

GRUNDSTEUERREFORM: GRUNDSTEUER BEI LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

- ✔ Warum die Grundsteuer reformiert wurde
- ✔ Die wichtigsten Änderungen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Überblick
- ✔ Welche Flächen zur Land- und Forstwirtschaft gehören und welche nicht
- ✔ Nutzung und Nutzungsarten: Die gesetzliche Klassifizierung
- ✔ Welche Angaben für die Erklärung benötigt werden – und wo man sie findet
- ✔ So wird die Grundsteuer bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben berechnet

Auch Eigentümer von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft müssen sich darauf einstellen, dass sich die Grundsteuer zukünftig anders berechnet als bisher. Die Bewertung erfolgt nun durch ein sogenanntes „typisierendes Ertragswertverfahren“. Lesen Sie, wie der Grundsteuerwert zu ermitteln ist, welche Besonderheiten zu beachten sind und welche Angaben Sie für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts benötigen.

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen **Grundsteuerwert** gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden.

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde aber beibehalten:

1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuer-Messbetrags**
3. Stufe: Anwendung des **Hebesatzes** und Festsetzung der **Grundsteuer**

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Erster Stichtag für die Neubewertung ist der **1.1.2022**.



DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN FÜR LAND- UND FORST- WIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE IM ÜBERBLICK

- ✓ Gerechnet wird mit dem Grundsteuerwert statt mit dem Einheitswert.
- ✓ Gebäude und Gebäudeteile des landwirtschaftlichen Betriebs, die zu Wohnzwecken dienen, werden separat als Grundvermögen bewertet.
- ✓ Bei der Bewertung wird nicht mehr zwischen Selbstbewirtschaftung, Verpachtung oder Stückländereien unterschieden.
- ✓ Im Rahmen des typisierenden Ertragswertverfahrens wird für jede Nutzung bzw. Nutzungsart ein Reinertrag ermittelt. Bestimmte Bewertungsfaktoren sollen den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln.
- ✓ Umstände, die sich ertragswertsteigernd auswirken, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt. Das gilt zum Beispiel für Anbauflächen unter Glas oder Kunststoff im Rahmen der gärtnerischen Nutzung.
- ✓ Die Nutzungsart Hofstelle wurde neu in das Bewertungsgesetz mit aufgenommen und wird eigenständig bewertet.

WELCHE FLÄCHEN ZUR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT GEHÖREN UND WELCHE NICHT

Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die dazu bestimmt sind, einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen (§ 232 Abs. 1 BewG).

Ausdrücklich nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören Wohngebäude; diese sind als Grundvermögen eigenständig zu bewerten. Damit gehen Land- und Forstwirtschaft und Wohnen bei der Grundsteuer getrennte Bewertungswege (§ 232 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BewG).

Eine land- und forstwirtschaftliche Fläche zählt zum Grundvermögen, wenn sie im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist. Das Gleiche gilt, wenn anzunehmen ist, dass die Fläche gewerblich genutzt oder bebaut wird.

Warum das wichtig ist? Das typisierende Ertragswertverfahren gilt nur für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Andere Flächen werden als Grundvermögen (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) bewertet.

NUTZUNG UND NUTZUNGSARTEN: DIE GESETZLICHE KLASSIFIZIERUNG

Für die Wertermittlung im Rahmen der Grundsteuer muss der Betrieb aufgeteilt werden. Das Gesetz sieht vor, dass die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen einer Nutzung oder einer Nutzungsart zuzuordnen sind. Dies nennt man gesetzliche Klassifizierung. Bei der gärtnerischen Nutzung wird auch noch zwischen verschiedenen Nutzungsteilen unterschieden.



WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Das gilt auch für Grundstücke eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs. Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden, was voraussichtlich ab 1.7.2022 möglich sein wird. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist nach aktuellem Stand der 31.10.2022.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe müssen nicht nur die allgemeinen Angaben (z.B. Gemarkung, Flurstücknummer u.Ä.) tätigen, sondern auch die für sie besonderen Angaben. Das sind insbesondere die Nutzung bzw. Nutzungsart, die Ertragsmesszahl und je nach Nutzung Angaben zum Beispiel zum Tierbestand und zur Fläche der Nutzung.

