



Die neue Grundsteuer

Bewertung von Kleingartenland und Dauerkleingartenland für Zwecke der Grundsteuer A



Steuergegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Der Grundbesitz setzt sich aus zwei Vermögensarten zusammen:

- dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sowie
- dem Grundvermögen.

Wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“, der der Grundsteuer A unterworfen wird.

Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das „Grundstück“, das der Grundsteuer B unterworfen wird.

Die **grundsteuerliche Bewertung** von Kleingartenland und Dauerkleingartenland einschließlich der aufstehenden Lauben wird durch § 240 Bewertungsgesetz geregelt. Danach werden Kleingärten und Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes für Zwecke der Grundsteuer fiktiv als sogenannter Betrieb der Land- und Forstwirtschaft behandelt mit der Folge, dass sie als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bewertet werden. **Die Größe aufstehender Lauben ist für eine Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen unerheblich.**

„§ 240 Bewertungsgesetz 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.“

Den Begriff des Kleingartenlands und Dauerkleingartenlands definiert § 1 Bundeskleingartengesetz. Danach sind Kleingärten, die der Kleingärtnerin / dem Kleingärtner zur kleingärtnerischen Nutzung dienen und in einer Kleingartenanlage belegen sind. Dauerkleingärten sind Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

„§ 1 Bundeskleingartengesetz Begriffsbestimmungen

- (1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der
 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).
- (2) Kein Kleingarten ist
 1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
 2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
 3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
 4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
 5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).
- (3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.“

Das Bewertungsgesetz und das Bundeskleingartengesetz regeln eigenständige Rechtsbereiche. Das Bewertungsgesetz gibt dabei ausschließlich die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer vor. Für die Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird auf die Begriffsbestimmung aus dem Bundeskleingartengesetz zurückgegriffen. Mit der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer wird der rechtliche Status einer Kleingartenanlage nicht aufgehoben.

Kleingartenland und Dauerkleingartenland wird für Zwecke der Grundsteuer in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum Bewertungsgesetz bewertet.

Gartenlauben mit einer Brutto-Grundfläche bis 30 m² bleiben bei der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer außer Ansatz:

Fallvariante 1

Kleingartenanlage mit 50 Kleingartenparzellen. Jede Parzelle ist mit einer Gartenlaube bebaut und verfügt über eine Fläche von 400 m². Die Brutto-Grundfläche der aufstehenden Gartenlauben beträgt jeweils 30 m².

Für grundsteuerliche Zwecke ist die gesamte Kleingartenanlage dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen. Da die einzelnen Gartenlauben die Brutto-Grundfläche von 30 m² nicht übersteigen, erfolgt die Bewertung ausschließlich mit dem Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum Bewertungsgesetz.

Darstellung im Grundsteuerwertbescheid:

B. Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwerts	
Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).	
Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen	
Reinertrag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	
Reinertrag für das Kleingartenland und Dauerkleingartenland	
Eigentumsfläche	200,00 Ar
x Faktor gemäß Anlage 30 zum BewG	12,35 €/Ar
ergibt	2.470,00 €
Summe	2.470,00 €
Reinertrag	2.470,00 €
Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	
Reinertrag	2.470,00 €
x Kapitalisierungsfaktor	18,6
Ertragswert	45.942,00 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	45.900 €

Darstellung im Grundsteuermessbescheid:

Berechnung des Steuermessbetrages	
Grundsteuerwert	45.900 €
x Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag	25,25 €
Steuermessbetrag	25,25 €

Gartenlauben mit mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche gelten gemäß § 240 Absatz 3 Bewertungsgesetz als Wirtschaftsgebäude und sind entsprechend zu bewerten (§ 240 Absatz 3, § 237 Absatz 8 Sätze 1 und 2 Bewertungsgesetz). Die Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen für Zwecke der Grundsteuer bleibt davon unberührt:

Fallvariante 2

Kleingartenanlage mit 50 Kleingartenparzellen. Jede Parzelle ist mit einer Gartenlaube bebaut und verfügt über eine Fläche von 400 m². Auf 30 Kleingartenparzellen befinden sich Gartenlauben mit einer Brutto-Grundfläche von jeweils 30 m². Auf 20 Kleingartenparzellen befinden sich Gartenlauben mit einer Brutto-Grundfläche von jeweils 35 m².

