

Von: Ludwig, Ralf-Mathias <cw734100@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Juli 2022 19:02
An: 'info@charlottenburger-kleingartenverband.de'
Betreff: Grundsteuer-Reform 2022 // hier: Anforderung von Daten nach § 228 Abs. 3 Nr. 3 Bewertungsgesetz (BewG)
Anlagen: data20220525160451_bek-bmfin-20220330.pdf; grdststeuer2022_bebauung-auf-fremdem-grund-und-boden_bv-chbg_.xlsx; auszug-aus-bewg-neu_grundsteuer.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der oben genannten Grundsteuer-Reform, die aufgrund der Ungleichheit der bisherigen Besteuerungen in der alten Bundesländern sowie im Beitrittsgebiet durch das Bundesverfassungsgericht beanstandet worden ist, soll eine beanstandungsfreie Gleichbehandlung dargestellt werden.

Der Gesetzgeber hat dazu im November 2019 eine Novelle des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes beschlossen, die durch den Bundesrat bestätigt wurde.

Kern dazu ist eine neue sog. Hauptfeststellung auf den 01.01.2022, die am 01.01.2025 veranlagungs- und zahlungswirksam wird.

1

Aufgrund der Umkehrung der Beweislast für die Angaben zu „Bebauung auf fremdem Grund und Boden“ in § 262 BewG (neu) dahingehend, dass nun der Grundstückseigentümer alle Angaben zum Grundstück zu tätigen hat, die grundstücksbezogenen Daten und auch neu: alle Angaben zur Bebauung auf fremdem Grund und Boden, weil dies nun gemeinsam veranlagt wird.

Unter Bebauung auf fremdem Grund und Boden ist jegliche Bebauung auf den einzelnen Kleingartenparzellen zu verstehen, sei es die Laube selbst, ein Anbau, ein Schuppen, ein WC-Trakt, eine Überdachung, ein Stall etc.

Hierzu hat der Grundstückseigentümer, das Land Berlin, grundsätzlich keine Daten, weil bisher der Eigentümer dieser Scheinbestandteile nach § 95 BGB, also der/die Unterpächter, selbst melde- und daraus dann grundsteuerpflichtig war/en. Diese Bescheide wird das zuständige Finanzamt mit Wirkung zum 31.12.2024 aufheben.

Mit den jetzt neu zu erhebenden Daten (auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022) wird das Finanzamt mit Wirkung zum 01.01.2025 neue Steuerbescheide erstellen. Diese gehen aufgrund der gemeinsamen Veranlagung gem. § 262 BewG zunächst an den Grundstückseigentümer, der sie als öffentlich-rechtliche Last ebenso zunächst zu bezahlen hat. Der Grundstückseigentümer wird dann eine Erstattungsforderung nach § 5 Abs. 5 BKleingG an den Zwischenpächter weiterreichen.

Aufgrund der Gliederung nach laufenden Nummern in der Angabe-Auflistung wird es dann möglich sein, die auf die einzelnen Parzellen wirkenden Grundsteuer-Lasten durch den Zwischenpächter direkt auf die Parzellen zuzuordnen und von jeder einzelnen Unterpächterin/von jedem einzelnen Unterpächter zu erheben.

Aufgrund der Definition in § 244 Abs. 3 Nr. 2 BewG gilt auch Bebauung auf fremdem Grund und Boden als eigenes grundsteuerpflichtiges Grundstück.

2

Die Grundsteuer, die für das übrige Grundstück nach § 244 Abs. 1 BewG erhoben wird, ist anteilig vom Zwischenpächter zusätzlich zu zahlen.

Eine Aufstellung der maßgebenden Vorschriften des BewG (im Auszug) ist als Anlage zur Erläuterung beigelegt. Die Aufforderung des BMFin vom 30.03.2022 finden Sie ebenso anbei.

Soweit die Erklärung der wesentlichen gesetzlichen Änderungen.

Aufgrund der fehlenden Datengrundlage für die „Bebauung auf fremdem Grund und Boden“ ist es zwingend erforderlich, dass Ihr Verband, auch mit Hilfe der einzelnen Unterpächter, diese Datengrundlage mir ermittelt und übermittelt.