WELCHE ANGABEN FÜR DIE ERKLÄRUNG EINES LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES BENÖTIGT WERDEN – UND WO MAN SIE FINDET

In der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sind diese Angaben zu machen:

Erforderliche Angabe	Wo zu finden?	Hinweise
Name der Gemarkung	Katastrerauszug	Liegen Grundstücke in unterschiedlichen Gemeinden, müssen diese entsprechend getrennt erfasst werden.
6-stellige Gemarkungsnummer	Katastrerauszug	
Flur	Katastrerauszug	Nicht in jeder Gemarkung sind Fluren vorhanden.
Flurstücksnummer (Zähler/Nenner)	Katastrerauszug	Es gibt auch Flurstücksnummern ohne Nenner.
amtliche Flächengröße	Informationsschreiben des Bundeslandes oder Katastrerauszug	Grundsätzlich sind die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung geführten amtlichen Flächengrößen der Flurstücke heranzuziehen.
Nutzung	Informationsschreiben des Bundeslandes oder Katastrerauszug	Die amtliche Anleitung zur Feststellungserklärung sieht 34 Nutzungen vor.
Fläche der Nutzung	Katastrerauszug	Werden Teilflächen eines Flurstücks nicht für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt, wird die entsprechende Teilfläche als Grundvermögen erfasst.
Ertragsmesszahl	Informationsschreiben des Bundeslandes oder Katastrerauszug	Hierbei handelt es sich um das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz für ein Flurstück bzw. für eine Teilfläche davon.
Soweit Wirtschaftsgebäude vorhanden sind: Bruttogrundfläche	Bausachverständiger, Bauakte, elektronische Verzeichnisse bzw. Geoportale	Darunter versteht man die Grundfläche aller Geschosse einschließlich Mauern, zuzüglich Keller- und nutzbarer Dachgeschossebenen.
Bei Nutzung „Wasserflächen mit fließendem Gewässer mit Fischertrag“: Durchflussmenge in l/s	technische Unterlagen	
Bei Tierhaltung: Anzahl gehaltener, erzeugter und zugekaufter Tiere in Stück	Verzeichnis über Tierbestand	Die Umrechnung in Vieheinheiten (VE) wird automatisch vom Finanzamt vorgenommen.

Die meisten Bundesländer planen den Versand von Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer. Aus diesen gehen die wichtigsten Daten und Informationen, die für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts benötigt werden, hervor.

Achtung: Je nach Bundesland kann es passieren, dass die Informationsschreiben für land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen, inklusive Wirtschaftsgebäude und verpachtete Ländereien deutlich später versendet werden als für Grundvermögen (insbesondere Wohngebäude und gewerblich genutzte Grundstücke). So sieht zum Beispiel Rheinland-Pfalz den Versand der Informationsschreiben für Grundvermögen für den Zeitraum Mai bis Juli 2022 vor, für landwirtschaftliche Betriebe erst im August 2022.

STICHTAG FÜR DIE BEWERTUNG

Trotz abweichender Wirtschaftsjahre erfolgt die Bewertung im Rahmen der Grundsteuer grundsätzlich zum allgemeinen Feststellungszeitpunkt. Das ist aktuell der **1.1.2022**. Das bedeutet also: In der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts sind die jeweiligen Flächengrößen und die gesetzliche Klassifizierung entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse am Bewertungsstichtag anzugeben.

Aber: Für umlaufende und stehende Betriebsmittel gilt ein abweichender Stichtag. Hier zählt der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres.

Umlaufende Betriebsmittel sind zum Verbrauch oder zur Veräußerung bestimmt (z.B. Futter für Tiere). Auch landwirtschaftliche Erzeugnisse fallen hierunter.

Bei stehenden Betriebsmitteln handelt es sich um das Anlagevermögen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, das dauerhaft im Betrieb verbleibt. Das sind insbesondere Maschinen, Geräte, Traktoren, aber auch Viehbestand, der nicht zum Verkauf bestimmt ist und Erzeugnisse tierischer Art hervorbringt (z.B. Eier, Milch).

WELCHES FINANZAMT IST ZUSTÄNDIG?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bei dem Finanzamt einzureichen, in dessen Geschäftsbereich der Grundbesitz liegt. Erstreckt sich der Betrieb über mehrere Geschäftsbereiche, ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bereich der wertvollste Teil des Grundbesitzes liegt.

