

Grundsteuerreform 2019 – neue Bewertungsregeln für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen¹

von Rechtsanwalt und Steuerberater Ralf Stephany, Bonn

Nach langer, eigentlich zu langer Diskussion ist im Sommer 2019 ein Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer in die parlamentarische Beratung eingebracht worden. Welche Auswirkungen dieser Gesetzentwurf auf die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens hat, beschreibt der nachfolgende Artikel.

Übersicht

- I. Einleitung
- II. Eckpunkte der Neuregelung
- III. Neuregelung zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
 - 1. Kernaussagen
 - 2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
 - 3. Abgrenzung zum Grundvermögen
 - 4. Bewertungsgrundsätze
 - 5. Faustzahlen für die Bewertung
- IV. Neuregelung zur Bewertung von Grundvermögen
 - 1. Kernaussagen
 - 2. Bewertung Wohngrundstücke
 - 3. Bewertung von Nichtwohngebäuden
 - 4. Sonderfälle
- V. Verfahrensfragen
- VI. Sonderfragen der Land- und Forstwirtschaft
 - 1. Wegfall Einheitswert
 - 2. Wegfall Tierhaltungskooperation gem. § 51a BewG

Fazit

I. Einleitung

Mit Urteil vom 10.4.2018 hatte das BVerfG entschieden, dass die derzeitige Regelung des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung des Grundvermögens gleichheitswidrig und somit auch verfassungswidrig ist (BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, BvR 639/11, 1 BvR 889/12; DStR 2018, S. 791). Nach Auffassung des BVerfG führt die fortlaufende Orientierung an den veralteten Wertmaßstäben aus 1964 für die alten Bundesländer zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermö-

gens, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt, so dass eine Neuregelung des Gesetzes erforderlich ist (BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14 u.a.; DStR 2018, S. 791 Rz. 92). Zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens hat sich das Verfassungsgericht dagegen nicht geäußert.

Trotz des Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG können die Bewertungsregeln aufgrund der erheblichen finanziellen Bedeutung der Grundsteuer bis zum 31.12.2019 im Rahmen einer Fortgeltungsanordnung des BVerfG weiterhin angewandt werden. Kann sich der Gesetzgeber nicht bis Ende 2019 auf eine neue gesetzliche Regelung einigen, darf ab 2020 die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden. Der Gesetzgeber steht daher unter erheblichem Zeitdruck, diese Neuregelung noch in 2019 zu verabschieden. Darüber hinaus hat das Verfassungsgericht dem Gesetzgeber eine technische Umsetzungsfrist von fünf Jahren bis zum 31.12.2024 eingeräumt (BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14 u.a.; DStR 2018, S. 791 Rz. 167-179).

Mit dem Gesetzentwurf der Regierungsfractionen vom 25.6.2019 (BT-Drucks. 19/11085) ist das Gesetzgebungsverfahren eingeleitet worden. Der Gesetzesentwurf der Regierungsfractionen ist zwischenzeitlich schon im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages im Rahmen einer Sachverständigenanhörung diskutiert worden. Parallel dazu hatte die Bundesregierung einen gleichlautenden Gesetzentwurf (BT-Drucks. 19/13453) dem Bundesrat zugeleitet, sodass sich der Bundesrat in einem ersten Durchgang ebenfalls mit dem Gesetzentwurf beschäftigt hat (BR-Drucks. 354/19). Bei Drucklegung stand noch nicht fest, wann die abschließende Beratung im Deutschen Bundestag und im Bundesrat stattfinden wird.

II. Eckpunkte der Neuregelung

Kernaussage der Politik war es immer, dass die Reform der Grundsteuer nicht dafür genutzt werden soll, das Grundsteueraufkommen insgesamt anzuheben. Versprochen wurde eine generelle Aufkommensneutralität, damit das derzeitige Grundsteueraufkommen von 14,2 Mrd. € gesichert bleibt (Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 331 vom 30.8.2019, Anteil Grundsteuer A: 404,3 Mio. €; Anteil Grundsteuer B: 13.796,3 Mio. €, Statistisches Bundesamt: Realsteuervergleich –

¹ Der Artikel geht zurück auf den Vortrag des Autors beim ZVG/HLBS-Gartenbaukolloquium 2019 in Bonn-Bad Godesberg. Der Autor dankt Frau stud.jur. Sharon Haase (Dipl.-Finanzwirtin) für die tatkräftige Mitarbeit bei der Erstellung des Manuskripts.

Fachserie 14; Reihe 10.1 – 2018; vom 30.8.2019). Erste Berechnungen der Neuregelung zeigen, dass sich die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände, so auch die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, um den Faktor 10 erhöht. Die Aufkommensneutralität wird durch eine deutliche Absenkung der Grundsteuermesszahl erreicht. Ob dann auch die Gemeinden ihre Hebesätze für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B reduzieren, steht nicht im Ermessen des Bundesgesetzgebers. Daraus folgt, dass möglicherweise die Aufkommensneutralität insgesamt gewahrt bleibt, im Einzelfall es jedoch durchaus zu einer höheren oder niedrigeren Belastung mit Grundsteuer kommen kann.

Weiterhin soll im Rahmen der Digitalisierung das Erklärungs- und Bewertungsverfahren deutlich vereinfacht und modernisiert werden. Dies soll unter anderem durch ein elektronisches Steuererklärungsverfahren, die Nutzung von Geoportalen und eine Verringerung und Typisierung von Abfragepunkten ermöglicht werden. Zumindest für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird dieser Ansatz verfehlt. Wie später noch zu erläutern sein wird, sieht der Gesetzgeber einen Tierzuschlag in bestimmten Fällen vor. Um diesen ermitteln zu können, muss auch die zugepachtete Fläche und die Anzahl der Vieheinheiten des Betriebs angezeigt werden. Diese Daten stehen nicht elektronisch zur Verfügung.

Der Gesetzesentwurf setzt den 1.1.2022 als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt fest. Zu diesem Zeitpunkt sind bundesweit ca. 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten für die Grundsteuer nach neuem Recht zu bewerten. Es bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung bis zu diesem Datum in der Lage ist, die technischen Voraussetzungen zu schaffen. Jedenfalls muss vor diesem Datum nicht mit einem Erklärungsaufwand aufseiten der Steuerpflichtigen und der Berater gerechnet werden.

