

# **Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)**

## Vorblatt

### A. Zielsetzung

Das Landesgrundsteuergesetz stellt das erste eigenständige und vollumfängliche Steuergesetz des Landes Baden-Württemberg dar. Durch die Landesregelung können im besonderen Maße die Verhältnisse in Baden-Württemberg berücksichtigt werden.

Es soll die bisherigen Regelungen zur Ermittlung des Einheitswertes ersetzen, die laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) mit dem Gleichheitssatz des Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und damit verfassungswidrig sind. Dem Gesetzgeber hatte das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Nach Verkündung der Neuregelung auf Bundesebene durch das „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung für weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2024 weiter angewandt werden. Ab dem Jahr 2025 muss zwingend das neue Recht angewendet werden.

Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) wird es den Ländern in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen. Mit diesem Gesetz nimmt der baden-württembergische Landesgesetzgeber diese neu geschaffene Möglichkeit wahr.

Mit dem Landesgesetz soll die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen erhalten und zugleich rechtssicher sowie zeitgemäß fortentwickelt werden. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens.

An die Gemeinden wird daher appelliert, der aus der Neubewertung des Grundbesitzes gegebenenfalls resultierenden Abweichung des Grundsteuermessbetragsvolumens gegenüber dem bisherigen Ansatz durch eine Anpassung des Hebesatzes entgegenzuwirken, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern.

## B. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz regelt abweichend von den Bundesgesetzen die Grundsteuer, sowie deren grundlegende Bewertungsregeln für Baden-Württemberg.

## C. Alternativen

Ohne die explizite Abweichung durch Baden-Württemberg würde grundsätzlich das komplexere Bundesrecht angewendet werden.

## D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Angestrebt wird eine Reform, die landesweit das bisherige landesweite Aufkommen der Grundsteuer A und B in Höhe von rund 1,8 Mrd. Euro pro Jahr sichert. Dies soll konzeptionell in einem ersten Schritt durch die Bestimmung der Steuermesszahlen für die Grundsteuer A und B erreicht werden. Letztlich wird jedoch das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben der Artikel 28 und 106 des Grundgesetzes auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt.

## E. Erfüllungsaufwand

### E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 bis 2028 linear auf einen Zeitraum von acht Jahren zu verteilen ist. Da auf den 1. Januar 2022 kein vollständig digitali-

siertes Verwaltungsverfahren mit Verknüpfungen zu anderen Verwaltungsdaten angeboten werden kann, ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung bei den Bürgerinnen und Bürgern erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfällt vom gesamten Erfüllungsaufwand für rund 5,6 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 240 000 Stunden auf die Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich entstehen Sachkosten von rund 75 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

## E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren auf den 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist auch bei der Wirtschaft eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfallen vom gesamten Erfüllungsaufwand für rund 5,6 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 1,5 Mio. Euro auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 10,2 Mio. Euro auf die übrige Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von rund 30 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

## E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Abschätzung des personellen Vollzugaufwands in den Finanzämtern ist von rund 5,6 Mio. wirtschaftlichen Einheiten auszugehen. Die weitere Annahme ist, dass die Durchführung des Gesamtverfahrens weitgehend vollmaschinell erfolgt. Dies bedingt, dass die Erklärungen elektronisch eingehen oder gescannt werden sowie weitgehend automationsgestützt weiterverarbeitet werden können und eine papierbasierte Aktenführung nicht erforderlich ist. Der hierfür erforderliche Erfüllungsaufwand kann erst nach technischer Feinplanung vollständig ermittelt werden.

Die Gesamtpersonal- und Sachkosten der Finanzverwaltung in Baden-Württemberg belaufen sich auf rund 122 Mio. Euro bis Ende 2024. Die zusätzlichen Kosten für den Personalaufwand, die für die Nacharbeiten der Reform für die Jahre 2024 bis 2027 entstehen, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Soweit

im Rahmen des Vollzugs ein zentraler IT-Betrieb für einzelne Aufgaben erforderlich ist, würden hierfür zusätzliche, jährliche Kosten entstehen. Ob und in welcher Höhe dieser Aufwand zu einem zusätzlichen Personalbedarf (zeitlich befristet oder dauerhaft) führt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Die internen und externen Kosten für die IT-Umsetzung einschließlich der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung, der externen und internen Programmierung, der Qualitätssicherung, der Gewährleistung der IT-Sicherheit, dem Scannen eingehender Papiererklärungen, dem Druck und Versand sowie den Schulungen der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter belaufen sich nach ersten groben Ermittlungen auf circa 41,4 Mio. Euro bis zum Jahr 2024.

#### F. Nachhaltigkeitscheck

Durch das Gesetz sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung zu erwarten. Im Hinblick auf das Ziel, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, Boden als natürliche Ressource zu schützen und die Innenentwicklung zu stärken, sind im Vergleich zum Bundesgesetz positive Effekte zu erwarten.

#### G. Sonstige Kosten für Private

Sonstige Kosten, sowie Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Regelung angestrebt.

**Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer  
(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)**

Inhaltsübersicht

|           |  |
|-----------|--|
| Artikel 1 | Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (LGrStG)     |
| Artikel 2 | Änderung des Kommunalabgabengesetzes                     |
| Artikel 3 | Inkrafttreten  |
| Anlagen   | zum Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (LGrStG) |

## Artikel 1

### Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)

Vom

#### **Inhaltsübersicht**

##### Abschnitt I

##### Allgemeine Vorschriften

§ 1 Entstehung der Grundsteuer

§ 2 Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg

##### 1. Unterabschnitt

##### Steuergegenstand und Steuerbefreiung

§ 3 Steuergegenstand

§ 4 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

§ 5 Sonstige Steuerbefreiungen

§ 6 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

§ 7 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

§ 8 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

§ 9 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

## 2. Unterabschnitt Steuerschuldner und Haftung

§ 10 Steuerschuldner

§ 11 Persönliche Haftung

§ 12 Dingliche Haftung

## Abschnitt II Bewertungsverfahren

§ 13 Feststellung von Grundsteuerwerten

§ 14 Ermittlung der Grundsteuerwerte

§ 15 Hauptfeststellung

§ 16 Fortschreibungen

§ 17 Nachfeststellung

§ 18 Aufhebung des Grundsteuerwerts

§ 19 Änderung von Feststellungsbescheiden

§ 20 Nachholung einer Feststellung

§ 21 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

§ 22 Erklärungs- und Anzeigepflicht

§ 23 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

## Abschnitt III Bewertungsvorschriften

§ 24 Bewertungsgrundsätze

§ 25 Wirtschaftliche Einheit

### 1. Unterabschnitt Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen

§ 26 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

§ 27 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

§ 28 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

§ 29 Bewertungsstichtag

§ 30 Ermittlung des Ertragswerts

§ 31 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

§ 32 Zuschläge zum Reinertrag

§ 33 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

§ 34 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

§ 35 Tierbestände

§ 36 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen



## 2. Unterabschnitt Grundvermögen

§ 37 Grundstück

§ 38 Bewertung von Grundstücken

### Abschnitt IV Bemessung der Grundsteuer

§ 39 Steuermessbetrag

§ 40 Steuermesszahl

§ 41 Hauptveranlagung

§ 42 Neuveranlagung

§ 43 Nachveranlagung

§ 44 Erklärungs- und Anzeigepflicht

§ 45 Aufhebung des Steuermessbetrags

§ 46 Änderung von Steuermessbescheiden

§ 47 Zerlegung des Steuermessbetrags

§ 48 Zerlegungstichtag

§ 49 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

Abschnitt V  
Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 50 Festsetzung des Hebesatzes

§ 51 Festsetzung der Grundsteuer

§ 52 Fälligkeit

§ 53 Vorauszahlungen

§ 54 Abrechnung über die Vorauszahlungen

§ 55 Nachentrichtung der Steuer

Abschnitt VI  
Erlass der Grundsteuer

§ 56 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

§ 57 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

§ 58 Verfahren

Abschnitt VII  
Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

§ 59 Hauptveranlagung 2025

§ 60 Anwendung des Gesetzes

§ 61 Ermächtigungen

§ 62 Bekanntmachung

## Abschnitt I Allgemeine Vorschriften

### § 1

#### Entstehung der Grundsteuer

(1) Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Die Grundsteuer wird nach den tatsächlichen Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Die Steuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

(2) Die Gemeinde bestimmt durch ihren Hebesatz, ob und in welcher Höhe von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist.

(3) Für den in gemeindefreien Gebieten liegenden Grundbesitz bestimmt die Landesregierung durch Rechtsverordnung, wer die nach diesem Gesetz den Gemeinden zustehenden Befugnisse ausübt.

### § 2

#### Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg

(1) Für Handlungen und Entscheidungen der Landesfinanzbehörden sind die Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. Handlungen und Entscheidungen der Gemeinden sind hiervon unberührt; § 1 Absatz 2 AO gilt entsprechend.

(2) Gegen Entscheidungen der Landesfinanzbehörden ist der Finanzrechtsweg eröffnet. Die Vorschriften der Finanzgerichtsordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. In einem gerichtlichen Verfahren kann die Revision auch darauf gestützt werden, dass das angefochtene Urteil auf der Verletzung dieses Gesetzes beruht.

1. Unterabschnitt  
Steuergegenstand und Steuerbefreiung

§ 3  
Steuergegenstand

Steuergegenstand sind folgende Arten des Grundbesitzes:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 26),
2. Grundvermögen (§ 37).

§ 4  
Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

(1) Von der Grundsteuer ist befreit

1. Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird. Ausgenommen ist der Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird;
2. Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird;
3. Grundbesitz, der von
  - a) einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts,
  - b) einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient,  
für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird;

4. Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für Zwecke der religiösen Unterweisung, der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung oder für Zwecke der eigenen Verwaltung benutzt wird. Den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind;
5. Grundbesitz, der zur Beherbergung der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden dient. § 6 ist insoweit nicht anzuwenden.
6. Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden, der am 1. Januar 1987 und im Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds gehört, dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind. Die §§ 6 und 7 sind insoweit nicht anzuwenden.

Der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke benutzt, oder einem anderen nach den Nummern 1 bis 6 begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein. Satz 2 gilt nicht, wenn der Grundbesitz von einem nicht begünstigten Rechtsträger im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch überlassen wird und die Übertragung auf den Nutzer am Ende des Vertragszeitraums vereinbart ist.

(2) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist die hoheitliche Tätigkeit oder der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit. Ein Entgelt für den Gebrauch durch die Allgemeinheit darf nicht in der Absicht, Gewinn zu erzielen, gefordert werden.

(3) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes.

## § 5

### Sonstige Steuerbefreiungen

Soweit sich nicht bereits eine Befreiung nach § 4 ergibt, sind von der Grundsteuer befreit

1. Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist;
2. Bestattungsplätze;
3.
  - a) die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege sowie die Grundflächen mit den diesem Verkehr unmittelbar dienenden Bauwerken und Einrichtungen, zum Beispiel Brücken, Schleuseneinrichtungen, Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen;
  - b) auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen, die Grundflächen mit den Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar diesem Betrieb dienen, sowie die Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind;
  - c) die fließenden Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken, soweit sie nicht unter Buchstabe a fallen;
4. die Grundflächen mit den im Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse unterhaltenen Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände und die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellten Privatdeiche;
5. Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, wenn durch die Landesregierung oder die von ihr beauf-

tragte Stelle anerkannt ist, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein;

6. Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, wenn das Krankenhaus in dem Kalenderjahr, das dem Veranlagungszeitpunkt (§ 41 Absatz 1, § 42 Absatz 3 und § 43 Absatz 3) vorangeht, die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 2 der Abgabenordnung erfüllt hat. Der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.

## § 6

### Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

(1) Dient Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 4 und 5) benutzt wird, zugleich Wohnzwecken, gilt die Befreiung nur für

1. Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, der ausländischen Streitkräfte, der internationalen militärischen Hauptquartiere, der Bundespolizei, der Polizei und des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse;
2. Wohnräume in Schulheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie Prediger- und Priesterseminaren, wenn die Unterbringung in ihnen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist. Wird das Heim oder Seminar nicht von einem der nach § 4 Absatz 1 Nummer 1, 3 oder 4 begünstigten Rechtsträger unterhalten, so bedarf es einer Anerkennung der Landesregierung oder der von ihr beauftragten Stelle, dass die Unterhaltung des Heims oder Seminars im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt;
3. Wohnräume, wenn der steuerbegünstigte Zweck im Sinne des § 4 Absatz 1 Nummer 1, 3 oder 4 nur durch ihre Überlassung erreicht werden kann;



4. Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.

(2) Die Befreiung nach Absatz 1 gilt nicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die über einen selbständigen Zugang verfügt und in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist; erforderlich sind notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette und eine Mindestwohnfläche von 20 Quadratmetern.

## § 7

### Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

Wird Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 4 und 5) genutzt wird, zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt, so gilt die Befreiung nur für

1. Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient;
2. Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren oder den in § 6 Absatz 1 Nummer 1 bezeichneten Schutzdiensten als Übungsplatz oder Flugplatz genutzt wird;
3. Grundbesitz, der unter § 5 Nummer 1 bis 4 fällt.

## § 8

### Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

Die Befreiung nach den §§ 4 und 5 tritt nur ein, wenn der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt wird. Unmittelbare Benutzung liegt vor, sobald der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck hergerichtet wird.

## § 9

### Anwendung der Steuerbefreiung

(1) Wird ein abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 4 und 5) genutzt, so ist nur dieser Teil des Steuergegenstandes steuerfrei.

(2) Dient der Steuergegenstand oder ein Teil des Steuergegenstandes (Absatz 1) sowohl steuerbegünstigten Zwecken (§§ 4 und 5) als auch anderen Zwecken, ohne dass eine eindeutige Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke möglich ist, so ist der Steuergegenstand oder der Teil des Steuergegenstandes nur befreit, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen.

## 2. Unterabschnitt

### Steuerschuldner und Haftung

## § 10

### Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet wird.

(2) Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner.

(3) Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein einheitlicher Wert nach § 38 zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen. Gleiches gilt für das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Wert für jedes Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht ist entsprechend dem Miteigentumsanteil am Grundstück nach § 38 zu ermitteln.

## § 11

### Persönliche Haftung

(1) Neben dem Steuerschuldner haften der Nießbraucher des Steuergegenstandes und derjenige, dem ein dem Nießbrauch ähnliches Recht zusteht.

(2) Wird ein Steuergegenstand ganz oder zu einem Teil einer anderen Person übereignet, so haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die auf den Steuergegenstand oder Teil des Steuergegenstandes entfallende Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Das gilt nicht für Erwerbe aus einer Insolvenzmasse und für Erwerbe im Vollstreckungsverfahren.

## § 12

### Dingliche Haftung

Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last.

## Abschnitt II

### Bewertungsverfahren

## § 13

### Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) Grundsteuerwerte werden für die jeweilige Art des Grundbesitzes (§ 3) auf dem Gebiet des Landes gesondert festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).

(2) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 der Abgabenordnung) sind für land- und forstwirtschaftliches Vermögen nach § 3 Nummer 1 auch Feststellungen zu treffen über:

1. die Vermögensart sowie

2. die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.

(3) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 der Abgabenordnung) sind für Grundvermögen nach § 3 Nummer 2 Feststellungen für die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile zu treffen.

(4) Die Feststellungen nach den vorherigen Absätzen erfolgen nur, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

## § 14

### Ermittlung der Grundsteuerwerte

Die Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften des dritten Abschnitts ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden; hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde trifft.

## § 15

### Hauptfeststellung

(1) Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

(2) Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt.

(3) Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt.

## § 16 Fortschreibungen

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht.

(2) Über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 13 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3) wird eine neue Feststellung getroffen (Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und dies für die Besteuerung von Bedeutung ist. Wechsel in der Vermögensart einer wirtschaftlichen Einheit führen zu einer Aufhebung und einer Nachfeststellung.

(3) Eine Fortschreibung nach den Absätzen 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung über den Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der Abgabenordnung genannten Gerichte liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 21 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

## § 17

### Nachfeststellung

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 21 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

## § 18

### Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

(2) Aufhebungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

## § 19

### Änderung von Feststellungsbescheiden

Bescheide über die Feststellungen von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

## § 20

### Nachholung einer Feststellung

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 16) oder Nachfeststellung (§ 17) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der Abgabenordnung bleibt hiervon unberührt.

(2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts (§ 18) entsprechend anzuwenden.

## § 21

### Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung

Bei einer Fortschreibung und bei einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

## § 22

### Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung). Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann von der obersten Finanzbehörde durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder die Vermögensart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

(3) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind abzugeben

1. von dem Steuerpflichtigen, dem das Grundstück zuzurechnen ist,
2. bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, vom Erbbauberechtigten. Der Erbbaupflichtete ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit dies zur Erfüllung der Erklärungspflicht des Erbbauberechtigten erforderlich ist.

(4) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(5) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die eigenhändig zu unterschreiben sind.

(6) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung



durch Datenfernübertragung verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 der Abgabenordnung.

## § 23

### Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

(1) Die nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden haben den Finanzbehörden die rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, die ihnen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung bekannt geworden sind und die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder für die Grundsteuer von Bedeutung sein können.

(2) Die Grundbuchämter haben den für die Feststellung des Grundsteuerwerts zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen:

1. die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zusätzlich die Anschrift des neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten; dies gilt nicht für die Fälle des Erwerbs nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts,
2. die Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum,
3. die Eintragung der Begründung eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts.

In den Fällen des Satzes 1 Nummern 2 und 3 ist gleichzeitig der Tag des Eingangs des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt mitzuteilen. Bei einer Eintragung aufgrund Erbfolge ist das Jahr anzugeben, in dem der Erblasser verstorben ist. Die Mitteilungen sollen der Finanzbehörde über die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde oder über eine sonstige Behörde, die das amtliche Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung) führt, zugeleitet werden.

(3) Die nach den Absätzen 1 oder 2 mitteilungspflichtigen Stellen unterrichten die betroffenen Personen vom Inhalt der Mitteilung. Eine Unterrichtung kann unterbleiben,

soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden.

(4) Die nach den Absätzen 1 oder 2 mitteilungspflichtigen Stellen übermitteln die Mitteilungen den Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle. Die Grundbuchämter und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden übermitteln die bei ihnen geführten Daten laufend, mindestens alle drei Monate. Die oberste Finanzbehörde legt im Einvernehmen mit den obersten Vermessungs- und Katasterbehörden die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung und deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Gemeinsamen Amtsblatt des Landes Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

### Abschnitt III

#### Bewertungsvorschriften

#### § 24

#### Bewertungsgrundsätze

(1) Bezugsgröße für die Bewertung ist die jeweilige wirtschaftliche Einheit (§ 25) des Grundbesitzes (§ 3).

(2) Der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 3 Nummer 1) ist der Ertragswert gemäß §§ 26 bis 36 zugrunde zu legen.

(3) Der Bewertung des Grundvermögens (§ 3 Nummer 2) ist der Bodenwert gemäß § 38 zugrunde zu legen.

(4) Das Bewertungsergebnis wird auf volle hundert Euro nach unten abgerundet.

## § 25

### Wirtschaftliche Einheit

(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist grundsätzlich nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung, die tatsächliche (unabhängige) Nutzungsmöglichkeit und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen. Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören. Die Zurechnung zu einer wirtschaftlichen Einheit wird beim Grundbesitz im Sinne der §§ 26 bis 38 jedoch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören.

(2) Für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist entsprechend dem Miteigentumsanteil am Grundstück ein Wert nach § 38 zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümer zuzurechnen.

(3) Bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes, die sich über die Landesgrenzen hinaus erstrecken, wird nur der sich innerhalb der Landesgrenzen befindliche Teil bewertet. Für den anderen Teil erfolgt keine gesonderte Feststellung nach § 13.

## 1. Unterabschnitt

### Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

## § 26

### Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Werden der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder Teile davon einem anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen

und Tieren sowie zur Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse überlassen, so gilt dies als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden.

(2) Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind.

(3) Zu den Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere:

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

Als normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gilt ein Bestand, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(4) Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören:

1. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,
2. Tierbestände oder Zweige des Tierbestands und die hiermit zusammenhängenden Wirtschaftsgüter, zum Beispiel Gebäude und abgrenzbare Gebäudeteile

mit den dazugehörenden Flächen sowie stehende und umlaufende Betriebsmittel, wenn die Tiere weder nach § 35 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 36 Absatz 2 zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören; die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt,

3. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben, Wertpapiere und Beteiligungen sowie
4. Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

## § 27

### Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) Dienen im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sind abweichend von § 26 Absatz 4 Nummer 1 die Standortflächen der Windenergieanlage und der dazugehörenden Betriebsvorrichtungen (abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn am Bewertungsstichtag nach bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke, dienen werden.

