

Stand: 28. Juli 2022

Fragen und Antworten – Grundsteuerreform Besonderheiten für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe

1) Was ist unter „land- und forstwirtschaftlichem Vermögen“ zu verstehen?

Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen umfasst den Grund und Boden sowie die Wirtschaftsgebäude, die der land- und forstwirtschaftlichen Produktion dienen (sog. **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**).

Auch vorübergehend nicht genutzte oder brachliegende Flächen sowie leerstehende Wirtschaftsgebäude stellen weiterhin land- und forstwirtschaftliches Vermögen dar, soweit sie nicht dauerhaft für andere (private) Zwecke (z. B. Stell- bzw. Lagerplatz für private Gegenstände wie Pkw, Brennholz und sonstige Geräte) verwendet werden.

Die ertragssteuerliche Beurteilung, z.B. die Entscheidung, ob es sich um Privat- oder Betriebsvermögen handelt, ist hierbei nicht maßgeblich. Auch einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen können einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden. Zur Bewertung der Flächen für Zwecke der Grundsteuer als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss daher kein aktiver land- und forstwirtschaftlicher Betrieb im ertragsteuerlichen Sinne vorliegen. Die Bewertung führt dementsprechend auch ertragsteuerlich **nicht** zu einer Annahme eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.

Beispiel:

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist Eigentümer eines Rindviehstalls. Aufgrund einer Verschlechterung der Produktionsbedingungen wird die Rindviehhaltung beendet.

Variante 1: Eine anderweitige Nutzung des Stalles findet nicht statt.

Der leerstehende Rindviehstall gehört weiterhin zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Variante 2: Der Stall dient als Abstellfläche für private Sachen (z. B. Brennholz für Kaminofen, privat genutzte Gartengeräte).

Der Rindviehstall ist aufgrund anderweitiger Zweckbestimmung nunmehr dem Grundvermögen zuzuordnen. In diesem Fall muss der ehemalige Rindviehstall in der Anlage Grundstück (GW-2) der Feststellungserklärung angegeben werden.

2) Wie ist mein Wohngebäude zu berücksichtigen?

Alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile, die bisher einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet wurden, sind nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern dem Grundvermögen zuzuordnen und unterliegen damit der Grundsteuer B. Das bedeutet, es müssen für diese Gebäude und Gebäudeteile gesonderte Feststellungserklärungen für das Grundvermögen abgegeben werden. Zusätzlich zum Hauptvordruck (GW-1) ist dies die Anlage Grundstück (GW-2).

Die Betroffenen erhalten für diese Grundstücke eine separate Ausfüllhilfe.

--> Nähere Informationen hierzu in den FAQs „[Fragen und Antworten zur Grundsteuerreform](#)“ unter www.lfst-rlp.de/grundsteuer

3) Wie sind verpachtete Flächen zu bewerten?

Auch die Verpachtung oder die unentgeltliche Überlassung von land- und forstwirtschaftlich genutzten bzw. nutzbaren Flächen gilt als land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit. Flächen, die aktiv bewirtschaftet werden, und solche, die Dritten zur Nutzung überlassen werden, bilden daher **einen** Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. D.h. alle Flächen müssen in einer Feststellungserklärung (hier Anlage Land- und Forstwirtschaft, GW3) erfasst werden. Erklärungspflichtig ist stets der **(wirtschaftliche) Eigentümer** der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche zum 1. Januar 2022.

4) Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?

Für die Feststellungserklärung werden Geobasis- (Liegenschafts-) und Gebäudedaten benötigt: Im Regelfall erhalten Sie Geobasisdaten in Rheinland-Pfalz mit einem Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Diesem Schreiben ist eine Ausfüllhilfe (sog. Datenstammblatt) beigelegt. Der Versand der Schreiben erfolgt im August 2022.

Das Datenstammblatt enthält Angaben zum Stichtag 1. Januar 2022:

- Aktenzeichen,
- Lagebezeichnung,
- Name der Gemarkung,
- Gemarkungsnummer,
- Amtliche Fläche,
- Nutzung, Nutzungsarten und Nutzungsteile nach gesetzlicher Klassifizierung,
- Ertragsmesszahl (nur bei landwirtschaftlicher Nutzung, Saatzucht und Kurzumtriebsplantagen).

5) Was ist die gesetzliche Klassifizierung?

Die gesetzliche Klassifizierung gibt die im Datenbestand der **Finanzverwaltung** hinterlegte Art der Nutzung eines Grundstücks an. Sie orientiert sich an dem nach dem 7. Abschnitt des BewG vorgegebenen Differenzierungsgrad land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und kann daher von der seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung erhobenen Tatsächlichen Nutzung abweichen.