Die bisher bestehende Systematik zur Ermittlung der Grundsteuer, das bekannte dreistufige Verfahren aus Bewertung, Steuermesszahl und Hebesatz, bleibt erhalten. Auf 1. Stufe wird unverändert von den örtlich zuständigen Finanzämtern anhand der neuen Bewertungsregelungen der neue Grundsteuerwert festgestellt. Zukünftig wird es daher statt des Einheitswerts den Grundsteuerwert Grundvermögen und den Grundsteuerwert Land- und Forstwirtschaft geben. Die bisherige Differenzierung des Einheitswerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, also eine Aufteilung in Wirtschaftswert und Wohnungswert, fällt ebenfalls weg.

Auf 2. Stufe erfolgt vom örtlich zuständigen Finanzamt die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags anhand der neuen Messzahlen. Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen betrug die Messzahl bislang 6 v.T., zukünftig wird die Messzahl 0,55 v.T. betragen. Für das Grundvermögen lag die Messzahl zwischen 2,6 und 3,5 v.T., zukünftig wird sie einheitlich 0,34 v.T. betragen.

Unverändert bleibt auch auf der 3. Stufe die Zuständigkeit der Kommunen, die durch Satzung den jeweiligen Hebesatz festsetzen und mit ihren eigenen Steuerämtern eintreiben werden.

Die neuen Bewertungsregeln verlängern die Paragraphen im Bewertungsgesetz. Es wird ein 7. Abschnitt für die Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab dem 1.1.2022 ange-

fügt, dies sind die §§ 218 bis 266 BewG. Hinzu kommen noch 17 Anlagen zum BewG, die Anlagen 27 bis 43. Das BewG wird daher einfach verlängert, die bisherigen Bewertungsregeln der §§ 21 bis 150 BewG sowie die Anlagen 1 bis 8 sollen dagegen ab 2025 im Wesentlichen wegfallen.

	bisher	neu
1. Stufe – Bewertung BewG	Einheitswert Grundvermögen	Grundsteuerwert Grundvermögen
	Einheitswert LuF – Wirtschaftswert – Wohnungswert	Grundsteuerwert LuF
	Finanzamt	Finanzamt
2. Stufe – Messzahl GrStG	LuF-Vermögen: 6 v.T.	LuF-Vermögen: 0,55 v.T.
	Grundvermögen: 2,6 - 3,5 v.T.	Grundvermögen: 0,34 v.T.
	Finanzamt	Finanzamt
3. Stufe – Hebesatz Satzung	Gemeinde / Stadt	Gemeinde / Stadt
	Steueramt	Steueramt

Tabelle 1: Systematik der Grundsteuererklärung

III. Neuregelung zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

1. Kernaussagen

Auch wenn sich das dreistufige Verfahren zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Grundsteuer nicht wesentlich ändern wird, gibt es Änderungen in der Art der Bewertung. Derzeit erfolgt die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Vermögen in Westdeutschland nach dem Eigentümerprinzip, während in Ostdeutschland das Nutzerprinzip greift. Diese Unterscheidung fällt zukünftig weg und es erfolgt bundeseinheitlich eine Bewertung nach dem Eigentümerprinzip.

Eine weitere gravierende Änderung ist die generelle Zuordnung aller Wohngebäude zum Grundvermögen. Bislang zählte in Westdeutschland der Wohnteil, also das Betriebsleiter- und Altenteilerhaus, zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. In Ostdeutschland galt dies nicht, Wohngebäude zählten immer zum Grundvermögen. Dies wird zukünftig bundeseinheitlich so geregelt, dass der Wohnteil zwingend bundeseinheitlich dem Grundvermögen zugeordnet werden soll. Damit fällt der jetzige Wohnteil aus dem bewertungsrechtlichen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft heraus.

Schließlich soll das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach Ertragswertgrundsätzen in einem typisierten Verfahren bewertet werden. Maßgebend sind dafür die Daten, die durch das Testbetriebsnetz des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) ermittelt worden sind. Diese Daten werden auf einen bundeseinheitlichen Durchschnittswert heruntergebrochen und finden sich in den Anlagen zum Bewertungsgesetz.

Und zuletzt gibt es eine neue Nutzungsart „Hofstelle“, die alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen und einschließlich der dort vorhandenen Wirtschaftsgebäude umfasst. Der Ansatz, die Wirtschaftsgebäude gesondert zu bewerten, ist vom Bundesfinanzministerium zwischenzeitlich wieder fallengelassen worden. Allerdings gibt es Zuschläge bei einer verstärkten Tierhaltung, bei Gartenbauflächen unter Kunststoff und Glas sowie auch bei Weinbaubetrieben.

2. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wird unverändert durch die bekannten Nutzungsarten definiert. Zum einen gibt es die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, namentlich die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft, der Weinbau, der Gartenbau – Gemüse, Blumen- und Zierpflanzen, Obstbau und Baumschulen umfassend – sowie übrige LuF-Nutzungen, wie z. B. Spargel, Imkerei oder Fischerei. Auch die anderen bekannten Nutzungsarten wie Abbauand, Geringstland, Unland und die Nebenbetriebe bleiben unverändert erhalten.

Als neue Nutzungsart kommt die Hofstelle hinzu, welche sämtliche Hof-, Wirtschaftsgebäude- und Nebenflächen umfasst und womit aufstehende Gebäude abgegolten sind. Nicht dazu zählt das ebenfalls auf der Hofstelle befindliche Wohnhaus oder ein Altenteilerhaus. Wie bereits beschrieben, sind die Wohngebäude zukünftig ausschließlich dem Grundvermögen zuzuordnen.

Der Gesetzgeber definiert den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft tätigkeitsbezogen, sodass es keine Rolle spielt, ob es sich um einen aktiv bewirtschafteten oder einen verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. Sämtliche Regelungen gelten daher sowohl für selbstbewirtschaftete als auch verpachtete Betriebe. Nach Auffassung des Gesetzgebers ist die Verpachtung des Betriebs eine andere Form der Selbstbewirtschaftung. Leider ist der Ansatz des Gesetzgebers in diesem Punkt nicht nachvollziehbar und im Grunde genommen auch falsch. Für eine Substanzsteuer wie die Grundsteuer kommt es nicht auf die Tätigkeit an, sondern auf den Bewertungsgegenstand. Es spielt keine Rolle, ob der Bewertungsgegenstand des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs aktiv bewirtschaftet oder verpachtet wird, sondern ob der Bewertungsgegenstand für land- und forstwirtschaftliche Zwecke – von wem auch immer – genutzt wird. So kann man auch die Unterscheidung zwischen aktiv bewirtschafteten und verpachteten Betrieben auflösen.