(3) Flächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Satz 1 gilt nicht für die Hofstelle.

## § 28

### Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
  - a) die landwirtschaftliche Nutzung,
  - b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
  - c) die weinbauliche Nutzung,
  - d) die gärtnerische Nutzung,
    - aa) Nutzungsteil Gemüsebau,
    - bb) Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau,
    - cc) Nutzungsteil Obstbau,
    - dd) Nutzungsteil Baumschulen,
  - e) die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
2. die Nutzungsarten:
  - a) Abbauland,
  - b) Geringstland,
  - c) Unland,
  - d) Hofstelle,

3. die Nebenbetriebe.

(2) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind einer Nutzung, innerhalb der gärtnerischen Nutzung einem Nutzungsteil oder einer Nutzungsart zuzuordnen (gesetzliche Klassifizierung).

(3) Zum Abbauland gehören die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden, zum Beispiel Steinbrüche, Torfstiche, Sand-, Kies- und Lehmgruben.

(4) Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

(5) Zum Unland gehören die Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(6) Zur Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.

(7) Als Nebenbetrieb gilt ein Betrieb, der dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellt.

## § 29

### Bewertungstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs sowie für den Umfang und den Zustand der Gebäude sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend.

(2) Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

## § 30

### Ermittlung des Ertragswerts

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts (§ 24 Absatz 2) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist die Ertragsfähigkeit zugrunde zu legen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften (Reinertrag). Er ermittelt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für die entlohnten Arbeitskräfte und des angemessenen Anteils für die Arbeitsleistung des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die bei einer Selbstbewirtschaftung des Betriebs den Wirtschaftserfolg beeinflussen.

(2) Der Reinertrag wird aus den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder aus Erhebungen der Finanzverwaltung für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ein Durchschnitt aus den letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahren zu bilden, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben.

(3) Der Ertragswert ist das 18,6-fache der Summe der Reinerträge des Betriebs.

## § 31

### Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und die Nebenbetriebe (§ 28 Absatz 1) mit ihrem jeweiligen Reinertrag nach den Absätzen 2 bis 8 zu bewerten. Mit dem Ansatz des jeweiligen Reinertrags sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende stehende und umlaufende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten.



(2) Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der Anlage 1. Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl nach § 9 des Bodenschätzungsgesetzes sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln.

(3) Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen gegendüblichen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 2. Die gegendüblichen Bewertungsfaktoren bestimmen sich nach den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Bundeswaldinventur (§ 41a des Bundeswaldgesetzes). Abweichend hiervon werden klassifizierte Eigentumsflächen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen als Geringstland bewertet, wenn infolge der Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.

(4) Der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem Bewertungsfaktor für die Verwertungsform Traubenerzeugung gemäß Anlage 3.

(5) Der Reinertrag der gärtnerischen Nutzung ist gegliedert nach den Nutzungsteilen zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 4. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

(6) Der Reinertrag für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist für jede Nutzung nach § 36 gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten

Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags gemäß Anlage 5. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde, ist der Reinertrag der jeweiligen Nutzung durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des Werts gemäß Anlage 5 und für den dazu gehörenden Grund und Boden nach Absatz 8 zu ermitteln; dies gilt unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle.

(7) Der Reinertrag für die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 5.

(8) Der Reinertrag für die Hofflächen und die Nebenbetriebe ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der Flächenwert ist das Produkt aus der jeweils als Hofstelle gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 6.

## § 32

### Zuschläge zum Reinertrag

(1) Ein Zuschlag zum Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist vorzunehmen,

1. bei der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Anlage 1, wenn der tatsächliche Tierbestand am maßgeblichen Bewertungsstichtag (§ 29) die in Anlage 1 genannte Grenze nachhaltig überschreitet,
2. bei der gärtnerischen Nutzung gemäß Anlage 4, wenn in einem Nutzungsteil Flächen unter Glas und Kunststoffen dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern, begehbaren Folientunneln, Foliengewächshäusern und anderen Kulturräumen überbaute Bruttogrundflächen. Unerheblich ist, ob die Flächen unter Glas und Kunststoffen neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder dem Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind.

3. bei der Nutzungsart Hofstelle gemäß Anlage 6 für die weinbauliche Nutzung und für Nebenbetriebe. Der Zuschlag ermittelt sich durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude und dem Zwölffachen des jeweiligen Bewertungsfaktors. Unerheblich ist, ob die Wirtschaftsgebäude neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder dem Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind.

(2) Der Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Eigentumsflächen des Betriebs zugleich als Sondergebiet für Windenergieanlagen dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der abgegrenzten Standortfläche und dem Bewertungsfaktor gemäß Anlage 7.

### § 33

#### Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 31 und 32) ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(2) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 31 und 32) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln, wenn sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere Gemeinden erstreckt. Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

### § 34

#### Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gilt auch Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland- und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 31 der Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß Anlage 4.

(3) Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. § 31 Absatz 8 findet entsprechende Anwendung.

(4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

## § 35

### Tierbestände

(1) Tierbestände gehören in vollem Umfang zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn im Wirtschaftsjahr

|                            |                |     |                |
|----------------------------|----------------|-----|----------------|
| für die ersten 20 Hektar   | nicht mehr als | 10  | Vieheinheiten, |
| für die nächsten 10 Hektar | nicht mehr als | 7   | Vieheinheiten, |
| für die nächsten 20 Hektar | nicht mehr als | 6   | Vieheinheiten, |
| für die nächsten 50 Hektar | nicht mehr als | 3   | Vieheinheiten, |
| und für die weitere Fläche | nicht mehr als | 1,5 | Vieheinheiten  |

je Hektar der vom Inhaber des Betriebs selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung erzeugt oder gehalten werden. Zu den selbst bewirtschafteten Flächen gehören die Eigentumsflächen und die zur Nutzung überlassenen Flächen. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen.

(2) Übersteigt die Anzahl der Vieheinheiten nachhaltig die in Absatz 1 bezeichnete Grenze, so gehören nur die Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Vieheinheiten zusammen diese Grenze nicht überschreiten. Zunächst sind mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands und danach weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Innerhalb jeder dieser Gruppen sind zuerst Zweige des Tierbestands mit der geringeren Anzahl von Vieheinheiten und dann Zweige mit der größeren Anzahl von Vieheinheiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Tierbestand des einzelnen Zweiges wird nicht aufgeteilt.

(3) Als Zweig des Tierbestands gilt bei jeder Tierart für sich:

1. das Zugvieh,
2. das Zuchtvieh,
3. das Mastvieh,
4. das übrige Nutztvieh.

Das Zuchtvieh einer Tierart gilt nur dann als besonderer Zweig des Tierbestands, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Ist das nicht der Fall, so ist das Zuchtvieh dem Zweig des Tierbestands zuzurechnen, dem es überwiegend dient.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Pelztiere. Pelztiere gehören nur dann zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn die erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen werden.

(5) Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands sind aus den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

## § 36

### Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) Zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören:

1. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen,
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

(2) Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere:

1. die Binnenfischerei,
2. die Teichwirtschaft,
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft,
4. die Imkerei,
5. die Wanderschäferei,
6. die Saatzucht,
7. der Pilzanbau,
8. die Produktion von Nützlingen,
9. die Weihnachtsbaumkulturen,
10. die Kurzumtriebsplantagen.

## 2. Unterabschnitt Grundvermögen

### § 37 Grundstück

(1) Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück im Sinne dieses Unterabschnitts. Hierzu gehört der (anteilige) Grund und Boden, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 26 bis 36) handelt. Bodenschätze sind nicht einzubeziehen.

(2) Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen ist in die wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 25 Absatz 1 Satz 3 und 4).

### § 38 Bewertung von Grundstücken

(1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 des Baugesetzbuchs). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

(2) Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

## Abschnitt IV Bemessung der Grundsteuer

### § 39 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist der Steuermessbetrag. Dieser ist durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der im Veranlagungszeitpunkt (§ 41 Absatz 1, § 42 Absatz 3 und § 43 Absatz 3) für den Steuergegenstand maßgebend ist.

### § 40 Steuermesszahl

(1) Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt die Steuermesszahl 0,55 Promille.

(2) Für Grundstücke beträgt die Steuermesszahl 1,30 Promille.

(3) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück (§ 37) überwiegend Wohnzwecken dient. Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

(4) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 und bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken nach Absatz 3 wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn

1. für das Grundstück eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. 2007, S. 581), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 253) geändert worden ist, durch schriftlichen Verwaltungsakt zugesagt wurde und



2. die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden, oder

3. für das Grundstück nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, eine Förderzusage durch schriftlichen Verwaltungsakt erteilt wurde und

4. die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne § 13 Abs. 2 LWoFG oder des § 13 Absatz 2 des WoFG für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden.

(5) Liegen für ein Grundstück die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht vor, wird die Steuermesszahl nach Absatz 2 und bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken nach Absatz 3 um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

1. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,
2. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt ist, oder
3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, der seine Geschäftstätigkeit auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist.

Der Abschlag auf die Steuermesszahl nach Satz 1 wird auf Antrag für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag

vorlagen. Entfallen die Voraussetzungen des Satzes 1 während des Hauptveranlagungszeitraums, ist dies anzuzeigen.

(6) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 und bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken nach Absatz 3 wird um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) sind. Wird ein abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes zu diesem Zwecke genutzt, so ist nur dieser Teil des Steuergegenstandes begünstigt.

## § 41

### Hauptveranlagung

(1) Die Steuermessbeträge werden auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15) allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(2) Der bei der Hauptveranlagung festgesetzte Steuermessbetrag gilt vorbehaltlich der §§ 42 und 45 von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt. Dieser Steuermessbetrag bleibt unbeschadet der §§ 42 und 45 bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, von dem an die Steuermessbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden. Der sich nach den Sätzen 1 und 2 ergebende Geltungszeitraum ist der Hauptveranlagungszeitraum.

(3) Ist die Festsetzungsfrist (§ 169 der Abgabenordnung) bereits abgelaufen, so kann die Hauptveranlagung unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

## § 42

### Neuveranlagung

(1) Wird eine Wertfortschreibung (§ 16 Absatz 1) oder eine Zurechnungsfortschreibung (§ 16 Absatz 2) durchgeführt, so wird der Steuermessbetrag auf den Fortschreibungszeitpunkt neu festgesetzt (Neuveranlagung).

(2) Der Steuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass

1. Gründe, die im Feststellungsverfahren über den Grundsteuerwert nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Steuermessbetrag führen oder
2. die letzte Veranlagung fehlerhaft ist; § 176 der Abgabenordnung ist hierbei entsprechend anzuwenden; das gilt jedoch nur für Veranlagungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts des Bundes liegen.

(3) Der Neuveranlagung werden die Verhältnisse im Neuveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Neuveranlagungszeitpunkt ist

1. in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den die Fortschreibung durchgeführt wird;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den sich erstmals ein abweichender Steuermessbetrag ergibt. § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden;
3. in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Steuermessbetrags jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Steuermessbescheid erteilt wird.

(4) Treten die Voraussetzungen für eine Neuveranlagung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Neuveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

## § 43

### Nachveranlagung

(1) Wird eine Nachfeststellung (§ 17 Absatz 1) durchgeführt, so wird der Steuermessbetrag auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgesetzt (Nachveranlagung).

(2) Der Steuermessbetrag wird auch dann nachträglich festgesetzt, wenn der Grund für die Befreiung des Steuergegenstandes von der Grundsteuer wegfällt, der für die Berechnung der Grundsteuer maßgebende Grundsteuerwert (§ 38 Absatz 1) aber bereits festgestellt ist.

(3) Der Nachveranlagung werden die Verhältnisse im Nachveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachveranlagungszeitpunkt ist

1. in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt wird;
2. in den Fällen des Absatzes 2 der Beginn des Kalenderjahres, der auf den Wegfall des Befreiungsgrundes folgt. § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Treten die Voraussetzungen für eine Nachveranlagung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Nachveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

## § 44

### Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) Der Steuerpflichtige hat im Rahmen von § 40 Absatz 3 zu erklären, ob es sich bei dem Grundstück, welches überwiegend zu Wohnzwecken dient, um ein Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum oder Mietwohngrundstück handelt. Einfamilienhäuser, aber auch Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit ein beziehungsweise zwei Wohnungen, die kein Wohnungseigentum sind. Eine Mitbenutzung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und

Nutzfläche ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Mietwohngrundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die zu mehr als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht bereits in eine andere Kategorie fallen.

(2) Jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes hat derjenige anzuzeigen, der nach § 10 als Steuerschuldner in Betracht kommt. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist.

(3) Den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl nach § 40 Absatz 3 bis 6 hat derjenige anzuzeigen, der nach § 10 als Steuerschuldner in Betracht kommt. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach dem Wegfall der Voraussetzungen bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist.

## § 45

### Aufhebung des Steuermessbetrags

(1) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben,

1. wenn der Grundsteuerwert aufgehoben wird oder
2. wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass
  - a) für den ganzen Steuergegenstand ein Befreiungsgrund eingetreten ist oder
  - b) der Steuermessbetrag fehlerhaft festgesetzt worden ist.

(2) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 mit Wirkung vom Aufhebungszeitpunkt (§ 18 Absatz 2) an;
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 Buchstabe a mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, der auf den Eintritt des Befreiungsgrundes folgt. § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden;
3. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 Buchstabe b mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird.

(3) Treten die Voraussetzungen für eine Aufhebung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Aufhebung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

#### § 46

##### Änderung von Steuermessbescheiden

Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Steuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

#### § 47

##### Zerlegung des Steuermessbetrags

(1) Erstreckt sich der Steuergegenstand über mehrere Gemeinden, so ist der Steuermessbetrag vorbehaltlich des § 49 anteilig in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile zu zerlegen (Zerlegungsanteile).

(2) Zerlegungsmaßstab ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der nach § 33 Absatz 2 ermittelte Gemeindeanteil am Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(3) Zerlegungsmaßstab ist bei Grundstücken das Verhältnis, in dem die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Flächengrößen zueinanderstehen. Führt die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis, sind die Zerlegungsanteile maßgebend, auf die sich die Gemeinden mit dem Steuerschuldner einigen.

(4) Entfällt auf eine Gemeinde ein Zerlegungsanteil von weniger als 25 Euro, so ist dieser Anteil der Gemeinde zuzuweisen, der nach Absatz 2 oder 3 der größte Zerlegungsanteil zusteht.

#### § 48

##### Zerlegungstichtag

(1) Der Zerlegung des Steuermessbetrags werden die Verhältnisse in dem Feststellungszeitpunkt zugrunde gelegt, auf den der für die Festsetzung des Steuermessbetrags maßgebende Grundsteuerwert festgestellt worden ist.

(2) Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Grundsteuerwert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt wird, so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln, wenn wenigstens bei einer Gemeinde der neue Anteil um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 10 Euro von ihrem bisherigen Anteil abweicht.

#### § 49

##### Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken, aus Vereinfachungsgründen an Stelle der Zerlegung ein Steuerausgleich stattfindet. Beim Steuerausgleich wird der gesamte Steuermessbetrag der Gemeinde zugeteilt, in der der wertvollste Teil des Steuergegenstandes liegt (Sitzgemeinde); an dem Steueraufkommen der Sitzgemeinde werden die übrigen Gemeinden beteiligt. Die Beteiligung soll annähernd zu dem Ergebnis führen, das bei einer Zerlegung einträte.

Abschnitt V  
Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 50  
Festsetzung des Hebesatzes

(1) Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

(2) Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen.

(3) Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

(4) Der Hebesatz muss jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

§ 51  
Festsetzung der Grundsteuer

(1) Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt. Ist der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt, kann auch die jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraums festgesetzt werden.



(2) Wird der Hebesatz geändert (§ 50 Absatz 3), so ist die Festsetzung nach Absatz 1 zu ändern.

(3) Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

## § 52

### Fälligkeit

(1) Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

(2) Die Gemeinden können bestimmen, dass Kleinbeträge wie folgt fällig werden:

1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

(3) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Grundsteuer abweichend von Absatz 1 oder Absatz 2 Nummer 2 am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Jahres beantragt werden.

## § 53

### Vorauszahlungen

Der Steuerschuldner hat bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten.

## § 54

### Abrechnung über die Vorauszahlungen

(1) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids zu entrichten waren (§ 53), kleiner als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorausgegangenen Fälligkeitstage ergibt (§ 52), so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten. Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.

(2) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids entrichtet worden sind, größer als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheids durch Aufrechnung oder Rückzahlung ausgeglichen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Steuerbescheid aufgehoben oder geändert wird.

## § 55

### Nachentrichtung der Steuer

Hatte der Steuerschuldner bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer keine Vorauszahlungen nach § 53 zu entrichten, so hat er die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt (§ 52), innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten.

Abschnitt VI  
Erlass der Grundsteuer

§ 56  
Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

(1) Die Grundsteuer kann erlassen werden

1. für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Bei Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlass von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass sie in dem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind;
2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.

(2) Für Grundbesitz, welcher von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung ist und dem Zweck der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht wird, kann von der Grundsteuer ein angemessener Teil erlassen werden. Das gilt nur, wenn die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist. Grundbesitz ist insbesondere dann von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung, wenn er der Beherbergung von Sammlungen oder Bibliotheken dient.

§ 57

Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der tatsächliche Reinertrag des Steuergegenstandes um

mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des tatsächlichen Reinertrags nicht zu vertreten hat. Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des tatsächlichen Reinertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. Der tatsächliche Reinertrag eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt sich nach den Grundsätzen des § 31 Absatz 2 für ein Wirtschaftsjahr. Er gilt als in dem Erlasszeitraum bezogen, in dem das für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft maßgebliche Wirtschaftsjahr endet.

(2) Der Erlass nach Absatz 1 wird nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Ein Erlass nach Absatz 1 ist insbesondere ausgeschlossen, wenn für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 4 Absatz 1 oder 3 oder § 13a des Einkommensteuergesetzes für dasjenige Wirtschaftsjahr ein Gewinn ermittelt wurde, das im Erlasszeitraum bei der Ermittlung des tatsächlichen Reinertrags nach Absatz 1 zugrunde zu legen ist.

(3) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

## § 58

### Verfahren

(1) Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlasszeitraum). Maßgebend für die Entscheidung über den Erlass sind die Verhältnisse des Erlasszeitraums.

(2) Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

(3) In den Fällen des § 56 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags. Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

Abschnitt VII  
Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

§ 59

Hauptveranlagung 2025

(1) Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025).

(2) Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten abweichend von § 41 Absatz 2 und vorbehaltlich der §§ 42 bis 45 ab dem zum 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr. Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(3) Bescheide über die Hauptveranlagung können schon vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erteilt werden. § 46 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Für die Anwendung des § 13 Absatz 4 bei der Hauptfeststellung nach § 15 Absatz 3 ist zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz in der am 1. Januar 2022 geltenden Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2022 geltenden Fassung sind bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 zu beachten. Bei Artfortschreibungen und Zurechnungsfortschreibungen nach § 16 Absatz 2 ist von der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 bis zum 1. Januar 2025 zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte nach dem Grundsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung von Bedeutung sind.

(5) Werden der Finanzbehörde durch eine Erklärung im Sinne des § 22 auf den 1. Januar 2022 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vor dem 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 16 und Nachfeststellungen nach § 17 auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen.

(6) Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5, § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen.

## § 60

### Anwendung des Gesetzes

(1) §§ 2 bis 3, 10 und 12, sowie die Abschnitte II, III und VII gelten ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Die übrigen Vorschriften gelten erstmals für die Grundsteuer des Kalenderjahres 2025.

(2) Für die Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 findet das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, weiter Anwendung.

## § 61

### Ermächtigungen

Die oberste Finanzbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Anlagen zu diesem Gesetz zu ändern. In der jeweiligen Rechtsverordnung kann die oberste Finanzbehörde zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, insbesondere zur Sicherstellung einer relations- und realitätsgerechten Abbildung der Grundsteuerwerte, anordnen, dass ab dem nächsten Feststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der geänderten Wertverhältnisse durch Anwendung der jeweils angepassten Anlagen festgestellt werden. Die oberste Finanzbehörde wird zur Sicherstellung der elektronischen Datenübermittlung an die Finanzbehörden im Sinne dieses Gesetzes zudem ermächtigt, den amtlich vorgeschriebenen Datensatz und die weiteren technischen Einzelheiten, insbesondere die amtlich bestimmte Schnittstelle, zu bestimmen.

## § 62

### Bekanntmachung

Die oberste Finanzbehörde wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung bekannt zu machen.

