

FOTO: AGRARFOTO.COM



**Flächen und Gebäude, die tatsächlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden für die Grundsteuer A mit Standardwerten berechnet.**

tung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs und nahm nur kleinere, punktuelle Änderungen vor.

### So wird der Betriebsteil künftig bewertet

Um die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu bewerten, ist zunächst zu prüfen, welche Grundstücke überhaupt der wirtschaftlichen Einheit der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen sind und der Grundsteuer A unterliegen. Als Land- und Forstwirtschaft gilt nach dem Gesetzeswortlaut die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren und deren Verwertung.

Für die Grundsteuer A ist nicht maßgeblich, ob es sich um einen aktiven oder einen (im Ganzen) verpachteten Betrieb handelt. Auch ein einzelnes land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, das keine andere Zweckbestimmung erhalten hat, wonach es zwingend als Grundvermögen zu bewerten wäre, kann der Grundsteuer A unterliegen. Was jedoch beispielsweise zum Grundvermögen zu rechnen ist und in der Praxis der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe immer mehr an Bedeutung gewinnt, ist der Grund und Boden, der für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt wird.

Die eigentliche Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt dann anhand einer weitgehenden Automation durch die Anwendung von vom Gesetzgeber vorgegebenen Reinerträgen je Fläche für die jeweiligen Nutzungsarten. Tabelle 1 zeigt vereinfacht den Ablauf der neuen Bewertung.

### Standardbeträge für die verschiedenen Nutzungen

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ist es notwendig, zunächst die Flächen in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wie landwirtschaftliche Nutzung, forstwirtschaftliche Nutzung, Weinbau, gärtnerische Nutzung, Gemüseanbau oder auch übrige Nutzungen, z. B. Spargel, Imkerei oder Fischerei, zu unterteilen. An den bisher bekannten Nutzungsarten ändert sich nichts – daran hält der Gesetzgeber unverändert fest.

Die jeweiligen Flächen werden dann mit standardisierten Beträgen multipliziert, die der Gesetzge-

# So wird der Betrieb bewertet

Teil 3: Unter die neue Grundsteuer A fallen nur die für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Wirtschaftsgebäude und Flächen. Alles, was zu Wohnungen oder gewerblichen Nutzungen umgewidmet wurde, unterliegt der Grundsteuer B.

In der letzten *Wochenblatt*-Ausgabe haben wir erläutert, wie sich die umfassende Reform der Grundsteuer auf die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) auswirkt. Diese Woche beschäftigen wir uns mit den Neuregelungen zur Grundsteuer A, die für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erhoben wird.

## In drei Schritten zur Grundsteuer A

Bei der Berechnung der Grundsteuer A bleibt es auch nach der Novellierung der Gesetzesvorschriften beim dreistufigen Verfahren:

**1 Ermittlung Grundsteuerwert:** Zunächst ermitteln die Finanzämter anhand der Bewertungsregelung zunächst einen Grundsteuerwert (bisher Einheitswert) für die Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind.

**2 Grundsteuermessbetrag:** Die Multiplikation dieses Grundsteuerwertes mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl für die Land- und Forstwirtschaft ergibt im zweiten Schritt den Grundsteuermessbetrag.

**3 Erhebung der Grundsteuer:** Im dritten Schritt erhebt die Gemeinde durch die Anwendung ihres individuell beschlossenen Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag die Grundsteuer.

Im Vergleich zur bisherigen Ermittlung gibt es aber einige Änderungen im ersten Schritt – also in der Art der Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Den Bundesländern steht es durch eine Änderung des Grundgesetzes

grundsätzlich frei, ein vom Bundesmodell abweichendes Grundsteuergesetz zu erlassen. Bayern orientiert sich im Bereich der Grundsteuer A – anders als bei der Grundsteuer B – jedoch weitgehend an dem vom Bund vorgeschlagenen Modell zur Bewer-

**Tab. 1: Berechnung der neuen Grundsteuer A**

Summe der Reinerträge der einzelnen Nutzungen	x
Kapitalisierungsfaktor 18,6	=
Grundsteuerwert	x
Steuermesszahl Land- und Forstwirtschaft	x
Hebesatz der Gemeinde	=
Grundsteuer A	
Vereinfachte Darstellung	