3. Abgrenzung zum Grundvermögen

Nicht mehr zum bewertungsrechtlichen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören nach der Neuregelung die Wohngebäude, einschließlich Altenteiler- und Betriebswohnungen, und der dazugehörige Grund und Boden, sowie Gärten und Stellplätze. Diese sind nun nicht mehr Teil der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern sind unabhängig davon zwingend dem Grundvermögen zuzuordnen und nach den Vorgaben des Grundvermögens zu

bewerten und zu versteuern. Die Kürzung des Wohnungswertes um 15 % gem. § 47 Satz 3 BewG sowie die Begrenzung der Fläche für die Wohngebäude fällt damit ebenfalls ersatzlos weg.

Sondergebiete wie mit Windenergieanlagen bebaute Flächen wurden bisher nach Auffassung der Finanzverwaltung dem Grundvermögen zugerechnet. Nach der Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 25.01.2012 – II R 25/10, BStBl. 2012 II S. 403) ist die Fläche jedoch weiterhin dem LuF-Vermögen zuzuordnen, sofern diese auch der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und dafür verwendet wird. Nur die reine Standortfläche und die Zuwegung ist dem Grundvermögen zuzuordnen. Dies ist zukünftig anders geregelt und diese Flächen sind insgesamt dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen.

Auch für Kleingartenanlagen und Dauerkleingartenanlagen ist ein gesonderter Paragraph vorgesehen. Diese gelten zukünftig auch als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.

4. Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dient der Ertragswert, genannt Grundsteuerwert, als Ausgangsgröße und ist damit Grundlage für die weitere Bewertung. Er wird durch die Kapitalisierung der typisierten und korrigierten Reinerträge mit 18,6 ermittelt, sodass eine Verzinsung von 5,5 % zugrunde gelegt wird.

Die Reinerträge des Grund und Bodens werden nicht für jeden Betrieb individuell ermittelt, sondern es wird standardisiert und komprimiert ein bundesweit geltender Wert festgesetzt. Die Werte finden sich in den neuen Anlagen zum Bewertungsgesetz. Es wird ein Wertansatz für die jeweilige Nutzungsart – Landwirtschaft, Gartenbau, Weinbau, Forst, übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Hofstelle – bestimmt. Der gesetzlich normierte Wertansatz für die einzelnen Nutzungsarten ermittelt sich aus dem durchschnittlichen Betriebseinkommen der Betriebe aus den letzten 10 Jahren. Dieser Wertansatz wird gekürzt um den Lohnaufwand für fremde Arbeitskräfte, den Betriebsleiter und nicht entlohnte Arbeitskräfte, also im Regelfall die Familienangehörigen. Zudem wird ein Wertansatz für die anteiligen Wirtschaftsgebäude herausgerechnet, wobei sich aus der Gesetzesbegründung nicht entnehmen lässt, wie konkret hier gerechnet wird. Es bleibt im Dunkeln, wie der Gesetzgeber die in der Anlage zum BewG genannten Beträge aus den vorliegenden Zahlen des Testbetriebsnetzes des BMEL entwickelt hat. Jedenfalls stellen diese Wertansätze zukünftig den Reinertrag je Hektar dar, der schließlich noch zu kapitalisieren ist.

Für die **landwirtschaftliche Nutzung** ist ein Grundbetrag von 232 €/ha sowie ein Zuschlag von 4,40 €/EMZ anzusetzen. Hinzukommen kann noch ein Zuschlag für den Tierbestand von 75 €/VE, soweit dieser über 2 VE/ha liegt. Für die **forstwirtschaftliche Nutzung** werden insgesamt 82 Wuchsgebiete genannt und für jedes dieser Wuchsgebiete ist ein bestimmter Wertansatz in Euro/Hektar festgesetzt. Für die **weinbauliche Nutzung** ist für die Traubenerzeugung ein entsprechender Wert in den Anlagen zum neuen Bewertungsgesetz definiert.

Bei der **gärtnerischen Nutzung** wird differenziert zwischen den Nutzungsteilen Gemüsebau, Blumen- und Zierpflanzenbau, Obstbau sowie Baumschulen, in den einzelnen Nutzungsteilen erfolgt eine weitere Differenzierung zwischen Flächen im Freiland und Flächen unter Glas und Kunststoffen, für die es einen Zuschlag gibt.

Für die **übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** werden Festbeträge definiert, so z. B. für Hopfen- und Spargelflächen, für Wasserflächen oder auch für die Fischzucht oder Weihnachtsbaumkulturen.

Schließlich wird für die **Nutzungsart Hofstelle** ein bestimmter Betrag pro Quadratmeter angesetzt, zudem Zuschläge für die Wirtschaftsgebäude im Weinbau sowie bei Nebenbetrieben und für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Das Bewertungsschema sieht somit wie folgt aus:

Reinertrag LuF-Vermögen	
LuF-Nutzung	
• Grundbetrag Fläche	232 € / ha
• Zuschlag EMZ	4,40 € / EMZ
• Zuschlag Tierbestand > 2 VE / ha	75 € / VE
Forstwirtschaftliche Fläche	abhängig vom Wuchsgebiet
Gärtnerische Nutzung	abhängig von der Nutzung
• Freiland	Freiland
• Zuschlag Glas	Zuschlag Glas
Weinbau	1.215 € / ha
Sonstige LuF-Nutzung (Auszug)	
• Spargel	1.394 € / ha
• Wasserflächen	100 € / ha
• Weihnachtsbäume	1.940 € / ha
• Wirtschaftsgebäude	14,76 € / qm
Hoffläche inkl. Wirtschaftsgebäude	2.016 € / ha
• Zuschlag Gebäude Fass-, Flaschenweinerzeugung	14,76 € / qm
• Zuschlag Gebäude Nebenbetriebe	14,76 € / qm
	Summe der Reinerträge
Kapitalisierungsfaktor	18,6
Ergebnis	Grundsteuerwert LuF

Tabelle 2: Bewertungsschema

Anhand des folgenden Beispiels lässt sich die Berechnung verdeutlichen:

Beispiel 1: L hat einen Milchviehbetrieb mit einer Gesamtfläche von 100 ha im Eigentum, wovon 95 ha landwirtschaftlich genutzt werden, weitere 85 ha sind hinzugepachtet. Die gesamte Hoffläche (ohne Wohngebäude) umfasst 3 ha. Die Ertragsmesszahlen betragen 3300 und der Betrieb hält 450 Vieheinheiten. Der Hebesatz für die Grundsteuer A beläuft sich auf 850 %.