## Artikel 2

### Änderung des Kommunalabgabengesetzes

In § 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom xx. yy 20zz (GBI.), das zuletzt durch Gesetz vom xx. yy 2020 (GBI.) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Für Auskünfte über die Bodenrichtwerte, die im Zusammenhang mit der Bewertung zu Grundsteuerzwecken stehen und für den Steuerschuldner zur Erfüllung seiner steuerlichen Pflichten erforderlich sind, werden keine Gebühren und Auslagen erhoben.“

Artikel 3  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am xx. yy 2020 in Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:



## Anlagen

### Anlage 1 (zu § 31 Absatz 2)

#### Landwirtschaftliche Nutzung

| <b>Bewertungsfaktoren</b> | <b>Bezugseinheit</b>  | <b>in EUR</b> |
|---------------------------|---|---------------|
| Grundbetrag               | pro Ar  | 2,32          |
| Ertragsmesszahl           | pro Ertragsmesszahl<br>(Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)   | 0,044         |
| <b>Zuschläge für</b>      | <b>Bezugseinheit</b>  | <b>in EUR</b> |
| Verstärkte Tierhaltung    | je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 VE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung | 75,00         |

**Anlage 2**  
**(zu § 31 Absatz 3)**

**Forstwirtschaftliche Nutzung**

| Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet |   | in EUR/ha |
|----------------------------------|---|-----------|
| 1                                | Odenwald                                      | 127,68    |
| 2                                | Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene | 69,24     |
| 3                                | Schwarzwald                                   | 180,18    |
| 4                                | Baar-Wutach                                   | 169,52    |
| 5                                | Neckarland                                    | 123,36    |
| 6                                | Schwäbische Alb                               | 129,11    |
| 7                                | Südwestdeutsches Alpenvorland                 | 179,19    |

**Anlage 3**  
**(zu § 31 Absatz 4)**

**Weinbauliche Nutzung**

| <b>Bewertungsfaktor für</b> | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| Traubenerzeugung            | pro Ar                | 12,15         |

**Anlage 4  
(zu § 31 Absatz 5)**

**Gärtnerische Nutzung**

| <b>Nutzungsteil Gemüsebau</b>   |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen<br>im Freiland und für Kleingarten- und<br>Dauerkleingartenland | pro Ar                | 13,21         |
| <b>Zuschläge für</b>  | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen<br>unter Glas und Kunststoffen                                  | pro Ar                | 44,14         |
| <b>Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau</b>                             |                       |               |
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen im<br>Freiland  | pro Ar                | 28,13         |
| <b>Zuschläge für</b>  | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen<br>unter Glas und Kunststoffen                                  | pro Ar                | 64,77         |
| <b>Nutzungsteil Obstbau</b>   |                       |               |
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen im<br>Freiland  | pro Ar                | 10,18         |
| <b>Zuschläge für</b>  | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen<br>unter Glas und Kunststoffen                                  | pro Ar                | 44,14         |
| <b>Nutzungsteil Baumschulen</b>   |                       |               |
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
| Flächen im<br>Freiland  | pro Ar                | 21,52         |
| <b>Zuschläge für</b>  | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |

|  |        |       |
|--|--------|-------|
| Flächen<br>unter Glas und Kunststoffen | pro Ar | 64,77 |
|--|--------|-------|

**Anlage 5**  
**(zu § 31 Absatz 6 und 7)**

**Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie  
Abbauland, Geringstland und Unland**

| <b>Sondernutzungen</b>  |   |               |
|---|---|---------------|
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b>                               | <b>in EUR</b> |
| Hopfen  | pro Ar  | 13,94         |
| Spargel   | pro Ar  | 13,83         |
| <b>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</b>  |   |               |
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Bezugseinheit</b>                                | <b>in EUR</b> |
| Wasserflächen   | pro Ar  | 1,00          |
| <b>Zuschläge für stehende Gewässer</b>  |   |               |
| Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft | ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Hektar    | 36,00         |
| Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft | über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Hektar              | 45,00         |
| <b>Zuschläge für fließende Gewässer</b>   |   |               |
| Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft                   | bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde  | 12,50         |
| Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft                   | über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde | 15,00         |
| <b>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde</b>  |   |               |
| Wirtschaftsgebäude  | pro Quadratmeter und Monat                          | 1,23          |
| <b>Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland</b>   |   |               |
| <b>Bewertungsfaktor für</b>   | <b>Flächeneinheit</b>                               | <b>in EUR</b> |
| Abbauland   | pro Ar  | 1,00          |
| Geringstland  | pro Ar  | 0,33          |
| Unland  | pro Ar  | 0,00          |

**Anlage 6**  
**(zu § 31 Absatz 8)**

**Nutzungsart Hofstelle**

| <b>Bewertungsfaktor für</b>  | <b>Flächeneinheit</b>      | <b>in EUR</b> |
|--|----------------------------|---------------|
| Hofflächen   | pro Ar                     | 20,16         |
| <b>Zuschläge für</b>   | <b>Flächeneinheit</b>      | <b>in EUR</b> |
| Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung | pro Quadratmeter und Monat | 1,23          |
| Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe   | pro Quadratmeter und Monat | 1,23          |

**Anlage 7**  
**(zu § 32 Absatz 2)**

**Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände**

| <b>Bewertungsfaktor für</b>                                | <b>Flächeneinheit</b> | <b>in EUR</b> |
|--|-----------------------|---------------|
| Standortflächen in Sondergebieten zur Windenergieerzeugung | pro Ar                | 84,24         |



**Anlage 8**  
**(zu § 35 Absatz 5)**

**Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf**

| Tierart   | 1 Tier        |    |
|---|---------------|----|
| <b>Nach dem Durchschnittsbestand in Stück:</b>  |               |    |
| <b>Alpakas Damtiere</b>   | 0,08          | VE |
| <br>  |               |    |
| Damtiere unter 1 Jahr   | 0,04          | VE |
| Damtiere 1 Jahr und älter   | 0,08          | VE |
| <br>  |               |    |
| <b>Geflügel</b>   |               |    |
| Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)         | 0,02          | VE |
| Legehennen aus zugekauften Junghennen   | 0,0183        | VE |
| Zuchtputen, -enten, -gänse  | 0,04          | VE |
| <br>  |               |    |
| <b>Kaninchen</b>  |               |    |
| Zucht- und Angorakaninchen  | 0,025         | VE |
|   | 0,1           | VE |
| <br>  |               |    |
| <b>Lamas</b>  |               |    |
| <br>  |               |    |
| <b>Pferde</b>   |               |    |
| Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde   | 0,7           | VE |
| Pferde 3 Jahre und älter  | 1,1           | VE |
| <br>  |               |    |
| <b>Rindvieh</b>   |               |    |
| Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser) | 0,3           | VE |
| Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt  | 0,7           | VE |
| Färsen (älter als 2 Jahre)  | 1             | VE |
| <hr/>   |               |    |
| <b>Tierart</b>  | <b>1 Tier</b> |    |
| <hr/>   |               |    |
| Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)  | 1             | VE |

|   |               |    |
|---|---------------|----|
| Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern) | 1             | VE |
| Zuchtbullen, Zugochsen  | 1,2           | VE |
| <b>Schafe</b>   |               |    |
| Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)                               | 0,05          | VE |
| Schafe 1 Jahr und älter   | 0,1           | VE |
| <b>Schweine</b>   |               |    |
| Zuchtschweine<br>(einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)           | 0,33          | VE |
| <b>Strauße</b>  |               |    |
| Zuchttiere 14 Monate und älter  | 0,32          | VE |
| Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate   | 0,25          | VE |
|   | 0,08          | VE |
| <b>Ziegen</b>   |               |    |
| <b>Nach der Erzeugung in Stück:</b>   |               |    |
| <b>Geflügel</b>   |               |    |
| Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)                  | 0,0017        | VE |
| (mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)                               | 0,0013        | VE |
| Junghennen  | 0,0017        | VE |
| Mastenten   | 0,0033        | VE |
| Mastenten in der Aufzuchtphase  | 0,0011        | VE |
| Mastenten in der Mastphase  | 0,0022        | VE |
| Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen                                      | 0,0067        | VE |
| Mastputen aus zugekauften Jungputen   | 0,005         | VE |
| Jungputen (bis etwa 8 Wochen)   | 0,0017        | VE |
| Mastgänse   | 0,0067        | VE |
| <b>Tierart</b>  | <b>1 Tier</b> |    |

|  |        |    |
|--|--------|----|
| <b>Kaninchen</b>   |        |    |
| Mastkaninchen  | 0,0025 | VE |
| <br>   |        |    |
| <b>Rindvieh</b>  |        |    |
| Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)                              | 1      | VE |
| <br>   |        |    |
| <b>Schweine</b>  |        |    |
| Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)                                    | 0,01   | VE |
| Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)                               | 0,02   | VE |
| Schwere Ferkel und leichte Läufer<br>(über etwa 20 bis etwa 30 kg) | 0,04   | VE |
| Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)                               | 0,06   | VE |
| Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)                       | 0,08   | VE |
| Mastschweine   | 0,16   | VE |
| Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg                                   | 0,12   | VE |

**Anlage 9**  
**(zu § 35 Absatz 5)**

**Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit**

1. Mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

Pferdehaltung,  
Pferdezucht,  
Schafzucht,  
Schafhaltung,  
Rindviehzucht,  
Milchviehhaltung,  
Rindviehmast.

2. Weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

Schweinezucht,  
Schweinemast,  
Hühnerzucht,  
Entenzucht,  
Gänsezucht,  
Putenzucht,  
Legehennenhaltung,  
Junghühnermast,  
Entenmast,  
Gänsemast,  
Putenmast.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Das Landesgrundsteuergesetz ist das erste vollkommen eigenständige Steuergesetz des Landes Baden-Württemberg. Dabei wird die neu in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes eingeführte Möglichkeit der Abweichung vom Bundesrecht zur Grundsteuer erschöpfend wahrgenommen. Damit wird das Land in die Lage versetzt, eine Lösung zu entwickeln, die die Interessen des Landes Baden-Württemberg im besonderen Maße berücksichtigt.

Die Grundsteuer soll dabei für die Bürgerinnen und Bürger einfach zu verstehen, transparent, möglichst bürokratiearm und einfach zu administrieren sein. Diese Vorgaben erfüllt das vorliegende Landesgrundsteuergesetz.

#### **I. Zielsetzung der Regelungen**

Regelungsbedarf für die Grundsteuer ergab sich durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, wonach die bisherigen Regelungen zur Ermittlung der Einheitswerte für die Grundsteuer zumindest für den Zeitraum ab 2002 verfassungswidrig sind.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll die Grundsteuer verfassungskonform, rechtssicher und zeitgemäß ausgestaltet werden. Dadurch soll der Erhalt der Grundsteuer als verlässliche kommunale und konjunkturell unabhängige Einnahmequelle dauerhaft auch für die Zukunft gewährleistet werden.

Wesentliches Problem der bisherigen Einheitsbewertung war aufgrund der Komplexität der Wertermittlung die mangelhafte Administrierbarkeit einer Neubewertung. Das Landesgrundsteuergesetz sieht dagegen eine deutlich vereinfachte Struktur der Wertermittlungsverfahren vor. Dies ermöglicht es, dass durch eine weitgehende Automation bei der Grundsteuererhebung ein zukunftsfähiges, einfach, transparent und

nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren für die Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung eingeführt werden kann. Aufgrund dieser Struktur ist eine Neubewertung für die Verwaltung zukünftig besser handhabbar.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll für die Bewertung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens an das bestehende Bewertungssystem angeknüpft werden. Damit einhergehend soll auch das bisherige Verhältnis zur Gewerbesteuer durch eine Neuregelung nicht beeinflusst werden. Für den übrigen Grundbesitz und damit die Mehrheit der wirtschaftlichen Einheiten soll dagegen als Bewertungsansatz ein neues, innovatives System eingeführt und demnach zukünftig die Bewertung anhand des sogenannten „Bodenwertes“ vorgenommen werden.

Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I, S. 1546) wurde es den Ländern allgemein und somit auch Baden-Württemberg nach Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen. Mit diesem Gesetz nimmt der baden-württembergische Landesgesetzgeber diese neu geschaffene Möglichkeit wahr. Es wird vollumfänglich vom Bundesgesetz abgewichen und ein eigenständiges Landesgrundsteuergesetz erlassen.

Mit der Reform der Grundsteuer wird in der Höhe keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. Am Ende obliegt es aber auch und insbesondere den Gemeinden, auf Gesamtverschiebungen durch die Anpassung ihrer Hebesätze zu reagieren.

## **II. Notwendigkeit der Regelungen**

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten und vor allem im Vergleich zur Gewerbesteuer und Einkommensteuer konjunkturunabhängige Einnahmequelle der Kommunen. Das weitgehend stabile Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B betrug im Land zuletzt rund 1,8 Milliarden Euro pro Jahr. Dies zeigt nicht nur die besondere Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunalhaushalte, sondern verdeutlicht auch die Notwendigkeit, diese Einnahmen für die Zukunft zuverlässig zu erhalten. Darüber hinaus lässt sich das Aufkommen aus der Grundsteuer durch die Ausübung des

kommunalen Hebesatzrechts an die laufenden Aufgabenbedarfe der Städte und Gemeinden anpassen. Ein ersatzloser Wegfall dieser Einnahmen könnten sich weder die Kommunen, noch das Land leisten. Die Grundsteuer stellt für viele Kommunen neben der Gewerbesteuer die einzige gewichtige Einnahmequelle dar, über deren Höhe sie autonom entscheiden kann.

Mit der Entscheidung vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 –, mit der die aktuelle Ermittlung der Einheitswerte als mit dem Gleichheitsgrundsatz unvereinbar und damit verfassungswidrig erklärt wurde, ordnete das Bundesverfassungsgericht zugleich eine Fortgeltungsanordnung in zwei Stufen an: Bis zum 31. Dezember 2019 musste eine Neuregelung verabschiedet werden, die die verfassungswidrige Lage beseitigt. Aufgrund des besonderen Aufwands der mit einer Neubewertung einhergeht, wurde eine weitere Umsetzungsfrist bis spätestens Ende 2024 vorgesehen. Um die Grundsteuer als verlässliche, konjunkturunabhängige Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten, war es daher notwendig, dass zumindest auf Bundesebene eine Neuregelung fristgerecht verabschiedet wurde. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) fristgerecht nachgekommen.

Wesentlicher Kritikpunkt an der Einheitswertermittlung war die extrem alte Datenlage der Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten. Aufgrund der Komplexität und dem damit verbundenen Aufwand wurden die benötigten Werte nicht fortlaufend aktualisiert, was schlussendlich auch zur Verfassungswidrigkeit geführt hat. Um einem erneuten Bewertungsstau vorzubeugen, ist eine deutliche Vereinfachung des Bewertungsverfahrens erforderlich. Dieser Anforderung wird das Landesgrundsteuergesetz in vielfältiger Weise gerecht. Es ist transparent für die Bürgerinnen und Bürger und besticht durch einen hohen Grad an Bürokratieentlastung bei der Bewertung der Steuerobjekte. Es ist darüber hinaus vorgesehen, dass der Automationsgrad mittelfristig weiter ausgebaut wird. Zukünftig könnte das Verfahren dadurch sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch die Unternehmen und die Finanzverwaltung weiter verbessert und vereinfacht werden.

## 1. Bisherige Regelungen

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer knüpft derzeit an die Einheitswerte des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG) an. Der Gesetzgeber verfolgte damit ursprünglich ein Konzept einer mehrfachen Verwendung der Bewertungsgrundlagen für verschiedene Steuern durch turnusmäßige Neubewertungen des Grundbesitzes (Hauptfeststellungen). Die Bewertung des Grundbesitzes gewährleistete das allgemeine Bewertungsziel des § 9 Absatz 1 BewG. Der nach § 21 Absatz 1 BewG normierte Turnus von sechs Jahren für eine neue Hauptfeststellung wurde jedoch durch Artikel 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes (BewÄndG 1965) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) ausgesetzt. Infolgedessen liegen den Einheitswerten in den alten Ländern weiterhin die Wertverhältnisse der letzten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 zugrunde. Für Grundstücke in den neuen Ländern gelten gemäß § 129 Absatz 1 BewG weiterhin die Einheitswerte, die nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1935 festgestellt sind oder noch festgestellt werden. Daneben kommt für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, für die ein im Veranlagungszeitpunkt für die Grundsteuer maßgebender Einheitswert 1935 nicht festgestellt wurde oder festzustellen ist, eine Ersatzbemessungsgrundlage nach § 42 des Grundsteuergesetzes (GrStG) zur Anwendung.

Für Fortschreibungen und Nachfeststellungen im laufenden Hauptfeststellungszeitraum sind gemäß § 27 BewG weiterhin die Wertverhältnisse der vorgenannten Hauptfeststellungszeitpunkte zugrunde zu legen.

Das Abstellen auf die unterschiedlichen Hauptfeststellungszeitpunkte und Bemessungsgrundlagen bei der Grundsteuer schließt eine Nutzung der elektronisch vorhandenen Daten des Immobilienmarkts und der Geodateninfrastruktur bisher weitgehend aus. Die Notwendigkeit einer Reform des Bewertungsrechts ist deshalb seit Jahren unbestritten.



## 2. Verfassungsrechtliche Vorgaben

Die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden im Wesentlichen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – festgelegt. Daneben gibt es aber zahlreiche Entscheidungen, die in dem Kontext zu beachten sind. Zentraler Baustein ist in erster Linie die Möglichkeit einer bürokratiearmen Aktualisierung der Bewertung. Gerade bei einem Modell, welches Wertkomponenten enthält, ist die Aktualität von entscheidender Bedeutung. Durch die unterschiedliche Werteentwicklung können die Werte mit zunehmender Zeit immer weiter auseinanderdriften, sodass ohne aktualisierte Werte die tatsächliche Werterelation nicht mehr gewahrt bliebe. Diese Diskrepanz, schlussendlich auch in der Höhe der Grundsteuer, ist mit zunehmender Zeit nicht mehr ausreichend zu rechtfertigen. Diese Ungleichbehandlung würde dann entsprechend dem derzeitigen Recht zur erneuten Verfassungswidrigkeit führen. Dem Urteil ist zu entnehmen, dass allein aus dem Grund der Vermeidung eines allzu großen Verwaltungsaufwands kein Rechtfertigungsgrund folge. Auch Gründe der Typisierung und Pauschalierung oder der Geringfügigkeit der Grundsteuerlast vermögen dies nicht zu rechtfertigen. Wesentliche Erwägungen für eine gleichheitsgerechte Bewertung sind für das Bundesverfassungsgericht:

- Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden. [1. Leitsatz]
- Dabei ist [der Gesetzgeber] von Verfassungs wegen auch nicht verpflichtet, sich auf die Wahl nur eines Maßstabs zur Bemessung der Besteuerungsgrundlage festzulegen. Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter wird eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitäts Erwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungs-

vorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen. [Rz. 98]

– Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise relevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es in regelmäßigen und nicht zu weit auseinanderliegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung. [Rz. 105]

– Bei der Ausgestaltung eines solchen Systems zur Erfassung der Bemessungsgrundlage kann der Gesetzgeber Praktikabilitätsabwägungen Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die darauf beruhende Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten. Begrenzt wird sein Spielraum dadurch, dass die von ihm geschaffenen Bemessungsregeln grundsätzlich in der Lage sein müssen, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. [Rz. 131]

– Bei der Neuregelung verfügt der Gesetzgeber über einen weiten, vom Bundesverfassungsgericht nur begrenzt überprüfbaren Spielraum zur Bestimmung des Steuergegenstandes und des Steuersatzes. [Rz. 168]

Aufgrund der Komplexität, der bereits seit Jahrzehnten andauernden Diskussion und der finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen hat das Bundesverfassungsgericht die Fortgeltung der beanstandeten Regelungen zunächst bis zum Ergehen einer Neuregelung bis spätestens 31. Dezember 2019 angeordnet. Den erheblichen Aufwand, der mit der Neubewertung der wirtschaftlichen Einheiten einhergeht, hat das Bundesverfassungsgericht mit einer zweiten Fristsetzung gewürdigt. Zur Umsetzung der neuen Gesetzeslage, insbesondere der Neubewertung, billigte das Bundesverfassungsgericht eine zusätzliche Fortgeltung der beanstandeten Normen für weitere fünf Jahre nach Verkündung der Neuregelung. Spätestens ab dem 1. Januar 2025 dürfen die Regelungen zur Einheitsbewertung nicht mehr angewendet und keine Belastungen mehr darauf gestützt werden.

Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts betreffen aufgrund der konkret zu beurteilenden Fälle zwar nicht ausdrücklich die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Grundsteuer A). Unter Berücksichtigung der Urteilsabwägungen ist aber davon auszugehen, dass die für die getroffene Entscheidung zur Grundsteuer B maßgeblichen Gesichtspunkte auch auf die Beurteilung dieser Vorschriften zu übertragen sind. Folglich wird auch der Bereich der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt.

### **3. Automationstechnische und organisatorische Rahmenbedingungen**

Wesentliche Bezugsgröße einer Grundsteuer ist die Größe des Grund und Bodens. Daher ist zur Umsetzung mittelfristig eine automationstechnische, digitale Verbindung zur jeweiligen Kataster- und Vermessungsverwaltung sowie zu den Grundbuchämtern der Justizverwaltung notwendig.

Um sicherzustellen, dass diese Daten für die Bewertung verfügbar sind, müssen einheitliche, materiell-rechtliche und verfahrensrechtliche Regelungen vorliegen. Dies dient der Vermeidung administrativen Aufwands und damit schlussendlich auch dem besseren Vollzug des Landesgrundsteuerrechts. Entsprechendes gilt auch für die Kommunikationswege mit den Gemeinden, wo aktuell teilweise sehr unterschiedliche Verfahren eingesetzt werden. Mittelfristig soll auch die Verknüpfung mit der bundeseinheitlichen Grundstücksdatenbank erfolgen.

### **III. Folgerungen für die Erreichung des Gesetzesziels und Konzeption der Bewertungsregelungen für Zwecke der Grundsteuer**

Zur Gewährleistung einer fristgerechten Umsetzung der verfassungsrechtlichen Vorgaben in einem Massenverfahren und im Interesse einer höheren Akzeptanz beim Steuerpflichtigen sollte auch bei einem Landesmodell auf das bestehende und insbesondere bekannte elektronische Steuererklärungsverfahren zurückgegriffen und eine leistungsstarke IT-Unterstützung bereitgestellt werden. Die Administrierbarkeit hat bei der Grundsteuer eine herausragende Bedeutung. Perspektivisch müssen Geodatenbestände nach einem einheitlichen Konzept angebunden werden. Eine gesetzliche

Anordnung zur digitalen Abgabe der Steuererklärung soll die Umsetzung strukturell unterstützen und eine hohe Automationsquote ermöglichen.

Nach erfolgter Digitalisierung führt die Nutzung amtlicher Grundstücksinformationen auf elektronischem Wege im Zusammenspiel mit den erheblichen Vereinfachungen des materiellen Rechts dazu, dass das Bewertungs- und Besteuerungsverfahren für alle Beteiligten einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltet ist.

Als sinnvoller Beitrag zum Bürokratieabbau soll der Aufwand für den Steuerpflichtigen durch verschiedenste Maßnahmen reduziert werden:

Zunächst erfolgt dies durch die Reduzierung von Einzelfallregelungen. Bei der Grundsteuer A soll darüber hinaus durch Typisierung und Pauschalierung eine spürbare Vereinfachung beim Bewertungsverfahren erreicht werden. Das Bewertungsverfahren bei der Grundsteuer B wird durch den neuen, innovativen Ansatz deutlich vereinfacht, sodass nur noch zwei Werteangaben benötigt werden. Die vorhandenen Daten anderer Behörden und Stellen müssen der Steuerverwaltung künftig elektronisch bereitgestellt werden. Abschließend wird durch die Öffnung hin zu mehr elektronischer Kommunikation der Digitalisierungsgrad wesentlich erhöht und die Automation gewährleistet.

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. Die Grundsteuer tangiert einen Teil der grundgesetzlich garantierten Finanzautonomie der Gemeinden (vergleiche Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes). Das Hebesatzrecht der Gemeinden wird gemäß Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 des Grundgesetzes garantiert. Die Kommune kann folglich die eigene Finanzlage durch das Heben oder Senken des Hebesatzes beeinflussen. Gesetzliche Möglichkeiten auf den Hebesatz einzuwirken gibt es folglich nur in beschränkten Ausnahmefällen. An die Gemeinden wird daher appelliert, der aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Abweichung der Grundsteuerwerte gegenüber dem bisherigen Ansatz durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes entgegenzuwirken, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern.

Durch die Reform wird es zwingend zu Belastungsverschiebungen kommen. An dieser Tatsache kann selbst eine Anpassung auf Ebene der Steuermesszahl oder des

Hebesatzes nichts ändern. Die aktuellen Werte sind zudem als Vergleichsmaßstab ungeeignet, da sie aufgrund der jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurden.

#### **IV. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

##### **1. Belastungsentscheidung der Grundsteuer und Folgerungen für das Bewertungsverfahren**

Durch die Grundsteuer wird gewährleistet, dass vielfältige Aufgaben einer Gemeinde finanziert werden, die der Allgemeinheit andernfalls regelmäßig nur mit Zuschüssen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Grundsteuer hat sich in ihrer historischen Bedeutung und Ausgestaltung als verlässlich und konjunkturunabhängig bewährt und stärkt mit Blick auf das Hebesatzrecht der Gemeinden die verfassungsrechtlich gewährleistete kommunale Selbstverwaltungsautonomie. Sie knüpft weiterhin am Grundbesitz an und wird von demjenigen geschuldet, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Sie ist weiterhin als Objektsteuer ausgestaltet. Steuerobjekt der Grundsteuer ist folglich der Grundbesitz (§ 1). Dadurch wird weder an die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners noch an dessen subjektive Leistungsfähigkeit angeknüpft. Ziel des Landesgrundsteuergesetzes ist eine ressourcenschonende und ertragsbringende Nutzung des Grund und Bodens durch den Steuerpflichtigen. Auch wenn die Grundsteuer als Form der Realsteuer zwar nicht an die subjektive Leistungsfähigkeit anknüpft, darf sie - entsprechend der früheren Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts - trotzdem keine das Besteuerungssubstrat aushöhlende Wirkung entfalten. Die mit dem Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragsbringenden oder potenzialausschöpfenden Nutzung vermittelt eine objektive Leistungsfähigkeit aus dem Steuergegenstand. Sachliche und persönliche Unbilligkeiten werden durch entsprechende Erlassvorschriften aufgefangen (§§ 60 bis 62 und die allgemeinen Erlassvorschriften der Abgabenordnung, welche für anwendbar erklärt wird).

Diese Ausgestaltung hat insbesondere für die Bewertung und Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens Bedeutung, da die Grundsteuer A insofern zu

einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Flächen führt. Zugleich tritt sie steuersystematisch an die Stelle der Gewerbesteuer und hat demnach im Rahmen der gemeindlichen Besteuerung unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Besteuerung eine Nachholfunktion.

Auch die Ausgestaltung der Bewertung und Besteuerung des Grundvermögens als Grundsteuer B, die den Grund und Boden als Bemessungsgrundlage vorsieht, erfüllt vielfältige Zwecke. Einerseits wird über die Erfassung des Grund und Bodens ein Zusammenhang mit kommunalen Infrastrukturleistungen hergestellt, die durch Beiträge und Gebühren nicht vollständig abgegolten werden können und dem Grundstückseigentümer zu Gute kommen. Durch das Abstellen auf die Bodenrichtwerte und das darin verkörperte Potenzial des Grundstücks wird zudem eine Schnittstelle zur objektiven Leistungsfähigkeit hergestellt. Mit dem ausschließlichen Bezug zum Grund und Boden erfolgt eine bewusste Beschränkung auf diese Komponente und ist somit auch eine Abkehr von der bisher bekannten Betrachtung der beiden Komponenten Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits. Diese bewusste Entscheidung, den Steuergegenstand darauf zu beschränken, wird durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausdrücklich zugelassen.

Schließlich bestehen auch unter dem Gesichtspunkt einer gleichmäßigen und gerechten Bewertung und Besteuerung keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Erhebung der Grundsteuer, auch wenn die Grundsteuer nicht an die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen anknüpft. Die Grundsteuer belastet demgemäß den Grundbesitz und greift damit auf die durch den Besitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft zu. Der Verfassungsgeber hat die historische Besteuerungsform „Grundsteuer“ in der Form einer substanzbezogenen Sollertragsteuer nicht in allen Einzelheiten, aber doch in ihrer üblichen Ausgestaltung und ihrer historisch gewachsenen Bedeutung gebilligt und als zulässige Form des Steuerzugriffs anerkannt. Folglich hat sie einen festen Platz in der grundgesetzlichen Finanzverfassung (Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 des Grundgesetzes). Die Grundsteuer ist auch keine nationale Besonderheit, sondern in vielen Staaten verbreitet und anerkannt.

## 2. Ausgestaltung der Bewertungsverfahren

Wie bereits ausführlich im Rahmen der Erläuterungen zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 dargelegt, hat der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Die Belastungsentscheidung knüpft auch künftig und bei einer Grundsteuer zwingend am Grundbesitz in Form von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen oder Grundvermögen an.

Aufgabe einer neuen Hauptfeststellung ist es, diese Belastungsentscheidung gleichheitsgerecht umzusetzen und ein weitgehend automatisiertes, zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zu schaffen, das die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen dauerhaft umsetzen kann. Die Bewertungsverfahren müssen strukturell geeignet sein, das vom Gesetzgeber bestimmte Bewertungsziel eines objektiviert-realen, dem Verkehrswert nahekommenden Grundsteuerwerts für land- und forstwirtschaftliche Vermögen als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung zu erfassen. Nachdem sich die bisherigen Verfahrens- und Bewertungsvorschriften grundsätzlich diesbezüglich bewährt haben, wird im Sinne der allgemeinen Vorgaben eine Vereinfachung angestrebt. Für das Grundvermögen wird ein neuer Wert in Form des sogenannten Bodenwerts angestrebt. Dieser ist aufgrund der Differenzierung der Bodenrichtwerte und der unterschiedlichen Größe der Grundstücke ebenfalls geeignet, eine relationsgerechte Besteuerung innerhalb eines neuen Systems herzustellen.

Die grundsätzliche Entscheidung, für die beiden Vermögensarten unterschiedliche Bewertungsverfahren heranzuziehen, ist im Einklang mit den oben genannten grundsätzlichen Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts nicht zu beanstanden. Die Anknüpfung an den Ertrag beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist dadurch gerechtfertigt, dass Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von der Gewerbesteuer

befreit sind und diese ertragsbezogene kommunale Besteuerung durch die Grundsteuer A mit abgegolten sein soll. Darüber hinaus spiegelt sich die direkt mit der Nutzung von Grund und Boden anknüpfende und aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in seiner Gesamtheit resultierende Leistungsfähigkeit gerade im erzielbaren Ertrag des Betriebs wider. Schließlich erfordert die Datenlage bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken hinsichtlich der Bodenrichtwerte eine hiervon abweichende Bewertung, da sonst eine gleichheitsgerechte Besteuerung gefährdet wäre.

Hingegen ist für einen Einklang mit dem Grundkonzept der Sollertragsbesteuerung nicht notwendig, dass eine Betrachtung in einem Ertragswertverfahren auch für alle anderen Vermögensarten erfolgt. Bereits im bisherigen Recht wurde das Nebeneinander von Ertrags- und Sachwertverfahren im Grundsatz nicht beanstandet. Für die Bewertung des Grundvermögens ist es daher legitim und auch angezeigt, eine andere Bewertungsmethode heranzuziehen. Unabhängig davon verfolgen beide Verfahren im Grundsatz eine wertbasierte Ermittlung des Grundsteuerwertes.

Für den übrigen Grundbesitz und damit das Grundvermögen soll, um eine effektive und automationsgestützte Besteuerung zu ermöglichen, ein gänzlich neues Bewertungssystem Anwendung finden. Die Ausrichtung erfolgt an dem „Bodenwert“. Dieses sehr einfache Bewertungssystem, bei dem nur noch zwei Werte benötigt werden, orientiert sich am Potenzial des Grund und Bodens, ohne dabei auf individuelle Verhältnisse des Steuerschuldners Rücksicht zu nehmen. Gerade dieser Gedanke trifft im hohen Maße auf die Systematik einer Sollertragsteuer zu, die alleine auf eine durch Grundbesitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft zugreifen möchte. Durch diesen abstrakten Wert wird eine relationsgerechte Besteuerung des Belastungsgrunds erreicht, da eine genaue Differenzierung vorgenommen werden kann und Vergleichsgrundstücke transparent und eindeutig unterschieden werden können. Aufgrund der Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Anzahl der Wirtschaftsgüter des Grundvermögens sichert dieser Weg eine gleichheitsgerechte und effektive Bemessung der Erhebungsgrundlage.

Die modernisierten Besteuerungsverfahren sollen durch die Nutzung elektronisch vorhandener Daten im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens zukünftig eine weitgehend automationsgestützte Bewertung



ermöglichen. Wesentlicher Baustein hierfür ist die Möglichkeit einer elektronischen Steuererklärung. Darüber hinaus sollen die Daten anderer Behörden (insbesondere Kataster- und Vermessungs- sowie Grundbuchämter) vollautomatisch eingebunden werden. Dies entlastet die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Finanzverwaltung.

### **3. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen, um eine weitgehende Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens anzustreben. Dies führt zugleich zu einer erheblichen Vereinfachung der Bewertungssystematik, da auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grund und Bodens weitgehend verzichtet werden kann. Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Sollertrag des Grund und Bodens sowie der stehenden und umlaufenden Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Den unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln. Die jeweilige Grundstücksfläche der jeweiligen Nutzung wird mit dem Bewertungsfaktor multipliziert, sodass sich der Reinertrag der individuell genutzten land- und forstwirtschaftlichen Fläche ergibt. Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert. Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden dem Grundvermögen zugerechnet. Im Bereich der Wohngebäude der Betriebsinhabenden wird damit die Rechtslage der neuen Länder eingeführt.

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mittels eines durchschnittlichen Ertragswertverfahrens trägt der Belastungsentscheidung durch Anknüpfung an den Sollertrag des Grundbesitzes Rechnung. Das auf diese Weise objektivierte Ertragswertverfahren konkretisiert unter Berücksichtigung des speziellen Bewertungsvorbehalts und der Ausgestaltung der Grundsteuer als Sollertragsteuer das

Bewertungsziel eines objektiviert-realen Ertragswerts eines selbstbewirtschafteten, pacht- und schuldenfreien Betriebs. Dies wird durch die Differenzierung der einzelnen Nutzungen sowie Nutzungsarten, die Berücksichtigung der dafür jeweils maßgebenden Bewertungsfaktoren und den hierfür jeweils gesondert ermittelten Reinertrag erreicht. Damit wird eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gewährleistet. Das Bewertungsverfahren typisiert die regelmäßig vorliegende Selbstbewirtschaftung der Flächen oder des Betriebs im Wege einer Betriebsfortführung. Unter ökonomischen Gesichtspunkten wird mit dem Ertragswert eine relationsgerechte Abbildung der Vermögensart „land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ für Zwecke der Grundsteuer sichergestellt.

Im Ergebnis entspricht die Regelung im Landesgrundsteuergesetz damit dem neuen Bundesrecht für die Grundsteuer A.

#### **4. Bewertungsverfahren des Grundvermögens**

Die Verfahren zur Bewertung des Grundvermögens werden vollkommen neu aufgestellt und an dem neuen Begriff des Bodenwertes ausgerichtet.

Der Bodenwert für ein Grundstück wird ausgehend von der jeweiligen Grundstücksfläche als physischem Bewertungskriterium und dem durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden, dem Bodenrichtwert, ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden durch unabhängige Gutachterausschüsse der Kommunen hergeleitet. Der sich unter Anwendung der Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig und relationsgerecht wider. Faktisch gibt dieser das im Grundstück verkörperte abstrakte Nutzenpotenzial wieder.

Hiermit werden im Wesentlichen zwei Ziele erreicht: Eine möglichst einfache Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen und zugleich eine realitätsgerechte Darstellung der Wertverhältnisse. Dies wird gerade durch das Heranziehen der Bodenrichtwerte als zentrales Kriterium erreicht. Bodenrichtwerte sind allgemein akzeptiert, was von den Gerichten in ständiger Rechtsprechung bestätigt wurde. Diese sind als wertbezogene Komponenten grundsätzlich geeignet eine Vergleichsgrundlage im Bezug zu

anderen wirtschaftlichen Einheiten herzustellen. Aber selbst innerhalb der Bodenrichtwertzone kann aufgrund des zweiten Kriteriums „Fläche“ eine ausreichende Differenzierung zwischen den wirtschaftlichen Einheiten vorgenommen werden. Die Fläche ist damit ein Vervielfältiger des im Bodenrichtwert verkörperten Potenzials.

Dieses Potenzial umfasst neben dem Umfang der kommunalen Infrastruktur auch die Lage des Grundstücks als räumliche Ressource. Dies erlaubt auch eine Steuer-schuldnerschaft im Falle des Erbbaurechts beim Erbbaurechtsberechtigten, da dieser eine starke rechtliche Position innehat, die zivilrechtlich eigentumsähnlich ausgestaltet ist und wodurch dieser die Ressourcen wie auch die kommunale Infrastruktur faktisch wie ein Eigentümer nutzen kann.

Die Ausrichtung an dem Bodenwert steht dabei auch im Einklang mit dem Charakter der Grundsteuer als Sollertragsteuer. Das aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Potenzial gibt grundsätzlich wieder, wie gut die kommunale Infrastruktur und Ressourcen für das bewertungsgegenständliche Grundstück sind und welche hieraus abgeleitet dauerhafte Ertrags- und Wertentwicklung zu erwarten sind.

Die bewusste Beschränkung der Bewertung für das Grundvermögen allein auf den Grund und Boden steht im Einklang mit den Erwägungen im Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer und ist daher nicht nur zulässig, sondern auch geboten, um eine transparente, einfache und vor allem zukunftsfähige Bewertung sicherzustellen.

## **5. Erstmaliger Bewertungszeitpunkt**

Das Bundesverfassungsgericht billigt der Finanzverwaltung einen Umsetzungszeitraum bis spätestens Ende 2024 zu. Um die rechtlichen Vorgaben des Gerichts fristgerecht umzusetzen und den Kommunen ausreichend Zeit zur Festlegung der Hebesätze (zur Aufkommensneutralität) zu geben, sieht der Gesetzentwurf als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ermittelt werden sollen, den 1. Januar 2022 vor.

Aufgrund des schlechten Datenbestands und der unzureichenden Verknüpfung mit anderen Behörden sind (zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt) Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten, insbesondere für das Grundvermögen, mit sehr wenigen erforderlichen Angaben abzugeben. Dieser Termin gewährleistet eine hohe Aktualität der Grundstücksinformationen für die angestrebte Hauptveranlagung 2025 und die dadurch gewonnene Zeitspanne ermöglicht eine sachgerechte Bearbeitung der Bewertungsfälle.

## **6. Verfahren zu späteren Stichtagen**

Das neue Recht hält an der bisherigen Konzeption der regelmäßig wiederkehrenden Hauptfeststellungen fest. Zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten sind gegebenenfalls Fortschreibungen und Nachfeststellungen durchzuführen, bei denen aber die Wertverhältnisse des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich bleiben. Die anschließenden Hauptfeststellungen werden in einem Abstand von sieben Jahren erfolgen. Die zweite Hauptfeststellung nach der neuen Rechtslage ist daher für den 1. Januar 2029 vorgesehen.

Aufgrund der deutlichen Vereinfachungen durch das Landesgrundsteuergesetz soll der Gefahr vorgebeugt werden, dass wegen des immensen Verwaltungsaufwands eine Neubewertung nicht vorgenommen wird. Durch den hohen Grad an Automatisierung besteht keine Veranlassung mehr für ein erneutes Aussetzen der weiteren Hauptfeststellungszeitpunkte. Im besten Fall kann für den Bereich des Grundvermögens (nicht Land- und Forstwirtschaft) zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten auf eine Anforderung von manuell auszufüllenden Steuererklärungen verzichtet werden. Bereits zum zweiten Hauptfeststellungszeitraum sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen einbezogen und automationstechnisch genutzt werden.

## **7. Anwendung der neuen Werte für die Grundsteuer**

Auch in Zukunft wird der gemeindliche Hebesatz nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Vielmehr wird wie im bisherigen Recht zunächst durch Multiplikation mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl ein Steuermessbetrag festgesetzt, auf den dann der gemeindliche Hebesatz Anwendung findet.

Auch wenn die Höhe des Aufkommens letztlich auf kommunaler Ebene bestimmt wird, wird bei der Festlegung der künftigen Steuermesszahlen für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und das Grundvermögen angestrebt, ein Messbetragsvolumen herbeizuführen, das dem bisherigen Messbetragsvolumen möglichst nahekommt. Im Bereich des Grundvermögens erfolgt ein Abschlag bei der allgemeinen Steuermesszahl, um das Grundbedürfnis „Wohnen“ zu entlasten.