Eines vorab: Die Datenlage ist dabei auf den 01.01.2022 zu beziehen; eine schlichte Übernahme aus früheren Selbstauskünften oder hinter diesem Termin zurückliegenden Unterpachtverträgen beinhaltet mit hoher Sicherheit unzutreffende Angaben und entspricht nicht der Erfüllung Ihrer Mitwirkungspflicht aus § 228 Abs. 3 Nr. 3 BewG. Es ist also vieles zu tun, auch direkt vor Ort und notfalls mit Nachmessungen.

Für die Übermittlung der Datenlage erhalten Sie anbei eine Excel-Datei, bei der außer dem Feld des Namens der Kleingartenanlage und den eigentlichen Eintragungsfeldern unterhalb der Überschriftenleisten alle weiteren Felder dauerhaft gesperrt sind.

Auch ein Klick in die Datenfelder führt zunächst zu einer Anforderung eines Passwortes, dieses lautet „Grundsteuer2022“ (ohne die Anführungsstriche einzugeben).

Mit einer Änderung des Dateinamens hinter dem letzten Unterstrich, bspw. angefügt „kga-atlantis“, ist hier die Zuordnung möglich.

3

Einen *Hinweis* noch: Das Baujahr ist in jedem Falle anzugeben, wenn nicht genau bekannt, dann bei Bemerkung „geschätzt“ eintragen; Einträge bei Kernsanierung bzw. Abriss können mangels Sachverhaltskenntnis auch offen bleiben, aber nur dann. Sofern jedoch eine Sanierung (entweder aus Eigenkraft oder aber mit öffentlichen Mitteln im Rahmen von Reduzierungsprogrammen, wie z.B. früher mal in der KGA Saatwinkler Damm u.a.) bekannt ist, Datum liegt hierbei immer zeitlich zurück, dann ist dieses bitte unbedingt einzutragen. Abrissverfügungen haben immer Daten in der Zukunft (z.B. bei unterpachtvertraglich vereinbartem Totalabriss binnen einer vorgegebenen Zeitfrist). Wenn es keine solche Vorgabe gibt, dann bitte offenlassen.

Die Erstellung der Listen hat wahrheitsgemäß und nicht von etwaigen Vorteilsgedanken geführt zu geschehen. Unwahre und unrichtige Angaben unterliegen der Strafbarkeit. Der Grundstückseigentümer hat das Recht und die Pflicht, im Rahmen seiner Möglichkeiten, Plausibilitätskontrollen durchzuführen, ggf. auch vor Ort. Auch hierfür gilt die vorgenannte Mitwirkungspflicht nach § 228 BewG.

Bei Verweigerung von Daten-Auflieferung hierher wird voraussichtlich eine Nachfrist von 14 Tagen gewährt. Bei Fortdauer einer solchen Verweigerung erfolgt Mitteilung an das zuständige Finanzamt, um den Bezirk von einer etwa auf ihn projizierten Verweigerung und steuerstrafrechtlichen Ahndung zu entlasten.

Ich bitte um Rücksendung der vollständig ausgefüllten Liste **bis spätestens zum 30.09.2022 (Eingang hier)**. Am besten in der elektronischen Form, wie hierbei mitgegeben.

Es ist auch möglich, sehr viel früher schon einzelne Listen hierher zu senden.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Alle anderen Angaben zur Hauptfeststellung werden von hier aus getätigt.

4

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ludwig

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen- und Grünflächen
Straßen- und Grünflächenamt, SGV V 6
-Kleingartenangelegenheiten-
(Postanschrift:) 10617 Berlin

(Dienstgebäude:) Goslarer Ufer 39,
10589 Berlin
Zimmer 8140
Tel. 030 / 9029-18365 Fax 030 / 9029-18369
e-Mail: cw734100@charlottenburg-wilmersdorf.de

Für Rückantworten bitte verwenden: kleingarten@charlottenburg-wilmersdorf.de

Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang bzw. das Versenden von Nachrichten mit qualifizierter elektronischer Signatur geeignet - nutzen Sie dazu bitte folgende Adresse: post.strassengruenflaechen@charlottenburg-wilmersdorf.de