

Beratung rund ums Geld: Grundsteuerreform mit Nebenwirkungen?

## Bis Ende des Jahres soll Entwurf vorliegen

Im Juni 2019 hat die Bundesregierung einen Entwurf für die Reform der Grundsteuer vorgelegt. Die Reform muss bis Jahresende abgeschlossen sein. Mittlerweile hat auch der Bundesrat eine Stellungnahme zu dem vorgelegten Gesetzesentwurf der Bundesregierung abgegeben. Der Bundesrat begrüßt den vorgelegten Gesetzesentwurf grundsätzlich, stellte aber zugleich fest, dass teilweise noch Verbesserungsbedarf besteht.

Bislang berechnen die Finanzbehörden die Grundsteuer anhand von Einheitswerten, die in den alten Bundesländern aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammen. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für ver-

fassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt des Bundesverfassungsgerichtes war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße abbilden. Nun hat die Bundesregierung drei miteinander verbundene Gesetzesentwürfe vorgelegt:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (sogenannte Grundsteuer C)
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

### Wesentliche Inhalte

Oberstes Ziel des Gesetzgebers ist es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungskonform auszugestalten. Die Grundsteuer soll nämlich als Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben. Daneben möchte die Politik insgesamt eine Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform beachten wissen. Daran wird sie sich messen lassen müssen. Schon jetzt ist sicher, dass nicht in jedem Einzelfall die geforderte Aufkommensneutralität gewährleistet sein wird. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sollen zukünftig beispielsweise die Betriebsleiter- und Altenteilerhäuser zum Grundvermögen gehören und damit der Grundsteuer B unterliegen. Damit steht die Aufkommensneutralität zur Disposition.

Die Ermittlung der jeweiligen Grundsteuerhöhe soll in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Grundsteuer soll sich wie bisher in drei Schritten berechnen. Zunächst wird der inländische Grundbesitz (land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen) mit dem Grundsteuerwert bewertet. Die Grundsteuerwerte werden anschließend mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und sodann mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert.

Während die Steuermesszahl bundesgesetzlich und bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die ab-



Die Grundsteuerreform muss bis zum Jahresende abgeschlossen sein.

Fotos: landpixel

solute Grundsteuerhöhe in Euro – von den Gemeinden selbstständig bestimmt. Da innerhalb der Gemeinden Diskussionen über die neuen Hebesätze erst nach Abschluss der Grundsteuerreform erfolgen werden, ist derzeit eine seriöse Aussage über die Höhe einer zukünftigen Grundsteuerbelastung nicht möglich.

Um die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht abzusichern, soll auch das Grundgesetz geändert werden.

### Öffnungsklauseln zugelassen

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung lässt auch sogenannte Öffnungsklauseln zu. Die einzelnen Bundesländer können vom Bundesrecht abweichende Regelungen festlegen – sind hierzu aber nicht verpflichtet. Ob die Bundesländer diese Möglichkeit nutzen, bleibt abzuwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird wohl bisher lediglich in Bayern über diese Möglichkeit offen nachgedacht. Wenn einzelne Bundesländer von diesen sogenannten Öffnungsklauseln Gebrauch machen möchten, müssen diese bis zum 31. Dezember 2024 eigene gesetzliche Regelungen aufstellen. Allgemein wird er-

wartet, dass mögliche länderspezifische Regelungen Auswirkungen auf die Grundsteuer B hätten. Für die land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) sind länderspezifische Regelungen nicht zu erwarten.

### Grundsteuer C soll helfen

Zukünftig sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte Grundsteuer C soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller abzudecken. Hiervon könnten auch im Innenbereich liegende Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben betroffen sein. Ob sich schlussendlich eine Mehrheit für die sogenannte Grundsteuer C findet, bleibt abzuwarten. Diese Regelung ist nicht zwingend mit der Grundsteuerreform verbunden.

### Anwendungsregelungen ab 2022

Die Bewertung nach neuem Recht soll erstmals zum 1. Januar 2022 erfolgen. Bis zum 31. Dezember 2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten (Öffnungsklauseln).

## ZINSBAROMETER

Stand 14. Oktober 2019

Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen
	%
Festgeld 10.000 €, 3 Monate <sup>1)</sup>	0,05 - 0,81

Kredite	Zinsen
	% effektiv
Landwirtschaftliche Rentenbank <sup>2)</sup>	

(Sonderkreditprogramm)	
<b>Maschinenfinanzierung</b>	
6 Jahre Laufzeit,	
Zins 6 Jahre fest	1,00
<b>langfristige Darlehen</b>	
10 Jahre Laufzeit,	
Zins 5 Jahre fest	1,00
20 Jahre Laufzeit,	
Zins 10 Jahre fest	1,00

Baugeld-Topkonditionen <sup>3)</sup>	Zinsen
	%
Zins 10 Jahre fest	0,34 - 0,62
Zins 15 Jahre fest	0,58 - 0,95

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)  
 2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)  
 3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)



Die Regelungen zu den Tierhaltungskooperationen im Bewertungsrecht drohen wegzufallen. Das könnte für die betroffenen Betriebe größere finanzielle Auswirkungen haben.