Die neuen Grundsteuerwerte finden für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

## **8. Parallele Geltung des alten und des neuen Bewertungsrechts**

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die bisherigen Einheitswerte zunächst bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

## **V. Alternativen**

Auf Bundesebene wurde das „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) beschlossen und anschließend verkündet. Damit wurde nicht nur die Frist des Bundesverfassungsgerichts zur Neuregelung gewahrt, sondern auch eine zunächst für das gesamte Bundesgebiet verbindliche Regelung getroffen. Ohne die explizite Abweichung durch Baden-Württemberg würde daher grundsätzlich das komplexere Bundesrecht greifen. Das Bundesmodell kann auf Besonderheiten der Länder keine Rücksicht nehmen, sodass eine auf die besondere Situation in Baden-Württemberg zugeschnittene Lösung die zu bevorzugende Variante darstellt.

Darüber hinaus sprechen Gründe der Rechtssicherheit für eine Einführung einer bodenbezogenen Grundsteuer, die im Grundsatz auf eine streitanfällige weitere Komponente verzichtet.

## **VI. Gesetzgebungskompetenz**

Nach Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das materielle Bewertungsrecht und das Grundsteuergesetz. Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I, S. 1546) wird es den Ländern allgemein und dadurch auch Baden-Württemberg nach der neuen Fassung von Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen.

## **VII. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

## **VIII. Gesetzesfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die neuen Bewertungsverfahren im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sehen aus Vereinfachungsgründen umfassende Typisierungen vor. Zahlreiche im geltenden Recht vorgesehene Differenzierungen entfallen. Die Bewertung des Grundvermögens wird auf eine vollkommen neue und sehr einfache Grundlage gestellt. Aufgrund der Möglichkeit einer weitgehenden Automationsunterstützung – insbesondere bei späteren Hauptfeststellungen – tragen die neuen Bewertungsverfahren erheblich zur Verwaltungsvereinfachung bei.

Durch die parallele Geltung von altem und neuem Recht wird es allerdings temporär zu einer deutlichen Mehrbelastung der Finanzverwaltung kommen.

## **2. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Angestrebt wird eine Reform, die in Baden-Württemberg das geschätzte Aufkommen der Grundsteuern A und B von rund 1,8 Mrd. Euro im Jahr sichert. Dies soll zum Teil konzeptionell durch die Bestimmung der Steuermesszahlen für die Grundsteuer A und B erreicht werden. Letztlich wird jedoch das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Artikels 28 Absatz 2 sowie Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 des Grundgesetzes auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt. Wohngebäude werden im Vergleich zum bisherigen Recht aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und damit aus der Einbeziehung in die Grundsteuer A herausgenommen. Der Grund und Boden wird zukünftig im Rahmen der Grundsteuer B bewertet, wodurch sich ein Teil des jährlichen Aufkommens von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B verlagert.

## **3. Erfüllungsaufwand**

### **3.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 bis 2028 auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Aufgrund der Neuausrichtung des Bewertungssystems und der notwendigen Neustrukturierung, kann auf den 1. Januar 2022 kein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren angeboten werden. Daher ist für die erste Hauptfeststellung eine Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung durch die Bürgerinnen und Bürger erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfällt vom gesamten Erfüllungsaufwand für rund 5,6 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 240 000 Stunden auf die Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich entstehen Sachkosten von rund 75 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

### **3.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 bis 2028 auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Aufgrund der Neuausrichtung des Bewertungssystems und der notwendigen Neustrukturierung, kann auf den 1. Januar 2022 kein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren angeboten werden. Daher ist auch für die Wirtschaft für die erste Hauptfeststellung eine Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfallen vom gesamten Erfüllungsaufwand für rund 5,6 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 1,5 Mio. Euro auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 10,2 Mio. Euro auf die übrige Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von rund 30 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen. Bei diesem Erfüllungsaufwand handelt es sich um Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

### **3.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung**

Für die Abschätzung des personellen Vollzugaufwands in den Finanzämtern ist von rund 5,6 Mio. wirtschaftlichen Einheiten auszugehen. Weitere Voraussetzung ist, dass die Durchführung des Gesamtverfahrens weitgehend vollmaschinell erfolgt. Dies bedingt, dass die Erklärungen elektronisch eingehen oder gescannt sowie weitgehend automationsgestützt weiterverarbeitet werden können und eine papierbasierte Aktenführung nicht erforderlich ist.

Die Durchführung des gesamten Verfahrens erstreckt sich über mehrere Jahre, so dass sich der erforderliche personelle Mehraufwand entsprechend aufteilt. Der geschätzte Personalbedarf ist daher nicht als jahresbezogener Daueraufwand, sondern



als kumulierter Gesamtpersonalbedarf für die Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt nach neuem Recht zu verstehen.

Die Gesamtpersonal- und Sachkosten in Baden-Württemberg belaufen sich auf rund 122 Mio. Euro bis Ende 2024. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht abzusehen, wie weit die automationstechnische Unterstützung innerhalb der baden-württembergischen Steuerverwaltung für eine weitere Hauptfeststellung fortgeschritten sein wird. Außerdem ist derzeit nicht abschätzbar, inwieweit die Landessteuerverwaltung zum Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung mit externen Behörden IT-technisch vernetzt sein wird. Solange dies nicht absehbar ist, kommt eine Schätzung des Aufwands der Steuerverwaltung des Landes für eine künftige weitere Hauptfeststellung nicht in Betracht.

In einem ersten Schritt wird zur Sicherstellung der rechtszeitigen Festsetzung der Grundsteuermessbeträge nach diesem Gesetz ein Verfahren mit den notwendigen automatisierten Schnittstellen bereitgestellt. Der Komfort für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Beschäftigten in den Finanzämtern soll dann sukzessive bis zur nächsten Hauptfeststellung erhöht werden. Die internen und externen Kosten für die IT-Umsetzung einschließlich der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung, der externen und internen Programmierung, der Qualitätssicherung, der Gewährleistung der IT-Sicherheit, dem Scannen eingehender Papiererklärungen, dem Druck und Versand sowie den Schulungen der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter belaufen sich nach ersten groben Ermittlungen auf circa 41,4 Mio. Euro bis zum Jahr 2024.

#### **4. Weitere Kosten**

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.

## **5. Weitere Gesetzesfolgen**

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen zuwiderlaufen.

## **IX. Befristung**

Die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes sollen dauerhaft wirken, so dass eine Befristung nicht in Betracht kommt.

## **B. Besonderer Teil**

Zu Artikel 1 (Landesgrundsteuergesetz)

Abschnitt I

Allgemeine Vorschriften

Zu § 1

Gegenstand der Grundsteuer ist das Innehaben von Grundbesitz als Steuerobjekt. Hierdurch tritt die Eigenschaft der Grundsteuer als Real- beziehungsweise Objektsteuer deutlich hervor. Damit behält die Grundsteuer auch für die Landeslösung ihre historisch gewachsene Eigenschaft, mit der verfassungsrechtlichen Konsequenz der grundsätzlichen Schonung der Substanz durch beschränkten Zugriff auf den potentiellen (Soll-) Ertrag des Objekts. Der Grundcharakter der Grundsteuer bleibt somit im Ergebnis unverändert. Darüber hinaus wird auch das bisher geltende Stichtagsprinzip für die Wertverhältnisse und den Entstehungszeitraum übernommen.

Zu Absatz 2 und 3

Die Absätze 2 und 3 stellen klar, dass die Grundsteuer als Realsteuer den Gemeinden zusteht (Artikel 106 Absatz 6 GG). Im Rahmen ihrer in Artikel 28 Absatz 2 GG verfassungsrechtlich festgeschriebenen Hebesatz-Autonomie obliegt ihnen die Entscheidung, ob die Grundsteuer erhoben werden soll. Zur Sicherstellung einer Erfassung von gemeindefreiem Grundbesitz eröffnet Absatz 3 eine entsprechende Regelung. Im Übrigen setzt § 1 die bisherige Bundesregelung fort.

Zu § 2

Die Landesfinanzbehörden verwalten gemäß Artikel 108 Absatz 2 Satz 1 GG die übrigen Steuern und daher weiterhin auch die Grundsteuer als Realsteuer. Daher ist die

entsprechende Anordnung der Verfahrensvorschriften der Abgabenordnung im Grundsatz in Absatz 1 angezeigt. Im Übrigen bedarf es für das Verfahren bei den Gemeinden keiner Sonderregeln, worauf klarstellend verwiesen wird. § 1 Absatz 2 AO bestimmt für Realsteuern, deren Verwaltung den Gemeinden übertragen worden ist, die entsprechende Anwendung der in § 1 Absatz 2 AO genannten Vorschriften. Aus Gründen der Klarstellung wird ein Verweis auf § 1 Absatz 2 AO in das Landesgrundsteuergesetz aufgenommen.

Um die gerichtliche Überprüfung zu gewährleisten, ist die ausdrückliche Zuordnung des Rechtsweges in Absatz 2 gegen Entscheidungen der Landesfinanzbehörde im Rahmen des Finanzrechtswegs notwendig. Dabei ist die Finanzgerichtsordnung grundsätzlich anzuwenden. Um die Revision und damit die Überprüfbarkeit der Entscheidung des Finanzgerichtes zu ermöglichen, erfolgt im Sinne von § 118 Absatz 1 Satz 2 FGO für dieses Landesgesetz eine ausdrückliche gesetzliche Zuweisung in Absatz 2 Satz 3.

## 1. Unterabschnitt

### Steuerpflicht und Steuerbefreiung

#### Zu § 3

Die Norm legt das Objekt der Besteuerung fest. Die Landesgrundsteuer ist eine klassische Grundsteuer im Sinne des Grundgesetzes und bezieht sich auf den Grundbesitz. Dieser ist wiederum in zwei Arten zu untergliedern, die unterschiedlich zu definieren und zu behandeln sind. Im Grundsatz wird hierdurch die bisherige Unterscheidung fortgesetzt. Dies ist aufgrund der abgeltenden Wirkung der Grundsteuer mit Blick auf die Gewerbesteuer für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, die sich aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ableiten, auch weiterhin notwendig und gerechtfertigt.

#### Zu § 4

Die Norm führt die bisherigen Befreiungstatbestände fort. Dies ist auch im neuen System sachgerecht. Die Befreiungen beziehen sich auf Grundbesitz, der den wesentlichen Grundlagen des täglichen Zusammenlebens, insbesondere auch im gesellschaftlichen Kontext, dient. Sie sind damit Bestandteil des außerkommunalen, regionalen Angebots für das tägliche Leben.

#### Zu § 5

Die Vorschrift ergänzt die Befreiungen des § 4. Nummer 1 ergänzt die Befreiung für den Fall der Nutzung des Grundbesitzes, sobald eine Widmung für den Gottesdienst vorliegt, ohne dass dabei die Eigentumsverhältnisse relevant sind. Die übrigen Nummern beziehen sich auf die wesentlichen Einrichtungen der täglichen Daseinsfürsorge und Infrastruktur, die gerade auch den Wert des Grundstücks maßgeblich beeinflussen. Im Umkehrschluss ist es im neuen System konsistent, wenn gerade diese wesentlichen und wertbeeinflussenden Komponenten von der Besteuerung ausgenommen werden.

#### Zu § 6

Diese Norm stellt klar, dass die Befreiungen im neuen System nur dann gerechtfertigt sind, wenn der Grundbesitz im Sinne und zum Wohle der Allgemeinheit genutzt wird. Eine Nutzung in diesem Sinne erfolgt daher abschließend nur in den Fällen des Absatzes 1. Im Übrigen ist dies bei einer Nutzung zu Wohnzwecken nicht zwingend der Fall. Diesen Gedanken nimmt Absatz 2 auf, der die Nutzung des Grundbesitzes zu Wohnzwecken dann als schädlich ansieht, wenn sie zu rein individuellen Zwecken stattfindet und damit nicht der Allgemeinheit dient. Halbsatz 2 des Absatzes 2 lehnt sich dabei an die bereits bekannten Definitionen an.

## Zu § 7

Die Regelung regelt den Kollisionsfall, dass die Befreiungen der §§ 4 und 5 mit der grundsätzlichen Absicht, Einkommen - mittels eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs - zu erzielen, zusammenfallen. Eine Privilegierung durch eine Befreiung ist nur dann noch gerechtfertigt, wenn das Interesse der Allgemeinheit daran überwiegt. Dies ist nur in den abschließend aufgezählten Anwendungsgebieten der Fall. Im Falle der Nummer 1 besteht eine Nähe zum Zwecke der Wissenschaft. Die Erweiterung der Fähigkeiten zur wissenschaftlichen Forschung und die Vermittlung von Erkenntnissen und Fähigkeiten erfolgt im Sinne der Allgemeinheit, weshalb eine ähnliche Ausgangslage besteht. Nummer 2 bezieht sich auf die Fähigkeit der nationalen Verteidigung. Im Falle von Nummer 3 kann entsprechend auf die Begründung des § 5 verwiesen werden.

## Zu § 8

Eine Privilegierung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Nutzung des Grundbesitzes tatsächlich nur im Sinne der Befreiungstatbestände erfolgen kann. Dies ist der Fall, wenn eine klare Ausrichtung in diesem Sinne erfolgt ist, indem der Steuergegenstand zur Erfüllung des begünstigten Zwecks eindeutig hergerichtet wird und genutzt werden kann.

## Zu § 9

Die Vorschrift regelt den Fall, dass nur ein Teil des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 4 und 5) benutzt wird. Um einen Härteausgleich zu schaffen, wird für den Fall, dass für die steuerbegünstigte Nutzung ein eindeutig räumlich abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes ermittelt werden kann, eine Aufteilung in einen steuerfreien und steuerpflichtigen Teil vorgenommen. Durch den Bezug auf die räumliche Abgrenzbarkeit wird ein klarer Bezug zum Grundbesitz geschaffen. Entscheidend ist daher, dass das Grundstück theoretisch in einen steuerbefreiten und einen nicht steuerbefreiten Teil geteilt werden könnte. Hier ist vorrangig auf eine Abgrenzung anhand

der tatsächlichen Nutzung der Grundstücksfläche abzustellen. Hilfsweise ist eine Abgrenzung mit Hilfe des Verhältnisses der anteiligen steuerbegünstigten und der nicht steuerbegünstigten Gebäudeflächen zur gesamten Gebäudefläche vorzunehmen. Ist dies auch nicht möglich, so ordnet Absatz 2 an, dass die Befreiung nur dann eintritt, wenn der steuerbegünstigte Zweck überwiegt.

## 2. Unterabschnitt

### Steuerschuldner und Haftung

#### Zu § 10

Die Vorschrift bestimmt den Steuerschuldner für die Grundsteuer.

#### Zu Absatz 1 und 2

Aufgrund der Anwendbarkeit der Abgabenordnung bestimmt sich dies grundsätzlich nach § 39 AO, sodass der Eigentümer primär Steuerschuldner ist (§ 39 Absatz 1 AO). Sollten demnach mehrere Personen Steuerschuldner sein, so ordnet Absatz 2 die Gesamtschuldnerschaft an.

#### Zu Absatz 3

Aufgrund der gebäudeunabhängigen Bewertung der Grundsteuer, würde in den Fällen des Erbbaurechts, statt wie bisher der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsverpflichteter) und der Erbbaurechtsberechtigte, ausschließlich der Eigentümer herangezogen. Dies wäre aber aufgrund der besonders gesicherten Rechtsposition und insbesondere im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung der Infrastruktur und des grundstücksimmanenten Potenzials nicht gerechtfertigt. Daher ordnet Absatz 3 abweichend die Zurechnung und damit die Steuerschuldnerschaft im Falle des Erbbaurechts beim Erbbauberechtigten an. Die Sätze 3 und 4 regeln den Sonderfall des Wohnungs- und Teilerbbaurechts und stellen klar, dass die bei Wohnungseigentum geltende Berechnung nach dem Miteigentumsanteil am Grundstück in diesem Fall analog anzuwenden ist.

## Zu § 11

Die Norm regelt die Haftungsfälle und damit die Frage, wer neben dem Steuerschuldner als Steuerverpflichteter in Frage kommt. Für einen Nießbraucher, der tatsächlich ein sehr weitreichendes Nutzungsrecht am Grundbesitz hat, ist die Anordnung einer Haftung neben dem Eigentümer gerechtfertigt. Die Haftung des Erwerbers wird in Absatz 2 geregelt, wobei im Einklang mit den Insolvenz- und Vollstreckungsvorschriften und um eine Durchbrechung der dort geltenden Prinzipien zu verhindern klargestellt wird, dass die Haftung in diesem Fall gerade nicht eintritt.

## Zu § 12

Durch die Anordnung der Grundsteuer als öffentliche Last wird es der Verwaltung ermöglicht, sich unmittelbar aus dem haftenden Gegenstand zu befriedigen. Zudem erfolgt eine Privilegierung der Gemeinde gegenüber anderen Gläubigern durch die vorrangige Befriedigung aus der öffentlichen Last.

## Abschnitt II

### Bewertungsvorschriften

## Zu § 13

Die Norm bestimmt, für welches Vermögen Grundsteuerwerte gesondert festzustellen sind. Sie entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Recht unter Anpassung an die neuen Begrifflichkeiten. Statt Einheitswerten sind nunmehr Werte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke gesondert festzustellen. Im Feststellungsbescheid sind darüber hinaus für die Grundsteuerwertfeststellung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundvermögen Feststellungen über die Vermögensart und die



Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. Für das Grundvermögen wird indes die Vermögensart nicht benötigt (Absatz 3). Absatz 4 der Norm sieht vor, dass eine Feststellung nur zu erfolgen hat, wenn sie für die Besteuerung von Bedeutung ist.

#### Zu § 14

Die Norm entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung. Sie bestimmt allgemein, dass die Grundsteuerwerte nach den Vorschriften des dritten Abschnitts ermittelt werden. Eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen kommt nach Satz 2 nicht in Betracht. Hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen möglich, die die oberste Finanzbehörde trifft.

#### Zu § 15

Die Norm regelt die Durchführung von Hauptfeststellungen. Absatz 1 normiert, dass die Grundsteuerwerte bei Hauptfeststellungen allgemein festgestellt werden, und bestimmt für die Hauptfeststellungen einen siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus. Nach Absatz 2 sind den Hauptfeststellungen die jeweiligen Verhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt und damit zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen.

Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise wertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Einheitsbewertung in regelmäßigen und nicht zu weit auseinanderliegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung. Mit der Festlegung eines siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus wird das ursprüngliche Konzept einer regelmäßig mitschreitenden Bewertung wieder aufgenommen und es werden damit die in diesem Zusammenhang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

Absatz 3 bestimmt, dass die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 15 Absatz 1 auf den 1. Januar 2022 durchgeführt wird. Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen.

## Zu § 16

Die Norm ist an die bisherige Regelung angelehnt und regelt, wann es zwischen zwei Hauptfeststellungen zu Fortschreibungen kommt.

### Zu Absatz 1

Die Wertfortschreibungsgrenzen in Absatz 1 wurden auf Euro umgestellt und die Höhe angepasst. Eine Neufeststellung der Grundsteuerwerte ist nunmehr vorzunehmen, wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder nach unten um mehr als 15 000 Euro abweicht. Bis zu einer Abweichung von 15 000 Euro beim Grundsteuerwert ist regelmäßig nur eine untergeordnete Differenz in der Höhe der Grundsteuer gegeben. Die Höhe der Wertfortschreibungsgrenzen berücksichtigt, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse stets in vollem Umfang geprüft werden muss. Sie nehmen den Gedanken der Kleinbetragsverordnung auf, orientieren sich an einem verwaltungseffizienten Handeln und berücksichtigen, dass die Bescheiderteilung automatisiert erfolgt.

Aus diesen Gründen wurde auf unterschiedliche Wertfortschreibungsgrenzen in Abhängigkeit danach, ob es sich um eine Abweichung zu Gunsten oder zu Lasten des Steuerpflichtigen handelt, verzichtet und erheblicher Verwaltungsaufwand vermieden. Damit wird nicht nur dem Grundsatz eines effizienten Verwaltungshandelns Rechnung getragen, sondern insbesondere das Prinzip der Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch Wahrung einer realitäts- und relationsgerechten Bewertung mittels nicht zu hoher Wertfortschreibungsgrenzen gewahrt.

### Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Zurechnungsfortschreibung, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen für die Besteuerung relevante Abweichungen ergeben. Die Regelung fügt die notwendigen Anpassungen durch die neue Systematik in das Landesgrundsteuergesetz ein.

