

Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (sog. Grundsteuer A) (HI15007511)

Zusammenfassung

Überblick

Die Grundsteuer ist mit einem bundesweiten Aufkommen von rd. 14 Mrd. Euro pro Jahr eine bedeutende Größe für die Finanzausstattung der Kommunen. Sie ist anders als die Gewerbesteuer keinen konjunkturellen Schwankungen unterworfen und sorgt damit für eine hohe Planungssicherheit bei den Kommunen. Die Grundsteuer wird in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

1. Die sog. **Grundsteuer A** für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
2. Die sog. **Grundsteuer B** für sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen. Sie werden als Grundvermögen bezeichnet.
3. Mit der sog. **Grundsteuer C** können Städte und Gemeinden unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz höher belasten. Die Grundsteuer C ist mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung neu eingeführt worden. [\[1\]](#)

Zum 1.1.2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt wird die Grundsteuer auf der Grundlage von neuen Bemessungsgrundlagen erhoben. Diese werden im Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 für sämtlichen inländischen Grundbesitz in Deutschland ermittelt. Bei der weiteren Umsetzung bleibt das bisherige dreistufige Verfahren erhalten. Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass zwar der Steuergegenstand und die Bemessungsgrundlage sowie weitere Bestimmungen bundesgesetzlich geregelt sind, dass aber die eigentliche Höhe der Steuer maßgeblich durch die ertragsberechtigten Gemeinden bestimmt wird. An diesem bewährten System hält der Gesetzgeber fest. Die Feststellung der Grundsteuer erfolgt damit weiterhin auf zwei Ebenen in drei Schritten (**Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer**):

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist einerseits der Grundsteuerwert des Grundbesitzes und andererseits die Steuermesszahl. Sie werden von der Finanzverwaltung auf der Grundlage des BewG und des Grundsteuergesetzes festgestellt.

Schritt 1: Mit den im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundbesitzes auf den 1.1.2022. Das Ergebnis wird in einem Grundsteuerwertbescheid festgestellt.

Schritt 2: Parallel zum Grundsteuerwertbescheid wird ein Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erlassen. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Schritt 3: Der zuvor festgesetzte Grundsteuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln. Diese wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in einem Grundsteuerbescheid der Gemeinde bekanntgegeben. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung ab dem 1.1.2025.

Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der **Grundstücksbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden.

Abweichungen durch landeseigene Modelle gibt es vor allem für den Bereich des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B).

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 26.11.2019^[2] ist die Grundlage für die Bewertung des Grundbesitzes ab 1.1.2022 geschaffen worden. Erforderlich wurde die Reform, weil das Bundesverfassungsgericht mit seiner Entscheidung vom 10.4.2018 die Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung ab dem 1.1. 2002 wegen eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG festgestellt hat.^[3] Mit der Verabschiedung des Grundsteuerreform-Gesetzes (GrStRefG) vom 26.11.2019 hat der Gesetzgeber fristgerecht neue Bewertungsregeln geschaffen, die neben dem beanstandeten Bereich des Grundvermögens auch neue Bewertungsvorschriften für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen umfassen.

Für die Bewertung des Grundbesitzes sind noch weitere, nach dem 26.11.2019, erlassene Ergänzungen des GrStRefG von Bedeutung.

Mit dem Fondsstandortgesetz vom 3.6.2021 (BGBl. I S. 1498) (FoStoG) und dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz v. 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931) (GrStRefUG) sind noch einige Paragraphen des BewG angepasst worden, hier ist insbesondere auf den § 266 BewG hinzuweisen, dem ein 5. Absatz hinzugefügt wurde.

Für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist die Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 29.6.2021^[4] maßgeblich. Mit den vorgenommenen Änderungen sind die Bewertungsfaktoren für einzelne Nutzungen, Nutzungsteile und Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens aktualisiert worden.

Das Gesetz wird durch die koordinierenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9.11.2021 zur Anwendung des siebten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AEBewGrSt)^[5] flankiert und rechtsnorminterpretiert.

1 Neue Bewertungssystematik für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (

HI15064111)

Nach neuem Recht erfolgt die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen. Die Bewertungssystematik wird erheblich vereinfacht. Das sog. vergleichende Verfahren ist mit Einführung des 7. Abschnitts des BewG aufgegeben worden, da auf die einzelbetrieblichen Differenzierungen und Abgrenzungen das Grund und Bodens verzichtet werden kann.

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist für Zwecke der Grundsteuer in den §§ 232 bis 242 BewG geregelt. In den alten und neuen Ländern bezieht sich die **wirtschaftliche Einheit** "Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" einheitlich ausschließlich auf den Wirtschaftsteil und nicht mehr auf den Wohnteil. Die Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Es wird eine standardisierte Bewertung der Flächen und der vorhandenen Hofstellen mit einem **typisierten Ertragswert** durchgeführt. Für jede in der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit vorhandenen Nutzung wird unmittelbar ein Reinertrag ermittelt. Den unterschiedlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, Weinbaulich, gärtnerisch)

werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag der jeweiligen Flächeneinheit widerspiegeln. Durch Multiplikation der jeweiligen Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bewertungsfaktor für die Nutzung, den Nutzungsteil oder die Nutzungsart ergibt sich der Reinertrag der durch den Betrieb genutzten land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen. Der **Grundsteuerwert** berechnet sich aus der Summe der jeweiligen Reinerträge multipliziert mit dem festgelegten Kapitalisierungsfaktor.

2 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens – § 232 BewG (

HI15064112)

Land- und Forstwirtschaft wird in Anlehnung an das Einkommensteuergesetz und Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz tätigkeitsbezogen definiert. Sie ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnen Erzeugnisse.

Land- und Forstwirtschaft ist insofern ein Sammelbegriff und umfasst neben der Land- und Forstwirtschaft im engeren Sinne auch den Weinbau, den Gartenbau und die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Für die Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb langfristig dienen, dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet werden.

Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bildet die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Dieser besteht aus der **Gesamtheit der Wirtschaftsgüter**, die ihm i. S. d. § 232 Abs. 1 Satz 1 BewG dauernd zu dienen bestimmt sind. Dazu gehören insbesondere:

1. der Grund und Boden,
2. die Wirtschaftsgebäude,
3. die stehenden Betriebsmittel,
4. ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln
5. die immateriellen Wirtschaftsgüter.

Zum **Grund und Boden** gehören alle Flächen, die nicht als Grundvermögen^[1] zu erfassen sind. Das sind das Ackerland, Grünland, die Forst-, Weinbau-, und Gartenbauflächen sowie die Hof- und Gebäudeflächen.

Wirtschaftsgebäude i. S. d. § 232 Abs. 3 Nr. 2 BewG sind die Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich der unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs und nicht Wohnzwecken dienen. Dazu zählen **Stallgebäude, Scheunen, Lager- und Maschinenhallen** usw.

Mit dem Ertragswert^[2] des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wird die Gesamtheit der genannten Wirtschaftsgüter erfasst. Für die Bewertung sind jedoch nur Angaben zum Grund und Boden einschließlich der Hofstellen und in bestimmten Fällen Angaben zu den Wirtschaftsgebäuden erforderlich.

Zu beachten ist, dass der **Leerstand von Wirtschaftsgebäuden** – ähnlich wie die Brache/Stilllegung – als vorübergehende Einstellung der Bewirtschaftung auslegt wird.^[3] Diese Gebäude sind weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen und zu erklären.

3 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens – § 232 BewG (HI15064113)

3.1 Eigentumsverhältnisse (HI15064114)

Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmt sich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden des Betriebs der Land- und

Forstwirtschaft am Bewertungsstichtag. Befinden sich Flächen am Bewertungsstichtag noch nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Steuerpflichtigen, genügt für eine Zurechnung an den Steuerpflichtigen das wirtschaftliche Eigentum^[1] an diesen Flächen. Bei z. B. **Flächen in Flurbereinigungsverfahren** ist nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG abzustellen. Ausnahmsweise kann der Übergang an wirtschaftlichem Eigentum in einem früheren Stadium vor einer Besitzeinweisung im Sinne des § 65 FlurbG in Betracht kommen, wenn der Fall der §§ 52, 53 FlurbG gegeben ist. Dann ist der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Zugang der Erklärung bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) maßgebend.^[2]

Für **bestehende wirtschaftliche Einheiten**, bei denen für Zwecke der Einheitsbewertung die Wirtschaftsgüter von **Eheleuten** oder Lebenspartnerschaften nach § 26 BewG **zusammengefasst** wurden, gilt folgende Besonderheit: Im ersten Hauptfeststellungszeitraum können diese wirtschaftlichen Einheiten für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten bestehen bleiben und müssen nicht nach den vorherrschenden Eigentumsverhältnissen aufgeteilt werden.^[3]

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Eigentum einer der in § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BewG bezeichneten **Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen** stehen (Betriebsgrundstücke i. S. d. § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG), sind gemäß § 218 Satz 2 BewG wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Dies gilt insbesondere für das Eigentum von Personengesellschaften oder Personengemeinschaften, wenn die Voraussetzung des § 232 Abs. 1 Satz 1 BewG (Nutzung der Flächen zur land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion) erfüllt ist.

Bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung von § 34 Abs. 4 bis 6 BewG gebildet wurden, können weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten zugrunde gelegt werden.^[4] Deshalb kann das land- und forstwirtschaftliche Vermögen bei Personengesellschaften und bei Personengemeinschaften im ersten Hauptfeststellungszeitraum, wie bisher bei der Einheitsbewertung einheitlich ermittelt werden, auch wenn die Wirtschaftsgüter nur einem der Beteiligten gehören.^[5]

3.2 Mindestgröße – Zusammenfassung von Wirtschaftsgütern (HI15064115)

Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft setzt weder eine Mindestgröße noch einen vollen Besitz mit Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln und immateriellen Wirtschaftsgütern voraus. Deshalb kann auch **ein einzelnes** land- und forstwirtschaftlich genutztes **Grundstück**, das gemäß § 233 BewG nicht zum Grundvermögen zu rechnen ist, ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sein. Diejenigen Wirtschaftsgüter, die dem Eigentümer gehören und deren Zweckbestimmung sowie deren wirtschaftliche Zusammengehörigkeit dies nach der **Verkehrsanschauung** gebieten werden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Unabhängig von ihrer räumlichen Lage werden mehrere Flächen zu einer wirtschaftlichen Einheit vereinigt, wenn sie zusammen bewirtschaftet werden und zwischen ihnen ein wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Aus Vereinfachungsgründen kann die Finanzverwaltung verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Hand eines Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Gemeinde zusammenfassen.^[1]

3.3 Nutzungsüberlassung (HI15064116)

Unverändert gilt als Fortsetzung der bisherigen Tätigkeit bei dem Überlassenden die entgeltliche und unentgeltliche Nutzungsüberlassung einer ganzen wirtschaftlichen Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (z. B. bei **Betriebsverpachtung im Ganzen**) oder Teilen davon (z. B. bei

parzellenweiser Verpachtung von Flächen). An den sog. Stückländereien wird allein schon wegen der Aufgabe des vergleichenden Verfahrens nicht mehr festgehalten. Die vorgenannten Betriebe bzw. Flächen sind nach den jeweiligen Eigentumsverhältnissen für die Eigentümer zu bewerten.

