt ab 2025 über die Betriebskostenabrechnung.
- **Erholungsgrundstücke** sind grundsätzlich der Kategorie „Nichtwohngrundstücke“ zugeordnet.
- Die im **Eigentum des Nutzers** stehenden **Aufbauten und Gebäude** gelten als „Gebäude auf fremden Grund und Boden“

Die erforderlichen Angaben zu Grundstück und Gebäuden haben alle Grundstückseigentümer/innen elektronisch per Elster-Programm den Finanzämtern bis 31.01.2022 zu übermitteln.

Damit der Bezirksverband der Gartenfreunde Pankow e. V. als Zwischenverpächter des von Ihnen gepachteten Kleingartens die Gebäudedaten erfassen kann, benötigen wir folgende Unterlagen:

- „Datenblatt für Nichtwohngrundstücke“ (siehe Anlage – bitte vollständig pro Parzelle ausfüllen)
- **Grundstücksskizze (bitte selbst anfertigen mit**
 - _Lage Gebäude (Gartenhaus, Laube, Schuppen, Garage, Carport, Terrasse u. ä.)
 - _Bezeichnung des Gebäudes
 - _Maßangaben je Gebäude (Länge x Breite)
 - _Information, falls das Gebäude zweigeschossig ist
- **Kopie des für das Gebäude vorliegenden**
 - _Bescheides über Grundsteuer
 - _Bescheides über Einheitswert
 - _Bescheides über Grundsteuermessbetrag.

Auf jeden Fall benötigen wir die **bisherige Steuernummer des Gebäudes (sofern vorhanden)**. Ab 2025 wird schließlich die Grundsteuer – auf Grundlage des Grundsteuerwertbescheids und des noch zu erteilenden Grundsteuermessbescheids – mit Bescheid für die Eigentümer des Grund und Bodens festgesetzt (Gebäude auf fremden Grund und Boden sowie auch mit Erbbaurecht belastete Grundstücke. Falls Sie für Ihre Laube bisher direkt Grundsteuer an das Finanzamt abgeführt haben, entfällt diese Regelung ab 01.01.2025. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Grundsteuer bis einschließlich 2024 weiterhin auf Grundlage der bisherigen Einheitsbewertung festgesetzt und erhoben wird, bis das Steuerkonto zu ihrer Steuernummer zum 31.12.2024 gelöscht wird.

Bitte füllen Sie das beiliegende Formularblatt aus und leiten das an ihren örtlichen Kleingartenvorstand weiter. Dieser unterstützt den Bezirksverband bei der Erfassung aller Bestandsdaten. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass im Rahmen der Mitwirkungspflicht gemäß § 228 Abs. 3 Bewertungsgesetz ihre Unterlagen bis spätestens zum 25.08.2022 an ihren örtlichen Kleingartenvorstand zu übermitteln sind. Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen. Sollten Sie Fragen haben können Sie sich gerne an ihren örtlichen Kleingartenvorstand oder direkt an den Bezirksverband wenden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Herzliche Grüße



Vorsitzende

Bewertungsgesetz (BewG)
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

- (1) Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.
- (2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 237 der Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß Anlage 30.
- (3) Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. § 237 Absatz 8 findet entsprechende Anwendung.**
- (4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.