Sie dient als **Indiz zur Einordnung** des Grundbesitzes in eine der **nachfolgend dargestellten 34 Nutzungen, Nutzungsarten und Nutzungsteile**.

Die Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen **ist in jedem Fall zu prüfen**.

Da die gesetzliche Klassifizierung Eigenschaftsangaben des Grund und Bodens betrifft, können Wirtschaftsgebäude (Nutzungen 29 bis 34) nicht klassifiziert werden.

Der auf die Wirtschaftsgebäude entfallende Anteil des Grund und Bodens ist daher als Hofstelle zu erfassen (Nutzung 28).

II. Die Nutzungen im Einzelnen

Wählen Sie bitte eine der 34 Nutzungen aus:

Nummer	Nutzung
1	Landwirtschaftliche Nutzung
2	Forstwirtschaftliche Nutzung
3	Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4	Weinbauliche Nutzung
5	Gemüsebau – Freiland
6	Gemüsebau – unter Glas- und Kunststoffen
7	Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8	Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas und Kunststoffen
9	Obstbau – Freiland
10	Obstbau – unter Glas und Kunststoffen
11	Baumschulen – Freiland
12	Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14	Gartenlaube größer 30 m ²
15	Hopfen
16	Spargel
17	Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar)
19	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag größer 4 kg/Ar)
20	Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag
21	Saatzucht
22	Weihnachtsbaumkulturen
23	Kurzumtriebsplantagen
24	Abbauland
25	Geringstland
26	Unland
27	Windenergie
28	Hofstelle
29	Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30	Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31	Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei
32	Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33	Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34	Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe*

*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Die gesetzliche Klassifizierung wird als öffentlich-rechtliche Festsetzung grundsätzlich auch nachrichtlich im Amtlichen Liegenschaftskataster geführt.

Aus technischen Gründen kann die gesetzliche Klassifizierung im Liegenschaftskataster derzeit jedoch nur eingeschränkt aktualisiert werden. Daher muss damit gerechnet werden, dass Angaben zur Klassifizierung in der Ausfüllhilfe von denen im Liegenschaftskataster abweichen.

Aus diesem Grund haben Abgleiche mit der gesetzlichen Klassifizierung laut Liegenschaftskataster zurzeit nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft.

6) Was ist die Ertragsmesszahl (EMZ)?

Die EMZ stellt eine von mehreren wertbeeinflussenden Berechnungsgrundlagen der neuen Grundsteuer und ist ein Index für die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens. Die Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen der Finanzämter untersuchen die Bodenbeschaffenheit der Liegenschaften und stellen deren Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen fest.

Das Ergebnis der Auswertung der Bodenbeschaffenheit wird in einer Wertzahl ausgedrückt.

Das Produkt aus Wertzahl (sog. Acker- oder Grünlandzahl) und klassifizierter Eigentumsfläche in Ar (100 m²) ergibt die EMZ des Flurstücks.

7) Warum wird in der Ausfüllhilfe nur eine durchschnittliche EMZ angegeben?

Aus technischen Gründen ist es nicht möglich, zu jeder gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche die auf dieser Größe basierende individuelle EMZ bereitzustellen. Infolge dessen wird auf die durchschnittliche EMZ der Gemarkung zurückgegriffen, in der das Grundstück liegt. Dieser Wert gibt das gewichtete Mittel aller bodengeschätzten Flächen einer Gemarkung wieder.

Es bestehen daher keine Bedenken, die in der Ausfüllhilfe dargestellte durchschnittliche EMZ in die Erklärungsformulare zu übernehmen.

Die durchschnittliche EMZ zu jeder rheinland-pfälzischen Gemarkung finden Sie hier:

<https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer/unser-service-fuer-sie-luf>

8) Welche weiteren Angaben werden zur Abgabe der Feststellungserklärung benötigt?

Umfasst Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung, der Imkerei, der Wanderschäferei, des Pilzanbaus, der Produktion von Nützlingen oder sonstiger Nebenbetriebe, so sind die Bruttogrundflächen dieser Gebäude(-teile) zu ermitteln. Alle übrigen Gebäude(-teile) sind über den Flächenwert der Hofstelle abgegolten und sind nicht gesondert zu erklären.

Sofern Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft Tiere umfasst, ist dieser zusätzlich auf einem gesonderten Formular (GW-3A) zu erfassen. Zur Ermittlung der sog. Vieheinheiten

sind diesbezüglich – ungeachtet des Eigentümerprinzips – auch Angaben zu verpachteten und gepachteten Flächen erforderlich.