Lösung: Berechnung Betrieb LuF (ohne Wohngebäude)

Landwirtschaftliche Nutzung			
Grundbetrag (ha x €)	95 ha	232 € / ha	22.040 €
Zuschlag EMZ	3300 EMZ	4,40 € / EMZ	14.520 €
			36.560 €
Eigene Flächen	95 ha		
Gepachtet Flächen	85 ha	180 ha	
2 VE je Hektar		360 VE	
tatsächliche Vieheinheiten		450 VE	
Vieheinheit über einen Besatz von 2,0 VE je ha		90 VE	
Zuschlag Tierbestand (VE x €)	90 VE	75 € / VE	6.750 €
Hoffläche (ohne Wohngebäude)			
		2.016 € / ha	
(ha x [6,72 € x 3])	3 ha		6.048 €
Summe			42.608 €
Kapitalisierung 18,6 (in €)			792.508€

Im 1. Schritt werden die Reinerträge der jeweiligen Nutzungsart berechnet. Für den Grundbetrag wird die im Eigentum stehende und landwirtschaftlich genutzte Fläche herangezogen, während für die Berechnung des Tierzuschlages auch die hinzugepachteten Flächen sowie die Vieheinheiten von Bedeutung sind. Der Zuschlag für Vieheinheiten von 75 € erfolgt je Vieheinheit, die über einen Besatz von 2 Vieheinheiten pro Hektar zur Verfügung stehender Fläche hinausgehen. Dieser Zuschlag hat zur Folge, dass das Finanzamt zusätzliche Angaben des Steuerpflichtigen bezüglich der Pachtflächen und der gesamten Vieheinheiten benötigt und diese zu überprüfen hat.

Im 2. Schritt werden dann die einzelnen Reinerträge der verschiedenen Nutzungsarten zu einer Summe zusammengefasst. Durch die Kapitalisierung dieser Summe mit 18,6 ergibt sich dann der Grundsteuerwert, welcher auf volle hundert Euro abgerundet wird.

Danach erfolgt die Ermittlung des Steuermessbetrages über die Steuermesszahl, welcher abschließend mit dem Hebesatz der zuständigen Gemeinde multipliziert wird und die Grundsteuer A für den jeweiligen Betrieb ergibt.

Fortsetzung Lösung: Bewertung Betrieb LuF (ohne Wohngebäude)

A. Grundsteuerwert		792.000 €
B. Steuermessbetrag		
Steuermesszahl LuF (0,55 ‰)		436 €
C. Grundsteuer A		
Hebesatz (v.H.)	850 %	3.706 €

Nach altem Recht hat dieser Betrieb eine Grundsteuer von knapp über 6.000 € zahlen müssen. Nach altem Recht war jedoch auch das Wohnhaus mit abgegolten. Wird nun das Wohnhaus nach den Vorgaben für das Grundvermögen bewertet und mit Grundsteuer B erfasst, errechnet sich eine etwas niedrigere Gesamtbelastung mit Grundsteuer A und Grundsteuer B im Vergleich zum alten Recht.

5. Faustzahlen für die Bewertung

Das Bewertungsverfahren für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen ist kompliziert und undurchsichtig. Es werden verschiedene Größenmerkmale verwendet, teilweise qm, teilweise Ar, teilweise ha. Zudem sind die Zahlen noch mit 18,6 zu kapitalisieren. Um einen einfachen Einstieg zu ermöglichen, sind nachfolgend einige Faustzahlen für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens genannt. Mit diesen Faustzahlen kann eine überschlägige Berechnung des Grundsteuerwerts erfolgen.

a) Faustzahlen landwirtschaftliche Nutzung

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist die Faustzahl abhängig von den Bodenpunkten der jeweiligen Fläche, weil der Wertansatz aus dem Grundbetrag entsprechend der Fläche oder dem Zuschlag entsprechend der Ertragsfähigkeit gebildet wird. Dieser Wert ist dann mit 18,6 zu kapitalisieren, daraus ergeben sich die nachfolgenden Faustzahlen in Abhängigkeit zu den Bodenpunkten.

Bodenpunkte	Faustzahl
100	12.500 € / ha
75	10.500 € / ha
50	8.800 € / ha
30	6.800 € / ha

Tabelle 3: Faustzahlen landwirtschaftliche Nutzung

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

Bei forstwirtschaftlichen Gebieten ist die Bewertung abhängig vom Wuchsgebiet, sodass die Faustzahl für Waldgebiete im Sauerland zum Beispiel 2.751,12 € je ha beträgt und in den Bayerischen Alpen 2.524,39 €.

c) Andere Nutzungen

Für die anderen Nutzungsarten lauten die Faustzahlen umgerechnet auf den Hektar und kapitalisiert mit 18,6 wie folgt:

Nutzungsart	Faustzahl / ha
Traubenerzeugung	22.600 €/ha
• Zuschlag Wirtschaftsgebäude Fass-, Flaschenweinerzeugung	275 € / qm
Gemüsebau	24.400 €/ha
• Zuschlag für Unterglas	82.100 €/ha
Blumen-, Zierpflanzen	52.300 €/ha
• Zuschlag für Unterglas	120.500 €/ha

Obstbau	19.000 €/ha
• Zuschlag für Unterglas	82.100 €/ha
Baumschulen	40.000 €/ha
• Zuschlag für Unterglas	120.500 €/ha
Spargel	26.000 €/ha
Wasserflächen	1.860 €/ha
Weihnachtsbäume	36.000 €/ha
Abbauland	1.860 €/ha
Hoffläche	37.500 €/ha
Standortfläche Windenergieanlagen	156.000 €/ha

Tabelle 4: Faustzahlen andere Nutzungen (teilw. gerundet)

Diese Faustzahlen ermöglichen es, dass man für eine Nutzungsart nur mithilfe der Flächengröße den ungefähren Grundsteuerwert ermitteln kann, welcher dann mit dem bisherigen Einheitswert verglichen werden kann.

