

Vom Grunde erneuert

Nach der großen Reform ergeben sich viele Fragen zur Grundsteuer für Pächter und Verpächter, zu Erstattungsoptionen und zur Berechnung für einzelne Ackerflächen. Unser Experte weiß Rat.

Die alte Grundsteuer-Welt galt bis zum 31. Dezember 2024. Damals gibt es in den neuen Bundesländern die Möglichkeit, dass die Pächter von landwirtschaftlichen Flächen auch die Grundsteuer für die Verpächter übernehmen haben. Dafür wurden den Pächtern direkt die entsprechenden Grundsteuerwerte zur Kenntnis gegeben und auch für die Zahlung vom Finanzamt an die Pächter gesichert. Im Folgenden wird dargestellt, wie man hilfsweise die Grundsteuererklärung einreicht und auch für eine gepachteten Acker entfällt, wenn man nicht den Grundsteuerwert der Grundsteuererklärung vorlegen hat.

Mit der Grundsteuerreform 2022 wurde das alte Verfahren abgeschafft. Jetzt läuft alles immer über die Eigentümer. In der neuen Grundsteuer-Welt ab 1. Januar 2025 bekommen alle Eigentümer von Grundstücken direkt die entsprechenden Grundsteuerwerte vom Finanzamt und von den entsprechenden Gemeinden. Dabei handelt es sich üblicherweise um ein Grundstück, das in den Finanzämtern der Gemeinden liegt. In jedem Schritt erhalten die Eigentümer eine Bescheid über den Grundsteuerwert ihrer Liegenschaften für die Gemeinde.

Da die Gemeinden jedoch nicht immer alle Daten für die Erhebung der Grundsteuer rechtzeitig von den Finanzbehörden bekommen haben, warten einige Gemeinden noch ab. Sie setzen die Hebesätze erst fest, wenn sie die Bemessungsgrößen – also das Volumen der Grundsteuerwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (Hebesatz Klasse A) – sowie die sonstigen Grundstücke (Hebesatz Klasse B) kennen. Dieses Verhalten ist auch durch das Grundsteuergesetz abgedeckt. Genau bis zum 30. Juni 2025 haben alle Gemeinden Zeit, die Hebesätze festzulegen. Doch die meisten Gemeinden haben ihre Kommunalentscheidungen, also ihre jeweiligen Hebesätze, schon beschlossen. Ob dies aufkommen-



Neue Wege gibt unter Land seit Jahrzehnten bei der Grundsteuer. Hier sind alle Kontrollen gut beraten, einmal genau nachzusehen. Denn noch immer gibt bei Finanzämtern: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser ...

trag. Die Grundsteuerformel ist in **Abbildung 1** ersichtlich.

Grundsteuerwert nur für wirtschaftliche Einheiten

Da die Gemeinden jedoch nicht immer alle Daten für die Erhebung der Grundsteuer rechtzeitig von den Finanzbehörden bekommen haben, warten einige Gemeinden noch ab. Sie setzen die Hebesätze erst fest, wenn sie die Bemessungsgrößen – also das Volumen der Grundsteuerwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (Hebesatz Klasse A) – sowie die sonstigen Grundstücke (Hebesatz Klasse B) kennen. Dieses Verhalten ist auch durch das Grundsteuergesetz abgedeckt. Genau bis zum 30. Juni 2025 haben alle Gemeinden Zeit, die Hebesätze festzulegen. Doch die meisten Gemeinden haben ihre Kommunalentscheidungen, also ihre jeweiligen Hebesätze, schon beschlossen. Ob dies aufkommen-

neutral erfolgt ist, kann jeder Steuerpflichtige durch seine Steuerpflichtigen Acker ablesen, um den Grundsteuer für verpachtete Flächen an seiner ersten Meldezeit, muss er sich mal erweilen, welcher Anteil des Grundsteuerwertes auf die verpachteten Flächen entfällt.

