

# Zur Grundsteuer und deren Reform 2025

Die bisherige Praxis der Bewertung der Grundsteuer wurde im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt. Bislang hatten sich die Finanzbehörden über die geplante Umsetzung in Schweigen gehüllt, und erste Informationen erreichten uns erst seit Anfang dieses Jahres. Die Ansätze in Bezug auf das Kleingartenwesen können nicht unterschiedlicher sein und sind in vielen Fällen mit einem nicht umsetzbaren Aufwand verbunden.

So vertreten einige Kommunen die Ansicht, jedes Bauwerk und jede Parzelle sei zu erfassen – und dies zusätzlich noch mit einem Einmessungsplan. Ein Aufwand dieser Dimension ist binnen drei Monaten für keinen Verband realisierbar. Es haben sich aber auch einige Kommunen zu einem vereinfachten Verfahren durchgerungen, und diese möchten nur Bauwerke mit über 30 m<sup>2</sup> umbauten Raum erfassen. Diese Vorgehensweise sehen wir als realistisch und umsetzbar an.

## Gartenfreunde müssen mitwirken

Wir können uns der Umsetzung dieser Grundsteuerreform nicht widersetzen und **haben die Pflicht mitzuwirken**. Im Moment befassen sich hauptsächlich die Kommunen mit dieser Problematik, aber ab dem 1. Juli 2022 wird dies auch die privaten Grundstückseigentümer, Genossenschaften und Kirchenland treffen. Dies dürfte einen Schriftverkehr zwischen Pächtern und Verpächtern bislang nicht gekannten Ausmaßes zur Folge haben.

Der nachfolgende Auszug aus der Veröffentlichung der Finanzämter macht die geplante Vorgehensweise deutlich:

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine Anzeigepflicht eingeführt, die ab dem Jahr 2022 gilt.

Wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, müssen

## Grundsteuer B



### Baulichkeiten in Kleingärtnervereinen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

beim Finanzamt angezeigt werden. Das gilt z.B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nun geschäftlich genutzt wird. Diese Änderungen sind nur dann anzuzeigen, wenn sie nach dem 1. Januar 2022 eingetreten sind, da die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 bereits mit der von allen Eigentümern und Eigentümerinnen abzugebenden Feststellungserklärung erklärt werden.

Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Bei ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken gilt eine andere Frist: Bei diesen Grundstücken muss jede Änderung der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Hierbei sind insbesondere die Änderungen anzuzeigen, die nach dem 1. Januar 2022 eingetreten sind, da die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 bereits mit der von allen Eigentümern und Eigentümerinnen abzugebenden Feststellungs-

erklärung erklärt werden. Die vor dem 1. Januar 2022 eingetretenen Änderungen im Zusammenhang mit von der Grundsteuer befreiten Grundstücken sind ebenfalls anzeigepflichtig.

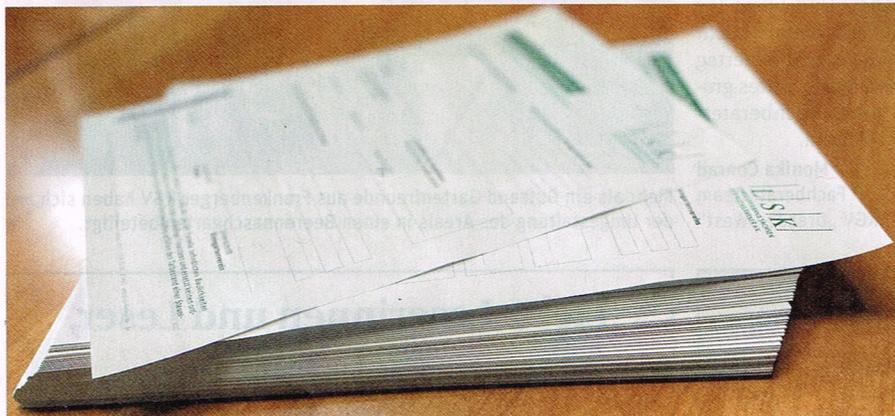
Anders als bisher müssen zukünftig nicht mehr die Pächter dieser Grundstücke, sondern die Eigentümer die Grundsteuer zahlen. Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bis zum 31. Oktober 2022 elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Dieser Termin gilt auch für steuerlich beratene Eigentümer.

### Vereinfachtes Formular der AG Recht

Um das Verfahren auf ein Mindestmaß an Aufwand und Datenerfassung zu reduzieren, hat der Landesverband mit Unterstützung der Arbeitsgruppe Recht ein vereinfachtes Erfassungsformular entworfen und dieses als Vorschlag dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen und dem Sächsischen Städte- und Gemeindegtag unterbreitet. Beim Sächsischen Städte- und Gemeindegtag hoffen wir, einen Unterstützer zu finden, da der überwiegende Teil der Kommunen eine umfangreichere Datenerfassung nicht bewältigen könnte.

Das vorgeschlagene Formular A erfasst nur die Nummer der Parzelle, und im Anschluss ist die Frage zu beantworten, ob der Baukörper größer als 30 m<sup>2</sup> ist oder nicht. Diese Auskunft muss der Pächter mit seiner Unterschrift bestätigen. Mehr Daten sind hierzu nicht nötig, da der Beweis im Fall einer falschen Auskunft über den Unterpachtvertrag geführt werden kann.

In dem Falle, da der Baukörper mehr als 30 m<sup>2</sup> umfasst, ist Formular B zu verwenden. Hierbei sind die Maße des Baukörpers anzugeben sowie Name und Anschrift des Pächters. Der Vorstand hat das Formular jeweils mit Unterschrift zu bestätigen, ist jedoch nicht für die Richtigkeit der Auskunft verant-



Die Arbeitsgruppe Recht des LSK hat zwei vereinfachte Erfassungsformulare zur Übermittlung der erforderlichen Daten im Zuge der Grundsteuerreform an die Kommunen erarbeitet und dem Sächsischen Finanzministerium zur Bestätigung vorgeschlagen.

Grafik und Foto: Kretzschmar

wortlich. Zu dieser Art der Erfassung wurde ein gesondertes Datenschutzblatt in Auftrag gegeben.

### **Falschankunft ist strafbar**

Wichtig ist, dass allen Pächtern vermittelt wird, dass eine Falschankunft den Tatbe-

stand einer Steuerhinterziehung ergibt und strafbar ist. Auch den Vorständen der Vereine muss klar sein, dass sie die Pflicht zur Mitwirkung haben.

Die Formulare sollen parallel auf kommunalem Land, privatem Land und sonstigem Land verwendbar sein. Allen Mitgliedsverbän-

den wurden die Entwürfe der Formulare und die erforderlichen Begleitschreiben bereits im Vorfeld zur Verfügung gestellt. Eine Verwendung vor der Freigabe durch das Sächsische Staatsministerium der Finanzen ist aber nicht zu empfehlen. Wir werden darüber entsprechend informieren. **Tommy Brumm**