

Dringender Handlungsbedarf

Die Reform der **Grundsteuer** fordert Land- und Forstwirte, denn sie müssen den kompletten Betrieb bewerten. Die Werterklärung muss genau in der arbeitstechnischen Hochsaison abgegeben werden.

Dieses Jahr kommt auf Grundstücksbesitzer steuerrechtlich viel Arbeit zu. Nicht nur Inhaber von Immobilien werden vom Finanzamt dazu aufgefordert, eine sogenannte Grundsteuerwertklärung abzugeben. Ab dem 1. Januar 2022 neu zu bewerten sind auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe als solche im Ganzen.

Während also private Immobilienbesitzer, z. B. mit ihrem Wohnhaus, und gewerbliche Immobilienbesitzer, z. B. mit ihrer eigenen Bäckerei, diese Immobilien einzeln bewerten müssen, müssen die Land- und Forstwirte „nur“ ihren ganzen Betrieb bewerten – die Wirtschaftsgebäude sind hierin enthalten. Das wird nachfolgend genauer betrachtet. Heranzuziehen ist der sogenannte Ertragswert, der im Gesetz genau definiert ist.

Leider ist das Zeitfenster, in dem die Finanzämter die neuen Grundsteuerwertklärungen haben wollen, sehr eng. Die Erklärungen müssen in der Zeit vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 (nur vier Monate) elektronisch eingereicht werden. Da diese Monate insbesondere für Landwirte eine sehr arbeitsintensive Zeit darstellen, sollten diese sich bereits in der arbeitsärmeren Zeit darauf vorbereiten. Die alten Einheitswerte und Ersatzwirtschaftswerte werden keine Rolle mehr spielen und durch die Grundsteuerwerte ersetzt. Letztere gelten dann jeweils sieben Jahre – dann ist eine Neubewertung und eine neue Erklärung nötig.

Landwirtschaft und die anderen

Grundlage für die Bewertung sind neue Paragrafen im Bewertungsgesetz (§§ 218 bis 263 BewG), die dem Gesetz Ende 2019 angefügt wurden. Gleich zu Beginn wird klargestellt, dass es zwei Vermögensarten gibt: land- und forstwirtschaftliches Vermögen und alles andere. Insofern ist die Landwirtschaft hier wieder besonders, was auch dazu führt, dass diese in fast allen Veröffentlichungen zur Grundsteuerreform kaum Beachtung findet.

Das Heranziehen des Ertragswertes (und nicht etwa eines höheren Substanz-/Verkehrswertes) folgt aus der besonderen Bedeutung des Grund und Bodens für



Verteilen sich die Flächen eines Betriebes über mehrere Gemeinden, ist der Grundsteuerwert verhältnismäßig auf die verschiedenen Gemeinden aufzuteilen.

FOTO: CHRISTIAN MÜHLHAUSEN/LANDPIXEL.DE

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, denn die Fläche als solche ist nicht vorrangig für die Bebauung wie beim Grundvermögen vorgesehen, sondern die Fläche ist Produktionsmittel – neben Arbeit und Kapital. Dieser Wert berücksichtigt auch die in der Land- und Forstwirtschaft niedrigere Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Es sei noch gesagt, dass die im Beispiel dargestellte Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht nur gilt, wenn sich die Flächen in einem Betriebsvermögen befinden, sondern auch, wenn diese Privatvermögen darstellen. Letzteres ist meist dann der Fall, wenn die Flächen nicht selbst bewirtschaftet werden, sondern „privat“ an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden. Die Bewertung gilt ferner auch, wenn die Betriebe in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH oder Aktiengesellschaft) oder Genossenschaft Land- und Forstwirtschaft betreiben. Die Rechtsform spielt insofern keine Rolle.