Denn die Grundsteuerwerte – also die Basis für die Grundsteuer – werden für landwirtschaftliche Betriebe immer für die wirtschaftliche Einheit, also den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb, ermittelt. Es kann auch sein, dass Gebäude wie Scheunen und Ställe – basieren für landwirtschaftlichen Betrieb gehören und so auch in den Grundsteuerwert eingeflossen sind. Außerdem ist es nicht ungewöhnliches, dass in einem Grundsteuerwertbescheid auch der gesamte Grundsteuerwert der gesamten Betriebsfläche wirtschaftliche Einheit ermittelt. Die Empfehlung für Pächter lautet also: Anforderung aller Grundsteuerwertbescheide vom Verpächter.

Aus Sicht der Pächter stellt sich nicht um die Frage, ob der Nachweis der Grundsteuerwerte je Pächterfläche, also die Grundlagenbescheid, von den Verpächtern komplett vorgelegt werden. Wenn das nicht der Fall ist, gilt es lediglich die

dem Bescheid über den Grundsteuerwert die Werte für die verpachteten Acker ablesen, um den Anspruch für die Grundsteuer zu berechnen. Der einfache Fall für den Verpächter tritt ein, wenn der gesamte Landwirtschaftsbetrieb nur aus einer Stücklanderei besteht und komplett an einen Pächter verpachtet wird. Dann kann die gesamte Grundsteuer beim Verpächter zur Erstattung eingereicht werden.

Es kann sehr kompliziert werden

In allen anderen Fällen müssen die zusammengefassten Grundsteuerwertbescheide auf die einzelnen verpachteten Flurstücke/Ackerflächen aufgeteilt werden. So muss ein Landwirt oder ein Inhaber einer Stücklanderei, der an mehrere Pächter verpachtet, die Anteile je Pächter anhand des Grundsteuerwertbescheides für seinen Betriebsfläche wirtschaftliche Einheit ermittelt. Die Empfehlung für Pächter lautet also: Anforderung aller Grundsteuerwertbescheide vom Verpächter.

Aus Sicht der Pächter stellt sich nicht um die Frage, ob der Nachweis der Grundsteuerwerte je Pächterfläche, also die Grundlagenbescheid, von den Verpächtern komplett vorgelegt werden. Wenn das nicht der Fall ist, gilt es lediglich die

Möglichkeit, den Grundsteuerwert selbst auszurechnen. Natürlich gilt es dabei auch wieder ein paar Schwierigkeiten. Denn die Katasterdaten, auf denen die Grundsteuer-Ermittlungen beruhen, sind nicht immer aktuell. Die üblichen Wege, Mehr- oder Straßen, die eigentlich nicht mehr zum Acker gehören. Dennoch sei hier beispielhaft ein Weg angedeutet, wie man bei einem Standardacker vorgehen kann:

Rechenweg für den Pächter

Typischerweise kennt man die Lage, also Gemarkung, Flur, Flurstück sowie die Größe des Acker. Wenn man diese Angaben hat, muss man nur noch die Ertragsmesszahl (EMZ) für das Flurstück finden. Diese Angabe auf den 1. Januar 2022 findet man in den Grundsteuerportalen der Länder. Es ist wichtig, diesen Stichtag zu verwenden, weil sich hieran das was festzulegen, orientiert. Sobald man die Ertragsmesszahl (EMZ) für das Flurstück findet, muss man die Summe der Reinerträge zu den Zuschlägen nach den §§ 237, 238 ABG addiert und dann mit 18,6 multipliziert. Hieraus ergibt sich der Grundsteuerwert. Dies bedeutet im Detail: Für landwirtschaftliche Grundstücke werden je A (100 m²) 2,52 € angesetzt. Zusätzlich wird das Produkt aus der Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Gründlandzahl und EMZ) mit 0,041 € an beiden Werten ist der geschätzte Wert der Ackerfläche. In noch ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung über die Fläche.