Für grundsteuerliche Zwecke wird die gesamte Kleingartenanlage dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet und in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum Bewertungsgesetz bewertet. Für die 20 Gartenlauben, die die Brutto-Grundfläche von

30 m² überschreiten (20 × 35 m² = 700 m²) erfolgt eine gesonderte Bewertung.

Darstellung im Grundsteuerwertbescheid:

B. Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwerts	
Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).	
Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen	
Reinertrag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	
Reinertrag für das Kleingartenland und Dauerkleingartenland	
Eigentumsfläche	193,00 Ar
x Faktor gemäß Anlage 30 zum BewG	12,35 €/Ar
ergibt	2.383,55 €
Gartenlauben über 30 m ² Bruttogrundfläche	
Fläche	700 m ²
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	0,0662 €/m ²
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	3
x Faktor insgesamt	0,1986 €/m ²
ergibt	139,02 €
Summe	2.522,57 €
Reinertrag	2.522,57 €
Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	
Reinertrag	2.522,57 €
x Kapitalisierungsfaktor	18,6
Ertragswert	46.919,80 €

Darstellung im Grundsteuermessbescheid:

Berechnung des Steuermessbetrages	
Grundsteuerwert	46.900 €
x Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag	25,80 €
Steuermessbetrag	25,80 €

Ausnahmsweise erfolgt eine Zuordnung von Kleingärten und Dauerkleingärten zum Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer (Grundsteuer B)

Eine Zuordnung von Kleingärten und Dauerkleingärten zum Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer (Grundsteuer B) erfolgt lediglich dann, wenn diese durch eine Bebauung zweckentfremdet werden. Eine solche Zweckentfremdung liegt beispielsweise bei einer Nutzung

- zu Wohnzwecken (Ausnahme bestandsgeschütztes Wohnen nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz) oder
- zu gewerblichen Zwecken (beispielsweise Gartenlokale oder Gasstätten innerhalb einer Kleingartenanlage)

vor. Nur in diesen Fällen wird die betroffene Parzelle bzw. das betroffene Bauwerk einschließlich der zugehörigen Flächen als Grundvermögen bewertet. Soweit die kleingärtnerische Nutzung weiterhin den Charakter der Kleingartenanlage prägt, verbleiben die restlichen Flächen der Kleingartenanlage aber im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und unterfallen der Grundsteuer A.

Wer ist von der Erklärungsspflicht betroffen?

Ausschließlich die Eigentümerin / der Eigentümer des Grund und Bodens sind/ist zur Abgabe der Grundsteuerwerkerklärung für die Hauptfeststellung des Grundsteuerwerts zum 1. Januar 2022 sowie zur Abgabe von Änderungsanzeigen verpflichtet. Die Pächterinnen/Pächter des Kleingartens oder Dauerkleingartens sind nicht berechtigt eine Grundsteuerwerkerklärung abzugeben. Die Pächterinnen/Pächter sind aber gesetzlich verpflichtet, die für die Erstellung der Erklärung benötigten Informationen den Eigentümerinnen/Eigentümern des Grund und Bodens zur Verfügung zu stellen (vgl. § 228 Absatz 3 Bewertungsgesetz).



Die neue Grundsteuer: Bewertung von Kleingartenland und Dauerkleingartenland für Zwecke der Grundsteuer A



Von Ihrem örtlich zuständigen Finanzamt erhalten die Eigentümerinnen/Eigentümer einen Grundsteuerwert- und einen Grundsteuermessbescheid. Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag werden für die gesamte Kleingarten- oder Dauerkleingartenanlage festgestellt bzw. festgesetzt. Es erfolgt keine Berechnung des Grundsteuerwerts oder Grundsteuermessbetrags getrennt nach einzelnen Gartenparzellen, auch wenn diese an unterschiedliche Personen verpachtet sind.

Sollten durch das Finanzamt unrichtige Daten für die Bewertung des Kleingartens bzw. des Dauerkleingartens herangezogen worden sein, kann die Eigentümerin/der Eigentümer des Grund und Bodens Einspruch sowohl gegen den Grundsteuerwertbescheid als auch gegen den Grundsteuermessbescheid einlegen. Die Pächterinnen/Pächter haben keine Befugnis, gegen die an die Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer gerichteten Bescheide Einspruch einzulegen.