



# Grundsteuer: Gewinner und Verlierer

Die Bundesregierung hat einen Entwurf für die Grundsteuerreform vorgelegt. Sollte das Gesetz ohne große Korrekturen Bundestag und Bundesrat passieren, werden die Karten neu gemischt: Einige Landwirte zahlen künftig weniger, andere mehr.

**UNSER AUTOR**  
Ralf Stephany, Rechtsanwalt und  
Steuerberater, Parta Bonn

**W**er gehört zu den Verlierern, wer gehört zu den Gewinnern der Grundsteuerreform? Diese Frage treibt auch viele Landwirte um. Fest steht: Bleibt es beim aktuellen Vorschlag der Bundesregierung, dann kommen auf die Landwirtschaft einige Veränderungen zu. Hier die wichtigsten im Schnelldurchlauf:

- Künftig sollen auch in Ostdeutschland die Flächeneigentümer zur Kasse gebeten werden. Dort zahlen bislang die Pächter bzw. Bewirtschafter die Grundsteuer, da nach der Wende oft die

Eigentumsverhältnisse der Flächen unbekannt waren.

- Viehstarke Betriebe müssen Aufschläge einkalkulieren. Eigentümer von Standorten mit Windkraftanlagen werden ebenfalls stärker zur Kasse gebeten.
- Das Betriebs- und Altenteilerhaus wird künftig auch in Westdeutschland dem Grundvermögen zugeordnet, wofür die Grundsteuer B anfällt. In Ostdeutschland ist das bereits seit Jahren üblich. In den alten Bundesländern gehören die Wohngebäude hingegen zum land- und forstw. Vermögen.
- Die alten Einheitswerte werden neu berechnet und heißen künftig Grundsteuerwerte. Die bisherigen Werte wurden zuletzt für die alten Bundesländer im Jahr 1964 und für die neuen im

## SCHNELL GELESEN

**Die Regierung** steht unter Zugzwang. Bis Ende des Jahres muss sie ein Gesetz zur Grundsteuerreform verabschieden.

**Ein erster Gesetzentwurf** liegt nun vor. Die Änderungen betreffen vor allem die Berechnungen der Einheitswerte.

**Auch in Ostdeutschland** sollen künftig die Flächeneigentümer und nicht die Pächter die Grundsteuer zahlen.

**Für das Betriebsleiterhaus** wird nun auch in Westdeutschland die Grundsteuer B fällig.

**Viehstarke Betriebe** mit wenig Fläche müssen tendenziell mehr zahlen.



Jahr 1935 erhoben. Die Wertentwicklung der vergangenen Jahrzehnte spiegeln sie nicht wider. Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnung der Grundsteuer daher für verfassungswidrig. Die Richter haben den Bund aufgefordert, bis Ende 2019 neue Regeln aufzustellen.

Die Regierung will den Entwurf nach der Sommerpause im Bundestag und Bundesrat beraten und im Herbst vermutlich beschließen. Das neue Modell würde aber erst am 1.1.2025 das alte ablösen. Solange gilt das alte Recht.

Um zu verstehen, was diese Änderungen in Heller und Pfennig bedeuten, muss man sich zunächst mit den Details der neuen Verfahren auseinandersetzen.

### GRUNDSTEUER A

Dazu ein Beispiel: Milchviehhalter Bernd Albers bewirtschaftet rund 65 ha landw. Fläche (Name frei erfunden, 15 ha eigen, 50 ha Pacht, Übersicht 1). Er melkt außerdem rund 120 Kühe. Inklusiv Nachzucht kommt sein Betrieb auf 150 Vieheinheiten. Die Hoffläche (ohne Wohnhaus) ist etwa 1 ha groß. Zusammen mit seiner Frau und den drei Kindern lebt er in einem 180 m<sup>2</sup> großen Betriebsleiterhaus.

Die Grundsteuer A soll künftig – wie bislang auch – in drei Schritten ermit-

telt werden (Übersicht 2): Grundstückswert x Steuermesszahl x Hebesatz.

1. Der alte Einheitswert setzt sich bislang aus dem Wirtschafts- und Wohnungswert zusammen. Der Wohnungswert soll nach den Plänen der Regierung für die Grundsteuer A keine Rolle mehr spielen, weil die Betriebsleiter- und Altenteilerhäuser künftig zum Grundvermögen gehören (Grundst. B).