Zum Grundsteuerwert in mehreren Schritten

Die Bewertung wollen wir uns nun an einem Beispiel ansehen. Ziel ist die Ermittlung des Ertragswertes des Betriebes und anschließend des Grundsteuerwertes. Ausgangspunkt ist ein Betrieb, der 500 ha landwirtschaftliche

Fläche bewirtschaftet. Davon sind 300 ha Eigentum. Der Betrieb hält 2.000 Vieheinheiten (1 VE = 1 Kuh oder 6,25 Mastschweine). Außerdem verfügt der Betrieb noch über 25 ha Wald. Der Bewertungsstichtag ist der 1. Januar 2022.

Zunächst wird die Eigentumsfläche mit einem im Gesetz festgelegten Grundbetrag multipliziert (*Tab*). Dieser beträgt 252 €/ha. Diese und andere Parameter zur Ermittlung des Reinertrages wurden seitens des Gesetzgebers dem vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) geführten Agrarbericht

entnommen (Grundbetrag Landwirtschaft: 300 ha x 252 €/ha = 75.600 €)

Alle Eigentumsflächen berücksichtigen

Es spielt keine Rolle, ob der Eigentümer einen aktiv bewirtschafteten Betrieb unterhält oder ob er die Flächen einem anderen zur Nutzung überlässt. Weil der Reinertrag auf den Sollertrag des Betriebs abstellt, spielt es auch keine Rolle, wenn Flächen zum Bewertungsstichtag nicht bewirtschaftet werden.

TABELLE

Ermittlung der Grundsteuer (einfaches Beispiel)

Grundbetrag Landwirtschaft	300 ha	x	252 €/ha	=	75.600 €
Zuschlag Ertragsmesszahl:	300 ha	x	45 EMZ x 4,10 €/EMZ	=	55.250 €
(Vieheinheiten je Hektar:	2.000 VE	/	500 ha	=	4 VE/ha)
Zuschlag Vieh:	1.000 VE	x	79 €/VE	=	79.000 €
Reinertrag Landwirtschaft					209.950 €
Reinertrag Forstwirtschaft:	25 ha Wald	x	37,53 €/ha	=	938,25 €
Reinertrag gesamt:					210.888,25
Grundsteuerwert:	210.888,25 €	x	18,6	=	3.922.521,45 €
Grundsteuer-messbetrag:	3.922.521,45 €	x	0,055 %	=	2.157,39 €
Grundsteuer:	2.157,39 €	x	280 %	=	6.040,08 €

Beispielbetrieb: 500 ha, davon 300 ha Eigentum, 2.000 Vieheinheiten, 25 ha Wald

Das Gesetz schreibt zahlreiche Zuschläge zur Bewertung vor. Zunächst ist die Ertragsmesszahl zu berücksichtigen. Diese ergibt sich, wenn die Acker-/Grünlandzahl mit den Flächen des Betriebes multipliziert wird. Somit wird die Ertragsfähigkeit des Betriebes durch die Ertragsmesszahlen berücksichtigt, abhängig von der Einstufung als Acker- oder Grünland.

Die Summe der Ertragsmesszahlen einer Parzelle ist mit dem Wert von 4,10 € je Ertragsmesszahl je Hektar anzusetzen. Die jeweiligen Ertragsmesszahlen sind im Liegenschaftskataster abrufbar. Die jeweilige Ermittlung hat nach den Vorstellungen des Gesetzgebers für jede Eigentumsfläche zu erfolgen.

Sehr vereinfachend gehen wir im Beispiel davon aus, dass es sich bei den 300 ha Eigentumsfläche nur um Acker handelt und alle Flächen eine Ackerzahl von 45 haben. In der Praxis muss die Aufgliederung natürlich etwas genauer sein (Zuschlag Ertragsmesszahl: 300 ha x 45 EMZ x 4,10 €/EMZ = 55.250 €)

