

Das aktuelle Interview

Grundsteuer: Neue Regelungen ab 2025

Im November 2019 hat der Gesetzgeber neue Regeln für die Bewertung und Besteuerung für Zwecke der Grundsteuer auf den Weg gebracht. Die LZ sprach darüber mit Rechtsanwalt und Steuerberater Ralf Stephany, Geschäftsführer der PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH, Bonn.

LZ | Rheinland: Herr Stephany, warum war eine Neuregelung der Grundsteuer und auch eine neue Einheitsbewertung erforderlichlich?

R. Stephany: Ganz einfach ausgedrückt: Die bisherige Einheitsbewertung war zu alt. Sie stammt aus dem Jahr 1964 und das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat im April 2018 entschieden, dass die Grundsteuer auf der Basis der alten Einheitswerte von 1964, in den neuen Bundesländern teilweise 1935, nicht mehr erhoben werden darf, weil sich nach über 50 Jahren die Wert-

er führen soll. Die Einnahmen aus der Grundsteuer belaufen sich derzeit auf 14 Mrd. € pro Jahr, die in vollem Umfang den Kommunen zur Verfügung stehen. Die Landwirtschaft erbringt dabei über die Grundsteuer A einen Anteil von circa 350 Mio. €, also einen verschwindend geringen Anteil am gesamten Aufkommen. Wenn man den Zahlen der Regierung trauen darf, kommt es in der Gesamtsumme zu keiner Mehrbelastung für die Grundeigentümer. Dies setzt aber voraus, dass die Kommunen auch nicht die Hebesätze für die Grundsteuer A oder Grundsteuer B erhöhen.

LZ | Rheinland: Werden denn die alten Einheitswerte komplett abgeschafft?

R. Stephany: Ja. Die alte Einheitsbewertung kann noch längstens bis Ende 2024 angewendet werden, ab 2025 greifen die neuen Bewertungsregeln. Die neue Bewertung heißt dann nicht mehr Einheitsbewertung, sondern Grundsteuerbewertung. Man verabschiedet sich also von dem liebgewonnenen, aber veralteten Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes, bestehend aus der Flächenangabe, dem Wirtschaftswert und dem Wohnungswert.

LZ | Rheinland: Gibt es gravierende Änderungen in der Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe?

R. Stephany: Die gravierendste Veränderung ist sicherlich, dass die Wohnhäuser auf den landwirtschaftlichen Betrieben, also das Betriebsleiterhaus, das Altenteilerhaus und eventuell Betriebswohnungen, nicht mehr zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zählen und damit nicht mehr zur Grundsteuer A. Alle Wohneinheiten auf den Hofstellen zählen zukünftig zum Grundvermögen und werden mit dem Hebesatz der Grundsteuer B besteuert. Dies wird zu schwierigen Abgrenzungsfragen

führen, weil jetzt in jedem Einzelfall geklärt werden muss, wie viel Fläche auf der Hofstelle zum Wohnhaus und wie viel zu den Wirtschaftsgebäuden zählt.

LZ | Rheinland: Wie werden landwirtschaftliche Betriebe zukünftig für Zwecke der Grundsteuer bewertet?

R. Stephany: Der Gesetzgeber hat sich hier vom Ertragswertgedanken leiten lassen. Dabei wird auf die Zahlen der Agrarberichterstattung des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) zurückgegriffen und ein zehnjähriger Durchschnitt angesetzt. Es ergibt sich ein Wertansatz von 232 €/ha zuzüglich 4,40 € je Ertragsmesszahl. Dieser Betrag ist dann mit 5,5 % zu verzinsen. Als Faustzahl kann man sich merken, dass eine Fläche mit 75 Bodenpunkten mit circa 10 500 €/ha und mit 50 Bodenpunkten mit circa 8 400 €/ha angesetzt wird. Wenn der Tierbestand größer ist als 2 Vieheinheiten/ha, erfolgt ein Zuschlag von 75 € je Vieheinheit. Besondere Werte gibt es auch für den Forst, den Weinbau und den Gartenbau, wobei dort differenziert wird zwischen dem Anbau im Freiland und dem Anbau unter Glas. Hinzu kommt noch ein Wertansatz für die Hoffläche, den das bisherige Verfahren auch nicht vorsah. Dieser Wert ist dann der neue Grundsteuerwert Land- und Forstwirtschaft, welcher den alten Einheitswert ersetzt.

LZ | Rheinland: Wie hoch ist diese Bewertung im Vergleich zur bisherigen Einheitsbewertung?

R. Stephany: Vergleichsberechnungen, die wir mit unserem PARTA-Grundsteuerrechner durchgeführt haben, zeigen, dass der neue Grundsteuerwert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen um den Faktor 10 höher ist als die

Die Reform ist nicht zu einer Steuererhöhung vonseiten des Gesetzgebers genutzt worden. Ob die Gemeinden sich auch daran halten und ihre Hebesätze unverändert lassen, bleibt abzuwarten.

Ralf Stephany

grundlagen erheblich verändert haben. Gleichzeitig hat das BVerfG aber dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 eingeräumt, die eigentlich verfassungswidrige Grundsteuer trotzdem erheben zu dürfen, wenn bis dahin ein neues Gesetz auf den Weg gebracht worden ist. Dies ist nun mit dem Grundsteuer-Reformgesetz erfolgt.

