



Fachbeitrag: Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Land- und Forstwirtschaft

Die Reform der Grundsteuer wird aktuell umgesetzt. Bei der Wertermittlung sind gerade in der Land- und Forstwirtschaft eine Menge Details zu beachten, wie unser Experte erläutert.

Am 1. Juli ging es los. Das Elster-Portal der Finanzverwaltung für die Grundsteuerwertermittlung ist freigeschaltet. Für alle Grundeigentümer in Deutschland heißt es dann: Ran an die Tasten und rein ins Formular. Bis 31. Oktober sollen alle Erklärungen abgegeben werden. Sind die Grundsteuerwert-Daten im Portal der Finanzverwaltung angekommen, werden aus ihnen Bescheide. Diese werden auf den 01. Januar 2022 festgestellt. Im Anschluss verschicken die Gemeinden ihre Grundsteuerbescheide und ab 01. Januar 2025 muss die „neue“ Grundsteuer bezahlt werden.

Aus Sicht der Finanzverwaltung ist das alles ganz einfach. Doch so einfach ist es dann wohl wieder auch nicht. Deshalb haben die Finanzämter schon ihre Webseiten mit FAQ-Liste aufgerüstet. Einige Bundesländer haben Call-Center eingerichtet und die IT-Gruppe der OFD-Karlsruhe unterstützt mit einem Chatbot. Dieser virtuelle Assistent-Dialogpartner kann auch schon etwas sagen: „Da ich noch sehr jung bin, bitte ich um etwas Geduld und Nachsicht, wenn ich die eine oder andere Frage nicht verstehe oder Ihnen keine Antwort geben kann.“

Für Land- und Forstwirte ist die Ermittlung der Grundsteuerwerte eine besondere Herausforderung.

Neues bei Gärten und Windkraftanlagen

Zwar hat sich steuerlich nicht viel geändert. Die bundeseinheitliche Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt, wie bisher, nach dem Bewertungsgesetz bzw. nach dem Ertragswertverfahren. Nur ein paar Kleinigkeiten wurden im Rahmen der Reform angepasst. Kleingarten- und Dauerkleingartenland gehört jetzt wieder zur landwirtschaftlichen Nutzung. Windkraftanlagen, die von Agrarflächen umschlossen werden, gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. In einem Anwendungserlass zum Bewertungsgesetz (AEBewGrSt) vom 09. November 2021 wurden viele Einzelfragen für die Landwirtschaft geklärt. Doch in den vergangenen Jahren hat sich eigentlich niemand für die grundsteuerliche Wertermittlung interessiert. In den östlichen Bundesländern konnten beispielsweise die Bescheide für Ersatzwirtschaftswerte für die Festsetzung der Grundsteuer herangezogen werden. Die Pächter zahlten die Grundsteuer und die Verpächter hatten damit nichts zu tun. Jetzt muss jeder Grundeigentümer und jeder Verpächter eine Steuererklärung für den 01. Januar 2022 abgeben. Wer an diesem Stichtag Eigentümer ist, hat eine Steuererklärung abzugeben. Sollten Flächen im Rahmen des Flurbereinigungsgesetzes getauscht worden sein, ist die korrekte Zuordnung am 1. Januar 2022 für die Erklärungsabgabe zu dokumentieren.

Flächennutzung muss Eigentümer kennen

Neben den Katasterdaten sind für Felder grundsätzlich eine der vier Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich und gärtnerisch) festzulegen. Das heißt für Verpächter, dass sie für ihre Steuererklärung wissen müssen, was auf dem verpachteten Feld angebaut wird.



Je nachdem ob Obstbäume, Mais oder Erdbeeren darauf wachsen, ergibt sich ein anderer Steuerwert. Die föderale Struktur findet sich auch bei der Grundsteuer wieder. So werden die Eigentümer in Sachsen von den Lagefinanzämtern angeschrieben und die Eigentümer kennen so bereits das Einheitswert-Aktenzeichen ihrer Grundstücke. In anderen Bundesländern, wie Berlin, reicht die öffentliche Bekanntmachung im Bundessteuerblatt aus.

Grundstückdaten korrekt ermitteln

In einem ersten Schritt müssen Landwirte und Agrarbetriebe ihre grundsteuerlichen Einheiten ermitteln. Denn das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Für Bewertung sind die Paragraphen 218 bis 263 im Bewertungsgesetz zuständig. Hierbei gibt es grundsätzlich zwei Vermögensarten: Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Es kann auch sein, dass landwirtschaftliche Flächen beim Finanzamt nicht korrekt dem Grundvermögen oder dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind. Diese Zuordnung ist je nach Einzelfall für die Begünstigung bei der Erhebung der Erb- und Schenkungssteuer relevant und sollte korrekt sein oder angepasst werden.