Zuschlag für verstärkte Tierhaltung

Der Beispielbetrieb hält auch Tiere. Auch hier gibt es ein Zuschlagssystem für „verstärkte“ Tierhaltung. Es gibt einen Bewertungszuschlag von 79 € für jede Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 Vieheinheiten je Hektar (VE/ha) selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (hier also nicht die Eigentumsfläche). Da der Betrieb 4,0 VE/ha hält, ist er mit der Hälfte des Bestandes über der Grenze von 2,0 VE/ha, bis zu der kein Zuschlag vorzunehmen ist (Vieheinheiten je Hektar: 2.000 VE/500 ha = 4 VE/ha). Für die 1.000 Vieheinheiten ist somit ein Zuschlag von 79 € je Vieheinheit vorzunehmen (Zuschlag Vieh: 1.000 VE x 79 €/VE = 79.000 €)

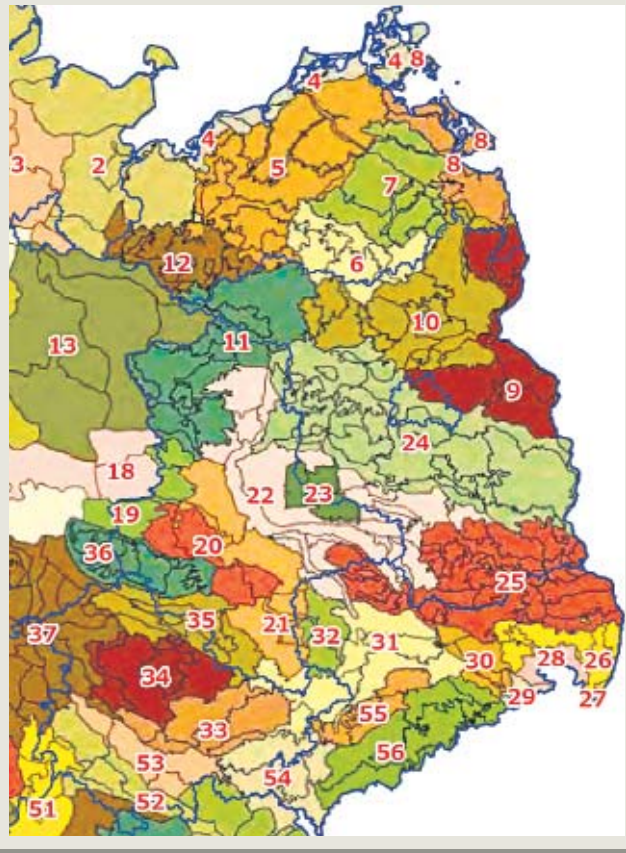
Pauschale Ertragswerte im Forst

Somit ergibt sich für den landwirtschaftlichen Teil des Betriebes ein Reinertrag Landwirtschaft von 209.950 €, der Grundlage für den Grundsteuerwert ist. Es gilt noch, den Reinertrag der Forstwirtschaft zu ermitteln. Hier gibt das Gesetz pauschale Ertragswerte je Hektar vor. Jedoch sind diese abhängig vom sogenannten Wuchsgebiet, in dem sich der Wald befindet. Es gibt 82 Wuchsgebiete. In der Abbildung sind diese für Ostdeutschland dargestellt.

Für unser Beispiel gehen wir davon aus, dass der Betrieb und dessen Wald im Wuchsgebiet 24 liegt

ABBILDUNG

Übersichtskarte über die Wuchsgebiete und deren Untergliederung in Wuchsbezirke für Wald in Ostdeutschland.



(Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland). Hier beträgt die Bewertung 37,53 €/ha (Reinertrag Forstwirtschaft: 25 ha Wald x 37,53 €/ha = 938,25 €).

Somit ergibt sich für den Gesamtbetrieb eine Summe der Ertragswerte von 210.888,25 €. Die gesetzlich vorgeschriebenen Zuschläge für Hofflächen und Wirtschaftsgebäude haben wir der Einfachheit halber weggelassen. Auch hier gibt es im Gesetz Werte je Flächeneinheit. Diese dargestellte Wertermittlung für den Betrieb verlangt das Finanzamt bis Ende Oktober 2022 in Form einer elektronisch übermittelten Steuererklärung.

Wie rechnet das Finanzamt?