3.4 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen (HI15064117)

Für die Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen i. S. d. § 218 Satz 1 BewG ist grundsätzlich die Zweckbestimmung der vorhandenen und eingesetzten Wirtschaftsgüter nach § 232 Abs. 1 BewG entscheidend. Die Zweckbestimmung richtet sich in der Regel nach den Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Wirtschaftsgütern, insbesondere Grund und Boden, Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln oder immateriellen Wirtschaftsgütern, ausgeübt werden. Eine Abgrenzung zwischen den Vermögensarten ist vorrangig nach R 15.5 Abs. 1 bis 12 EStR sowie gemäß Abschnitt III der gleich lautenden Erlasse der Obersten Finanzbehörden der Länder v. 15.12.2011 (BStBl. I 1213, 1217) hinsichtlich der Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden vorzunehmen.^[1]

Zu den Wirtschaftsgütern, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen zu rechnen sind, gehören

- Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile, die am Bewertungsstichtag Wohnzwecken dienen oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,^[2]
- auch Flächen, die der Gewinnung von Bodenschätzen wie Kies dienen, soweit es sich nicht um Abbauhandelt oder
- die Nutzung des Grund und Bodens als Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Sind zu den Gebäuden oder Gebäudeteilen die Wohnzwecken dienen, auch **Hausgärten und Parkanlagen** vorhanden, gehören diese nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern sind dem Grundvermögen zuzurechnen. Ob eine Fläche, ein Gebäude oder Gebäudeteil zum Grundvermögen oder zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft getrennt zu entscheiden.^[3]

3.5 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen – § 233 BewG (HI15064118)

Die in § 233 BewG festgelegten Grundsätze sind bei der Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in Verbindung mit Standorten für **Windenergieanlagen** und Flächen mit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten anzuwenden. Bewertungsgegenstand sind ausschließlich Flächen (Grund und Boden) des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 232 Abs. 3 Nr. 1 BewG.

Zur Nutzung Windenergie zählen ausschließlich Windenergieanlagen, die durch Windkraft Energie erzeugen und deren Standortflächen von Flächen umgeben sind, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen. Die abgrenzbare Standortfläche wird bestimmt durch:

- Standflächen des Turms,
- Fläche der Betriebsvorrichtung (Transformatorhaus),
- befestigte Betriebsflächen, einschließlich Umgriff wie Böschungen,
- befestigte Zuwegungen, soweit sie nicht der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen dient.

Windenergieanlagen, die nicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgriffen werden, sondern in einem Gewerbegebiet liegen, sind dem Grundvermögen zuzuordnen.^[1]

Abweichend von der tatsächlichen Nutzung und von der Zweckbestimmung des Grund und Bodens, der Einordnung durch die Verkehrsauffassung und der Definition des land- und forstwirtschaftlichen

Vermögens sind unter den Voraussetzungen des § 233 Abs. 2 BewG oder des §233 Abs. 3 BewG land- und forstwirtschaftliche Flächen stets dem Grundvermögen zuzurechnen.

Eine Zurechnung der am Bewertungsstichtag land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zum Grundvermögen nach § 233 Abs. 2 BewG setzt lediglich voraus, dass

- eine künftige Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke anzunehmen ist und
- dass die Änderung der Nutzungsweise ab dem Feststellungszeitpunkt in den nächsten sieben Jahren erwartet wird. [\[2\]](#)

Werden die genannten Voraussetzungen erfüllt, kommt es weder auf den Willen des Eigentümers, die Fläche weiter oder gleichzeitig land- und forstwirtschaftlich zu nutzen, noch auf eine spätere objektiv mögliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung an.

§ 233 Abs. 3 BewG regelt, welche Flächen **stets als Grundvermögen** zu bewerten sind. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nach § 233 Abs. 3 BewG in jedem Fall zum Grundvermögen gerechnet, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Flächen müssen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) als **Bauland** ausgewiesen sein.
2. Die sofortige Bebauung muss rechtlich und tatsächlich möglich sein. Die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung kann insbesondere von der Größe und dem Zuschnitt der Flächen abhängen.
3. Die Bebauung muss innerhalb des Plangebiets in einem benachbarten Bereich begonnen haben oder schon durchgeführt sein. Dabei ist allein auf das jeweilige Plangebiet abzustellen. Bei Baulücken in geschlossener Ortslage ist die geforderte Voraussetzung stets erfüllt.
4. Die Flächen dürfen nicht zur Hofstelle i. S. d. § 234 Abs. 6 BewG gehören.

Die Voraussetzungen für die Zuordnung landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen nach §233 Abs. 2 BewG und nach §233 Abs. 3 BewG können nebeneinander gegeben sein. Eine Zuordnung zu einer Vermögensart nach § 233 Abs. 2 BewG kann daher insbesondere in Betracht kommen, wenn diese zweckmäßiger festzustellen ist als eine Zuordnung nach § 233 Abs. 3 BewG. Das trifft beispielsweise zu, wenn das in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesene Gelände mit Sicherheit schon in Kürze in unbebautem Zustand für gewerbliche Zwecke genutzt werden wird, auf der anderen Seite aber die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung zweifelhaft oder zumindest schwer festzustellen ist. [\[3\]](#)

3.6 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft – § 234 BewG (HI15064119)

§ 234 BewG beschreibt den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und gliedert ihn in seine einzelnen Nutzungen, Nutzungsteile und Nutzungsarten. Der Begriff der Nutzung umfasst grundsätzlich die Gesamtheit aller jeweils hierzu gehörenden Wirtschaftsgüter, die einem Betriebszweig oder mehreren Betriebszweigen der Urproduktion dienen. Dies hat den Vorteil, dass mehreren Nutzungen dienende Wirtschaftsgüter nicht im Einzelnen quotal aufgeteilt werden müssen. Die Definitionen des Abbaulands, Geringstlands und Unlands entsprechen den bisherigen Regelungen, werden jedoch aus automationstechnischen Gründen künftig als Nutzungsart bezeichnet.

Grundlage für eine zutreffende Feststellung der Grundsteuerwerte ist die Erklärung der jeweils zum Feststellungszeitpunkt maßgeblichen tatsächlichen Verhältnisse. Dazu ist die Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gem. § 234 Abs. 1 BewG zwingend erforderlich.