Dieser Grundsteuerwert umfasst jedoch nicht Wohngebäude. Um einen Vergleich mit dem bisherigen Einheitswert sowie mit der bisher erhobenen Grundsteuer vornehmen zu können, muss der Grundsteuerwert des Wohngebäudes nach den Bewertungsvorschriften für das Grundvermögen ermittelt werden.

IV. Neuregelung zur Bewertung von Grundvermögen

1. Kernaussagen

Unverändert wird die Bewertung des Grundvermögens in die Kategorien unbebauter Grund und Boden, Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke eingeordnet.

Die Bewertung des unbebauten Grund und Bodens erfolgt über den Bodenrichtwert, welcher von Gutachterausschüssen ermittelt und mit der Fläche des Grundstücks multipliziert wird.

Bei Wohngrundstücken hingegen ist das Ertragswertverfahren angepasst worden und orientiert sich zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an pauschalen Nettokaltmieten, wobei der Mindestwert 75 % des Bodenwertes beträgt.

Die Bewertung für gemischt genutzte sowie Geschäftsgrundstücke erfolgt nun ausschließlich über das vereinfachte Sachwertverfahren, wobei auch hier der Mindestwert 75 % des Bodenwertes beträgt.

Auch für das Grundvermögen wird die angestrebte Aufkommensneutralität der Grundsteuer über eine Anpassung der Steuermesszahl verfolgt, welche auf 0,34 % abgesenkt wurde. Zusätzlich wird die Messzahl um weitere 25 % für Wohngrundstücke ermäßigt, sofern es sich bei diesen um öffentlich geförderten Wohnraum handelt oder sie im Eigentum bestimmter Rechtsträger, wie zum Beispiel gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften, stehen.

2. Bewertung Wohngrundstücke

Um nach der Neuregelung Wohngrundstücke bewerten zu können, sind fünf verschiedene Angaben notwendig. Dazu zählen die Grundstücksfläche, der jeweilige Bodenrichtwert, die

Immobilienart, das Alter des Gebäudes sowie die Mietniveaustufe des jeweiligen Gebietes. Mithilfe dieser Angaben und der Anlagen des Gesetzes lässt sich der Grundsteuerwert berechnen.

Dieser besteht aus dem abgezinsten Bodenwert des Grund und Bodens und dem kapitalisierten Reinertrag des Gebäudes. Sollte dieser Wert geringer sein als 75 % des Bodenwertes, so wird dieser als Mindestwert angesetzt.

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Nordrhein- Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,29	6,52	6,54	6,63	6,95
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,45	5,64	5,66	5,74	6,00
		100 m ² und mehr	5,47	5,66	5,69	5,76	6,03
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,42	6,64	6,66	6,76	7,07
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,43	5,62	5,64	5,72	5,99
		100 m ² und mehr	5,25	5,42	5,45	5,52	5,77
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m ²	6,59	6,82	6,84	6,94	7,25
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,93	6,13	6,15	6,24	6,53
		100 m ² und mehr	5,83	6,04	6,06	6,15	6,43

Tabelle 7: Auszug Nettokaltmiete (NRW)

a) Bewertung des Grund und Bodens

Für den Grund und Boden des Wohngrundstücks erfolgt die Bewertung wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Grundstücksfläche} \\
 & \times \text{Bodenrichtwert} \\
 & \hline
 & = \text{Bodenwert} \\
 & \times \text{Umrechnungskoeffizient (EFH / ZFH)} \\
 & \times \text{Abzinsungsfaktor (RND / Alter)} \\
 & \hline
 & = \text{abgezinster Bodenwert}
 \end{aligned}$$

Tabelle 5: Systematik der Bodenbewertung

Wie bei unbebauten Grundstücken wird zunächst der Bodenwert durch die Multiplikation von Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt, danach erfolgt eine Korrektur über den Umrechnungskoeffizienten, welcher davon abhängig ist, wie groß das Grundstück von Ein- und Zweifamilienhäusern ist.

Dieser korrigierte Bodenwert ist noch abzuzinsen und ergibt dann den für den Grundsteuerwert relevanten abgezinsten Bodenwert. Der jeweilige Abzinsungsfaktor ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz des jeweiligen Gebäudes.

b) Gebäudebewertung

Die Berechnung für die Gebäudebewertung verläuft wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Wohnfläche} \\
 & \times \text{pauschale Nettokaltmiete} \\
 & \times \text{Mietniveaustufe (Zu-, Abschlag)} \\
 & \hline
 & = \text{Rohrertrag} \\
 & \div \text{pauschale Bewirtschaftungskosten} \\
 & \hline
 & = \text{jährlicher Reinertrag} \\
 & \times \text{Vervielfältiger} \\
 & \hline
 & = \text{kapitalisierter Reinertrag}
 \end{aligned}$$

Tabelle 6: Ertragsbewertung Wohngebäude

Zunächst wird die Brutto-Wohnfläche des Gebäudes in Quadratmeter mit der pauschalen Nettokaltmiete multipliziert. Die pauschale Nettokaltmiete wird der Anlage des Gesetzes entnommen und bestimmt sich nach Bundesland, Gebäudeart, Größe und Baujahr des Gebäudes.

Für Nordrhein-Westfalen sind folgende pauschale Nettokaltmieten anzusetzen (Anlage 39 zu § 254 BewG-E): siehe Tabelle 7.

Neben dem Gebäude werden auch bestimmte Außenanlagen, z. B. Garagen mit je 35 €, berücksichtigt. Der sich daraus ergebende Betrag wird entsprechend der Mietniveaustufen durch Zu- oder Abschläge korrigiert und bildet dann den Rohrertrag. Die Gemeinde bezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus einer Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 BewG n.F., der nachfolgenden Tabelle ist ein Auszug von einigen Städten und Gemeinden genannt.