### Zu Absatz 3

Absatz 3 ist mit einer geringfügigen redaktionellen Änderung wortlautidentisch mit dem bisherigen § 22 Absatz 3 BewG und normiert, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung von einer fehlerhaften Feststellung erfolgt.

### Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, wann eine Fortschreibung vorzunehmen ist und welche Verhältnisse der Fortschreibung zugrunde zu legen sind. Die Vorschrift des § 29 Absatz 2 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 21, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben als *lex specialis* von Absatz 4 unberührt.

### Zu § 17

§ 17 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung des § 23 BewG und regelt, wann Nachfeststellungen vorzunehmen sind.

### Zu Absatz 1

Nachfeststellungen sind durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15 Absatz 2) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (Nummer 1) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu einer Steuer herangezogen werden soll (Nummer 2). Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht beispielsweise, wenn Wohn- oder Teileigentum neu begründet wird. Eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit wird etwa dann erstmals zu einer Steuer herangezogen, wenn eine Steuerbefreiung für die Grundsteuer wegfällt. In den Fällen einer Grundsteuerbefreiung wird ein festgestellter Grundsteuerwert regelmäßig nicht vorliegen, da eine Feststellung mangels Relevanz für die Grundsteuer nach § 13 Absatz 4 nicht vorzunehmen ist. Fällt nun zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten die Steuerbefreiung weg, ist nach § 17 eine Nachfeststellung vorzunehmen.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt den Nachfeststellungszeitpunkt. Nachfeststellungszeitpunkt ist danach der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt beziehungsweise in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Die Vorschrift des § 29 Absatz 2 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleibt unberührt.

## Zu § 18

§ 18 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 24 BewG und regelt, wann ein Grundsteuerwert aufgehoben wird.

## Zu Absatz 1

Dies ist wie bisher der Fall, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (Absatz 1 Nummer 1) oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird (Absatz 1 Nummer 2). Eine wirtschaftliche Einheit kann beispielsweise dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung und die Grundsteuerwerte sind folglich ebenfalls aufzuheben.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt den Aufhebungszeitpunkt. Die Grundsteuerwerte sind im Fall des Absatzes 1 Nummer 1 auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. Im Fall des Absatzes 1 Nummer 2 sind die Grundsteuerwerte auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

## Zu § 19

§ 19 entspricht dem bisherigen § 24a BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm regelt, dass Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen können. Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide an die Änderungen anzupassen.

## Zu § 20

§ 20 entspricht dem bisherigen § 25 BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt, dass Fortschreibungen oder Nachfeststellungen bei Ablauf der Feststellungsfrist mit Wirkung auf einen späteren Feststellungszeitpunkt möglich sind, für den die Feststellungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

## Zu § 21

§ 21 entspricht dem bisherigen § 27 BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt, dass bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

## Zu § 22

§ 22 ist an den bisherigen § 28 BewG angelehnt.

## Zu Absatz 1

Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten bedarf es am jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt stets einer Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung von Grundsteuerwerten. Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse grundlegend geändert und beziehungsweise oder ist eine grundlegende Änderung bei den Wertverhältnissen eingetreten, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zum nächsten Nachfeststellungs- oder Fortschreibungszeitpunkt zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. Zur Verwaltungsvereinfachung kann dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.

## Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 hat der Steuerpflichtige bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögensart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine Erklärung (Anzeige) abzugeben. Eine Anzeige ist auch bei dem Übergang des Eigentums oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes abzugeben. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung des Steuerpflichtigen, weil die Finanzverwaltung insbesondere durch Mitteilung anderer Behörden hiervon erfährt (vergleiche etwa § 23 Absatz 2). Die Abgabefrist für die Erklärungen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben beziehungsweise das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist.

## Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, von wem die Anzeige abzugeben ist. Sie ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist.

Anders als bei den Einheitswerten wird bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet (vergleiche § 10 Absatz 3). Folgerichtig ist

auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung abzugeben. Dies ist sachdienlich, da anzunehmen ist, dass der Erbbauberechtigte als Nutzungsberechtigter des Grundstücks die entsprechenden Kenntnisse für die Feststellungserklärung besitzt. Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Tatsachen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, dass die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und, sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (vergleiche Absatz 6), zu unterzeichnen sind (vergleiche Absatz 5). Örtlich zuständig für die gesonderte Feststellung ist aufgrund der Anwendbarkeit der Abgabenordnung nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 AO).

#### Zu Absatz 5

Die Vorschrift regelt, dass die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 Steuererklärungen im Sinne der für anwendbar erklärten Abgabenordnung sind. Dies hat zur Folge, dass die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht erzwingbar ist (§§ 328 ff. AO) und dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verpätungszuschlag festgesetzt werden muss (§ 152 Absatz 2 AO). Schließlich folgt daraus, dass den Erklärungs- und Anzeigepflichtigen sowie seinen Gesamtrechtsnachfolger die Pflicht zur Berichtigung seiner Erklärung beziehungsweise Anzeige aus § 153 Absatz 1 AO trifft.

#### Zu Absatz 6

Absatz 6 bestimmt, dass die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 im Sinne der Abgabenordnung auf elektronischem Wege zu übermitteln sind. Zur Vermeidung unbilliger Härten ist auf Antrag des Steuerpflichtigen unter den Vo-

oraussetzungen des § 150 Absatz 8 AO die Abgabe der Steuererklärung oder der Anzeige auf Papier zulässig. Bei der Entscheidung zur Befreiung von der Verpflichtung zur elektronischen Abgabe soll eine großzügigere Verwaltungspraxis gelten als beispielsweise bei Unternehmen für die Abgabe von Unternehmenssteuererklärungen. Als Befreiungsgründe kommen insbesondere in Betracht, wenn Steuerpflichtige einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand geltend machen (Beispiel: erforderliche Anschaffung eines PC) oder wenn der Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt zur Abgabe von elektronischen Erklärungen in der Lage ist. Persönliche Unzumutbarkeit liegt beispielsweise vor, wenn der Steuerpflichtige über keinerlei Medienkompetenz verfügt und aufgrund der Umstände auch nicht zu erwarten ist, dass er zukünftig und zeitnah Zugang zur Computertechnik findet.

## Zu § 23

§ 23 entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 29 BewG. Er ist insbesondere hinsichtlich der neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst. § 23 regelt, welche Erhebungsmöglichkeiten über Besteuerungsgrundlagen und Auskunftsrechte das Finanzamt hat sowie welche Mitteilungspflichten andere Behörden gegenüber dem Finanzamt haben.

Insbesondere regelt § 23 Absatz 1 die Anzeige- und Mitteilungspflichten der nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden. Diese haben alle ihnen bekannt gewordenen Umstände, die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder die Festsetzung der Grundsteuer von Bedeutung sind, mitzuteilen. Dazu gehören insbesondere die in § 23 Absatz 2 festgelegten Daten der Grundbuchämter. Darüber hinaus gehören hierzu insbesondere Daten, die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem technisch geführt werden.

§ 23 Absatz 3 regelt, dass die mitteilungspflichtigen Stellen grundsätzlich verpflichtet sind, die betroffenen Personen von dem Inhalt der Mitteilung zu unterrichten. Eine



Unterrichtung kann jedoch in Übereinstimmung mit Artikel 13 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1, zuletzt ber. ABl. L 127 vom 23.5.2018, S. 2) in seiner jeweils geltenden Fassung unterbleiben, soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Personen nicht nur die betroffenen Daten kennen, sondern auch - nicht zuletzt aufgrund der gesetzlichen Mitteilungspflicht - wissen, dass diese Daten (wie bereits nach früherem Recht) den Finanzbehörden zu Besteuerungszwecken mitgeteilt werden. Insoweit ist § 23 Absatz 3 als Klarstellung zu verstehen (vergleiche dazu auch den in § 2a Absatz 3 AO klarstellend zum Ausdruck kommenden Anwendungsvorrang der Datenschutzgrundverordnung). Nach Artikel 23 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung können bestehende Informationspflichten zudem durch Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats, denen der Verantwortliche oder der Auftragsverarbeiter unterliegt, eingeschränkt werden. Voraussetzung ist, dass die Beschränkung den Wesensgehalt der Grundrechte und Grundfreiheiten achtet und in einer demokratischen Gesellschaft eine notwendige und verhältnismäßige Maßnahme darstellt, um den Schutz sonstiger wichtiger Ziele des allgemeinen öffentlichen Interesses des Mitgliedstaats, insbesondere eines wichtigen finanziellen Interesses, etwa im Steuerbereich, wie hier das Aufkommen der Grundsteuer durch Schaffung der Möglichkeit einer weitgehend automatisiert und flächendeckenden Erhebung, sicherzustellen.

Übersteigen die Interessen der betroffenen Person den Aufwand für die Informationserteilung, zum Beispiel anlässlich eines erforderlichen schriftlichen Kontakts mit dem Betroffenen, ihn von der Mitteilung nach § 23 Absatz 1 oder 2 zu informieren, hat in diesen Fällen eine Information von der Mitteilung zu erfolgen.

Die in Absatz 4 normierte Verpflichtung zur elektronischen Datenübermittlung an die Finanzbehörden nach vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle ist Grundvoraussetzung für eine weitgehend automationsgestützte Neu-

bewertung aller etwa 5,6 Millionen wirtschaftlichen Einheiten. Da der genaue Zeitpunkt der Umsetzung noch nicht feststeht, erfolgt eine gesonderte Aufforderung durch die oberste Finanzbehörde, sobald die Voraussetzungen gegeben sind.

### Abschnitt III

#### Bewertungsvorschriften

##### Zu § 24

Die Norm bestimmt, nach welchen Grundsätzen die Steuergegenstände des § 3 zu bewerten sind.

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 gibt die genaue Bezugsgröße für die konkrete Bewertung vor. Dabei wird an der Grundsystematik der wirtschaftlichen Einheiten festgehalten. Dies ist nicht nur beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen von Bedeutung, welches in der Regel aus einem Bündel von Wirtschaftsgütern besteht, sondern auch beim Grundvermögen. Auch dort ist es aufgrund der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse geboten, die Wirtschaftsgüter abweichend von der privatrechtlichen Ausgangslage zum Zwecke der Grundsteuer zu behandeln.

##### Zu Absatz 2 und 3

Dabei bestimmt Absatz 2, dass land- und forstwirtschaftliches Vermögen mit einem Ertragswert bewertet wird und Grundvermögen gemäß Absatz 3 mit dem Bodenwert. Es erfolgt dadurch eine unterschiedliche Behandlung dieser beiden Vermögensarten. Dies ist jedoch aufgrund der spezifischen Besonderheiten und im Hinblick auf das Verhältnis zur Gewerbesteuer auch gerechtfertigt.

Für die Bewertung des Grundvermögens, und damit den größten Teil der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten, wird als abstraktes und neues Bewertungsverfahren eine Ausrichtung nach dem Bodenwert normiert. Dieser Wert richtet sich nach dem im Bodenrichtwert eines Grundstücks stehenden Potenzial des Grundstücks und ist daher unabhängig vom Gebäude.

Der Wert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs bestimmt sich in erster Linie nach dem Ertragspotenzial und wird weniger von dem durch Bereitstellung der kommunalen Infrastruktur geprägten und aufgewerteten Innenbereich der Kommune beeinflusst. Zudem liegen für land- und forstwirtschaftliche Flächen aufgrund der statischen Marktlage nur unzureichend Daten zur Bewertung durch die Gutachterausschüsse vor. Bei der Ermittlung des Ertragswerts wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer den zu bewertenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft behält, fortlaufend nutzt und hieraus Erträge erzielt. Sinn und Zweck des Ertragswerts ist es somit, außerlandwirtschaftliche Faktoren auszuschneiden, die zwar den Veräußerungspreis eines Betriebs beeinflussen, jedoch in keinem ökonomischen Zusammenhang mit der objektiven Ertragsfähigkeit einer land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion stehen. Im Sinne einer realitätsgerechten und relationsgerechten Besteuerung ist daher die Anwendung eines spezifischen Ertragswertverfahrens für land- und forstwirtschaftliches Vermögen gerechtfertigt.

#### Absatz 4

Absatz 4 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in § 30 BewG und bestimmt, dass die in Euro ermittelten Grundsteuerwerte auf volle hundert Euro abgerundet werden.

#### Zu § 25

Die Norm enthält zentrale Aussagen zu den wirtschaftlichen Einheiten.

## Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den Begriff der wirtschaftlichen Einheit zum Zwecke der Bewertung. Dieser lehnt sich an die bisherigen in § 2 BewG verwendeten Begrifflichkeiten an. Auch wenn das neue Bewertungsverfahren für Grundstücke keine Gebäude mehr direkt in die Bewertung einbezieht, soll trotzdem die Verkehrsanschauung für die Bestimmung der wirtschaftlichen Einheiten weiterhin bestimmend sein. Werden etwa zwei Grundstücke durch eine dauerhafte, flurstücksübergreifende Nutzung so eng miteinander verknüpft, sodass eine isolierte Betrachtung der Grundstücke nicht angezeigt ist, muss von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass für die Grundsteuer die grundlegende Wertung des § 39 AO gilt. Auf die Ausführungen im Rahmen von § 10 wird daher verwiesen.

## Zu Absatz 2

Absatz 2 benennt dabei ausdrücklich die Miteigentumsanteile als Berechnungsgrundlage für den Grundstücksanteil. Im neuen Bewertungssystem sind die Gebäude grundsätzlich irrelevant. Um jedoch eine genaue und abgeltende Besteuerung von Grundstücken mit einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu erreichen und die genaue Zurechnung festzulegen, wurde diese Regelung zur Ermittlung der Grundstücksgröße in diesen Fällen aufgenommen.

## Zu Absatz 3

Die bisherige Regelung des § 32 BewG findet sich ähnlich in Absatz 3 wieder. Sie bestimmt, dass für die Bewertung des auf dem Gebiet des Landes belegenen und nach diesem Abschnitt zu bewertenden Vermögens die Vorschriften der §§ 26 bis 38 gelten. Nach diesen Vorschriften sind auch die auf dem Gebiet des Landes belegenen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Gebiet des Landes als auch auf Gebiete außerhalb des Gebiets des Landes erstreckt. Diese Regelung ist insbesondere für die Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft von praktischer Bedeutung, da diese teilweise über Landesgrenzen hinweg betrieben werden. Bewertet für Zwecke der Grundsteuer wird in diesen Fällen nur der

auf dem Gebiet des Landes belegene Teil der wirtschaftlichen Einheit. Zudem wird klargestellt, dass der außerhalb belegene Teil einer wirtschaftlichen Einheit nicht der gesonderten Feststellung nach § 13 unterliegt.

## 1. Unterabschnitt

### Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

#### 1. Einführung

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt bislang im Rahmen einer Betriebsbewertung (Gesamtbewertung) mit dem Ertragswert. Für die alten Länder wird die Bewertung bisher in Form der Eigentümerbesteuerung und für die neuen Bundesländer in Form der Nutzerbesteuerung jeweils einheitlich nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 vorgenommen. In den alten Ländern gehört der Wohnteil einschließlich der Altenteilerwohnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, während die Wohngebäude in den neuen Ländern dem Grundvermögen zugerechnet werden. Durch die Übertragung der Agrarpolitik auf die Europäische Union und nach mehrfachen Strukturveränderungen innerhalb der letzten 50 Jahre haben sich die für einen Ertragswert maßgebenden Verhältnisse in der Land- und Forstwirtschaft grundlegend geändert. Zur Weiterentwicklung des Bewertungsverfahrens der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft für Zwecke der Grundsteuer ist deshalb auf die jüngeren Erfahrungen im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer zurückzugreifen.

Die Bewertung des Grund und Bodens mittels Pachtpreisen ist aus Sicht der Wissenschaft und der land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen nur im Fall der Verpachtung einzelner Flächen zielführend. Dagegen muss der wirtschaftende Betrieb regelmäßig Flächen zupachten, was statistisch in einer hohen Pachtquote und einem gesteigerten Ertrag zum Ausdruck kommt. Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für die Erbschaft- und Schenkungsteuer erfolgt deshalb durch ein Reingewinn- und ein Mindestwertverfahren. Im Rahmen einer einmaligen

Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer muss eine solche sachliche Differenzierung und der damit verbundene Aufwand einer nachträglichen Liquidationsbewertung im Verhältnis zur realitätsgerechten Abbildung anderer Wirtschaftsgüter hingenommen werden. Bei der jährlich wiederkehrend zu erhebenden Grundsteuer ist ein solches Verfahren sowohl mit Blick auf die rückwirkende Korrektur der Bemessungsgrundlage als auch mit Blick auf die monetären und bürokratischen Belastungen sowohl für die Land- und Forstwirtschaft als auch für die Finanzverwaltung nicht zielführend.

## 2. Folgerungen für das Bewertungsverfahren

Um in einem steuerlichen Massenverfahren die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens transparent und effizient gestalten zu können, muss die Bewertungssystematik für den Grundbesitz weitgehend vereinfacht und aufgrund zur Verfügung stehender Datengrundlagen mittelfristig möglichst vollautomatisiert abgewickelt werden. Dies kann im Einzelnen durch eine automationsfreundliche Ausgestaltung des Bewertungsverfahrens wie folgt erreicht werden:

- Die wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich künftig nicht mehr auf den Wohnteil.
- Die übrigen Grundstrukturen des bisherigen Rechts in Form der Vermögensart, die Definition der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die Abgrenzungskriterien hierzu und die bewährte Gliederung des Betriebs in Nutzungen bleiben erhalten. Eine Änderung erfolgt nur dergestalt, dass die Gliederung des Betriebs (sogenannte gesetzliche Klassifizierung) über eine Grundstücksdatenbank für das voll automationsgestützte Bewertungsverfahren zur Verfügung gestellt wird.
- Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form einer standardisierten Bewertung der Flächen und gegebenenfalls der vorhandenen Hofstellen mit einem typisierenden Ertragswert.

– Die Ableitung der Ertragswertansätze erfolgt soweit als möglich aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für Deutschland. Dadurch kann bei jeder Hauptfeststellung auf kontinuierliche Daten zurückgegriffen werden.

### 3. Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage

Nach der bisherigen Rechtslage gehen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die Hofflächen, die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel allgemein im Ertragswert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft auf und beeinflussen über das jeweilige Ertrags- und Aufwandsgefüge den entsprechenden Hektarwert der einzelnen Nutzungen oder den unmittelbaren Vergleichswert. Deshalb ist bisher geregelt, dass bei aktiv wirtschaftenden Betrieben die gegendüblichen Abweichungen gegenüber den unterstellten Ertragsverhältnissen durch Zu- oder Abrechnungen und die betriebsindividuellen Abweichungen insbesondere für Wirtschaftsgebäude und Vieh als Betriebsmittel durch Zu- oder Abschläge erfolgen. Dagegen sind in den Fällen einer Stückländerei beim Eigentümer des Grund und Bodens keine Abschläge wegen fehlender Betriebsmittel und dementsprechend keine Zuschläge für den Überbestand an Betriebsmitteln bei deren Eigentümer zulässig.

Aufgrund der Notwendigkeit einer weitgehend vollautomatisierten Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird auf eine vergleichende Bewertung und deren umfangreiche Ermittlungen verzichtet. Stattdessen wird unmittelbar für jede Nutzung ein Reinertrag ermittelt. Die neue Rechtslage unterstellt, dass der Reinertrag der gesondert zu bewertenden Nutzungen das jeweilige Ertragswertpotential des bewirtschafteten Grund und Bodens abbildet und mit dessen Ansatz die hierfür unmittelbar erforderlichen Betriebsmittel ideell abgegolten werden. Dabei kommt es entsprechend dem Charakter einer objektiven Flächenbewertung zunächst nicht darauf an, ob der Eigentümer oder der Pächter den Grund und Boden selbst bewirtschaftet. Auf die Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertsteigerungen durch Zupachtflächen einerseits und Stückländereien sowie verpachteten Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertminderungen andererseits sowie den damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten und Korrekturrechnungen bei besonders intensiven Nutzungen wird deshalb verzichtet. Dennoch wird den im bisherigen Recht berücksichtigten Umständen dem Grunde nach

auf vereinfachte Weise dadurch Rechnung getragen, dass die typischerweise von aktiv wirtschaftenden Betrieben unterhaltenen Hofstellen eigenständig bewertet werden. Durch die gesonderte Erfassung von Viehzuschlägen oder aufgrund der Bewertung der Wirtschaftsgebäude werden weitere ertragswertsteigernde Umstände ersatzweise pauschal erfasst, die wesentlich und fachlich unbestritten sind.

Zu § 26

Zu Absatz 1

Bewertungsgegenstand für Zwecke der Grundsteuer ist innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens die wirtschaftliche Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Die wirtschaftliche Einheit bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden am Bewertungsstichtag und umfasst die damit in engem sachlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter, die in Absatz 3 konkretisiert werden.

