



# Reduzierung rechtzeitig beantragen

Bei einer unverschuldeten Minderung des Rohertrags um mehr als die Hälfte gegenüber dem normalen Niveau kann die Grundsteuer teilweise erlassen werden. Voraussetzung ist ein Antrag bis zum 31. März.

**M**it der Grundsteuer sind die meisten Landwirten bestens vertraut. Sie wird jedes Jahr von der Gemeinde erhoben. In der Praxis weniger bekannt ist, dass diese Steuer teilweise erlassen werden kann, wenn der Ertrag zum Beispiel durch Dürre oder Hagel gemindert ist.

Zunächst kurz einige Grundlagen: Es wird unterschieden zwischen der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und der Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. In den neuen Bundesländern bilden für land- und forstwirtschaftliches Vermögen sogenannte Ersatzwirtschaftswerte die Ermittlungsgrundlage.

Für die Berechnung der Grundsteuer wird der Einheitswert beziehungsweise Ersatzwirtschaftswert mit der sogenannten Steuermesszahl multipliziert. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe beträgt die Steuermesszahl 6 Promille. Auf den so ermittelten Steuermessbetrag wendet die Gemeinde ihren individuellen Hebesatz an. Das Ergebnis der Berechnung wird dem Landwirt mit dem Grundsteuerbescheid mitgeteilt.

Sehr interessant sind die Möglichkeiten der teilweisen Befreiung von der Grundsteuer. Nach dem Grundsteuergesetz können Landwirte einen teilweisen Grundsteuererlass beantragen, wenn es in ihrem Betrieb, etwa infolge eines Naturereignisses wie zum Beispiel Hochwasser, Dürre, Hagel oder Viehseuchen zu wesentlichen Ertragsminderungen ge-

kommen ist. In der Forstwirtschaft zählen hierzu Wind- und Schneebruch sowie der – dadurch bedingte – Insektenfraß, aber auch vom Menschen verursachte Schadfaktoren wie Waldbrand oder „saurer Regen“. Der Bereich der Forstwirtschaft ist allerdings sehr spezifisch geregelt und soll hier deshalb nur am Rande erwähnt werden.

Voraussetzung für eine teilweise Befreiung ist, dass der Landwirt als der Steuerschuldner den Grund für die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, was bei Naturereignissen immer der Fall sein dürfte. Aber auch jeder andere unverschuldete Grund berechtigt zum Grundsteuererlass.

Teilweise erlassen wird die Grundsteuer dann, wenn der normale Rohertrag des landwirtschaftlichen Grundstücks in Folge des

nicht zu vertretenden Umstandes eingebrochen ist. Maßgeblicher Rohertrag ist jener, der nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbar wäre. Die Ertragsminderung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen normalem und dem im Erlasszeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. Ein Schadensausgleich durch Versicherungsleistungen ist zu berücksichtigen.

Der Erlass der Grundsteuer wird niemals vollständig, sondern in zwei Stufen gewährt. Bei einer Ertragsminderung von mehr als 50 % ist die Grundsteuer in Höhe von 25 % zu erlassen und bei einer Ertragsminderung von 100 % braucht die Steuer in Höhe von 50 % nicht gezahlt zu werden. Vor 2008 war ein proportionaler Erlass möglich.

Nach der aktuellen Gesetzeslage werden hingegen Betriebe mit Totalausfall, zum Beispiel mit 98 % Ertragsausfall, hinsichtlich des Grundsteuererlasses gleichgestellt mit Betrieben, die eine Ertragsminderung von knapp über 50 % aufweisen. Dies ist aus Gerechtigkeitsaspekten fragwürdig, vereinfacht aber die Verwaltung.

Tatsächlicher Rohertrag sind die gesamten Erträge des Betriebs vor Abzug der zu ihrer Erwirtschaftung erforderlichen Aufwendungen. Normal ist der Rohertrag, der ohne den Schaden erwirtschaftet worden wäre. Dieser kann jeweils nur geschätzt werden. Ein besonderes Verfahren für die Ermittlung des normalen Rohertrags gibt es nicht. In der Praxis werden Vergleiche mit den Durchschnittserträgen des Betriebes in den vergangenen Jahren angestellt, sofern anzunehmen ist, dass sie auch im Erlasszeitraum erzielt worden wären. Eine weitere Möglichkeit ist der Vergleich mit den Erträgen anderer Betriebe in der Nähe, die von dem Schaden nicht betroffen sind. Die individuellen Verhältnisse sowie eventuelle besondere Umstände des Erlasszeitraums müssen berücksichtigt werden.