Mietniveaustufen	Zu- / Abschlag	Beispiele
1	- 22,5 %	Blankenheim, Delbrück, Nettersheim
2	- 10,0 %	Arnsberg, Coesfeld, Heinsberg,
3	+/- 0 %	Bielefeld, Düren, Mönchengladbach
4	+ 10,0 %	Aachen, Dormagen, Münster
5	+ 20,0 %	Bergisch Gladbach, Bonn, Neuss
6 und höher	+ 32,5 %	Düsseldorf, Köln

Tabelle 8: Mietniveaustufen (Auszug)

Dieser Rohrertrag wird um die pauschalen Bewirtschaftungskosten gekürzt, woraus sich der jährliche Reinertrag errechnet. Die pauschalen, prozentualen Bewirtschaftungskosten sind abhängig von der Gebäudeart und der Restnutzungsdauer des Grundstücks und werden vom Rohrertrag abgezogen.

Der sich daraus ergebende jährliche Reinertrag wird mit einem vom Liegenschaftszinssatz beeinflussten Vervielfältiger kapitalisiert.

c) Grundsteuerwert

Gemeinsam mit dem abgezinsten Bodenwert ergibt dieser kapitalisierte Reinertrag den Grundsteuerwert, aus dem durch Steuermesszahl und Hebesatz die Grundsteuer berechnet wird. Sollte der ermittelte Grundsteuerwert niedriger sein als 75 % des korrigierten Bodenwertes, ist dieser als Mindestwert anzusetzen.

Beispiel 2: Ein Einfamilienhaus (Baujahr 2002) in Düsseldorf (Mietniveaustufe 6) mit einer Wohnfläche von 150 qm und einer Garage steht auf einem Grundstück von 800 qm (Bodenrichtwert 820 €/qm).

Lösung:

1. Reinertrag Wohngebäude		
(6,03 €/qm x 150 qm + 35 €) x 12	11.274 €	
zzgl. Mietniveaustufe 32,5 %	14.938 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten 18 %	2.688 €	
Reinertrag	12.250 €	
Vervielfältiger 33,92		415.520 €
2. Abgezinster Bodenwert		
800 qm x 820 € x 0,89	583.840 €	
Abzinsungsfaktor 0,2111		123.248 €
3. Grundsteuerwert (gerundet)		538.700 €
Kontrolle: Mindestwert Bodenwert 75 %		
	437.880 €	

Im vorliegenden Beispiel wird zunächst die Nettokaltmiete mit der Wohnfläche multipliziert, ehe die Garage mit 35 € berücksichtigt wird. Dies wird dann auf das Jahr hochgerechnet und danach erfolgt der Zuschlag der Mietniveaustufe. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die 18 % des Rohertrages betragen, ergibt sich somit der jährliche Reinertrag, der mit dem Vervielfältiger kapitalisiert wird.

Zum kapitalisierten Reinertrag wird noch der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Für diesen wird die Grundstücksfläche des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert multipliziert, welcher dann mit dem Umrechnungskoeffizienten korrigiert und danach für das aufstehende Gebäude abgezinst wird. Der gerundete Grundsteuerwert muss mindestens 75 % des Bodenwertes betragen.

3. Bewertung von Nichtwohngebäuden

Nichtwohngebäude werden nach dem vereinfachten Sachwertverfahren bewertet. Auch Ställe, Lager- und Reithallen gelten, sofern sie nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft dienen, als gewerbliche Gebäude und sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Grund / Boden	Gebäude
Grundstücksfläche	Herstellungskosten (NHK, Art, Baujahr)
x Bodenrichtwert	x Baupreisindex
	= angepasste Herstellungskosten
	x Brutto-Grundfläche
	/ Alterswertminderung
Bodenwert	+ Gebäudesachwert
	vorläufiger Sachwert
	x Wertzahl
	Grundsteuerwert Sachwertverfahren
Mindestwert:	75 % Bodenrichtwert

Tabelle 9: Bewertung Sachwertverfahren

Im 1. Schritt wird wie bei Wohngebäuden der Bodenwert über die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert ermittelt.

Im 2. Schritt werden die Normalherstellungskosten anhand der Gebäudeart, des Baujahrs und der Brutto-Grundfläche berechnet. Für Reithallen betragen diese Herstellungskosten einheitlich 263 € und für Scheunen 422 € pro Quadratmeter. Diese Kosten werden dann noch nach dem zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblichen Baupreisindex angepasst.

Abhängig von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer des Gebäudes erfolgt eine Alterswertminderung des Gebäudes von bis zu maximal 70 %.

Der sich daraus ergebende Gebäudesachwert wird mit dem Bodenwert addiert und ergibt den vorläufigen Sachwert. Dieser wird wiederum durch eine, von Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert abhängige, Wertzahl korrigiert und ergibt den Grundsteuerwert.

Auch bei Nichtwohngebäuden sind 75 % des Bodenwertes als Mindestwert anzusetzen, sollte der Grundsteuerwert niedriger sein.

Anhand des nachfolgenden Beispiels soll die Berechnung verdeutlicht werden.

Beispiel 3: Ein Stallgebäude (Baujahr 2008) in Düsseldorf (Normalherstellungskosten 422 €/qm) steht auf einer Grundstücksfläche von 850 qm (Bodenrichtwert 1.800 €/qm). Der Baupreisindex beläuft sich auf 114,7 %.

Lösung:

1. Gebäudesachwert		
422 € x 114,7% x 850 qm	411.429 €	
Alterswertminderung	-150.857 €	260.570 €
2. Bodenwert		
1.800 €/qm x 1.400 qm		2.520.000 €
3. Grundsteuerwert		
vorläufiger Sachwert	2.780.572 €	
Wertzahl	0,7	1.946.400 €
Kontrolle: Mindestwert Bodenwert 75 %		1.890.000 €

Für den Gebäudesachwert werden zunächst die Normalherstellungskosten um den Baupreisindex korrigiert und dann mit der Brutto-Grundfläche multipliziert. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren erfolgt eine Alterswertminderung zu 11/30.

Der Gebäudesachwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Sachwert, welcher um die Wertzahl korrigiert den Grundsteuerwert ergibt.