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- die land- und forstwirtschaftlichen **Nutzungen**:
 - die landwirtschaftliche Nutzung, einschließlich Stilllegungs- und Brachflächen,
 - die forstwirtschaftliche Nutzung,
 - die weinbauliche Nutzung,

- die gärtnerische Nutzung mit den **Nutzungssteilen**:
 - Blumen-Zierpflanzenbau,
 - Gemüsebau,
 - Obstbau,
 - Baumschulen,
- die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
- die **Nutzungsarten**:
 - Abbauland,
 - Geringstland,
 - Unland,
 - Hofstelle,
- die Nebenbetriebe.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind grundsätzlich die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung geführten amtlichen **Flächengrößen** der Flurstücke heranzuziehen. Die Zuordnung der Flächen zu den Nutzungen, Nutzungssteilen und Nutzungsarten bildet die gesetzliche Klassifizierung. In der Steuerklärung sind die jeweiligen Flächengrößen und die gesetzliche Klassifizierung entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen am Bewertungsstichtag anzugeben. Wird bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) unter der Objektart AX_Bewertung eine gesetzliche Klassifizierung geführt, ist grundsätzlich diese Klassifizierung für die Bewertung maßgebend. Bei zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen hinsichtlich der Nutzung sind die Angaben an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Die im ALKIS® geführte tatsächliche Nutzung kann Hinweise auf die jeweilige Nutzung gemäß § 234 Abs. 1 BewG geben und ein Indiz für die gesetzliche Klassifizierung gemäß § 234 Abs. 2 BewG sein. [\[1\]](#)

In § 234 Abs. 6 BewG ist festgelegt, dass zur **Hofstelle** alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen gehören, wenn von dort aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden. Die Vorschrift definiert die vom Grundvermögen abgegrenzten Hofstellen, die zur Vereinfachung der Bewertung gesondert zu erfassen sind. Umfang und Ausstattung der jeweiligen Hofstelle richten sich grundsätzlich nach den Erfordernissen und der Größe der von dieser Stelle aus bewirtschafteten Flächen. Hofflächen werden unabhängig davon, ob sie bebaut oder unbebaut sind, dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet, wenn sie zumindest teilweise der Bewirtschaftung der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen. Die sich auf den Hofflächen befindlichen Wirtschaftsgebäude werden grundsätzlich mit dem Flächenwert der Hofstelle erfasst. In bestimmten Fallgestaltungen (Fass- und Flaschenweinerzeugung, Imkerei, Wanderschäferei, Pilzanbau, Produktion von Nützlingen und Nebenbetriebe) wird der höhere Ertragswert dieser Nutzungen über die jeweiligen Brutto-Grundflächen der diesen Nutzungen dienen Wirtschaftsgebäude erfasst und ebenfalls als Zuschlag der Hofstelle zugerechnet. [\[2\]](#)

3.7 Bewertungsstichtag – § 235 BewG (HI15064120)

Die Verhältnisse des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind zum Bewertungsstichtag (d. h. zum Stichtag 1.1. eines Jahres) festzustellen. Dazu ist:

- die Größe der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie
- der Umfang und Zustand der Gebäude

zu ermitteln.

Es sind die Flächen der einzelnen in § 234 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BewG definierten Nutzungen zu erfassen. Umfang und Zustand der Wirtschaftsgebäude sind nur in besonderen Fällen festzustellen.

Abweichend von der Regelung des § 235 Abs. 1 BewG wird aus Zweckmäßigkeitsgründen auf die Bestände der umlaufenden und stehenden Betriebsmittel zum Schluss des vorangegangenen

Wirtschaftsjahres abgestellt. Grundsätzlich erleichtert dies insbesondere die Ermittlung der umlaufenden Betriebsmittel und die Abgrenzung der Überbestände. Bedeutung erlangt dieses Vorgehen bei der Ermittlung der Tierbestände für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung.

4 Bewertungsgrundsätze – § 236 BewG (HI15064121)

Der Bewertungsmaßstab für die Grundsteuerwertfeststellung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist der **Ertragswert**. Bei der Ermittlung des Ertragswerts wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer den zu bewertenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft behält, fortlaufend aktiv bewirtschaftet oder Dritten zur Nutzung überlässt und hieraus Erträge erzielt.

Ausgangspunkt für die Ermittlung der jeweiligen Ertragswerte ist nach § 236 Abs. 2 Satz 2 BewG die Bestimmung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Dabei ist nicht auf das individuell durch den Land- und Forstwirt erwirtschaftete Ergebnis abzustellen, sondern auf den gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs (Sollertrag).^[1] Es ist also zu unterstellen, dass der Betrieb unter Anwendung der "guten, fachlichen Praxis" bewirtschaftet wird und die Bewirtschaftung des Betriebs nicht nur kurzfristig, sondern auf Dauer angelegt ist. Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung liegt dann vor, wenn für die Bewirtschaftung nur der betriebsnotwendige Besatz mit Arbeitskräften und Inventar vorhanden ist.

Der nachhaltig erzielbare Reinertrag wird grundsätzlich als die Ertragsfähigkeit eines Betriebs der land- und Forstwirtschaft verstanden, die sich durch seine Bewirtschaftung typischerweise einstellt. Dazu werden folgende Eingangsvoraussetzungen unterstellt:

- eine Bewirtschaftung mit entlohnten fremden Arbeitskräften,
- ausschließlich Selbstbewirtschaftung von Eigentumsflächen (pachtfrei) und
- keine Fremdfinanzierung (schuldenfrei) des Betriebs.

Mithin kommt es bei der Ermittlung des Reinertrags nicht auf die individuelle Leistungsfähigkeit des Betriebs an. Der unter den o. g. Grundsätzen ermittelte Reinertrag eines Betriebs ist deshalb als "objektiver" Wert zu verstehen, den subjektive Einflüsse – insbesondere die Kompetenzen des Betriebsleiters – nicht beeinflussen.

Zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens wird der **Reinertrag für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt**. Neben den Abzügen nach § 236 Abs. 2 BewG ist darüber hinaus als technische Korrektur ein Abzug für die Wirtschaftsgebäude als Betriebsmittel auf der Basis einer Verzinsung von 5,5 % vorzunehmen, da eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben und Verpachtungsbetrieben nicht erfolgt. Die Wirtschaftsgebäude werden zudem ideell bei der Nutzungsart Hofstelle – mithin bei aktiv wirtschaftenden Betrieben – erfasst werden. Das Ergebnis ist der standardisierte Reinertrag für den Grund und Boden. Er bildet das Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der zur Bewirtschaftung erforderlichen Betriebsmittel ab.