Die erforderlichen Grundstücksdaten finden sich in Einheitswert- (Ersatzwirtschaftswert-)Bescheiden, Flurkarten, in amtlichen Lageplan und Grundbuchauszügen sowie den Bauunterlagen oder Berechnungen des Architekten. Für die Finanzverwaltung sind nur die Daten der Vermessungs- und Katasterämter und deren amtliche Flächengrößen für jedes Flurstück relevant. Sind die Daten dort nicht aktuell oder korrekt, sollte eine Neuvermessung angestoßen werden.



Abbildung 1: Flurgrenzen (rot) sind nicht gleich Ackerzahlenflächen (grün), hier ein Beispiel aus Großröhrsdorf in Sachsen. Quelle: GEO-PORTAL.SACHSEN.DE/OTTERBACH

Für jede wirtschaftliche Einheit eine Erklärung

Grundsätzlich stellt jedes Grundstück und jeder land- und forstwirtschaftliche Betrieb eine „wirtschaftliche Einheit“ dar. Sofern Landwirte auch über Gebäude verfügen, die nicht für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, zum Beispiel vermietete Gewerbeflächen, Büros und Wohnungen, werden diese Gebäude dem Grundvermögen zugerechnet. Hier ist jeweils pro Nutzungsart eine separate Steuererklärung abzugeben.

Eine weitere Besonderheit sind Flächen, auf denen sich Windenergieanlagen befinden. Diese wurden nach altem Recht der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens zugerechnet. Nach dem geänderten § 233 BewG sind Standortflächen einer Windenergieanlage und der dazugehörigen Betriebsvorrichtung dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, wenn sie von



Agrarflächen umfasst sind. Ist dies nicht der Fall, bleibt es beim alten Recht und es muss eine separate Steuererklärung abgegeben werden, da die Fläche des Windkraftwerks dann eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens darstellt. Windkraftanlagen in ausgewiesenen Gewerbegebieten gehören im Umkehrschluss nicht zum landwirtschaftlichen Betrieb. Die Nutzung des Grund- und Bodens für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage stellt für Finanzverwaltung in der Regel eine Umnutzung dar. Die Konsequenz ist, dass die Solar-Fläche aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausscheidet und Teil eines Vermietungsgewerbes und somit sogenanntes Verwaltungsvermögen wird.

Pachtflächen und Ertragsmesszahlen

Zusätzlich sind bei der Grundsteuerwertermittlung die gepachteten Flächen von den Eigentumsflächen abzugrenzen. Denn die Verpächter müssen als Eigentümer selbst die Grundsteuerwertermittlung übernehmen. Dazu kommt noch eine landwirtschaftliche Besonderheit. Für Agrarflächen muss für den Steuerwert die Ertragsmesszahl (EMZ) angegeben werden. Diese Zahlen wurden in der Vergangenheit von den Katasterämtern gepflegt, seit 1. Juli 2022 werden sie online bereitgestellt. Die Links dazu finden sich jeweils auf den Grundsteuerreform-Seiten der einzelnen Bundesländer unter der Rubrik Land- und Forstwirte. Bei den Katasterämtern kann man die Ertragsmesszahlen gegen Zeitgebühr abfragen. Telefonisch werden einzelne Auskünfte auch gratis erteilt. Bei manchen Ämtern bieten die Mitarbeiter an, eine vorbereitete Tabelle einzuschicken, damit der Zeitaufwand für die Bearbeitung geringer ausfällt.

Mithilfe der Ertragsmesszahl, einem festgelegten Indikator für Bodengüte, wird errechnet, mit welchem Zuschlag zum Grundbetrag die Eigentümer zu rechnen haben. Dieser Zuschlag wird nur für drei Nutzungsarten (landwirtschaftliche Nutzung, Saatzucht und Kurzumtriebsplantagen) ermittelt. Sie ergibt sich durch die Multiplikation der Acker-/Grünlandzahl mit der Flächengröße üblicherweise je Flurstück.

Aktuell kann man die Ertragsmesszahl auf den Portalen der Länder Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg abrufen. Natürlich sollte man die Korrektheit der abgerufenen Zahlen überprüfen. Denn der Teufel steckt im Detail. So kann es sein, dass auf einem Flurstück mehrere Ackerzahlen festgelegt wurden. Ein typisches Beispiel ist ein Flurstück in Hanglage. Oben ist das Flurstück perfekt nutzbar, in der tiefer gelegenen Senke ist es morastig und nicht optimal nutzbar, siehe Ausdruck aus dem geoportal.sachsen.de. Auf diesem Ausschnitt gibt es nicht nur unterschiedliche Ackerzahlen auf einem Flurstück, es gibt auch noch eine Bandbreite für die Ackerzahlen auf diversen Flächen. Da das Land Sachsen sein Portal für die EMZ-Grundsteuerwert-Ermittlung noch nicht freigeschaltet hat, kann man nur rätseln, wie die Durchschnittswerte hier ermittelt werden.