Nun haben wir den Ertragswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ermittelt, stehen aber immer noch vor der Frage, wie hoch nun die Grundsteuer sein wird. Der Ertragswert des Betriebes beträgt 210.888,25 €. Um auf den Grundsteuerwert zu kommen, muss dieser Ertragswert mit einem Kapitalisierungsfaktor von 18,6 multipliziert werden (Grundsteuerwert: 210.888,25 € x 18,6 = 3.922.521,45 €).

Dieser Wert wird mit dem ab 2025 geltenden Satz von 0,055 % multipliziert, woraus sich ein Grundsteuermessbetrag von 2.157,39 € ergibt. Das ist aber noch nicht die Grundsteuerbelastung für den Betrieb.

Diesen Grundsteuermessbetrag meldet das Finanzamt an die Gemeinde, in der sich der Betrieb befindet. Diese wendet dann den Hebesatz für die Grundsteuer A an, um die endgültige Grundsteuer zu ermitteln. Den Hebesatz bestimmt jede Gemeinde für sich selbst.

Für unser Beispiel nehmen wir an, dass der Betrieb vollständig in der Gemeinde Niedergörsdorf im brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming liegt. Die Gemeinde hat für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 280 % festgelegt.

Über den Hebesatz zur Grundsteuer

Mit diesem Prozentsatz (bzw. Faktor 2,8) wird der Grundsteuermessbetrag multipliziert, um die endgültige jährliche Grundsteuer zu ermitteln (Grundsteuer: 2.157,39 € x 280% = 6.040,08 €).

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe verteilen sich häufig über mehrere Gemeinden. Das Gesetz

bestimmt, dass in diesen Fällen der Grundsteuerwert verhältnismäßig auf die verschiedenen Gemeinden aufzuteilen ist. Es handelt sich um ein vereinfachtes Zerlegungsverfahren. Dabei wird der insgesamt festgestellte Grundsteuerwert ins Verhältnis gesetzt zur Summe der Reinerträge der einzelnen Gemeinden. Anhand dieses prozentualen Schlüssels wird dann der Grundsteuerwert den einzelnen Gemeinden zugeordnet.

Wohngebäude sind kein Betriebsvermögen

Es sei noch darauf hingewiesen, dass Wohngebäude (auch Betriebswohnungen für Arbeitnehmer) nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sind und eigenständig zu bewerten sind. Hier sind die Bewertungsverfahren andere.

In der Praxis ist die Bewertung nicht so einfach wie hier dargestellt, da das Gesetz weitere Zuschläge für verschiedene Nutzungen vorsieht, wie z. B. Traubenerzeugung, Gemüsebau, Blumen-/Zierpflanzenbau, Obstbau, Baumschulen, Hopfen, Spargel, Wasserflächen, Fischerei, Saatzucht, Weihnachtsbaumkulturen, Kurzumtriebsplantagen, Abbauand, Geringstland oder Unland. Auch für das Vorhandensein von Standorten für Windenergieanlagen gibt es Zuschläge – bei diesen sind es z. B. 5.958 €/ha.

FAZIT: Die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erscheint auf den ersten Blick aufgrund des pauschalen Charakters relativ leicht. Eine gewisse Arbeit dürfte das Zusammenstellen der Ertragsmesszahlen je Eigentumsfläche sein, auch wenn es nach jetzigem Stand automatisiert ablaufen soll. Sorge bereitet das sehr enge Zeitfenster zur Einreichung der Erklärung. Das Finanzamt will Fristverlängerungen nur in Ausnahmefällen genehmigen. Die Betriebe sollten die Bewertung eventuell schon jetzt durchführen, um erstens für die Erklärung gewappnet zu sein und um zweitens ermitteln zu können, ob eine Mehrbelastung mit Grundsteuer auf sie zukommt. Üblicherweise werden die Erklärungen von Steuerberatern erstellt werden, die angesichts der engen Frist auch vor Herausforderungen stehen.

Steuerberater DR. MARCEL GERDS,
ETL Agrar & Forst, Wittenberg