Der Wirtschaftswert für das landw. Vermögen soll ersetzt werden durch den Begriff Grundsteuerwert. Maßstab dafür ist ein Ertragswert. Den sollen die Finanzämter aber nicht für jeden Betrieb einzeln berechnen. Vielmehr greift die Regierung auf den Agrarbericht der Regierung zurück und hat daraus pauschale Wertansätze abgeleitet, die für alle Betriebe in Deutschland gleichermaßen gelten sollen.

Vereinfacht dargestellt sieht die Rechnung in Zukunft so aus:

- Je Hektar Eigentum wird ein Betrag von 232 € fällig.

Hinzu kommen:

- 4,40 € je Ertragsmesszahl (EMZ).
- Je Hektar Hoffläche 6 048 €.
- Außerdem gibt es Zuschläge für Betriebe mit mehr als zwei Vieheinheiten pro Hektar (VE/ha). Wer diese Grenze überschreitet, bekommt für jede Vieheinheit über diesem Schwellenwert 75 €/VE aufgebürdet.

### ÜBERSICHT 1: BEISPIELBETRIEB BERND ALBERS

#### Nutzart: Milchvieh

Gesamtfläche eigen, ha	17,5
landw. Fläche eigen, ha	15
Pachtfläche, ha	50
Ertragsmesszahlen	571
Vieheinheiten	150
anteilige Hof- und Gebäudefläche, ha	1,0
forstw. Fläche eigen, ha	1,5
Hofstelle, ha	0,9
Wohnhaus, m <sup>2</sup>	180
Wirtschaftsgebäude, m <sup>2</sup>	1 100

top agrar; Quelle: Parta

△ Albers melkt 120 Kühe und kommt mit Nachzucht auf 150 Vieheinheiten.

- Auch für Windkraftstandorte soll es Aufschläge geben. Deren Eigentümer müssen mit einem Aufschlag von 8 424 €/ha für die Standfläche kalkulieren (nicht für die gesamte Parzelle).

Aus der Summe dieser Einzelbeträge ergibt sich der Ertragswert. In Albers Fall beträgt dieser 11 615 €, der dann mit 5,5 % verzinst wird, um den neuen Grundsteuerwert zu erhalten. In un-

### ÜBERSICHT 2: SO UNTERSCHIEDEN SICH DIE BERECHNUNGSMETHODEN FÜR DEN BETRIEB ALBERS

		Alte Methode		Neue Methode				
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	1. Einheitswerte	Wirtschaftswert	14 793 DM	1. Grundsteuerwert	Grundbetrag plus Zuschläge (11 615 €) x Kapitalisierungsfaktor (18,6)	216 035 €		
		+ Wohnungswert	19 678 DM					
		Summe	34 471 DM					
Betriebs- und Altenteilerhaus	2. Steuermessbetrag	Einheitswert	17 624 €	2. Steuermessbetrag	Einheitswert x Steuermessbetrag (0,55 Promille)	119 €		
		Einheitswert x Steuermessbetrag (6 Promille)	106 €					
		Steuermessbetrag x Hebesatz (400 %)	423 €					
Gesamtbetrag	3. Grundsteuer A			3. Grundsteuer A	Steuermessbetrag x Hebesatz (400 %)	476 €		
		Gehört zum landw. Vermögen, in Grundsteuer A enthalten					1. Grundsteuerwert	156 567 €
							2. Steuermessbetrag	Grundsteuerwert x Steuermesszahl (0,34 Promille)
				3. Grundsteuer B	Steuermessbetrag x Hebesatz (515 %)	274 €		
		423 €		749 €				

top agrar; Quelle: Parta

△ Im Vergleich zur alten Methode muss Bernd Albers 326 € mehr zahlen (749 – 423 €).



serem Beispiel fällt der Grundsteuerwert mit 216 035 € um das rund Zwölfwache höher aus als der alte Einheitswert (17 624 €).

Damit ist Albers aber nicht alleine, wie die Beispiele in der Übersicht 3 zeigen. Auch für diese Betriebe steigt der neue Wert oft um das Zehnfache. Das liegt nicht nur an den Zuschlägen, sondern auch an dem sehr hohen Wertansatz für die Hoffläche (ohne Wohnhäuser) von 6 000 €. Unterm Strich bleibt bei vielen Betrieben aber dennoch eine deutliche Werterhöhung.