Datenbanken mit vielen Fallstricken

Auch der Abruf der Datenbanken ist nicht immer ganz einfach oder eher eine Aufgabe für Detektive. Das liegt auch daran, dass die Portale Ländersache sind und jedes etwas anders aussieht. Am Anfang muss man die richtige Ansicht bzw. Auswertung finden. Oft hilft nur ein Anruf bei der zuständigen Behörde oder dem Service-Center. Beim Geoportal Sachsen musste der Cooky-Cache des Browsers geleert werden, ansonsten erschien die entsprechende Bodenwertansicht nicht. Die



Auswertung Bodenrichtwerte ist in dem genannten Portal über ein Navigationsfeld (Kartenansicht) im Reiter Nummer 13 von 14 zu finden.

Oft kommt es vor, dass das Zusammenspiel der Ämter nicht funktioniert. Hat ein Landwirt Flächen für Straßen abgegeben, so kann es sein, dass diese Flächen noch nicht im Kataster bereinigt wurden. Das Ergebnis ist, dass die Ertragsmesszahl zu hoch ist. Hier muss neuvermessen und das Kataster angepasst werden. Sollte die steuerliche Ertragsmesszahl für das Flurstück nicht bekannt sein, kann ersatzweise die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung verwendet werden. Weitere Aspekte sind die Abgrenzung der Ackerflächen von sonstigen Unlandflächen. Wie viel Fläche entfällt zum Beispiel auf Wege und nicht nutzbare Fließgewässer und stimmen die Angaben im Kataster. Da die Durchflussmenge von Bächen für die Fischzucht interessant sein kann, wird auch diese Angabe für die Steuererhebung im Formular abgefragt.

Von Hofstelle und Feldfrüchten

Für die landwirtschaftlichen Betriebe spricht das Bewertungsgesetz von der Hofstelle. Zu dieser Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden; also Stall, Scheune, Silo, Werkstatt, Garage, Lagerhalle, Gewächshäuser und Wirtschaftsgebäude. Je Wirtschaftsgebäude ist die Bruttogrundfläche anzugeben, dazu gehören grundsätzlich auch Keller und nutzbare Dachgeschossebenen. Sollte das Wirtschaftsgebäude nur ein Erdgeschoss haben, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche.

Für die Grundsteuer sind also die Feldfrüchte zu analysieren, denn es gibt insgesamt 34 Nutzungsarten in der Landwirtschaft. Beispielhaft für die Formularfülle im Steuerrecht sei die Erdbeere genannt. Für die Erdbeere gibt es im Bereich der Grundsteuer drei Möglichkeiten, entweder sie wird nur einmal geerntet, dann steht sie auf einer landwirtschaftlichen Fläche als Feldkultur. Im Steuerrecht ist dies die klassische „Landwirtschaftliche Nutzung“. Sofern die Beeren als Dauerkultur mehrere Jahre genutzt werden, gehören sie in die Nutzungsart Obstbau. Jetzt kommt es nur noch darauf an, ob sie unter Glas-/Kunststoff oder als Freiland-Obstbau gedeihen. So kann die Erdbeere je nach Sachverhalt in 3 Nutzungsarten erblühen.

Weitere Zuschläge für verstärkte Tierhaltung

Auch der Tierbestand ist für die Bewertung anzugeben. Das Finanzamt interessiert sich für den durchschnittlichen Tierbestand der letzten drei Jahren (2019, 2020 und 2021). Egal, ob man zukauf, selbst erzeugt, es sind die Durchschnittswerte am besten auf Basis von Monatswerten anzugeben. Sollten sich die Verhältnisse bis 2025 ändern, ist ein Antrag auf Fortschreibung des Grundsteuerwertes zu stellen, um die Grundsteuerbelastung korrekt zu ermitteln.

Im Zuschlagsystem werden auch die Parameter für verstärkte Tierhaltung ermittelt. Es gibt einen Bewertungszuschlag von 75 € für jede Vieheinheit über einem Besatz von zwei Vieheinheiten je Hektar bewirtschafteter Fläche.