4. Sonderfälle

Besonderheiten ergeben sich bei Sachverhalten im Erbbaurecht sowie bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden.

Sowohl das Erbbaurecht als auch das Erbbaurechtgrundstück werden nach dem Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt. Der daraus entstehende Gesamtwert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen, nicht dem Erbbaupflichtigen. Allerdings ist es möglich die Grundsteuerlast über vertragliche Vereinbarungen unabhängig von der rechtlichen Vorgabe zu verteilen.

Auch bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden wird der Gesamtwert beider Einheiten gemeinsam nach dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren ermittelt, welcher dann dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist. Aber auch hier sind vertragliche Regelungen zulässig, die bestimmen, welcher der Beteiligten die Grundsteuerlast zu tragen hat.

Anzeige



Wir beraten Agrarkunden zu steuerlichen Themen.
Werden Sie Teil unseres Teams.

SteuerBerater WirtschaftsPrüfer UnternehmerBerater

Wir suchen Sie als
Steuerfachangestellter (m/w/d)
Steuerberater (m/w/d)

mit Berufserfahrung in Voll- oder Teilzeit für unser Büro in Sersheim im Landkreis Ludwigsburg.

Haben Sie bereits Steuerfragen für Landwirte bearbeitet? Sie verfügen über fundierte fachliche Kenntnisse, Ihre selbstständige und gewissenhafte Arbeitsweise zeichnet Sie aus und die gängigen MS-Office Programme beherrschen Sie. Idealerweise hatten Sie bereits erste Berührungspunkte mit DATEV und HANNIBAL. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

RTS Steuerberatungsgesellschaft KG
Patrick Oehler · bewerbung@rtskg.de
Sedanstraße 25 · 74372 Sersheim
www.rtskg.de

RTS

V. Verfahrensfragen

Die Umsetzung der neuen gesetzlichen Regelung wirft einige Verfahrensfragen auf, insbesondere was den zeitlichen Ablauf betrifft.

Die erste Hauptfeststellung soll auf den 1.1.2022 und die erste Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 erfolgen. Aus diesem Grund gelten bis zum 1.1.2025 das alte und das neue Bewertungsrecht parallel.

Danach soll eine Feststellung nach dem neuen Recht alle sieben Jahre vorgenommen werden. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt wäre daher der 1.1.2029. Wertfortschreibungen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten werden zukünftig nur dann vorgenommen, wenn die Abweichung mind. 15.000 € beträgt. Die Heraufsetzung des Wertes reicht aber nicht aus, um die Verzehnfachung der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände auszugleichen. Daher wird es zukünftig zu einer erheblich höheren Anzahl von Wertfortschreibungen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten kommen.

Ein wesentlicher Kern der politischen Einigung war es, durch eine Änderung im Grundgesetz auch eine Öffnungsklausel aufzunehmen. Diese Öffnungsklausel besagt, dass die Länder auch eigenen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer erlassen dürfen. Bislang hat nur Bayern erklärt, davon für das Grundvermögen Gebrauch zu machen. Es ist nicht bekannt, dass irgendein Bundesland eigene Bewertungsregeln für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aufstellen will.

Das alte Recht und das neue Recht laufen in den Jahren 2022 bis 2024 parallel. Wenn nun die neuen Bewertungsgrundlagen festgestellt werden, kann es sein, dass einzelne Wirtschaftsgüter, z. B. Stallungen oder Lagerhallen, seit Jahren nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen hätten zugeordnet werden dürfen, weil sie außerlandwirtschaftlich genutzt werden. Wenn nun solche Sachverhalte bekannt werden, hat der Gesetzgeber verfügt, dass eine rückwirkende Änderung des – alten – Einheitswertbescheids nicht erfolgen wird. Wird daher bei der Festsetzung der Bemessungsgrundlage für die neue Bewertung ein Fehler festgestellt, ist dieser für die Vergangenheit nicht mehr zu korrigieren.

VI. Sonderfragen der Land- und Forstwirtschaft

1. Wegfall Einheitswert

Mit der Neuregelung fällt der in der Land- und Forstwirtschaft steuerlich und außersteuerlich verwendete Begriff des Einheitswertes ab 2025 weg. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen der §§ 33 ff. BewG werden ersatzlos gestrichen. Dies zieht eine Vielzahl von Folgefragen nach sich.

Zum einen geht es um die steuerliche Verwendung des Begriffs der Einheitsbewertung. Betroffen ist dabei die Grenze für die Inanspruchnahme des Investitionsabzugsbetrags und der Sonderabschreibung gem. § 7g EStG. Auch die Buchführungspflicht gem. § 141 Abs. 1 Nr. 3 AO stellt auf den Wirtschaftswert als Teilbegriff des Einheitswerts ab. Auch an anderen Stellen in den Steuergesetzen finden sich Bezugnahmen auf die Einheitsbewertung, die allesamt auf einen neuen Berechnungsfaktor angepasst werden müssen.

Im außersteuerlichen Bereich sind gravierende Auswirkungen bei der HöfeO festzustellen. Es muss ein neuer Begriff gefunden werden, um die Zugehörigkeit eines Hofes zu klären und eine neue Bemessungsgrundlage für die Abfindung weicher Erben zu definieren.

Darüber hinaus gibt es eine weitere Vielzahl von außersteuerlichen Regelungen, so z. B. bei der Festsetzung der Umlage zur Landwirtschaftskammer oder auch im Agrarsozialrecht. Auch hier müssen neue Wertmaßstäbe gefunden werden.

2. Wegfall Tierhaltungskooperation gem. § 51a BewG

Zukünftig sollen Tierhaltungskooperationen gem. § 51a BewG generell als gewerbliche Tierhaltung eingeordnet und damit dem Grundvermögen zugeschlagen werden. Der Gesetzgeber nutzt einfach die Streichung der alten Regelungen der §§ 33 ff. BewG und tilgt damit ersatzlos die Tierhaltungskooperationen aus den Bewertungsregeln. Dies bedeutet eine eindeutige Schlechterstellung der Land- und Forstwirtschaft und ist nicht mit der Kernaussage der Politik, eine Schlechterstellung oder eine höhere Belastung zu vermeiden, zu vereinbaren.