Zu Absatz 2

Die Regelung definiert den tätigkeitsbezogenen Begriff der Land- und Forstwirtschaft. Der Sammelbegriff umfasst neben der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft auch den Weinbau, den Gartenbau und die sonstigen Betriebszweige. Zugleich regelt § 26 Absatz 1 den Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Dienen Wirtschaftsgüter nach ihrer Zweckbestimmung einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit dauerhaft zur planmäßigen und ständigen Bewirtschaftung, werden sie unter objektiven Gesichtspunkten dieser Vermögensart zugerechnet.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt enumerativ die Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Zu diesen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere der Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Be-



triebsmittel, der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln und die immateriellen Wirtschaftsgüter. Zum Grund und Boden gehören alle Flächen, die nicht als Grundvermögen zu erfassen sind. Wirtschaftsgebäude sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ausschließlich der unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs und nicht Wohnzwecken dienen. Stehende Betriebsmittel wie zum Beispiel das lebende und tote Inventar dienen einem Betrieb längerfristig. Dagegen sind umlaufende Betriebsmittel zum Verbrauch im eigenen Betrieb oder zum Verkauf bestimmt. Zu den immateriellen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere Lieferrechte und von staatlicher Seite gewährte Vorteile, die die Voraussetzungen eines Wirtschaftsguts erfüllen. Ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln stellt sicher, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinne des definierten Reinertrags möglich ist.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 33 Absatz 3 BewG. Sie berücksichtigt jedoch, dass zu Wohnzwecken, gewerblichen und beziehungsweise oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude und Gebäudeteile stets dem Grundvermögen zuzurechnen sind. Letzteres unterliegt konsequent der Bewertung mit dem Bodenwert (§ 24 Absatz 3).

Da der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft künftig nicht mehr die Wohngebäude und den dazugehörenden Grund und Boden umfasst (zum Beispiel Wohnteil einschließlich Altenteilerwohnung und Wohnungen der Arbeitnehmer), ist insoweit eine Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und dem Grundvermögen geboten. Zum Grundvermögen der Wohngebäude zählen neben der bebauten Fläche auch die Nebenflächen wie zum Beispiel Stellplätze und Gärten. Bei Betrieben, die vor dem 31. Dezember 1998 bereits bestanden haben, ist eine Abgrenzung nach § 13 Absatz 4 und 5 EStG erfolgt, die grundsätzlich zu übernehmen ist.

Im Übrigen wird die traditionelle Verkehrsanschauung in Absatz 4 Nummer 2 bis 4 im Bereich der Land- und Forstwirtschaft fortgeführt, wonach der Betriebsinhabende im Falle einer Veräußerung seines Betriebs die abschließend aufgeführten Wirtschaftsgüter nicht zwangsläufig mitveräußert oder dem Erwerber besonders in Rechnung

stellt. Eine Änderung dieser Rechtslage hätte zur Folge, dass auch für diese Wirtschaftsgüter Grundsteuer zu entrichten wäre.

Zu § 27

Zu Absatz 1

Nach der bisherigen Rechtslage sind die Standortflächen von Windkraftanlagen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs hierzu sind bei bestellten Grunddienstbarkeiten und einer weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Flächen (einschließlich einer Unternutzung der Umgriffsflächen) nur die eigentlichen Standortflächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen auszuscheiden. In Folge dessen muss jeweils für kleinste wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens eine Wertermittlung erfolgen, ohne dass in der Regel die eigentliche Betriebsvorrichtung Windkraftanlage der Grundsteuer unterliegt.

Neben den Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der Standortflächen ergeben sich solche auch bei der Bewertung dieser Flächen, da den Gutachterausschüssen hierfür keine ausreichende Zahl von Kauffällen zur Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen regelt die Vorschrift, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Sondergebieten für Windenergieanlagen aus Vereinfachungsgründen stets und im vollen Umfang dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet werden. Dabei werden aus Klarstellungsgründen neben den eigentlichen Standortflächen auch die dazugehörigen Betriebsvorrichtungen (abgegrenzte Standortflächen der Windenergieanlagen) umfasst. Alle übrigen Energieerzeugungsf lächen werden weiterhin über § 26 Absatz 4 Nummer 1 dem Grundvermögen zugerechnet.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem bisherigen § 69 Absatz 1 BewG. Sie ersetzt jedoch das nach bisherigem Recht gültige Tatbestandsmerkmal „auf absehbare Zeit“,

dass durch die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung mit sechs Jahren konkretisiert wurde, in Übereinstimmung mit dem Hauptfeststellungszeitraum durch sieben Jahre.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem bisherigen § 69 Absatz 3 BewG unter Berücksichtigung der Abgrenzung und Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen.

Zu § 28

Zu Absatz 1

Die Vorschrift greift auf die bewährten Regelungen des § 34 Absatz 1 und 2 BewG zurück. Sie enthält eine Beschreibung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und gliedert diesen für Zwecke der Wertermittlung auf.

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 dem bisherigen § 34 Absatz 2 Nummer 2 BewG, werden jedoch aus automationstechnischen Gründen künftig als Nutzungsart bezeichnet.

Neu ist die Nutzungsart Hofstelle, die zur weiteren Vereinfachung des Bewertungsverfahrens eingeführt wird. Die Nutzungsart ergänzt die jeweiligen Nutzungen um die Hofflächen, die dadurch unmittelbar bewertet werden können. Gleiches gilt für die auf einer Hofstelle befindlichen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, soweit hierfür eine gesonderte Erfassung angeordnet ist.



Größe der von dieser Stelle aus bewirtschafteten Flächen. Die 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 mit ihren jeweiligen Brutto-Grundflächen ebenfalls der Hofstelle zugerechnet.

Zu Absatz 7

Die Vorschrift fingiert die Nebenbetriebe als Nutzungsart. Inhaltlich entspricht die Definition dem bisherigen § 42 Absatz 1 BewG.

Zu § 29

Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass für die Feststellung des Grundsteuerwerts allgemein die Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt (das heißt zum Stichtag 1. Januar eines Jahres) maßgebend sind, auch wenn in der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig abweichende Wirtschaftsjahre bestehen.

Zu Absatz 2

Abweichend von der Regelung des Absatzes 1 und damit abweichend von § 15 Absatz 2, § 16 Absatz 4 Satz 2 und § 17 Absatz 2 Satz 1 wird aus Zweckmäßigkeitsgründen auf die Bestände zum Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres abgestellt. Grundsätzlich erleichtert dies die Ermittlung der umlaufenden Betriebsmittel und die Abgrenzung der Überbestände. Bedeutung erlangt die Vorschrift bei der Ermittlung der Tierbestände für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung.

Zu § 30

Zu Absatz 1

Bei der Bewertung der Wirtschaftsgüter im Sinne des § 26 Absatz 3 durch Kapitalisierung des Reinertrags 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).

Bei der Beurteilung dieser Grundsätze ist nicht auf Muster- oder Spitzenbetriebe sondern auf durchschnittliche Betriebsergebnisse abzustellen, die anhand der gesetzlich normierten Gliederung eines Betriebs üblicherweise erzielt werden. Dabei sind alle wesentlichen Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg Einfluss nehmen oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, zu berücksichtigen. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinhin übliche Bewirtschaftung notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmitteln ausgestattet ist.

Die Ableitung der Reinerträge erfolgt zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft. Zur realitätsgerechten Abbildung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit wurden die notwendigen Kennzahlen für jede Nutzung gesondert als Durchschnittswerte aus zehn Wirtschaftsjahren ermittelt. Ausgangspunkt ist das durchschnittliche Betriebseinkommen der Betriebe, das die gemeinhin erzielbare Entlohnung der Produktionsfaktoren Boden, (Besatz-)Kapital und Arbeit repräsentiert. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für fremde Arbeitskräfte und dem angemessenen Anteil für die Arbeit des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte (nAK).

Zu Absatz 2

Zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens wird der Reinertrag für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Das Ergebnis ist der standardisierte Reiner-

trag für den Grund und Boden. Er bildet das Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der zur Bewirtschaftung erforderlichen Betriebsmittel ab. Daraus ergibt sich für den standardisierten Reinertrag des Grund und Bodens das folgende Schema:

Durchschnittliches Betriebseinkommen der Betriebe geteilt durch die durchschnittlich bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche (LF) in Hektar

= Betriebseinkommen / ha LF abzüglich Lohnaufwand für fremde Arbeitskräfte / ha LF abzüglich angemessener Lohnansatz für Betriebsleiter und nicht entlohnte AK / ha LF abzüglich anteiliger Reinertrag für die Wirtschaftsgebäude / ha LF

= anteiliger Reinertrag des Grund und Bodens einschließlich der Betriebsmittel zur LuF Erzeugung / ha LF

Bei der Ermittlung des angemessenen Lohnansatzes der nicht entlohten Arbeitskräfte (einschließlich der Betriebsleiter) wurde wie folgt vorgegangen. In Wirtschaftsjahren, in denen die Nettorentabilität des Betriebs 100 % erreichte und somit eine volle Entlohnung aller Produktionsfaktoren möglich war, wird der Lohnansatz der nicht entlohten Arbeitskräfte in vollem Umfang abgezogen. In Wirtschaftsjahren, in denen die Nettorentabilität unter 100 % lag, wird nur der Anteil des Lohnansatzes abgezogen, der dem Prozentsatz der ermittelten Nettorentabilität entspricht.

Zu Absatz 3

Der Ertragswert ermittelt sich nach Absatz 3 aus dem 18,6-fachen des Reinertrages, den der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gemäß seiner wirtschaftlichen Bestimmung im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Der Kapitalisierungsfaktor unterstellt eine immerwährende Verzinsung der Reinerträge von 5,5 Prozent.

Zu § 31

Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass die Gesamtbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens nach dessen Gliederung erfolgt. 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 § 30 ermittelten standardisierten Reinertrag zu multiplizieren. Der standardisierte Reinertrag ergibt sich aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die in den Anlagen 1 bis 6 festgelegt sind.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt über die dem Eigentümer zuzurechnenden Flächen, 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 wegen des nachhaltig erzielbaren Reinertrags für den Fall, dass die Flächen am Bewertungsstichtag nur vorübergehend nicht bewirtschaftet werden oder einer entsprechenden Stilllegungsverpflichtung unterliegen (Ansatz des Sollertrags). Aus diesen Gründen müssen im Rahmen eines Ertragswerts diejenigen Wirtschaftsgüter, die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Dieses Prinzip entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 34 Absatz 4 BewG, wonach die Wirtschaftsgüter ideell zugerechnet und bewertet werden. 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. Eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben, verpachteten Betrieben und Stückländereien kann deshalb im Rahmen des Massenverfahrens entfallen. Dies dient der grundlegenden Vereinfachung und ermöglicht zugleich eine weitgehende und rechtssichere Bewertung der Flächen im vollautomatisierten Verfahren.



## Zu Absatz 2

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Ackerland und Grünland sowie einer damit verbundenen Tierhaltung nach Maßgabe des § 35. Die Einstufung in Acker- oder Grünland erfolgt nach dem Bodenschätzungsgesetz. Sie ist im amtlichen Liegenschaftskataster zur Berechnung der Ertragsmesszahlen 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 jede Fläche gesondert ermittelt werden, die gegebenenfalls um Zuschläge nach § 32 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 zu erhöhen ist.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Betriebsmittel werden nach Absatz 8 erfasst.

## Zu Absatz 3

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von forstwirtschaftlichen Flächen (Holzbodenflächen und Nichtholzbodenflächen).

Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nicht mehr betriebsindividuelle Waldzustandsdaten erhoben, sondern es werden für naturräumlich homogen gegliederte Einheiten gegendübliche Verhältnisse normiert, die aus den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen gemäß § 41a Bundeswaldgesetz abgeleitet werden. Abweichend hiervon werden forstwirtschaftliche Flächen in Naturschutzgebieten mit weitgehenden Bewirtschaftungsbeschränkungen als Geringstland bewertet, wenn dies katastermäßig nachgewiesen ist.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag in Abhängigkeit von den gegenüblichen Verhältnisse ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung.

#### Zu Absatz 4

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Weinbauflächen (das heißt von vorübergehend nicht bestockten Flächen, noch nicht ertragsfähigen Jungfeldern und im Ertrag stehenden Rebanlagen). Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung gesetzlich normiert.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem ermittelten Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der weinbaulichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 8 und gegebenenfalls durch Zuschläge nach § 32 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 erfasst.

#### Zu Absatz 5

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die unterschiedliche Nutzung von Flächen des Gemüse-, des Blumen- und Zierpflanzenbaus, des Obstbaus sowie von Baumschulflächen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Gemüsebau im Wechsel mit landwirtschaftlichen Kulturen wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet. Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Reinertrag eines Nutzungsteils einschließlich einer etwaigen Ertragssteigerung bei der Erzeugung unter Glas und Kunststoffen ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag des gärtneri-

schen Nutzungsteils. Wirtschaftsgebäude (z. B. Verkaufsräume) und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 8 und durch Zuschläge nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 erfasst.

#### Zu Absatz 6

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die in § 36 beispielhaft aufgeführten übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die bisherigen Sonderkulturen Hopfen und Spargel werden wegen des von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichenden Ertrags- und Aufwandsgefüges als Sondernutzungen erfasst. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen werden für die flächengebundenen Nutzungen wie bisher Reinerträge ausgewiesen.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Bewertungsfaktor ergeben den Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Bei nicht flächengebundenen Nutzungen (zum Beispiel der Imkerei, der Wanderschäfferei und der Pilzzucht) werden – unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle – die gegebenenfalls genutzten Grundflächen nach Absatz 8 und gegebenenfalls vorhandene Wirtschaftsgebäude nach Anlage 5 ermittelt, jedoch bei der jeweiligen Nutzung erfasst.

#### Zu Absatz 7

Die Vorschrift bestimmt, dass die gesetzlich klassifizierten Flächen Abbauland, Geringstland und Unland mit einem standardisierten Reinertrag gemäß Anlage 5 zu erfassen sind. Auch wenn den Flächen regelmäßig keine größere Bedeutung zukommt, muss die Erfassung und Bewertung von Abbauland, Geringstland und Unland entsprechend dem Gebot der vollständigen Erfassung der Flächen des Betriebs für Zwecke einer relationsgerechten Besteuerung und aus automationstechnischen Gründen erfolgen.

## Zu Absatz 8

Die Vorschrift regelt die Bewertung der Hofstelle und konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags.

Nach der bisherigen Rechtslage werden Hausgärten bis zu 10 Ar zur Hof- und Gebäudefläche gerechnet. Ferner wird die gesamte Hof- und Gebäudefläche für Zwecke der Bewertung in eine Nutzung oder bei Vorliegen mehrerer Nutzungen in diese anteilig einbezogen, soweit sie ihr dienen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nunmehr die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gesondert bewertet.

Der Grund und Boden der Hofstelle wird anhand der zuvor gegenüber dem Grundvermögen abgegrenzten Hoffläche typisierend mit dem höchsten Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung bewertet (Annahme einer Acker-/Grünlandzahl von 100). Der entsprechende Reinertrag ist in Anlage 6 als Bewertungsfaktor für die Hofflächen ausgewiesen. Damit wird die bisher mittelbar erfolgte Bewertung der Hofstelle dem Grunde nach praxisgerecht fortgeführt und für Zwecke einer vollautomatischen Bewertung nutzbar gemacht. Zugleich wird dadurch gewährleistet, dass Flächenänderungen bei den Nutzungen sich folgerichtig nicht auf die Bewertung der Hofstelle auswirken. Ferner wird der höchste Reinertrag zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände einer Hofstelle in Relation zu den land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen verdreifacht. Damit wird eine auf eine tatsächliche Erfassung von Wirtschaftsgebäuden in der Masse der Fälle verzichtet.

## Zu § 32

### Zu Absatz 1

Zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände werden

- bei verstärkter Tierhaltung auf der Grundlage der selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung Viehzuschläge erfasst. Mit den Viehzuschlägen werden der erhöhte Tierbestand und die dazu notwendigen Wirtschaftsgebäude abgegolten.

- bei den gärtnerischen Nutzungsteilen Zuschläge für die Ertragssteigerung bei Flächen unter Glas und Kunststoffen erfasst. Zur Beibehaltung des Vereinfachungseffekts wird dabei nicht zwischen Gebäuden und Betriebsvorrichtungen sowie zwischen beheizbaren und nicht beheizbaren Flächen unterschieden und der Begriff klargestellt.
- bei der weinbaulichen Nutzung und bei Nebenbetrieben nachhaltig genutzte Wirtschaftsgebäude mit einem typisierenden Ertragswert gemäß Anlage 6 erfasst.

#### Zu Absatz 2

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die als Sondergebiet der Windenergieerzeugung dienen, regelt § 27 Absatz 1 die Zuordnung zur Land- und Forstwirtschaft. Folgerichtig sind diese werterhöhenden Umstände, die auch den Ertragswert einer Fläche steigern, bei der Bewertung der Standortfläche zu berücksichtigen. Für das zusätzliche Ertragswertpotential des Grund und Bodens ist ein Zuschlag gemäß Anlage 7 zu erfassen.

#### Zu § 33

##### Zu Absatz 1

Die Vorschrift fasst die zur Vereinfachung der Bewertung jeweils gesondert ermittelten Reinerträge als Reinertragsanteile zu einem Gesamtwert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (Summe der Reinerträge) zusammen.

Die Summe der Reinerträge bildet die Grundlage für die vorgeschriebene Kapitalisierung des Reinertrags mit dem Faktor 18,6 und ergibt den gesondert festzustellenden Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

##### Zu Absatz 2

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken, ist die gesonderte Ermittlung der Reinerträge die Grundlage für ein verein-

fachtes Zerlegungsverfahren. Zur Bestimmung des Zerlegungsmaßstabs wird aufgrund der standardisierten Flächenbewertung jeweils der in einer Gemeinde erzielte Reinertrag in Abhängigkeit von den Nutzungen ermittelt. Dadurch kann der anteilige Grundsteuerwert der jeweiligen Gemeinde im Zerlegungsverfahren zielgenau und folgerichtig zugewiesen werden.

Zu § 34

Nach den bisherigen Verwaltungsregelungen gehören selbständige Kleingärten zur gärtnerischen Nutzung und werden mit einem vereinfacht ermittelten Reinertrag für Gemüsebau bewertet.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift sichert die bisherige Rechtspraxis ab. Sie fingiert, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes als Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren sind.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift regelt, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland entsprechend der bisherigen Rechtspraxis in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 4 bewertet werden.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift fingiert, dass Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche als Wirtschaftsgebäude anzusehen sind und entsprechend § 31 Absatz 8 bewertet werden.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht § 33 Absatz 1.

Zu § 35

Die besonderen Vorschriften zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierhaltung von der gewerblichen Tierhaltung entsprechen den bisherigen bewertungsrechtlichen und ertragsteuerlichen Grundsätzen.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 51 Absatz 1a BewG.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des bisherigen § 51 Absatz 2 BewG.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des bisherigen § 51 Absatz 3 BewG.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des bisherigen § 51 Absatz 5 BewG.

Zu Absatz 5

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem bisherigen § 51 Absatz 4 BewG.

Zu § 36

Zu Absatz 1

Die Vorschrift entspricht § 175 Absatz 1 BewG. Sie gliedert die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auf und definiert die Sonderkulturen.

Die Vorschrift dient der besseren Abgrenzung von der landwirtschaftlichen Nutzung und ermöglicht eine zielgenauere Ermittlung der Reinerträge, da bei Sonderkulturen

sowohl hinsichtlich der Erträge als auch der Aufwendungen besondere Verhältnisse vorliegen. Weil die Bedeutung des Tabakanbaus in Deutschland weiter abnimmt und es sich nicht um eine Dauerkultur handelt, wurde zwecks eindeutiger gesetzlicher Klassifizierung der Flächen der Tabakanbau nicht mehr den Sondernutzungen zugeordnet.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 62 Absatz 1 BewG und ist um weitere Nutzungen erweitert worden.

## 2. Unterabschnitt

### Grundvermögen

#### 1. Einführung

Von den rund 5,6 Mio. wirtschaftlichen Einheiten, die der Grundsteuer unterliegen, entfällt der überwiegende Teil der wirtschaftlichen Einheiten auf das Grundvermögen. Zur Bewältigung dieser Bewertungsaufgabe ist ein verwaltungsökonomisches Handeln in besonderem Maße geboten. Die geltende Einheitsbewertung ist nicht darauf ausgerichtet, die erforderlichen Bewertungsgrundlagen automationsgestützt zu erfassen, sodass eine in regelmäßigen Abständen erforderliche Neubewertung des Grundvermögens einen erheblichen Arbeitsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung nach sich ziehen würde. Mit der Neuregelung des Verfahrens zur Bewertung des Grundvermögens wird daher insbesondere das Ziel verfolgt, eine turnusmäßige Neubewertung des Grundvermögens weitgehend automationsunterstützt vornehmen zu können.