Der Ertragswert ermittelt sich gem. § 236 Abs. 4 BewG aus dem 18,6-fachen des **Reinertrages**, den ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft aufgrund seiner wirtschaftlichen Ausrichtung im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Hierzu ist die Summe der Reinerträge der jeweiligen Nutzungen, Nutzungsteile, Nutzungsarten und der Nebenbetriebe zu ermitteln und zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungsfaktor unterstellt dabei eine immerwährende Verzinsung der Reinerträge auf der Basis eines Zinssatzes von 5,5 %.^[2]

5 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft – § 237 BewG (

HI15064122)

Die Bewertung eines gesamten Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens nach dessen Gliederung. Hierzu sind für jede der land- und

forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile sowie für die Nutzungsarten die entsprechenden Eigentumsflächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mit dem nach § 236 BewG ermittelten standardisierten Reinertrag zu multiplizieren. Der standardisierte **Reinertrag** ergibt sich aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die in den Anlagen 27 bis 33 zum BewG festgelegt sind.

Bewertungsfaktoren zur Ermittlung der Reinerträge		
Nutzungen, Nutzungsteile, Nutzungsarten	Rechtsgrundlage BewG	Bewertungsfaktoren lt. Anlage zum BewG
Landwirtschaftliche Nutzung	§ 237 Abs. 2	Anlage 27
Forstwirtschaftliche Nutzung	§ 237 Abs. 3	Anlage 28
Weinbauliche Nutzung	§ 237 Abs. 4	Anlage 29
Gärtnerische Nutzung	§ 237 Abs. 5	Anlage 30
Übrige land- und forstwirtschaftl. Nutzungen, Abbau- und Geringst- und Unland	§ 237 Abs. 6 und Abs. 7	Anlage 31
Hofstellen	§ 237 Abs. 8	Anlage 32

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt über die Flächen, die dem Eigentümer zuzurechnen sind, unabhängig davon, ob er diese im Rahmen seines aktiv wirtschaftenden Betriebs bewirtschaftet oder ob diese einem anderen aktiv wirtschaftenden Betrieb dienen oder zur Nutzung überlassen sind. Gleiches gilt bei der Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags für den Fall, dass die Flächen am Bewertungsstichtag nur vorübergehend nicht bewirtschaftet werden oder öffentlichen Förderprogrammen (Stilllegungsverpflichtung; Blühstreifen o. ä.) unterliegen. Neu ist, dass die einem Eigentümer nicht gehörenden Betriebsmittel sich ausdrücklich auf die jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen erstrecken und damit fiktiv abgegolten werden. Folglich kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer die Flächen tatsächlich selbst bewirtschaftet oder diese zur Nutzung überlässt.^[1] Eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben, verpachteten Betrieben und Stückländereien kann deshalb im Rahmen des Massenverfahrens entfallen.

5.1 Landwirtschaftliche Nutzung – § 237 Abs. 2 BewG (HI15064123)

Zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Pflanzen- und Tierproduktion dienen. Das sind die Acker- und Grünlandflächen, die dem Ackerbau, dem Futterbau und der Tierhaltung nach Maßgabe des § 241 BewG dienen. Die Einstufung in Acker- oder Grünland erfolgt nach dem Bodenschätzungsgesetz.^[1] Sie ist im amtlichen Liegenschaftskataster zur Berechnung der **Ertragsmesszahlen (EMZ)** nachzuweisen. Die Ertragsmesszahl ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen). Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl sind deshalb von der im Kataster ausgewiesenen amtlichen Flächengröße abhängig und müssen folgerichtig für jedes Flurstück gesondert ermittelt werden. In den Fällen, in denen im Liegenschaftskataster keine Ertragsmesszahlen nachgewiesen werden, kann zur Vereinfachung die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung angesetzt werden.^[2]

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuellen Bewertungsfaktoren ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Betriebsmittel werden über § 237 Abs. 8 BewG erfasst.

Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch Multiplikation der Flurstückgröße mit den Bewertungsfaktoren (u. a. Grundbetrag und Ertragsmesszahl) berechnet. Anlage 27 zu § 237 Abs. 2 BewG stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	In EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,52
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,041
Zuschläge für		
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	79,00

Praxis-Beispiel Nebenerwerbsbetrieb

Landwirt L bewirtschaftet einen kleinen Nebenerwerbsbetrieb. Seine landwirtschaftliche Nutzung besteht aus einem Flurstück; es ist 10,00 ha (= 1000 Ar) groß. Für die Fläche sind im Liegenschaftskataster 50.000 EMZ ausgewiesen.

Grundbetrag	1.000 Ar x 2,52 EUR/Ar	2.520,00 EUR
Ertragsmesszahl (EMZ)	50.000 x 0,041	2.050,00 EUR
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		4.570,00 EUR
Kapitalisierung	4.750,00 x 18,6	85.002,00 EUR
Bemessungsgrundlage		85.002,00 EUR

5.2 Forstwirtschaftliche Nutzung, Weinbau, gärtnerische Nutzung, sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (HI15064124)

Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung, des Weinbaus, der gärtnerischen Nutzung und der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen – soweit diese sog. Flächennutzungen sind – ermittelt sich immer aus der Summe der Flächenwerte. Dabei ist der Flächenwert das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der entsprechenden Anlage zum Bewertungsgesetz (s. o.).

5.3 Abbauland (HI15064125)

Zur Nutzung Abbauland gehören die Flächen, deren Bodensubstanz durch den Abbau überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden:

- Sandgruben,
- Kiesgruben und
- Steinbrüche.