**2.** In einem zweiten Schritt muss das Finanzamt den Steuermessbetrag berechnen. Dazu multipliziert sie den Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl. Bislang betrug diese 6 %, in dem Entwurf sind „nur“ noch 0,55 % vorgesehen. Diese Absenkung kommt Albers entgegen, da sein Grundsteuerwert nach der neuen Methode deutlich höher ausfällt. Würde die Regierung hier nicht korrigierend eingreifen, müsste er deutlich mehr Grundsteuer zahlen.

**3.** Im dritten Schritt erheben die Gemeinden auf den Steuermessbetrag den jeweiligen individuellen Hebesatz. Bei diesen gibt es erhebliche Unterschiede, weil auf deren Höhe die Gemeinden alleine Einfluss hat. In Albers Fall beträgt er 400 %.

**ÜBERSICHT 3: GRUNDSTEUER: ALT UND NEU IM VERGLEICH**

		Gemischtbetrieb	Ackerbau	Ackerbau	Milchvieh	Schweinezucht
ldw. Fläche eigen, ha		32	130	71	21	22
Pachtflächen, ha		49	150	-	51	110
EMZ		118	10 200	5 367	1 012	998
Hoffläche (inkl. Gebäude), ha		2	0,15	2	1	10
Fläche Wirtschaftsgebäude, m²		2 700	1 000	2 200	2 500	6 900
Vieheinheiten		83	-	-	170	516
Vieheinheitenzuschlag, €		-	-	-	2 037	-
Grundsteuer A und B, €	Alt	1 613	5 284	1 780	423	1 500
	Neu	1 228	6 631	1 469	749	716
Unterschied (Alt/Neu), €		-385	1 347	-311	326	-784

top agrar; Quelle: Parta

△ In der neuen Methode macht sich u. a. der Zuschlag für viehstarke Betriebe bemerkbar.

Das Ergebnis der neuen Methode: Albers müsste 52 €/Jahr mehr für die Grundsteuer A hinblättern. Allerdings bleibt es nicht dabei. Da sein Betriebsleiterhaus künftig nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen, sondern zum Grund-Vermögen gehören soll, muss er auch die Grundsteuer B einkalkulieren.

**GRUNDSTEUER B**

Für unbebaute Grundstücke will die Regierung den Bodenrichtwert mit der Flächengröße multiplizieren. Wohngrundstücke werden einheitlich in einem Ertragswertverfahren bewertet. Hierzu sollen die Behörden eine durchschnittlich erzielte monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ansetzen, wobei das Baujahr berücksichtigt wird. Für Grundstücke, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist der Sachwert zu ermitteln, was relativ aufwendig ist.

Der Grundsteuerwert wird anschließend mit der Steuermesszahl und dem Hebesatz multipliziert. Auch für die Grundsteuer B will die Regierung die Steuermesszahl senken. Derzeit liegt sie – je nach Lage und Wert der Immobilie – zwischen 2,6 und 3,5 %. Im neuen Entwurf ist ein Wert von 0,34 % vorgesehen. In Albers Fall beläuft sich die Grundsteuer B am Ende der Berechnung auf 274 €. Zusammen mit der höheren Grundsteuer A (52 €) fällt sein

Steuerbescheid somit um 326 €/Jahr höher aus.

Auch wenn die Bundesregierung be-teuert, die Reform sei insgesamt aufkommensneutral, so zeigt das Beispiel: Einige Betriebe werden künftig stärker zur Kasse gebeten. Das zeigen die Beispiele in der Übersicht 3. Tendenziell zahlen vor allem flächenarme und gleichzeitig viehstarke Betriebe drauf. Die neue Methode entlastet aber auch viele Betriebe. Es gibt allerdings keine Gesetzmäßigkeit, anhand derer man ableiten könnte, wer mehr zahlt und wer künftig entlastet wird. Das ist von Betrieb zu Betrieb unterschiedlich.

Wovon hingegen alle Betriebe gleich stark betroffen sein werden: Das Erfassen der einzelnen Daten ist aufwendig. So benötigen die Finanzämter z. B. nicht nur die Größe der Eigentumsfläche, sondern auch die der gepachteten Flächen, um den durchschnittlichen Viehbesatz pro Hektar ermitteln zu können. Da Pachtflächen immer wieder den Besitzer wechseln, müssen die Betriebe die Besitzverhältnisse entsprechend oft den Behörden mitteilen.