Zum Begriff Bruttogrundfläche finden weitere Erläuterungen in den FAQs „[Fragen und Antworten zur Grundsteuerreform](#)“ unter www.lfst-rlp.de/grundsteuer

9) Was ist bei Flurbereinigungsverfahren zu beachten?

Im Rahmen der Grundsteuererklärung ist der Grundbesitz auf Basis der (wirtschaftlichen) Eigentumsverhältnisse zum 1. Januar 2022 zu erklären.

In Fällen der **Landabfindung** ist der Zeitpunkt des Erlasses der vorläufigen Besitzeinweisung entscheidend. Zu diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzen und Lasten der „neuen“ Flurstücke auf die Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens über. Ist die vorläufige Besitzeinweisung vor dem 1. Januar 2022 erfolgt, so ist der seitens der zuständigen Flurbereinigungsbehörde (Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum – DLR) neu zugewiesene Grundbesitz zu erklären. Ansonsten ist weiterhin der Altbestand erklärungsspflichtig.

Nach Besitzeinweisung bzw. einem Nachtrag zur Besitzeinweisung werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mittels gesondertem Schreiben über die ihnen zugewiesenen Grundstücke informiert. Mangels Katasterberichtigung konnten die Flurstücke nicht der Ausfüllhilfe beigefügt werden, die in den im August 2022 versandten Informationsschreiben zur Grundsteuerreform enthalten ist.

Da vor Berichtigung der öffentlichen Bücher regelmäßig keine Bodenschätzungen vorgenommen werden können, ist der Grundbesitz zunächst einer der Nutzungen (1-28) zuzuordnen. Erforderlichenfalls ist die Ertragsmesszahl anhand der durchschnittlichen EMZ einer Gemarkung je Ar zu errechnen.

Beispiel:

Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens (Besitzeinweisung: 15.11.2021) wurde einem Teilnehmer das Flurstück Flur 3 Flurstück 1 mit einer amtlichen Fläche von 500 qm in der Gemarkung Dachsenhausen zugeweiht. Der darauf befindliche Acker ist vollumfänglich an einen Landwirt verpachtet.

*Da die Besitzeinweisung vor dem Jahreswechsel erlassen wurde, ist bereits der neue Grundbesitz zu erklären. Als Ackerfläche ist das Flurstück der landwirtschaftlichen Nutzung (1) zuzuordnen. Die durchschnittliche EMZ der Gemarkung Dachsenhausen beträgt je Ar 38. Die im Erklärungsformular (GW-3) zu erfassende EMZ berechnet sich daher wie folgt: $500 \text{ qm}/100 * 38 = 190$.*

In Fällen der **Geldabfindung** ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bereits regelmäßig zu einem früheren Zeitpunkt anzunehmen. Abzustellen ist insoweit auf den Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht mit Zugang der Erklärung bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde.

10) Welche wesentlichen Neuerungen sind zu beachten?

- Alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile werden künftig als Grundvermögen bewertet. Für diese Teile sind zusätzliche Erklärungen abzugeben (neben dem Hauptvordruck GW-1 ist dies die Anlage Grundstück, GW-2).
- Flächen, die mit einer Windkraftanlage bebaut sind, gehören nicht mehr zum Grundvermögen, sondern zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen.
- Maßgeblich für die neue Bewertung sind die Wertverhältnisse auf den Stichtag 1. Januar 2022.
- Die Feststellungserklärungen sind elektronisch einzureichen. Hierzu stehen die Grundsteuer Formulare kostenlos unter www.elster.de zur Verfügung. Alternativ kann auch Software aus dem Handel verwendet werden.

11) Wie werden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bewertet?

Die Bewertung erfolgt in einem vereinfachten Ertragswertverfahren.

Dafür werden in einem typisierenden Verfahren die erzielbaren Reinerträge für jede Nutzung (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, gärtnerisch, weinbaulich usw.) sowie für die Hofstelle ermittelt. Hierzu werden die jeweiligen Flächen mit gesetzlich festgeschriebenen Bewertungsfaktoren multipliziert. Diese Bewertungsfaktoren wurden aus den durchschnittlichen Betriebsergebnissen der letzten 10 Jahre des Testbetriebsnetzes für land- und forstwirtschaftliche Betriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft abgeleitet.

Zudem sind Zuschläge für verstärkte Tierhaltung, für bestimmte Wirtschaftsgebäude und Nebenbetriebe sowie Windkraftanlagen zu berücksichtigen. Die Summe der Reinerträge einschließlich der Zuschläge wird mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert. Dieser wird mit der Steuermesszahl von 0,55 Promille multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Dieser wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert, um letztlich die Höhe der Grundsteuer zu errechnen.