Stillgelegte Kiesgruben und Steinbrüche eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die weder kulturfähig sind noch bei geordneter Wirtschaftsweise einen Ertrag abwerfen können, gehören zum Unland und nicht zum Abbauland. Die Bewertung der Nutzungsart erfolgt gemäß § 237 Abs. 7 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG.^[1]

5.4 Geringstland (HI15064126)

Zum Geringstland zählen insbesondere folgende Flächen:

- Heideflächen,
- Moorflächen,
- ehemals landwirtschaftliche oder weinbaulich genutzte Flächen, deren Kulturzustand sich infolge langjähriger Nichtnutzung so verschlechtert hat, das der Rekultivierungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt.

Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstland) sind unkultivierte, jedoch kulturfähige Flächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, dass sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht regelmäßig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können.^[1] Die Bewertung der Nutzungsart Geringstland wird gemäß § 237 Abs. 7 BewG i. V. m. Anlage 31 durchgeführt. Die Regelung in A 237.3 Abs. 3 Satz 2 AEBewGrSt bleibt hiervon unberührt.^[2]

5.5 Unland (HI15064127)

Zum Unland gehören die Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen. Die Bewertung der Nutzungsart Unland erfolgt gemäß § 237 Abs. 7 i. V. m. Anlage 31 zum BewG.

5.6 Hofstelle (HI15064128)

Zur Nutzung Hofstelle zählen die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen, von denen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden. Dazu zählen auch die Flächen, die durch die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Imkerei, Wanderschäfferei, Pilzanbau und Produktion von Nützlingen) in Anspruch genommen werden. Nicht zu den Wohngebäuden gehörende Gartenflächen sind der Nutzungsart Hofstelle zuzurechnen.^[1]

Zur Hofstelle gehören:

- die Grundflächen aller Wirtschaftsgüter (Haupt- und Nebengebäude),
- die Hofflächen,
- die **Nebengebäude wie Wirtschaftswege, Gräben, Hecken und Grenzraine, Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen** und dergleichen, sofern diese nicht in einer anderen Nutzung enthalten sind.

Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen, gilt dies nach §232 Abs. 2 Satz 2 BewG als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden, so dass die Hofstelle mangels Änderung der Zweckbestimmung weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen ist.

Die Nutzungsart Hofstelle wird gemäß § 237 Abs. 8 Satz 2 BewG typisierend mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 zum BewG bewertet. Die Ermittlung der Reinerträge für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 237 Abs. 6 Satz 4 BewG bleibt hiervon unberührt. Im Übrigen sind mit diesem Wertansatz sämtliche Wirtschaftsgebäude abgegolten, soweit keine Zuschläge gemäß § 238 Abs. 1 Nr. 2 und 3 oder Abs. 2 BewG vorzunehmen sind. Dabei ist ein

räumlicher Verbund der zur Nutzungsart Hofstelle zu rechnenden Flächen nicht notwendig, beispielsweise sind auch getrennt liegende Wirtschaftsgebäude wie Stallgebäude, Remisen und Feldscheunen über die Zuordnung des zugehörigen Grund- und Bodens zur Nutzungsart Hofstelle abgegolten.^[2]

5.7 Zuschläge zum Reinertrag – § 238 BewG (HI15064129)

Umstände, die den Ertragswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft positiv beeinflussen, d. h. erhöhen, werden durch § 238 BewG erfasst. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung sind dies insbesondere die Einflüsse einer vorhandenen verstärkten Tierhaltung und die Nutzung von Flächen durch Windenergieanlagen. Die jeweiligen Nutzungsteile der gärtnerischen Nutzung profitieren durch Flächen, die mit Glas und Kunststoffen bewirtschaftet werden. Das sind die mit Gewächshäusern, begehbare Folientunneln, Foliengewächshäusern und anderen Kulturräumen bebauten Bruttogrundflächen. Beim Weinbau wirkt sich das Vorhandensein von bestimmten Wirtschaftsgebäuden ertragssteigernd aus.

Eine landwirtschaftliche **Tierhaltung** mit bis zu 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Flächen ist gemäß § 237 Abs. 1 und 2 BewG i. V. m. Anlage 27 zum BewG mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung abgegolten. Abweichend hiervon ordnet § 238 Abs. 1 Nr. 1 BewG einen Zuschlag zum Reinertrag nach Anlage 27 zum BewG je überzähliger Vieheinheit an, wenn der Tierbestand nachhaltig 2,0 Vieheinheiten je Hektar der selbst bewirtschafteten Fläche (Eigentumsflächen abzgl. verpachtete Flächen zzgl. gepachtete Flächen) übersteigt. Siehe zu den zu berücksichtigenden Nutzungen bei den selbstbewirtschafteten Flächen A 241 Abs. 3 AEBewGrSt.^[1]

Der Reinertrag einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder Nutzungsart ist gemäß § 238 Abs. 2 Satz 1 BewG zu erhöhen, wenn die Eigentumsfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zugleich der Stromerzeugung aus **Windenergie** dient. Hierzu ist die Standortfläche der Windenergieanlage abzugrenzen und der daraus gemäß § 238 Abs. 2 Satz 2 BewG i. V. m. Anlage 33 zum BewG ermittelte Zuschlag am jeweils maßgeblichen Flächenwert vorzunehmen.^[2]

Bei der **gärtnerischen Nutzung** ist nach § 238 Abs. 1 Nr. 2 Satz 1 BewG ein Zuschlag am Reinertrag gemäß Anlage 30 zum BewG vorzunehmen, wenn die Flächen der Erzeugung von Pflanzen unter Glas und Kunststoffen dienen oder zu dienen bestimmt sind.^[3] Die Flächen unter Glas und Kunststoffen werden gemäß § 238 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 BewG typisierend erfasst. Eine Unterscheidung zwischen Betriebsvorrichtungen und Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen, sowie zwischen beheizbaren und nicht beheizbaren Flächen erfolgt nicht.^[4]