## Antrag nicht versäumen

Der Grundsteuererlass setzt einen Antrag voraus. Dieser ist bis spätestens 31. März des Jahres zu stellen, das auf den Erlasszeitraum folgt. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft werden der normale Rohertrag des Erlasszeitraums und die eingetretene Minde-

rung durch örtliche Kommissionen geschätzt, wobei vorhandene Buchführungsunterlagen verwendet werden können.

Besonderheiten ergeben sich bei Schäden in der Forstwirtschaft. Diese bewirken nicht nur eine Ertragsminderung für das laufende Jahr, sondern meist auch eine Minderung für alle folgenden Jahre. Sie führen gleichzeitig im Schadensjahr oft zu einer Kalamitätsnutzung und damit einem höheren Rohertrag. Das Ausmaß der eingetretenen Schäden kann deshalb nicht nach dem Rohertrag eines einzelnen Kalenderjahres bestimmt werden. Es kommt vielmehr darauf an, in welchem Ausmaß sich der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung in der Zukunft mindern würde.

Landwirte sollten den teilweisen Grundsteuererlass nutzen, um die negativen Folgen einer nicht selbst verschuldeten Ertragsminderung abzufedern. Zusammen mit dem Steuerberater sollte immer zum Anfang des Jahres anhand der Buchführung geprüft werden, ob ein Antrag auf Grundsteuererlass in Frage kommt. (leh) **an**

Dr. Marcel Gerds, Steuerberater

## PRAXISBEISPIEL

Zu einem Betrieb gehören eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der (Ersatz-)Wirtschaftswert des Betriebes ist wie folgt festgesetzt:

→ landwirtschaftliche Nutzung	250.000 €
→ forstwirtschaftliche Nutzung	80.000 €
→ (Ersatz-)Wirtschaftswert	330.000 €

Im Kalenderjahr 2016 wurde die landwirtschaftliche Nutzung von einem Dürreschaden betroffen. Der normale Rohertrag der landwirtschaftlichen Nutzung soll 750.000 € betragen. Durch den Dürreschaden ist lediglich ein Rohertrag in Höhe von 200.000 € erzielt worden, also besteht eine Ertragsminderung von 550.000 €.

Die forstwirtschaftliche Nutzung wurde 2015 von einem Sturmschaden betroffen. Deshalb wurden der Einheitswert auf den 1. Januar 2016 fortgeschrieben und der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung von 80.000 € auf 30.000 € herabgesetzt.

### 1. Rohertragsminderung bei der landwirtschaftlichen Nutzung:

Die Ertragsminderung für die landwirtschaftliche Nutzung beträgt:

$$\rightarrow 550.000 \text{ €} : 750.000 \text{ €} = 73,3 \%$$

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt 75,76 %.

Als Ertragsminderung sind zu berücksichtigen:  
→  $75,76 \% \times 73,30 \% = 55,53 \%$

### 2. Ertragsminderung für die forstwirtschaftliche Nutzung:

Die Ertragsminderung für die forstwirtschaftliche Nutzung beträgt:

$$\rightarrow 50.000 \text{ €} : 80.000 \text{ €} = 62,50 \%$$

Der Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt:

$$\rightarrow 80.000 \text{ €} : 330.000 \text{ €} = 24,24 \%$$

Als Ertragsminderung sind zu berücksichtigen:

$$\rightarrow 24,24 \% \times 62,50 \% = 15,15 \%$$

### 3. Ertragsminderung für den gesamten Betrieb:

$$\rightarrow 55,53 \% + 15,15 \% = 70,68 \%$$

Die Ertragsminderung beträgt hier deutlich über 50 %, sodass die Grundsteuer zu 25 % erlassen wird.

Dr. Marcel Gerds