STEUERMESSZAHL UND HEBESATZ

Für die Land- und Forstwirtschaft gibt es eine eigene Steuermesszahl. Sie beträgt 0,55 ‰. Darüber hinaus kommt der Hebesatz der Grundsteuer A zur Anwendung. Dieser fällt meist niedriger aus als der Hebesatz der Grundsteuer B bei Grundvermögen.

DEKLARATION VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

GrundsteuerDigital ist die von der DATEV empfohlene Steuerberater-Lösung zur Erstellung und Übermittlung der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte – auch für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Mit ein und derselben Anwendung können also sowohl private als auch betrieblich genutzte und land- und forstwirtschaftliche Grundstücke deklariert werden.

VORERFASSUNGSBÖGEN

Sie können bereits jetzt Angaben für land- und forstwirtschaftliche Betriebe in den GrundsteuerDigital Vorerfassungsbögen erfassen.

SO WIRD DIE GRUNDSTEUER BEI LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN BERECHNET

Zunächst berechnet man für jede klassifizierte Fläche den Flächenwert:

Größe der Eigentumsfläche des Betriebs × Bewertungsfaktoren nach Anlage 27-32 = Flächenwert

Die Flächenwerte zusammen ergeben den Reinertrag für eine Nutzung bzw. Nutzungsart:

Summe der Flächenwerte = Reinertrag Nutzung bzw. Nutzungsart

Die Summe aller Reinerträge einschließlich der Zuschläge nach den §§ 237, 238 BewG ist mit dem Faktor 18,6 zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:

(Summe der Reinerträge + Zuschläge nach §§ 237, 238 BewG) × 18,6 = Grundsteuerwert

EIN BEISPIEL

Der Landwirt ist Eigentümer mehrere Flurstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden bzw. eine Hofstelle darstellen. Die Daten im Einzelnen:

Flurstück 47/11:
Größe 4.500 a
Ackerland (landwirtschaftliche Nutzung)
Ertragsmesszahl 168.000

Flurstück 47/12:
Größe 2.000 a
Grünland (landwirtschaftliche Nutzung)
Ertragsmesszahl 90.000

Flurstück 47/13:
Größe 150 a
Hofstelle
Hebesatz der Gemeinde (Grundsteuer A): 330 %

So wird gerechnet:

Flurstück 47/11
Grundbetrag: $4.500 \text{ a} \times 2,52 \text{ €/a} = 11.340 \text{ €}$
Ertragsmesszahl: $168.000 \times 0,041 \text{ €} = 6.888 \text{ €}$
Flächenwert landwirtschaftliche Nutzung: $11.340 \text{ €} + 6.888 \text{ €} = 18.228 \text{ €}$

Flurstück 47/12
Grundbetrag: $2.000 \text{ a} \times 2,52 \text{ €/a} = 5.040 \text{ €}$
Ertragsmesszahl: $90.000 \times 0,041 \text{ €} = 3.690 \text{ €}$
Flächenwert landwirtschaftliche Nutzung: $5.040 \text{ €} + 3.690 \text{ €} = 8.730 \text{ €}$

Flurstück 47/13
Hofstelle: $150 \text{ a} \times 6,62 \text{ €/a} \times 3 = 2.979 \text{ €}$
Flächenwert Hofstelle: 2.979 €

Summe Flächenwerte landwirtschaftliche Nutzung = Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung:
 $18.228 \text{ €} + 8.730 \text{ €} = 26.958 \text{ €}$

Summe Flächenwerte Hofstelle = Reinertrag Hofstelle:
 2.979 €

(Summe der Reinerträge + Zuschläge nach §§ 237, 238 BewG) $\times 18,6 =$ Grundsteuerwert
 $26.958 \text{ €} + 2.979 \text{ €} = 29.937 \text{ €}$
 $29.937 \text{ €} \times 18,6 = 556.828,20$
abgerundet auf volle hundert Euro: Grundsteuerwert = 556.800 €

Grundsteuerwert \times Steuermesszahl = Steuermessbetrag
 $556.800 \text{ €} \times 0,55 \text{ ‰} = 306,24 \text{ €}$

Steuermessbetrag \times Hebesatz (Grundsteuer A) = Grundsteuer
 $306,24 \text{ €} \times 330 \text{ ‰} = 1.010,59 \text{ €}$

Wichtig: Für das Wohngebäude des Landwirts muss der Grundsteuerwert separat nach dem entsprechenden Verfahren für Grundvermögen ermittelt werden.