**Tab. 2: Übersicht der einzelnen Reinerträge**

Art der Nutzung	Gesetzlicher Reinertrag
Landwirtschaftliche Nutzung	Grundbetrag 2,52 €/Ar Zuschlag 0,041 € pro EMZ Zuschlag Vieheinheit (VE), wenn > 2 VE/ha: 75 €/VE
Forstwirtschaftliche Nutzung	nach Wuchsgebieten unterteilt
Weinbauliche Nutzung	11,70 €/Ar
Gärtnerische Nutzung	Je nach Nutzungsteil und Zuschläge für Flächen unter Glas und Kunststoff
Sondernutzungen z. B. Hopfen Spargel Weihnachtsbaumkulturen	13,75 €/Ar 12,69 €/Ar 19,40 €/Ar
Hoffläche Zuschläge für Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung sowie der Nebenbetriebe	6,62 €/Ar
Übersicht ist nicht abschließend	

**Tab. 3: Berechnung der neuen Grundsteuer A**

Reinertrag: Landwirtschaftliche Nutzung	
BF Grundbetrag: 2000 Ar x 2,52 €/Ar	= 5040,00 €
BF Ertragsmesszahl: 2000 Ar x 50 EMZ/Ar x 0,041 €/EMZ	= 4100,00 €
BF Hofflächen: 75 Ar x 6,62 €/Ar x 3	= 1489,00 €
Summe der Reinerträge	= 10 629,00 €
Grundsteuerwert	
Summe der Reinerträge	10 629,00 €
Kapitalisierungsfaktor	x 18,6
Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	= 197 600 €
Steuermessbetrag	
Grundsteuerwert	197 600,00 €
Steuermesszahl (neu)	x 0,55/1000
Steuermessbetrag	= 108,68 €
Grundsteuer	
Steuermessbetrag	= 108,68 €
Hebesatz (535 %)	x 5,35
Grundsteuer A	= 581,44 €

**Tab. 4: Berechnung vor der Reform**

Einheitswert Landwirtschaft	
Vergleichszahl Landwirtschaft: 50 - Abschläge (z. B. 22 %, § 38 BewG)	39
Vergleichswert: 37,26 DM/ha x 39 : 1,95583 €/DM	742,98 €/ha
Fläche	x 20 ha
Einheitswert	= 14 859,60 €
Steuermessbetrag	
Einheitswert	= 14.859,60 €
x Steuermesszahl	x 6/1000
Steuermessbetrag	= 89,16 €
Grundsteuer	
Steuermessbetrag	89,16 €
Hebesatz	x 535 %
Grundsteuer A	= 477,01 €

ber für jede einzelne Nutzung in Tabellen vorgibt. Diese spiegeln den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit wider (= Reinertrag der einzelnen Nutzung). Grundlage für den Ertragswert in der Grundsteuer bildet also nicht der einzelne Betrieb, sondern Daten, die das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft über das Testbetriebsnetz gesammelt hat. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die anzusetzenden Reinerträge der einzelnen Nutzungsarten.

Die Nutzungsteile Landwirtschaft und Forstwirtschaft als häufigste Nutzungsformen berechnen sich beispielsweise wie folgt:

- **Landwirtschaft:** Für die landwirtschaftliche Nutzung ist ein Grundbetrag von 2,52 €/Ar (1 Ar = 100 m<sup>2</sup>; 1 ha = 100 Ar) anzusetzen sowie ein Zuschlag von 0,041 € pro Ertragsmesszahl (EMZ). Weitere Zuschläge gibt es z. B. für verstärkte Tierhaltung (75 € pro Vieheinheit, soweit diese über 2 Vieheinheiten pro Hektar liegen) oder für Flächen unter Glas bzw. Kunststoff, wie oftmals beim Gemüse- oder Obstbau.

- **Forstwirtschaft:** Der Ertragswert für den Forstteil eines Betriebes ist

stark regionalisiert. Hierbei werden die Flächen zunächst in Wuchsgebiete eingeteilt und danach mit den jeweiligen vorgegebenen Bewertungsfaktoren multipliziert. In der Anlage zum Bewertungsgesetz werden hierfür 82 Wuchsgebiete mit unterschiedlichen Reinerträgen je Flächenwert aufgeführt (z. B. Wuchsgebiet Bayerischer Wald: 160,79 €/ha).

Die Summe der Reinerträge der unterschiedlichen Nutzungen werden anschließend mit einem Kapitalisierungsfaktor von 18,6 multipliziert, um die Verzinsung abzubilden. Der daraus resultierende Grundsteuerwert wird auf volle 100 € nach unten abgerundet und danach mit der Steuermesszahl von 0,55 Promille multipliziert, um den Steuermessbetrag zu erhalten, auf welchen dann im letzten Schritt der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde angewandt wird.