Bei der Nutzungsart **Hofstelle** erfolgt nach § 238 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 BewG ein Zuschlag gemäß Anlage 32 zum BewG bei den jeweiligen Flächenwerten, wenn die Flächen der Hofstelle der **weinbaulichen Nutzung** als Wirtschaftsgebäude oder einem Nebenbetrieb als Wirtschaftsgebäude nachhaltig zu dienen bestimmt sind.^[5] Zu den Wirtschaftsgebäuden der weinbaulichen Nutzung, bei denen ein Zuschlag zum Reinertrag vorgesehen ist, gehören die Flächen, die der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen und zur Vermarktungsform "Fass- und Flaschenweinerzeugung" gehören. Zu den Wirtschaftsgebäuden der Nebenbetriebe gehören insbesondere Flächen, die der Be- und Verarbeitung i. S. d. A 232.3 Abs. 3 AEBewGrSt dienen. Die Größe der Flächen bemisst sich nach der Bruttogrundfläche der Gebäude. Die Flächen der Wirtschaftsgebäude werden gemäß § 238 Abs. 1 Nr. 3 Satz 3 BewG typisierend erfasst. Eine Unterscheidung zwischen Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind, erfolgt nicht. Mit dem Zuschlag sind

alle mit der weinbaulichen Nutzung der Hofstelle und alle mit Nebenbetrieben im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten. Soweit Nebenbetriebe über keine Wirtschaftsgebäude verfügen, entfällt ein Zuschlag. [\[6\]](#)

6 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft – 239 BewG

(HI15064130)

Der Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft setzt sich aus den ermittelten Reinerträgen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile und Nutzungsarten gemäß § 237 Abs. 2 bis 8 BewG sowie den typisierenden Zuschlägen zu den Reinerträgen gemäß § 238 Abs. 1 und 2 BewG zusammen. Die Summe der Reinerträge und Zuschläge ist gemäß § 236 Abs. 4 BewG **mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren**. Nach Anwendung der Rundungsregelung des § 230 BewG ergibt sich der nach § 219 Abs. 1 BewG gesondert festzustellende Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Dies gilt auch für Betriebe von Ehegatten; Lebenspartnerschaften sowie Personengesellschaften und -gemeinschaften gemäß A 232.2 Abs. 3 und 4 AEBewGrSt.

Liegen die Flurstücke einer **wirtschaftliche Einheit** "Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" **in mehrere Gemeinden**, ist die Summe der Reinerträge der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungsarten nach § 239 Abs. 2 Satz 1 BewG für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln. Dies gilt auch für die typisierten Zuschläge zum Reinertrag nach § 238 Abs. 1 und 2 BewG. Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich gemäß § 239 Abs. 2 Satz 2 BewG aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Dabei handelt es sich mangels der Anordnung einer Feststellung nicht um einen Grundlagenbescheid i. S. d. § 171 Abs. 10 AO mit Bindungswirkung für den ggf. folgenden Zerlegungsbescheid, sondern um eine unselbständige Besteuerungsgrundlage für das **Zerlegungsverfahren** gemäß § 22 Abs. 2 GrStG. [\[1\]](#)

7 Kleingartenland und Dauerkleingartenland – § 240 BewG (HI15064131)

Nachdem das Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Rahmen der Grundbesitzbewertung durch § 158 Abs. 4 Nr. 2 BewG nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet wird, ist es nach § 240 BewG bei der Grundsteuerwertermittlung wieder in dieser Vermögensart zu berücksichtigen.

Zu den Kleingärten i. S. d. § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes zählen die Gärten, die einer nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie zur Erholung dienen. Sie müssen in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Wege, Spielflächen) zusammengefasst sind. Dauerkleingärten i. S. d. § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes sind im Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzte Flächen. Diese Form der Gärten gilt nach § 240 Abs. 1 BewG als **eigenständig zu bewertendem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**. Werden sie durch eine Bebauung zweckentfremdet sind sie damit als Grundvermögen zu erfassen. Kleingärten und Dauerkleingartenanlagen werden gemäß § 240 Abs. 2 BewG vereinfachend, wie der Nutzungsteil Gemüsebau bewertet. Dabei ist stets der Bewertungsfaktor für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum BewG anzusetzen. [\[1\]](#)

Sind Gartenlauben von mehr als 30 qm Bruttogrundfläche vorhanden, gelten diese gemäß § 240 Abs. 3 BewG als Wirtschaftsgebäude und sind als Hofstelle gemäß § 237 Abs. 8 Satz 1 und 2 BewG mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 zum BewG zu bewerten. Zur Nutzung Gartenlaube über 30 qm zählen alle Stand- und Nebenflächen einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube. Die in einer Kleingartenanlage vorhandenen Flächen der Nutzungen sowie der Gartenlauben über 30 qm müssen für die Bewertung des jeweiligen Flurstücks summiert werden.

8 Tierbestände – § 241 BewG (HI15064132)

Die besonderen Vorschriften zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierhaltung von der gewerblichen Tierhaltung entsprechen den bisherigen bewertungsrechtlichen und ertragsteuerlichen Grundsätzen. Ist die **Tierhaltung** als **gewerblich** einzustufen, sind die für die Tierhaltung genutzten Gebäude einschließlich des dazugehörenden Grund und Bodens nicht als land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern als Grundvermögen i. S. d. § 218 Satz 1 Nr. 2 BewG zu bewerten.

Mit § 241 Abs. 1 BewG wird eine **Abgrenzung** der landwirtschaftlichen **von der gewerblichen Tierhaltung** BewG vorgenommen. Der ermittelte Tierbestand ist zum Zwecke der Abgrenzung in Vieheinheiten umzurechnen. Eine VE entspricht nach dem BewG einem Tier mit einem **Futterbedarf** von 20 Doppelzentner (dz =100 kg) Getreideeinheiten im Jahr. Der Futterbedarf ist für jede Tierart: Pferde, Rinder, Schweine und Geflügel bereits ermittelt und die entsprechenden VE in der Anlage 34 zum BewG für den Hauptfeststellungszeitraum festgeschrieben. Alle auf dem Betrieb (der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) gehaltenen und erzeugten Tiere sind gemeindeübergreifend in der Anlage Tierbestand anzugeben. Liegen Ställe in mehreren grundsteuerhebeberechtigten Gemeinden, ist das für die Eintragungen in der Anlage nicht maßgeblich.