Der Rechenweg steht im Bescheid (BewG) und ist in der Tabelle ersichtlich. Hier gilt die Summe der Reinerträge zu den Zuschlägen nach den §§ 237, 238 ABG addiert und dann mit 18,6 multipliziert. Hieraus ergibt sich der Grundsteuerwert. Dies bedeutet im Detail: Für landwirtschaftliche Grundstücke werden je A (100 m²) 2,52 € angesetzt. Zusätzlich wird das Produkt aus der Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Gründlandzahl und EMZ) mit 0,041 € an beiden Werten ist der geschätzte Wert der Ackerfläche. In noch ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung über die Fläche. Für den Grundsteuerwert muss man nur noch den Reinertrag von 79,380 € abgelesen werden. Der Datenabruf ist in **Abbildung 2** dargestellt. Für den Reinertrag sind also die Fläche in Höhe von 793,8 Ar mit dem Grundbetrag in Höhe von 2,52 € zu multiplizieren und dann noch das Produkt aus EMZ mit 0,041 € addieren. So ergibt sich ein Wert von 3.113 € = 793,80 x 2,52 € + 2.154 x 0,041 = 2.000 € + 113 €. Dieser Wert ist dann mit Faktor 18,6 zu

TABELLE

Rechenweg bei landwirtschaftlicher Nutzung

Bewertungsfaktoren	Berechnung	in €
Grundbetrag	pro Ar [pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Gründlandzahl und EMZ)]	2,52
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Gründlandzahl und EMZ)	0,041
Zuschläge für	Berechnung	in €
verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über ein Besatz von 2,0 V/ha selbst bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	79,380

Der Rechenweg ist im Beispiel BewG Anlage 77 mit 37 Absatz 2.0 V/ha selbst bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

Siehe die Berechnung: Zuschlag nach § 237 ABG: 18,6 x Grundsteuerwert

ABBILDUNG 2

Beispiel für möglichen Datenabruf

Flurstück 76, Flur 1, Gemarkung Krupp	Gemarkung Krupp
Flächeninhalt	793,80 m ²
Ertragsmesszahl	0,041
Legen	Keine Stückland
Grundsteuerart	123456
Anteilige Fläche	79,380 m ²
Reinertrag	Das Ertragsmaß liegt genau über der Zone mit dem Reinertrag
Reinertrag	Einmal für landwirtschaftliche Nutzung
Reinertrag	Das Ertragsmaß liegt genau über der Zone mit dem Reinertrag

mit 18,6 multipliziert werden, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Hier zur Verdeutlichung ein Beispiel aus Brandenburg. Bei einer Fläche für Feldbau ergibt sich folgendes: Es handelt sich um eine Ackerfläche über die Fläche. In noch ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung über die Fläche. Für den Grundsteuerwert muss man nur noch den Reinertrag von 79,380 € abgelesen werden. Der Datenabruf ist in **Abbildung 2** dargestellt. Für den Reinertrag sind also die Fläche in Höhe von 793,8 Ar mit dem Grundbetrag in Höhe von 2,52 € zu multiplizieren und dann noch das Produkt aus EMZ mit 0,041 € addieren. So ergibt sich ein Wert von 3.113 € = 793,80 x 2,52 € + 2.154 x 0,041 = 2.000 € + 113 €. Dieser Wert ist dann mit Faktor 18,6 zu

Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Informationen zum Flurstück zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisportal.brandenburg.de

kapitalisieren. So ergibt sich der Grundsteuerwert in Höhe von 20.702 €. Auf diesen Grundsteuerwert ist dann die Steuerermesslung anzuwenden. Nach der Multiplikation mit 0,55 Promille ergibt sich ein Wert von 11.392 € (= Grundsteuerermessung). Die Stadt Krupp hat für die Grundsteuer A ab 1. Januar 2025 für die landwirtschaftlichen Betriebe einen Hebesatz in Höhe von 575 Prozentpunkten festgelegt. Somit sollte sich eine jährliche Grundsteuer in Höhe von 6.571 € für das oben genannte Flurstück ergeben. Mit der eigenen Berechnung lassen sich die Angaben der Verpächter gut abschätzen und gegebenenfalls auch die Angaben überprüfen. Sollte es wesentliche Abweichungen geben, muss man den Einzelfall gesondert überprüfen.