© diethard.rolink@topagrar.com



Foto: Einthof

△ Für Windkraftstandorte will die Regierung künftig eine höhere Grundsteuer erheben.



## FOLGEN

### 51a-Gesellschaften, Kammerbeiträge usw.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes und die Grundsteuerreform haben möglicherweise auch Konsequenzen für andere Bereiche in der Landwirtschaft:

**Tierhaltungskooperationen:** Bleibt es bei dem Gesetzentwurf der Regierung für die Grundsteuerreform, werden 51a-Gesellschaften nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet. Konsequenz: Die Kooperationen würden als Gewerbebetrieb eingestuft und müssten in die Regelbesteuerung wechseln. Sie dürften die Umsatzsteuer nicht mehr pauschalisieren.

**Höfeordnung und Kammerbeiträge:** Die Einheitswerte sind nicht nur Grundlage für die Grundsteuer, sondern auch für die Höfeordnung in Nord-West-Deutschland und für die Berechnung der Kammerbeiträge. Inwieweit hier nun nachgebessert werden muss, ist noch nicht ganz klar. Auf Anfrage von top agrar im Landwirtschaftsministerium Niedersachsen heißt es dazu beispielsweise: „Die alten Einheitswerte können bis spätestens 31.12.2024 verwendet werden. Das gilt auch für Kammerbeiträge und die Höfeordnung.“ Inwieweit Korrekturen notwendig werden, würde man nun prüfen.

## ÖFFNUNGSKLAUSEL

### Kommt doch noch alles anders?

Der derzeitige Entwurf trägt eindeutig die Handschrift von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD). Er konnte sich weitestgehend mit seinem Vorschlag durchsetzen, wonach der aktuelle Wert der Flächen und Gebäude künftig bei der Berechnung eine größere Rolle spielt als bislang. Der Gesetzentwurf trägt aber auch die Handschrift der Bundesländer – allen voran die der Bayern. Diese schrieben dem Minister eine Länderöffnungsklausel in das Papier. Danach gibt der Bund zwar den Rahmen für die Grundsteuerberechnung vor. Die Länder können

aber anschließend abweichende Regeln festlegen – müssen es aber nicht.

Ob die Bundesländer davon Gebrauch machen, ist unsicher. Lediglich Bayern hat bereits angekündigt, eigene Wege zu gehen. Die Änderungen auf Länderebene dürften aber vor allem die Grundsteuer B für Grundvermögen betreffen (Häuser, Eigentumswohnungen oder z.B. Geschäftsgrundstücke). Für die land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) wird es wohl eher zu keinen Sonderregeln kommen.

Sollten die Bundesländer von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen wollen, müssen sie bis zum 31.12.2024 eigene Regeln beschließen. Die könnten dann ebenfalls 2025 in Kraft treten.

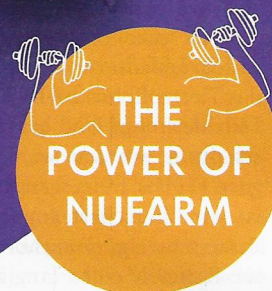
## GRUNDSTEUER C

### Strafe für unbebaute Flächen

Neben der Grundsteuer A und B will die Koalition eine Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke einführen. Für diese Flächen sollen die Finanzämter deutlich höhere Beträge verlangen dürfen. So möchte die Regierung den Druck auf die Eigentümer erhöhen, Wohnraum zu schaffen. Betroffen sein können auch Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben, die im Innenbereich liegen und grundsätzlich bebaubar wären. Ob und wann die Grundsteuer C kommen wird, steht noch nicht fest. Sie wird unabhängig von der derzeitigen Grundsteuerreform beraten.

 **CARMINA® 640**

Zaubert Windhalm,  
Kamille & Kornblume  
weg!



- › Sicher gegen Windhalm, Kornblume und Unkräuter
- › Mit CTU als Resistenzbrecher (HRAC-Klasse C)
- › Flexibel einsetzbar im Nachauflauf
- › Wirkt auch bei trockenen Bodenverhältnissen

[www.nufarm.de](http://www.nufarm.de)  
Hotline: 0221 179179-99

 **Nufarm**

Grow a better tomorrow