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sollen dann ab 1. Januar 2025 Anwendung finden. Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter. Wird bis zum Ende des Jahres 2019 keine Neuregelung verabschiedet und im Bundesgesetzblatt verkündet, fällt die Grundsteuer ersatzlos weg. Hierzu wird es allerdings nicht kommen.

### Tierhaltungskooperationen vor dem Aus?

Seit den 1970er Jahren können sich land- und forstwirtschaftliche Tierhaltungskooperationen

(51a-Gesellschaften) unter bestimmten Voraussetzungen gründen, um gemeinschaftlich im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes tätig zu werden. Mit Einführung dieser gesetzlichen Regelung sollte – neben der Strukturverbesserung in der Landwirtschaft – insbesondere die bäuerliche Veredlungswirtschaft gestärkt werden. Steuerrechtlich erzielen dieser Kooperationen in aller Regel Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft und wenden Umsatzsteuerlich die Pauschalierungsregelung an. Mit der Grundsteuerreform könnte sich diese Rechtslage gravierend verändern. In dem vorlie-

genden Gesetzesentwurf des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts wird die gesetzliche Grundlage ersatzlos aufgehoben. Mit dieser Änderung würde sämtlichen Tierhaltungskooperationen der rechtliche Boden entzogen werden. Die Anwendungsregelungen sehen vor, dass der Wegfall zum 1. Januar 2025 in Kraft treten würde. Folge für die betroffenen Kooperationen wäre die Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb, verbunden mit dem Wegfall der Umsatzsteuerpauschalierung. Darüber hinaus würde unter anderem auch Grundsteuer B fällig. Es würden sich auch Änderun-

gen bei der Verlustverrechnung ergeben: Verluste aus gewerblicher Tierzucht oder gewerblicher Tierhaltung dürfen weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Die Verluste dürfen lediglich mit zukünftigen Gewinnen aus gewerblicher Tierzucht oder gewerblicher Tierhaltung verrechnet werden. Diese Rechtsfolgen dürften für viele Tierhaltungskooperationen wirtschaftlich sehr deutlich ins Gewicht fallen.

Mittlerweile ist hinsichtlich dieses Punktes auf der letzten Sitzung des Bundesrates im September 2019 durch die Bundesländer beschlossen worden, dass die Regelungen zu den Tierhaltungskooperationen im Bewertungsrecht weiterhin erhalten bleiben sollen. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt nun abzuwarten.

### FAZIT

Die Diskussionen um die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts laufen auf Hochtouren. Der Gesetzgeber muss zwingend bis zum Jahresende die gesetzliche Neuregelung auf den Weg gebracht haben. Wie sich im Einzelfall die steuerliche Belastung nach der Reform darstellt, wird sich im Zeitverlauf zeigen. Die Gemeinden werden über ihre Hebesätze ein deutliches Wort mitsprechen.

**Sebastian Nehls**  
Landwirtschaftlicher  
Buchführungsverband, Kiel

## Für alle Landwirte in der Ausbildung und ihre Ausbilder



Dieses bewährte Frage- und Antwortbuch enthält weit über 1000 für die Berufsausbildung wichtige Fragen aus allen Teilgebieten der Landwirtschaft. Junge Landwirte in der Berufsausbildung können mit dieser Fragensammlung ihren Wissensstand verbessern, Ausbilder nutzen sie, um Kenntnisse ihrer Auszubildenden überprüfen zu können.

- Antworten auf alle wichtigen Fragen in Ausbildung und Praxis
- schnelle Kontrolle
- zum eigenständigen Lernen und zur schnellen Information

18. erweiterte Auflage; 556 Seiten

**bauernblatt** Bauernblatt GmbH · Postfach 740 · 24751 Rendsburg  
Tel. 0 43 31/12 77 - 822 · Fax 12 77 - 833  
kleinanzeigen@bauernblatt.com · www.bauernblatt.com

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE56ZZZ00000054154

Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. **SEPA-Lastschriftmandat:** Ich ermächtige die Bauernblatt GmbH, einmalig eine Zahlung von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Bauernblatt GmbH auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen. Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

\_\_\_\_\_ Exemplar/e **1000 Fragen für junge Landwirte**  
à 19,90 € **Gesamtpreis** \_\_\_\_\_ €

Name und Vorname \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer \_\_\_\_\_

PLZ und Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

IBAN DE \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_ Abo-Nummer \_\_\_\_\_

Aus Kostengründen werden Buchbestellungen **nur gegen Banklastschrift** versandt. Hierfür bitten wir um Ihr Verständnis.

Besuchen Sie mal unseren Shop: [www.shop.bauernblatt.com](http://www.shop.bauernblatt.com)