LZ | Rheinland: Kommt mit dieser Neuregelung eine Mehrbelastung auf die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu? Haben Sie hier schon gerechnet?

R. Stephany: Die Regierungskoalition hat immer verkündet, dass die Reform nicht zu einer Erhöhung der Grundsteuer





Wohngebäude gehören künftig nicht mehr zum Betrieb. Daher muss abgegrenzt werden, welche Flächen zum Wohnhaus, zum Altenteilerhaus oder zu Betriebswohnungen gehören und welche zu Betriebsgebäuden.

Foto: agrar-press

Berechnung der Abfindungen für weiche Erben angeht. Hier wird man abwarten, welches Konzept der Gesetzgeber auf den Weg bringt, um einen Ersatz für den Wegfall der Einheitsbewertung in der Höfeordnung zu verankern.

LZ | Rheinland: Herr Stephany, könnten Sie aus Sicht der Land- und Forstwirtschaft ein kurzes Fazit zu dieser Reform ziehen?

R. Stephany: Festzuhalten ist jedenfalls, dass die Reform nicht zu einer Steuererhöhung vonseiten des Gesetzgebers genutzt worden ist. Ob die Gemeinden sich auch daran halten und ihre Hebesätze unverändert lassen, bleibt abzuwarten. Leider ist das Erhebungsverfahren relativ kompliziert, sodass viel Arbeit auf die Steuerpflichtigen und die Steuerberater und Buchstellen zukommt. Der jetzt gefundene Kompromiss ist wohl der kleinste gemeinsame Nenner, auf den sich Bund und Länder einigen konnten. Aus Sicht des Berufsstandes halte ich die gefundene Regelung für insgesamt akzeptabel, offene Fragen müssen in den nächsten Jahren nachgebessert werden. ◀

bisherige Einheitsbewertung. Dies hat der Gesetzgeber aber erkannt und gleichzeitig die Grundsteuermesszahl ebenfalls um den Faktor 10 verringert.

LZ | Rheinland: Läuft diese Art der Bewertung bereits vollständig automatisiert? Oder müssen die Land- und Forstwirte weiterhin Angaben gegenüber dem Finanzamt machen?

R. Stephany: Ziel der Neuregelung war es unter anderem, dass die Bewertung streng automatisiert erfolgt, die Finanzverwaltung also Personal einspart. Leider ist dies im Hinblick auf die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nicht gelungen. Viele Angaben müssen weiterhin gesondert erklärt werden. Eine automatisierte Erfassung der Daten für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen ist nicht möglich.

LZ | Rheinland: Gilt dies auch für das Grundvermögen, also die Bewertung von Immobilien?

R. Stephany: Nein, hier sind nur fünf Angaben erforderlich und dann läuft die Bewertung eines Wohnhauses im automatisierten Verfahren. Dieser Teil der Bewertung ist relativ einfach und kann daher tatsächlich zu einer Entlastung führen.

LZ | Rheinland: Bis zuletzt umstritten war die Regelung zu den Tierhaltungskooperationen. Wie ist es denn hier ausgegangen?

R. Stephany: Durch einen gesetzestechnischen Kniff wollte das Finanzministerium die Tierhaltungskooperationen abschaffen. Dies ist glücklicherweise dem Berufsstand aufgefallen und man konnte erreichen, dass die bisherige Regelung für Tierhaltungskooperationen nach § 51a BewG, nunmehr unter

neuem Namen als § 13b EStG unverändert fortgeführt wird. Tierhaltungskooperationen erzielen danach unverändert landwirtschaftliche Einkünfte und können, soweit die Voraussetzungen vorliegen, auch die Umsatzsteuerpauschalierung anwenden.

LZ | Rheinland: Die Einheitswerte werden im landwirtschaftlichen Bereich auch zu vielen anderen Berechnungen herangezogen, so zum Beispiel bei der Höfeordnung. Wie geht es hier weiter?

R. Stephany: Ein Nebeneffekt ist in der Tat die Abschaffung der Einheitsbewertung, die auch im außersteuerlichen Bereich nicht mehr verwendet werden kann. So knüpft die Höfeordnung sehr stark an die Einheitsbewertung an, was den Zugang zur Höfeordnung und die

LESERREAKTIONEN



„Als gelernter Landwirt kann ich nur mit dem Kopf schütteln, wenn ich so was in der heutigen Zeit sehe. Und dann noch direkt neben einem Wanderweg! Es sind leider diese schwarzen Schafe, die unseren Ruf kaputt machen“, schreibt ein Leser (Name und Anschrift sind der Redaktion bekannt). Die LZ meint: Das muss wirklich nicht sein. Die Landwirtschaft steht im Hinblick auf Nährstoffeinträge in die Umwelt ohnehin gerade mächtig unter Druck. Die meisten Landwirte unternehmen bereits sehr viel, um Belastungen zu verhindern und so weitere Reglementierungen zu vermeiden. Solche Bilder kommen dagegen denen gerade recht, denen die geltenden Einschränkungen noch nicht genug sind.

Foto: Leserfoto