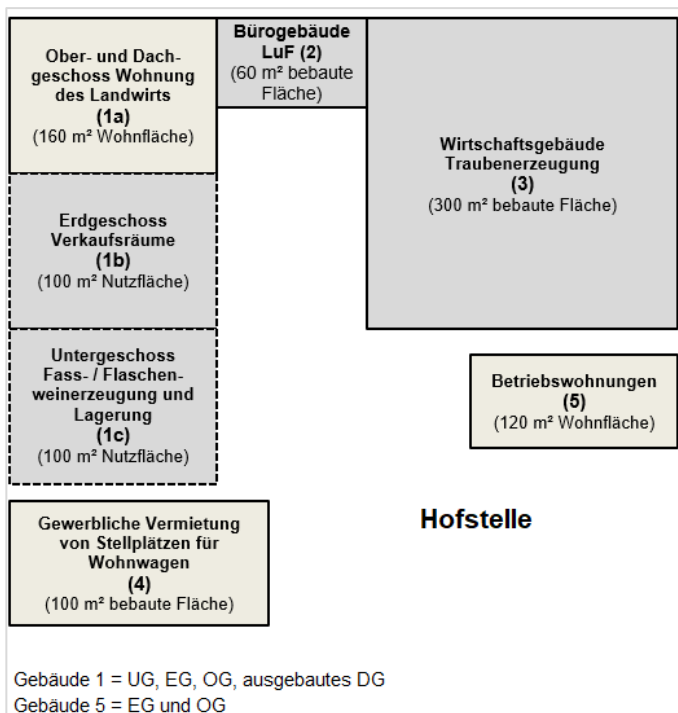
Zudem können weitere Zuschläge für andere Formen der Bewirtschaftung, wie Forst, Anbau von Hopfen, Spargel, Obstbäumen, Blumen oder auch für Fischerei anfallen. Diese müssen ebenfalls



gesondert bewertet werden. Für Besamungsstationen sind die Fläche für die Erzeugung von Futter für die Vätertiere zu prüfen. Sofern die Flächen nicht ausreichen, handelt es sich nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um ein Gewerbe.

Beispiel – ein Gebäude vier Steuererklärungen

Im koordinierten Ländererlass zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) aus dem November 2021 findet sich folgendes Beispiel einer Hofstelle eines Weinbaubetriebes, das die Komplexität des Bewertungsgesetzes illustriert (Abb.).



Das Ergebnis lautet: Die Verkaufsräume, das Büro und das Wirtschaftsgebäude gehören zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Nicht zur Hofstelle gehören die selbst genutzte Wohnung, die Betriebswohnung und der fremdvermietete Wohnwagenstellplatz. Sie sind als eigenständige wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens separat zu bewerten und drei Steuererklärungen abzugeben. Insgesamt sind also vier Erklärungen zu erstellen. Nachdem der Ertragswert eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ermittelt worden ist, muss dieser mit dem Kapitalisierungsfaktor (18,6) multipliziert werden. Ab 2025 ist dieser Wert mit 0,055 % zu multiplizieren, das Ergebnis heißt dann Grundsteuermessbetrag. Der letzte Schritt ist einfach. Das Produkt aus Hebesatz der zuständigen Gemeinde ergibt die Grundsteuerzahllast.

Abbildung 2: Oberste Finanzbehörde der Länder

Einheitswert und Ertragsmessung

Aktuell reiten Steuerpflichtige, die Finanzverwaltung und Berater eine Lernkurve ab. Die vielfältigen Nachfragen bei Finanzämtern und Behörden zeigen, dass das Expertenwissen erst langsam wächst. So ist beispielsweise fraglich, ob via Elster auch Tabellen mit 100 Grundstücken zusammen versandt werden können oder ob für jedes Flurstück eine elektronische Übermittlung angestoßen werden muss. Steuerberater können die Deklaration, die Datenübermittlung, die Bescheidprüfungen übernehmen und auch Einzelanfragen klären. Die Datensammlung oder die Vorarbeiten werden voraussichtlich an den Steuerpflichtigen, ihren Mitarbeitern oder Verwandten hängen bleiben.



In den östlichen Bundesländern kann davon ausgegangen werden, dass viele neue Einheitswert-Aktenzeichen vergeben werden. Die Verpächter werden nun erstmals Informationen zum Anbau auf ihren Flächen erheben müssen, um die Steuererklärung befüllen zu können. Steuerpflichtigen aus der Landwirtschaft und Forstwirtschaft mit einer großen Anzahl von Flurstücken kann nur empfohlen werden, die eigenen Bestandsverzeichnisse, um Einheitswertkennzeichen und Ertragsmesszahlen zu ergänzen, um den Erklärungspflichten pünktlich nachkommen zu können.

Fazit

Die „neue“ Grundsteuer muss erst im Jahr 2025 bezahlt werden, doch bis dahin müssen alle Grundeigentümer viele Daten sammeln und Formulare ausfüllen. Das kostet Zeit und Nerven.

Steuerberater Christoph Waldmann, AWADO GmbH, Berlin