



Stand:
27.08.2024

KLEINGÄRTEN, GRUNDSTEUER UND FINANZAMT

Grundsteuer B bei Lauben über 30 m² und Löschen von Steuernummern

Mit der Grundsteuerreform ändert sich ab 01.01.2025 die Systematik der Erfassung der steuerpflichtigen Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 262 Bewertungsgesetz), weil diese nunmehr dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen sind. Die gegebenenfalls bestehende eigene Steuerpflicht des Laubeneigentümers endet mit Ablauf des Jahres 2024.

Grundsteuer B kann trotzdem Lauben betreffen!

Die materiellen Voraussetzungen für die Steuerpflicht eines Gebäudes in einer Kleingartenanlage sind mit der Reform unverändert geblieben. Ein Gebäude führt zur Steuerpflicht (Grundsteuer B), wenn es als Einfamilienhaus anzusehen ist. Sie als Besitzer einer Laube haben gemäß Grundsteuerreform eine Mitwirkungspflicht gegenüber dem Flächeneigentümer, damit dieser die Angaben in der Grundsteuerwerterklärung an das Finanzamt wahrheitsgemäß erklären kann.

» **Drei Arten von steuerpflichtigen Lauben gibt es in Kleingartenanlagen** «

- übergroße Lauben über 30 m² mit einer eigenen Steuernummer
- übergroße Lauben die als Einfamilienhaus ohne Dauerwohnnutzung mit eigener Steuernummer festgesetzt wurden (ganzjährig vollwertig nutzbare Lauben)
- übergroße Lauben die als Einfamilienhaus mit Dauerwohnnutzung und mit eigener Steuernummer festgesetzt sind

Kleingärtnerinnen und Kleingärtner haben in der Vergangenheit einen Grundsteuerbescheid für ihre übergroße Laube (Lauben über 30 m², sowie Einfamilienhäuser mit oder ohne Dauerwohnnutzung) vom Finanzamt (Lagefinanzamt) erhalten.

Erklärung zu 1.

Lauben über 30 m², die keine Einfamilienhäuser sind, gelten nunmehr als Wirtschaftsgebäude und sind damit schon in der Grundsteuerwerterklärung für die Kleingartenanlage vom Flächeneigentümer erklärt. Die vorhandene Steuernummer wird gelöscht. Ab 2025 ist der aktuelle Hebesatz für land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Berlin auf 0 % eingestuft worden. Das bedeutet, dass für diese Lauben keine Grundsteuer mehr erhoben wird.

(Gemäß Grundsteuerreform besteht grundsätzlich Mitwirkungspflicht. Ihre Mitwirkung ist erforderlich, wenn sich das örtliche Finanzamt trotzdem direkt bei Ihnen melden sollte und ihre Laube zur Grundsteuer B. veranlagt.)



Stand:
27.08.2024

Erklärung zu 2. und 3.

Lauben, die als Einfamilienhaus mit oder ohne Dauerwohnnutzung bewertet werden, gelten weiterhin als Grundvermögen und bleiben beim Lagefinanzamt. Neu ist, dass der Flächeneigentümer eine Grundsteuerwerterklärung über ELSTER abzugeben hat. Ihre alte Steuernummer wird gelöscht. Der Flächeneigentümer erhält eine neue Steuernummer für das Einfamilienhaus (Laube). Sie haben als Besitzer einer Laube gemäß Grundsteuerreform eine Mitwirkungspflicht.

Was ist zu tun? Mitwirken!

Was tun, falls sich das Finanzamt bei Ihnen direkt meldet? Vier Dinge sind wichtig:

- **1.** Gegen die Veranlagung sollten Sie Widerspruch einlegen, mit der Begründung, dass ab 01.01.2025 für den Pachtgegenstand (Parzellennummer, Name Kleingartenanlage und Adresse) nur noch der Grundstückseigentümer steuerpflichtig ist.
- **2.** Verweisen Sie in Ihrem Schreiben außerdem auf Ihren Bezirksverband (Name, Adresse) als Verpächter.
- **3.** Gleichzeitig bitten Sie das Finanzamt um Löschung der bisherigen Steuernummer.
- **4.** Bitte informieren Sie Ihren Vertragspartner des Unterpachtvertrages (Bezirksverband) über den erfolgten Widerspruch. Bitte geben Sie unbedingt Auskunft, falls Ihr Bezirksverband insbesondere zu baulichen Veränderungen Ihrer Laube Rückfragen hat. Gemäß Grundsteuerreform haben Sie die Pflicht, diese Angaben zu machen.

Zur Information:

Grundsteuerrechtlich werden Kleingärten mit ihren der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Aufbauten als land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke behandelt (<https://www.berlin.de/grundsteuer/ablauf/artikel.1419206.php>). Aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind allerdings Einfamilienhäuser und gewerblich bewirtschaftete Vereinsheime herauszulösen. Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und zur Führung eines selbständigen Haushalts zu jeder Jahreszeit, insbesondere auch während des Winters, geeignet sind. Sie müssen demnach winterfest sein (vgl. Bundesfinanzhof v. 25.05.1979, III R 41/78, Bundessteuerblatt, III 1979, S. 543). Ebenso muss die ganzjährige Versorgung des Grundstücks mit Wasser, Abwasser und Energie gesichert sein. Auf die (bau- und planungs-) rechtliche Zulässigkeit des Wohnens in dem Gebäude kommt es nach Auffassung des Bundesfinanzhofes nicht an.

Allein die Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität und Wasser und die Abwasserentsorgung reichen nicht für das Vorliegen eines „Einfamilienhauses“ aus.

Also:

Werden Sie bitte gegenüber Ihrem Finanzamt aktiv, wenn es sich an Sie direkt wendet und wirken Sie mit Ihrem Bezirksverband als Verpächter eng zusammen. Lassen Sie sich gegebenenfalls von Ihrem Vereinsvorstand helfen. Vielen Dank für Ihre Mitwirkung.