### Keine Grundsteuer A mehr für Wohnen und Gewerbe

Eine wesentliche und für die Landwirte nachteilige Änderung, die es im Vergleich zu der bisherigen Bewertung für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gibt, betrifft die Gebäude oder Gebäudeteile, die in-

nerhalb der Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Diese wurden bisher nur in den westdeutschen Ländern der Grundsteuer A und dem damit verbundenen günstigeren Hebesatz unterworfen. In der Neuregelung werden diese jedoch aus dem bewertungsrechtlichen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft herausfallen und ab 2025 nach dem Grundvermögen (Grundsteuer B) bewertet werden.

Dies betrifft insbesondere den privaten Wohnteil bzw. die Alttenteilerwohnungen, aber auch Wirtschaftsgebäude, die für andere als landwirtschaftliche Zwecke genutzt oder vermietet werden. Der Gesetzgeber hat die neue Grundsteuerreform zum Anlass genommen, um hier eine bundeseinheitliche Lösung zu schaffen.

### Das letzte Wort haben die Gemeinden

Eine Vereinfachung im Vergleich zum bisherigen Verfahren bringt die neue Bewertung für die Grundsteuer A leider nicht mit sich. Zudem erwartet die Verwaltung, die Steuerkanzleien und die Bürger ein erheblicher Arbeitsaufwand, insbesondere weil für die Abgabe der Grundsteuererklärung der Zeitraum Juli bis Oktober 2022 vorgesehen ist, also eine Frist von 4 Monaten zur Neubewertung aller Grundstücke!

Das Bayerische Staatsministerium hat bereits verlautbart, dass die für die Erklärung notwendigen (Grundstücks-)Daten in dem Zeitraum online und kostenlos abrufbar sein werden und den Beteiligten ein umfangreiches Informations- und Hilfsangebot via Internet, Broschürenangebot oder Hotline zur Verfügung gestellt wird, was sehr zu begrüßen wäre.

Auch wenn der Gesetzgeber durch die Grundsteuerreform explizit eine Steuererhöhung vermeiden wollte, ist es im Einzelfall schwierig, eine Abschätzung zu treffen, ob sich die neuen Bewertungsmethoden vorteilhaft oder nachteilig auf die Höhe der Grundsteuer auswirken werden. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wird in den westdeutschen Ländern tendenziell eine Steuererhöhung zu erwarten sein, weil das private Wohnhaus nunmehr der Grundsteuer B unterliegt. Das letzte Wort haben jedoch die Gemeinden. Es bleibt abzuwarten, wie sie auf die Reform reagieren und die zukünftigen Hebesätze anpassen werden.

**Sebastian Gruber, Dr. Kerstin Arnold, Michaela Schön**

Steuerberater, TreuKontax GmbH, BBV-Steuerberatung, München

## Service zur Grundsteuer

Seit dem 31. März erhalten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ein Informationsschreiben zur neuen Grundsteuer. Haus- und Grundbesitzer werden so frühzeitig und direkt, kurz und kompakt über das Wichtigste zur Grundsteuererklärung informiert, teilt Finanz- und Informationsminister Albert Füracker mit.

Der Versand erfolgt nur an natürliche Personen, Personenverbände wie Personengesellschaften oder andere juristische Personen erhalten diese Informationsschreiben also nicht. Der Versand wird einige Wochen beanspruchen. Es besteht daher kein Anlass zur Sorge, wenn man zunächst noch kein Schreiben erhält.

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die Grundsteuer in ihrer bestehenden Form für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber mit einer Neuregelung beauftragt. „Bayern hat sich mit Erfolg für eine Länderöffnungsklausel eingesetzt. Ab 2025 wird die Grundsteuer im Freistaat nach einem einfachen Flächenmodell erhoben. Automatische Steuererhöhungen durch die Hintertür wie beim Bundesmodell wird es in Bayern damit nicht geben“, so Füracker weiter.

Zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 müssen daher alle Grundstücks- und Hauseigentümer einmalig eine Grundsteuererklärung abgeben. Die Finanzverwaltung unterstützt hierbei mit einem vielfältigen Serviceangebot, das fortlaufend ergänzt wird. Neben einer Informationshotline (089 3070-0077) gibt es einen Chatbot unter [www.elster.de](http://www.elster.de) für einfache Fragen. Die zentrale Webseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) fasst alle wichtigen Informationen zusammen, auch Erklärungsvideos werden künftig dort zu finden sein. Zu den Vordrucken gibt es ausführliche Ausfüllanleitungen, die bei der Abgabe der Erklärung behilflich sind.

→ Online ist die neue Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“ bereits abrufbar unter [www.stmfh.bayern.de/service/informationsbroschueren](http://www.stmfh.bayern.de/service/informationsbroschueren).