

Grundsteuerreform – Information für Land- und Forstwirte

A: Allgemeines

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt hat, hat der Gesetzgeber Ende 2019 das Gesetzkpaket zur Grundsteuerreform verabschiedet. Dieses sieht bundesgesetzliche Regelungen zur Bewertung der Grundstücke und land- und forstwirtschaftlichen Betriebe für Zwecke der Grundsteuer vor. Darüber hinaus wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene (abweichende) landesgesetzliche Regelungen zu schaffen. Davon macht Bremen keinen Gebrauch. In Bremen – sowie bisher in 9 weiteren Bundesländern – werden somit die bundesgesetzlichen Regelungen umgesetzt. Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens werden voraussichtlich alle Bundesländer (weitgehend) die Bundesregelung umsetzen. Nur beim Grundvermögen planen bisher einige Länder eigene Landesgesetze.

B: Zeitplan

Ab 2025 darf die Grundsteuer nicht mehr anhand der bisherigen Einheitswerte erhoben werden. Deshalb müssen alle Grundstücke – im Land Bremen immerhin ca. 240.000 – neu bewertet werden. Dafür benötigt das Finanzamt Angaben der Grundstückseigentümer:innen. Das bedeutet, für jedes Grundstück muss eine Erklärung beim Finanzamt abgegeben werden. Dies soll elektronisch über das Portal Mein ELSTER erfolgen und wird voraussichtlich ab Juli 2022 möglich sein. Eine gesonderte Aufforderung zur Abgabe der Erklärung wird in 2022 – voraussichtlich im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung – erfolgen. Darin wird dann auch der Termin, bis zu dem die Erklärungen abgegeben werden müssen, genannt werden.

Damit die Gemeinden die Hebesätze für die neue Grundsteuer ab 2025 bestimmen können, müssen bis Mitte 2024 die Bewertungsarbeiten weitgehend abgeschlossen sein. Je mehr Erklärungen bearbeitet sind, desto besser ist die Datengrundlage um den Hebesatz zu ermitteln. Ziel ist es, die Grundsteuer aufkommensneutral zu reformieren. Das heißt Ende 2025 soll möglichst genauso viel Grundsteuer in der Kasse der Gemeinde sein wie Ende 2024.

C: Bewertungsverfahren für Land- und Forstwirte

1. Was ist neu?

Eine wichtige Änderung betrifft die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile (Wohnung des Betriebsinhabers, Altenteilerwohnung, etc.). Diese werden künftig getrennt vom Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bewertet und unterliegen der Grundsteuer B. Damit wird die bisher bereits in den neuen Bundesländern praktizierte Trennung von Betrieb und Wohnung/Wohnhaus im gesamten Bundesgebiet einheitlich umgesetzt. Für den Wohnteil erhält der Land- und Forstwirt vom Finanzamt eine neue Steuernummer – zusammen mit einem Anschreiben. Im Ergebnis sind damit für alle Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen und die zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden (z.B. auch für die Vermietung von Ferienwohnungen auf dem Hof bzw. von Unterstellplätzen für Wohnwagen) gesonderte Erklärungen unter eigenen Steuernummern einzureichen. Was das genau bedeutet, zeigt das folgende Beispiel:

Ein Land- und Forstwirt, der eine Wohnung / ein Wohnhaus auf seinem Hof bewohnt und zusätzlich noch Ferienwohnungen vermietet hat somit künftig 3 Steuernummern: eine für seinen Betrieb (unverändert), eine für die

vermieteten Ferienwohnungen (unverändert) und eine für seine selbstgenutzte Wohnung / Wohnhaus (neu).

Für den Betrieb wird das Finanzamt allen Land- und Forstwirten im Land Bremen ein Datenblatt mit allen Grundstücksdaten, die dem Finanzamt bekannt sind, zur Verfügung stellen. Dieses Datenblatt enthält die Flurstücksbezeichnung (Gemarkung, Flur, Flurstück), die Grundbuchblätter, die Fläche und – soweit vorhanden – die Ertragsmesszahl. Diese Angaben sind vom Land- und Forstwirt zu prüfen und werden für die Erklärung benötigt.

Die Erklärungen sollen elektronisch über das Portal Mein ELSTER abgegeben werden – eine Erklärung für jede Steuernummer. In Mein ELSTER werden dann alle für die Bewertung benötigten Daten abgefragt. Für jede Steuernummer erhält der Land- und Forstwirt vom Finanzamt 2 Bescheide: Einen über den so genannten Grundsteuerwert und einen über den Grundsteuermessbetrag. Sobald die Gemeinde die Hebesätze festgelegt hat, werden (frühestens Ende 2024) die Grundsteuerbescheide verschickt – für Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in der Stadtgemeinde Bremen durch das Finanzamt und für Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in der Stadtgemeinde Bremerhaven durch das Steueramt beim Magistrat der Stadt Bremerhaven.

2. Wie wird der Betrieb bewertet?

Die Bewertung erfolgt in einem vereinfachten Ertragswertverfahren. Dafür werden die erzielbaren Erträge für jede Nutzung (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, gärtnerisch, weinbaulich) sowie für die Hofstelle ermittelt. Herangezogen werden dafür die jeweiligen Flächen. Diese werden mit gesetzlich festgeschriebenen Faktoren multipliziert. Diese Faktoren wurden aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft abgeleitet.

Zudem gibt es noch Zuschläge für verstärkte Tierhaltung und Wirtschaftsgebäude bei Nebenbetrieben. Die Summe der Erträge wird dann mit einem festen Faktor von 18,6 kapitalisiert. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert. Auf diesen wird die Steuermesszahl angewendet um den Grundsteuermessbetrag zu erhalten, der letztlich mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert wird um die Höhe der Grundsteuer zu ermitteln.

3. Wie entwickelt sich die Grundsteuer?

Die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer hängt vom Hebesatz der Gemeinde ab, der erst 2024 bestimmt werden wird. Da die neuen Grundsteuerwerte von den bisherigen Einheitswerten voraussichtlich deutlich abweichen werden, wird die Steuermesszahl für die Grundsteuer ab 2025 deutlich reduziert – von bisher 6,0 Promille für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf 0,55 Promille.

Ansprechpersonen der Finanzverwaltung:

Finanzamt Bremerhaven

Frau Wolf: christine.wolf@finanzamtbremerhaven.bremen.de , Telefon: 0421 – 361 97004

Frau Aumann: lore.aumann@finanzamtbremerhaven.bremen.de , Telefon: 0421 – 361 94592

Senator für Finanzen

Frau Franke: nadine.franke@finanzen.bremen.de , Telefon: 0421 – 361 2988

Frau Mencke: alina.mencke@finanzen.bremen.de , Telefon: 0421 – 361 15098

Herr Biehle: nils.biehle@finanzen.bremen.de , Telefon: 0421 – 361 96784