Übersteigen die ermittelten Vieheinheiten nachhaltig den für die **maßgebende Fläche angegebenen Höchstsatz**, wird der darüberhinausgehende Tierbestand der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung zugeordnet. Es kann jedoch ein Zweig des Tierbestandes immer nur im Ganzen zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung gehören. Hat ein Betrieb einen Tierbestand mit mehreren Zweigen, richtet sich deren Zuordnung nach ihrer Flächenabhängigkeit gemäß Anlage 35 zum BewG. Innerhalb der beiden Gruppen der weniger oder mehr flächenabhängigen Tierarten ist jeweils zuerst der Zweig der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung zuzurechnen, der die größere Zahl von Vieheinheiten hat.

Zu den **maßgeblichen Flächen** gehören die selbst bewirtschafteten Flächen der

1. landwirtschaftlichen Nutzungen,
2. Sondernutzungen Hopfen und Spargel und
3. landwirtschaftliche Nutzungen, die aufgrund öffentlicher Förderungsprogramme stillgelegt werden.

Nicht dazu gehören die Flächen der

1. forstwirtschaftlichen Nutzung,
2. weinbaulichen Nutzung,
3. gärtnerischen Nutzung,
4. sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
5. Nutzungsart Abbauland,
6. Nutzungsart Geringstland,
7. Nutzungsart Unland und
8. Nutzungsart Hofstelle.

Werden Tierbestände, die nach § 241 BewG zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, vom Inhaber dieses Betriebs vorübergehend in einen anderen Betrieb als **Pensionsvieh** gegeben, sind diese Tierbestände aufgrund der Eigentümerstellung und der objektiven Zweckbestimmung nicht dem Pensionsbetrieb, sondern dem Betrieb des Inhabers zuzurechnen. Dabei sind sowohl beim Eigentümer der Tiere als auch beim Pensionsbetrieb (z. B. Aufzüchter) jeweils die Abgrenzungsmerkmale des § 241 Abs. 1 BewG maßgebend. Beim Eigentümer sind die Tiere, die er in seinem eigenen Betrieb hält, mit denen, die er zur Aufzucht in fremde Betriebe gegeben hat, zusammenzurechnen. Beim Pensionsbetrieb sind die eigenen Tiere mit den fremden, im Betrieb gehaltenen Tieren ebenfalls zusammenzufassen. Pensionstiere (z. B. Pferde) sind auch dann beim Pensionsbetrieb zum Tierbestand zu zählen, wenn sie beim Eigentümer nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen darstellen.^[1]

9 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen – § 241 BewG (HI15064133)

Die Vorschrift gliedert die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen in die Sonderkulturen und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Es werden unterschieden

1. die Sondernutzungen Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen^[1] und
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.^[2]

Für Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen sind die Reinerträge nach den Grundsätzen des § 236 Abs. 1 bis 3 BewG zu ermitteln. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind die Reinerträge grundsätzlich nach § 236 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 BewG festzustellen. Abweichend hiervon sind für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die keine Bewertungsfaktoren festgelegt wurden, die Reinerträge nach § 237 Abs. 6 Satz 4 BewG i. V. m. § 237 Abs. 8 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG typisierend abzuleiten.

Zu den Sondernutzungen gehört der Anbau von Hopfen, Spargel und anderen Sonderkulturen, die ein von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichendes Ertrags- und Aufwandsgefüge aufweisen. Zur Sondernutzung Hopfen und zur Sondernutzung Spargel gehören alle Wirtschaftsgüter, die der jeweiligen Sondernutzung zu dienen bestimmt sind.

Die Bewertung der Sondernutzungen erfolgt nach § 237 Abs. 6 Satz 1 BewG jeweils gesondert mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 31 zum BewG. Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart **Hofstelle** (siehe A 234 Abs. 6 AEBewGrSt) und von **Nebenbetrieben** (siehe A 234 Abs. 7 AEBewGrSt) erfolgt gesondert nach § 237 Abs. 8 BewG und § 238 Abs. 1 Nr. 3 BewG.^[3]

Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere

1. die Binnenfischerei (siehe A 237.13 AEBewGrSt),
2. die Teichwirtschaft (siehe A 237.13 AEBewGrSt),
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft (siehe A 237.13 AEBewGrSt),
4. die Imkerei (siehe A 237.14 AEBewGrSt),
5. die Wanderschäferei (siehe A 237.15 AEBewGrSt),
6. die Saatzucht (siehe A 237.16 AEBewGrSt),
7. der Pilzanbau (siehe A 237.17 AEBewGrSt),
8. die Produktion von Nützlingen (siehe A 237.18 AEBewGrSt),
9. die Weihnachtsbaumkulturen (siehe A 237.19 AEBewGrSt) und
10. die Kurzumtriebsplantagen (siehe A 237.20 AEBewGrSt).^[4]

Eine Besonderheit bilden **Besamungsstationen**; dort findet ausschließlich eine Vartierhaltung statt. Sie sind gemäß § 232 Abs. 1 BewG nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, wenn keine ausreichende Flächengrundlage zur Verfügung steht. In allen anderen Fällen werden sie als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über die jeweiligen Eigentumsflächen und den Hofstellen bewertet.

Die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt als Teil der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 237 Abs. 6 Satz 1 BewG jeweils eigenständig. Die Bewertung der einzelnen Nutzungen richtet sich danach, ob eine Flächenbewertung vorgenommen werden kann oder ausschließlich Wirtschaftsgebäude zu berücksichtigen sind^[5] sowie nach den Regelungen in A 237.13 bis A 237.20 AEBewGrSt. Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24 AEBewGrSt) und vorhandener Nebenbetriebe (siehe A 237.24 AEBewGrSt) erfolgt gesondert nach § 237 Abs. 8 BewG und § 238 Abs. 1 Nr. 3 BewG.^[6]