Selbst rechnen und sicher sein

Die Überprüfung von Grundsteuerwerten ist überschlagsmäßig möglich. Insbesondere empfiehlt sich das Vorgehen bei fehlenden Daten oder schwierigen Verpächtern. Leider sehen die Datenbanken in jedem Bundesland etwas anders aus, doch es wäre Geld und Freude mal überall die EMZ. Der Autor hat entsprechende Anfragen durchgeführt. Die Links sind im Anhang zu finden.

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass die Ausführungen nur für Acker- und Grünlandflächen gelten. Im Bewertungsrecht gilt es weitere Vorschriften für die Berechnung von Grundsteuerwerten. So sind zum Beispiel die Sondernutzungen, forstwirtschaftliche und sonstige Nutzungen. In Höhe von 28 bis 32 des BewG die Berechnungsweise ist.

STEUERLEHRER CHRISTOPH WALDMANN,
GROßHORN (HH); ANWALT GERTH

Die jeweiligen Ertragsmesszahlen für landwirtschaftliche Grundstücke finden Sie in Internet unter:

Mecklenburg-Vorpommern:

Kurlink: www.laender.de
Berlin: Im Land Berlin wird keine Bodenanzahlung durchgeführt, sodass es auch keine Ertragsmesszahl gibt. Anteile der Ertragsmesszahl ist daher bei der Grundsteuererklärung eine Null einzutragen. Bei der Ermittlung des Reinertrags einer landwirtschaftlichen Nutzung in Berlin wird nur der Grundbetrag nach Anlage 27 zum Bewertungsrecht § 237 Abs. 2 BewG angesetzt.

Brandenburg: kurzlinks.de/erz
Hessen: www.hessen.de
Bayern: www.laender.de
Sachsen: kurzlinks.de/baw

LANDWIRTSCHAFTLICHE KRANKENKASSE

Korrektur für Mähdresch und Hopfen

Kassel. Bei der erstmaligen Anwendung des neuen Antragsformulars der Landwirtschaftlichen Krankenkasse (LKK) sind in den Sparten Mähdresch und Hopfen fehlerhafte Grunddaten angewendet worden. Dies wurde im Rahmen einer Überprüfung erkannt.

Zu 1. Januar 2025 wurde mit dem „Standard-einkommen“ ein neuer Betriebsmalstab eingeführt, der auf Daten des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL), des Pflanzen-Instituts (IT) und des Zentrums für Betriebswirtschaft im Gartenbau (ZBG) basiert. Nach Hilfweisen verschiedener Berufsverbände und eingeleiteter Widersprüche gegen den neuen Betriebsmalstab wurde festgestellt, dass die Standard-einkommenswerte für Mähdresch und Hopfen fehlerhaft berech-

net wurden. Dadurch wurde das Standeinkommen für diese Bereiche zu hoch angesetzt. „Dies kann Auswirkungen auf die Beitragskasseneinnahmen und damit auf die Beitragsbeiträge haben. Wir nehmen diese Angelegenheit sehr ernst und arbeiten mit Hochdruck an der Korrektur der Beitragsbeiträge“, erklärt Martin Müller, Vorstandsvorsitzender der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau. Alle betroffenen Mitglieder, die neben der Neuberechnung eine Änderung der Beitragskasse zur Folge hat, erhalten voraussichtlich bis Ende März neue Beitragsbescheide. Die Korrektur erfolgt rückwirkend zum 1. Januar 2025 automatisch, ein gesondertes Antrags ist nicht erforderlich.

Unabhängig von diesen Berichtigungen werden Hinweise und Vorschläge der Berufsverbände zur kontinuierlichen Verbesserung begrüßt. Ziel der SVLFG bleibt eine transparente und faire Beitragsberechnung. Informationen zur Beitragsberechnung der LKK stehen unter www.svlfg.de/beitraege-llk. SVLFG

ABBILDUNG 1

Formel zur Grundsteuerberechnung nach neuer Rechtslage

Grundsteuerwert (GS) = Grundsteuerwert (GS) × Hebesatz (HS) × Zuschlag (Z)