Diese Streichung erfolgt ohne Not, ohne Weiteres können die Regeln des § 51a BewG einfach fortgeführt oder in eine

neue Regelung überführt werden. Das vom Gesetzgeber vorgebrachte Argument, die neue Bewertung erfolgt vollautomatisch und deshalb sei § 51a BewG zu streichen, trägt nicht. Auch für die Ermittlung des neu eingeführten Tierzuschlags müssen die Steuerpflichtigen die zugepachtete Fläche und die Anzahl der Vieheinheiten übermitteln. Die Finanzverwaltung kann auf diese Daten nicht anderweitig elektronisch zugreifen.

Es gibt daher keinen Grund, die bewährten und bekannten Regelungen zur Tierhaltungskooperation gem. § 51a BewG ansatzlos und ohne tragfähige Begründung zu streichen.

Die Koalitionsparteien haben sich dann darauf geeinigt, in dem Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (BT-Drucks. 19/13436 – Jahressteuergesetz 2019), die bisherige Regelung des § 51 a BewG als § 13 b EStG-E – Gemeinschaftliche Tierhaltung – aufzunehmen. Diese neue Regelung soll ab dem Wirtschaftsjahr 2024/2025 gelten und ist ebenfalls anwendbar im Umsatzsteuerrecht, im Gewerbesteuerrecht und im Körperschaftsteuerrecht. Im Umkehrschluss sind Tierhaltungskooperationen für Zwecke der Grundsteuer kein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr und müssen daher nach den Vorgaben für das Grundvermögen bewertet werden, was insbesondere für die Stallgebäude eine erhebliche Mehrbelastung bedeuten wird.

Fazit

Leider versprechen die neuen Regeln zur Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Grundsteuer mehr als sie tatsächlich halten. Es ist eine sehr komplizierte Regelung geworden, die in keinem Verhältnis zu dem tatsächlichen Aufkommen der Grundsteuer A steht. Eine generelle Mehrbelastung der Betriebe ist weitestgehend verhindert worden, auch wenn eine individuelle Mehrbelastung möglich ist. Die Streichung des § 51a BewG ist eine bewusste Täuschung durch den Gesetzgeber, die ohne Ankündigung und ohne Diskussion in den Gesetzentwurf aufgenommen worden ist. Ob schließlich eine Notwendigkeit dafür besteht, die Wohngebäude aus der Hofstelle herauszuschneiden und dem Grundvermögen zuzuschlagen, darf bezweifelt werden. Diese Trennung bedeutet vielmehr ein größeres Abgrenzungsproblem als es bislang gewesen ist.

Nun bleibt abzuwarten, ob der Gesetzentwurf tatsächlich so die parlamentarischen Gremien durchläuft und man zumindest als Steuerpflichtiger und Berater ab 2020 Kenntnis davon hat, wie ab dem Jahr 2025 die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist. Der erste Schritt, bis Ende 2019 einen Gesetzentwurf zu verabschieden, hätte der Gesetzgeber dann schon mal gemacht, sodass die Grundsteuer zunächst unverändert weiter nach den alten Regeln erhoben werden darf.



Rechtsanwalt Ralf Stephany, Fachanwalt für Steuerrecht und Agrarrecht, Steuerberater, Geschäftsführer der PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau, Bonn

Zeitschriften für den Beratungsalltag

Betriebswirtschaftliche Nachrichten

Das Unternehmernmagazin für Betriebsführung in Landwirtschaft und Forsten

Redaktion: Dipl.-Ing. agr. Dr. Volker Wolfram, ö.b.v. SV

Die Betriebswirtschaftlichen Nachrichten für die Landwirtschaft können auf eine lange Geschichte zurückblicken: fast 80 Jahre zuverlässige und kompetente Fachinformation für die Agrar-Unternehmerschaft und die agrarberatenden Berufe, Zahlen und Fakten für den unternehmerischen Alltag in der Landwirtschaft: zu Betriebsleitung und Personalwesen, zu Besteuerung und Bewertung, zu Agrarwirtschaft, Agrarrecht und Agrarpolitik. Die Nachrichten werden kontinuierlich von der Redaktion gesammelt, ausgewertet und für den Leser gefiltert, zu kurzen Beiträgen verdichtet und für den landwirtschaftlichen Alltag aufbereitet.

ISSN 0179-5066, Format DIN A 4 geheftet, 32 Seiten, 6 Ausgaben pro Jahr, zweimonatlich (Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember).

Der Abonnementpreis für ein Kalenderjahr beträgt 43,80 € (inkl. 7 % MwSt.) zzgl. Versandkosten.



Agrarsteuern kompakt

Der Beraterbrief für Mandanten der landwirtschaftlichen Buchstellen

Format DIN A 3 gefalzt, 4 Seiten vierfarbig mit Abbildungen, Stückpreis ab 2,36 € netto zzgl. Einrichtungs- und Versandkosten; digital auch als Word-Datei oder PDF gegen Lizenzgebühr abonnierbar; Erscheinen jeweils zum 1. des Monats vierteljährlich: März, Juni, September, Dezember

„Agrarsteuern kompakt“ ist die komprimierte, im handlichen Tabloid-Format erscheinende, am unternehmerischen Alltag orientierte journalistische Erstinformation für Fragen der landwirtschaftlichen Betriebsführung.



Steuer- und Wirtschaftsnachrichten der landwirtschaftlichen Buchstellen

Steuerlicher und betriebswirtschaftlicher Informationsdienst für unternehmerisch handelnde Vollerwerbslandwirte und Mitarbeiter in landwirtschaftlichen Buchstellen

ISSN 0178-9910, Format DIN A 4, 12 Seiten, 6 Ausgaben pro Jahr, zweimonatlich (Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember), im Jahresabonnement 23,40 € (inkl. MwSt.) zzgl. Versandkosten für 6 Ausgaben

Preisstaffel: ab 10 Ex.: 20,40 €
ab 25 Ex.: 18,00 €
ab 100 Ex.: 15,00 €

ab 200 Ex.: 11,70 €
ab 300 Ex.: 6,90 €



Jetzt Probeexemplar(e) anfordern:
HLBS Verlag ■ Engeldamm 70 ■ 10179 Berlin ■ Tel. 030 / 2008 967 50
www.hlbs.de ■ verlag@hlbs.de