Das Erfordernis einer weitgehend automationsunterstützten Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens ist mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine relations- und realitätsgerechte Bewertung der Grundstücke in Einklang zu bringen.



## 2. Folgerungen für das neue Bewertungsverfahren

Der sogenannte Bodenwert ist auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

Diese abstrakte Rechengröße setzt sich vom bekannten Bewertungssystem mit einer Ausrichtung an dem Verkehrswert von Grundstücken ab. Belastet wird allein das im Bodenrichtwert verkörperte Potenzial eines Grundstücks. Dieses Potenzial geht einher mit einer gewinnbringenden Nutzbarkeit des Grundstücks und fügt sich in den Gedanken zur Leistungsfähigkeit ein. In Anlehnung an den Äquivalenzgedanken spiegelt die Höhe des Wertes aber immer auch die Teilhabemöglichkeit an der Bereitstellung kommunaler Infrastruktur und Ressourcen (insbesondere der Lageverfügbarkeit) wider. Aufgrund der im Baugesetzbuch angelegten Differenzierung der Höhe der Bodenrichtwerte innerhalb der Kommune, erfassen die neuen Bewertungsvorschriften zur Bewertung des Grundvermögens den Belastungsgrund der Grundsteuer und bilden die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht ab.

Das Bewertungsverfahren beschränkt sich auf nur zwei - vom Steuerpflichtigen zu erklärende - externe Eingangsdaten.

Zu § 37

Zu Absatz 1

Die Definition der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens in Absatz 1 entspricht derjenigen im bisherigen § 70 BewG. Danach bildet jede wirtschaftliche Einheit (§ 25) des Grundvermögens ein Grundstück im Sinne des zweiten Unterabschnitts.

Zu Absatz 2

Entsprechend der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 157 BewG) ist ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn der Eigentümer seinen Anteil zusammen mit seinem Grundstück nutzt. Diese Vorschrift ermöglicht es, mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören.

Ein Anwendungsfall ist beispielsweise ein Garagengrundstück, das einer Vielzahl von Eigentümern gehört, und von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt wird. Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhaus bilden in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit. Hierbei ist - anders als bei der Einheitsbewertung - nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihenhaus nutzen.

Zu § 38

Zu Absatz 1

Bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer wird bei Grundstücken der Grundsteuerwert aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Heranziehung von Bodenrichtwerten hat sich sowohl im Rahmen der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer als auch anlässlich ertragsteuerrechtlicher Wertermittlungsanlässe, wie

zum Beispiel der Kaufpreisaufteilung, in langjähriger Praxis bewährt. Bei der Wertermittlungsmethode für Grundstücke unter Heranziehung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine verfassungsrechtlich unbedenkliche typisierende Bewertungsmethode in einem neuen System.

Die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Bodenrichtwertzonen im Sinne des § 196 Absatz 1 Satz 3 BauGB sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen.

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern mitzuteilenden Bodenrichtwerte für die Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis verbindlich. Dem Gesetzgeber steht es frei, bestimmte Bewertungsparameter typisierend festzulegen und deren Rechtsverbindlichkeit bei der Bewertung von Grundbesitz anzuordnen, solange die Grenzen der Typisierung eingehalten sind. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten wurde explizit einer außerhalb der Finanzverwaltung stehenden Stelle, den Gutachterausschüssen, aufgegeben, da diesen auf Grund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe sowie der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgreifliche Kompetenz bei der Feststellung von Bodenrichtwerten zukommt (vergleiche ständige höchstrichterliche Rechtsprechung BFH-Urteil vom 26. April 2006 II R 58/04, BFHE 213, 207, BStBl II, 793; vom 12. Juli 2006 II R 1/04, BFHE 213, 387, BStBl II, 742; vom 25. August 2010 II R 42/09, BFHE 230, 570, BStBl II 2011, 205).

Zu Absatz 2

Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB). Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 Satz 6 BauGB).

Die Etablierung einer elektronischen Übermittlung der Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen an die Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenen Datensatz, wie es von Absatz 2 vorgegeben wird, ist Voraussetzung für ein vollautomatisierungsgestütztes Bewertungsverfahren.

Unabhängig davon ist es grundsätzlich angezeigt, dass die Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit erhalten, die für Bewertung wichtigen Bodenrichtwerte bequem und einfach von einer landesweit einheitlichen und leicht verständlichen Plattform wie BORIS-BW abrufen zu können. Eine gute Datenstruktur, die auch eine entsprechende Qualität der Steuererklärung gewährleistet, bildet den Grundstein für ein möglichst vollautomatisiertes, modernes Bewertungsverfahren.

Zu Absatz 3

Die Befugnis zur Ableitung des Werts des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen, wenn die Gutachterausschüsse in Ausnahmefällen keine Bodenrichtwerte ermittelt haben, stellt – wie in § 179 Satz 4 BewG – eine vollständige Bewertung aller wirtschaftlichen Einheiten sicher.

Abschnitt IV

Bemessung der Grundsteuer

Zu § 39

Die Vorschrift übernimmt die bisherige Berechnungsmethode des Steuermessbetrages mittels einer Steuermesszahl.

Zu § 40

Zu Absatz 1 und 2

Die Steuermesszahlen werden an die geänderten bewertungsrechtlichen Vorschriften und deren steuerliche Auswirkungen angepasst.

### Zu Absatz 3

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen, welches gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und Wohnungsnot uneingeschränkt förderwürdig und förderbedürftig ist. Gerade das Sozialstaatsprinzip gebietet eine angemessene Berücksichtigung des Wohnbedarfs. Eine teilweise Verschonung der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken durch einen Abschlag bei der Steuermesszahl setzt dieses Anliegen konsequent um. Darüber hinaus soll ein Anreiz geschaffen werden, mehr Flächen der Wohnnutzung zuzuführen, um das Grundbedürfnis besser befriedigen zu können. Die dadurch erfolgte Berücksichtigung von außerfiskalischen Lenkungs- und Förderzwecken wurde vom Bundesverfassungsgericht auch für die Grundsteuer ausdrücklich gebilligt.

Die gleichmäßige, relative Freistellung ist in der Art und der Höhe angezeigt, da das Bedürfnis der Freistellung mit dem Wert korreliert und in der Gesamtschau der wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens angemessen ist. Dabei wird auf die überwiegende Nutzung des Grundstücks im Sinne von § 37 zu Wohnzwecken abgestellt. Diese Typisierung ist nicht nur in einem Massenverfahren grundsätzlich zulässig, sondern auch aus verwaltungsökonomischer Sicht geboten. Eine mehr als hälftige Nutzung zu Wohnzwecken kann in den meisten Fällen eindeutig zugeordnet und für den Steuerpflichtigen, wie auch die Verwaltung leicht nachvollzogen werden. Hierfür kann in der Regel auch auf die bisher aus der Einheitsbewertung bekannten und im neuen Bundesrecht in § 249 Bewertungsgesetz wesentlich fortgeführten Grundstücksarten bei bebauten Grundstücken zurückgegriffen werden. Dies erleichtert nicht nur den Steuerpflichtigen die Zuordnung, sondern vereinfacht auch die administrative Umsetzung in erheblichem Maße, sodass grundsätzlich damit Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke erfasst sein würden. Die in § 44 Absatz 1 genannten Grundstücksarten umfassen abschließend alle Grundstücke, die unter die Privilegierung fallen können. Alle anderen Grundstücke werden dementsprechend nicht privilegiert. Die vorgenommene Grenzziehung einer überwiegenden Nutzung ist leicht verständlich und auch im Hinblick auf den Belastungsgrund gerechtfertigt: Überwiegt die Wohnnutzung nicht, verdrängt die anderweitige Nutzung etwa zu gewerblichen Zwecken die Notwendigkeit der Freistellung des Grundbedürfnisses "Wohnen" auf dem Grundstück. Die zur Herleitung der Typisierung und des Abschlags vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass der typische Fall unter Berücksichtigung

der Typisierung innerhalb des zulässigen Korridors sachgerecht geregelt wird, ohne dass es dabei zu einer erheblichen Verkomplizierung des Verwaltungsverfahrens kommt. Gerade letzteres muss in einem Masseverfahren aufgrund der Gefahr eines strukturellen Vollzugsdefizits, welches durch ein kompliziertes, schwer administrierbares Verfahren unweigerlich droht, vermieden werden.

Eine Beschränkung der Privilegierung auf eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken ist daher sachgerecht, verständlich und im Sinne der Gleichheit der Besteuerung leicht überprüfbar.

Zu Absatz 4

Über die allgemeine Privilegierung des Grundbedürfnisses 'Wohnen' hinaus, wie sie in Absatz 3 vorgesehen ist, sollte gerade zu Gunsten sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen eine (weitere) Förderung des sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Es ist allgemein anerkannt, dass es sich bei der Schaffung und Verfügbarmachung von ausreichendem Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen um einen überragenden Gemeinwohlbelang handelt. Das Sozialstaatsprinzip gebietet insbesondere die Bereitstellung von ausreichendem bezahlbarem sozialen Wohnraum. Die Begünstigung des sozialen Wohnungsbaus bei der Grundsteuerbelastung greift dieses Erfordernis auf und setzt es konsequent durch einen weiteren Abschlag auf die Steuermesszahl um.

Um eine ausdrückliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, knüpft die Grundsteuervergünstigung für den Steuergegenstand Grundstück an das Vorliegen eines Förderbescheides und die Einhaltung der Förderkriterien nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes an.

Absatz 4 bestimmt, dass eine weitere Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent für nach Landesrecht oder Bundesrecht entsprechend geförderte Grundstücke erfolgt.

## Zu Absatz 5

Die Vorschrift greift den Grundgedanken des Absatzes 4 auf. Sie berücksichtigt die Belange der Bau- und insbesondere der Wohnungswirtschaft, indem der Lenkungszweck Schaffung und Verfügbarmachung von Wohnraum normenklar für die in Nummer 1 bis 3 abschließend aufgezählten Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine auf deren Antrag hin gewährt wird. Mit der Grundsteuervergünstigung sollen zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum gesetzt werden und zielgenau die Bau- und Wohnungswirtschaft in denjenigen Fällen positiv beeinflussen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Hauptzweck ist. Aus diesen Gründen umfasst die Grundsteuervergünstigung nur Wohnungsbaugesellschaften, die mehrheitlich von Gebietskörperschaften beherrscht werden und bei denen ein Gewinn durch Abführung an die jeweiligen Gebietskörperschaften der kommunalen Daseinsfürsorge zu Gute kommt. Entsprechendes gilt für Wohnungsbaugesellschaften, die im Dienste der Allgemeinheit tätig werden und deshalb als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt werden oder nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes steuerbefreit sind

## Zu Absatz 6

Kulturdenkmäler umfassen oft große Grundflächen mit häufig gleichzeitig vorhandenen Einschränkungen bei der Nutzung und den Refinanzierungsmöglichkeiten. Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichem Interesse und ist daher zuvorderst eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Diese im öffentlichen Interesse liegende Wahrnehmung der Aufgabe durch Private bei gleichzeitig vorliegenden Einschränkungen, die von den privaten Eigentümern im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen sind, sollen bei der Erhebung der Grundsteuer berücksichtigt werden.

Durch die Gewährung eines Abschlags auf die Steuermesszahl in Höhe von 10 Prozent wird den besonderen Belangen der Eigentümerinnen und Eigentümern von Baudenkmalen unbürokratisch Rechnung getragen, ohne dabei in die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten für Zwecke der Grundsteuer einzugreifen. Durch den Rück-

griff auf die räumliche Abgrenzbarkeit wird ein klarer Bezug zum Grundbesitz geschaffen. Entscheidend ist daher, dass das Grundstück theoretisch in einen steuerbegünstigten und einen nicht steuerbegünstigten Teil geteilt werden könnte. Hier ist vorrangig auf eine Abgrenzung anhand der tatsächlichen Grundstücksfläche abzustellen. Hilfsweise ist eine Abgrenzung mit Hilfe des Verhältnisses der anteiligen steuerbegünstigten und der nicht steuerbegünstigten Gebäudeflächen zur gesamten Gebäudefläche vorzunehmen.

Zu § 41

Die Norm entspricht dem bisherigen § 16 GrStG und regelt das Steuermessbetragsverfahren.

Zu § 42

Die Norm entspricht dem bisherigen § 17 GrStG und regelt korrespondierend zu den Regelungen über die Feststellung eines aktualisierten Besteuerungswertes das Erfordernis einer Neuveranlagung.

Zu § 43

Die Norm entspricht dem bisherigen § 18 GrStG und regelt korrespondierend zu den Regelungen über die Feststellung eines neuen Besteuerungswertes das Erfordernis einer Nachveranlagung.

Zu § 44

Die Norm bestimmt die Erklärungspflicht für privilegierte Grundstücke im Sinne von § 40 Absatz 3. Die genannten Kategorien, in denen die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken stattfindet, ist bereits aus dem bisherigen Recht bekannt und soll den Steuerpflichtigen bei der Erklärung unterstützen. Dies erleichtert aber nicht nur den Steuerpflichtigen die Zuordnung, sondern vereinfacht auch die administrative Umsetzung in erheblichem Maße. Einfamilienhäuser, aber auch Zweifamilienhäuser sind



Wohngrundstücke mit ein beziehungsweise zwei Wohnungen, die kein Wohnungseigentum sind. Eine Mitbenutzung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird. Das Grundstück behält laut ständiger Rechtsprechung damit insgesamt noch seinen Wohncharakter. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Mietwohngrundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die zu mehr als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht bereits in eine andere Kategorie fallen.

Die Vorschrift stellt strukturell sicher, dass die zuständige Finanzbehörde beim Wegfall der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung Kenntnis erlangt und dies im Wege einer Neuveranlagung berücksichtigen kann. Gleiches gilt für den Wegfall eines privilegierten Tatbestands im Sinne von § 40 Absatz 3 bis 6.

Zu § 45

Die Norm entspricht dem bisherigen § 20 GrStG und regelt die Aufhebung des Steuermessbetrags, insbesondere wenn der Steuergegenstand wegfällt oder infolge von Befreiungsgründen nicht mehr der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

Zu § 46

Die Norm entspricht dem bisherigen § 21 GrStG und regelt das Verfahren für Änderung oder Aufhebung von Neu- oder Nachveranlagungsbescheiden, die vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt worden sind.

Zu § 47

Zu Absatz 1

Die Vorschrift bestimmt wie die bisherige Regelung in § 22 GrStG die Grundsätze der Zerlegung von Steuermessbeträgen.

## Zu Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt den Zerlegungsmaßstab bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft. Als Zerlegungsmaßstab werden die Reinertragsverhältnisse zugrunde gelegt, die gemäß § 33 Absatz 2 für jede Gemeinde im Rahmen der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt und ausgewiesen werden.

## Zu Absatz 3

Die Vorschrift bestimmt den Zerlegungsmaßstab bei Grundstücken. Als Zerlegungsmaßstab ist das Verhältnis der steuerpflichtigen Grundstücksflächen maßgeblich. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden wird für den Fall, dass die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis führt, bestimmt, dass die Zerlegungsanteile maßgebend sind, auf die sich die Gemeinden mit dem Steuerschuldner einigen.

## Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht inhaltlich den Regelungen des Absatzes 2 der bisherigen Vorschrift.

## Zu § 48

Die Norm entspricht dem bisherigen § 23 GrStG und regelt den Zerlegungsstichtag.

## Zu § 49

Die Norm entspricht dem bisherigen § 24 GrStG und regelt bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft die Alternative der Zerlegung durch Steuerausgleich.

## Abschnitt V

### Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

#### Zu § 50

Die Norm entspricht dem bisherigen § 25 GrStG und regelt die Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinde. Diese üben dadurch ihr in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verfassungsrechtlich garantiertes Hebesatzrecht aus.

#### Zu § 51

Die Norm entspricht dem bisherigen § 27 GrStG und regelt die endgültige Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde. Entsprechend dem im Grundsatz beibehaltenen System der dreigliedrigen Grundsteuer hat auch im neuen System die Gemeinde damit die endgültige Ertragshoheit und entscheidet somit über die mögliche Aufkommensneutralität.

#### Zu § 52

Die Norm entspricht dem bisherigen § 28 GrStG und regelt den Fälligkeitszeitpunkt der Grundsteuer.

#### Zu § 53

Die Norm entspricht dem bisherigen § 29 GrStG und ordnet die Beachtung des letzten Steuerbescheids durch Anordnung einer Vorauszahlung auf den zu ergehenden Bescheid an, bis dieser ergangen ist. Aufgrund der klaren Anordnung des Bundesverfassungsgerichts können auf die Steuerbescheide nach altem Bundesrecht, nach Ablauf der Umsetzungsfrist Ende 2024, keine weiteren Belastungen mehr gestützt werden. Daher gilt § 53 nur für Steuerbescheide, die aufgrund dieses Gesetzes ergangen sind.

#### Zu § 54

Die Norm entspricht dem bisherigen § 30 GrStG und legt die Modalitäten für die Abrechnung der nach § 53 entrichteten Vorauszahlung fest, sobald ein neuer Bescheid ergangen ist.

Zu § 55

Die Norm entspricht dem bisherigen § 31 GrStG und legt die für den bereits abgelaufenen Zeitraum fällige Zahlung fest, wenn etwa eine Nachveranlagung durchgeführt worden ist.

Abschnitt VI

Erlass der Grundsteuer

Zu § 56

Die Norm ist an den bisherigen § 32 GrStG angelehnt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann die Gemeinde im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens über einen (teilweisen) Erlass der Grundsteuer entscheiden.

Auch im neuen System ist der Erlass systemgerecht, da die Grundsteuer im Sinne dieses Gesetzes an der grundlegenden Systematik festhält. Die Grundsteuer greift beim Grundvermögen nach §§ 37, 38 auf das im Grundstück verkörperte Potenzial zu. Dies ist grundsätzlich auch zulässig, wobei die Grundsteuer nicht zu einer unangemessenen Überbelastung führen darf, insbesondere in Fällen der Dienlichkeit des Grundbesitzes für die Allgemeinheit. Dieser Ansatz entspricht auch dem Sollertragscharakter der Steuer. Darüber hinaus unterstützen die vom Erlass nach § 56 erfassten Anlagen und Güter des allgemeinen Interesses das kommunale Angebot beziehungsweise die kommunale Infrastruktur.

Zu § 57

Zu Absatz 1

Die Vorschrift bestimmt in Satz 1 die Grundsätze für den Erlass der Grundsteuer bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die eine Reinertragsminderung erlitten haben. Der Begriff des Reinertrags wird in Satz 3 unter Rückgriff auf die bewertungs-

rechtliche Definition in § 30 Absatz 1 konkretisiert. Aufgrund des regelmäßig abweichenden Wirtschaftsjahres in der Land- und Forstwirtschaft fingiert Satz 4 die Zuordnung des steuerrechtlich maßgebenden Wirtschaftsjahres zum Erlasszeitraum.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt die weiteren Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer und konkretisiert die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse anhand der steuerrechtlichen Gewinnermittlung.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift berücksichtigt den neuen bewertungsrechtlichen Begriff des Grundsteuerwerts.

Zu § 58

Die Norm entspricht dem bisherigen § 35 GrStG und regelt das Verfahren für den Erlass nach diesem Gesetz. Aufgrund der systematischen Ausrichtung ausschließlich an dem im Bodenrichtwert verkörperten Potenzial, bedarf es keiner Erlassregelung mehr, die sich auf die Ertragsminderung bebauter Grundstücke (Land- und Forstwirtschaft sowie Kulturgüter ausgenommen) bezieht. Für Sonderfälle, bei denen die Steuer eine unangemessene Härte darstellen, verbleibt es bei den allgemeinen Billigkeitsmaßnahmen der Abgabenordnung.

Abschnitt VII

Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

Zu § 59

Zu Absatz 1

Die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte muss aus administrativen Gründen zum 1. Januar 2022 erfolgen, ohne dass die Hauptveranlagung der Steuermessbeträge durchgeführt wird. Aus diesen Gründen wird in zeitlicher Hinsicht die Nachholung der Hauptveranlagung der Steuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 gesetzlich angeordnet. Eine Festsetzung des Steuermessbetrags mit Wirkung zum 1. Januar 2025 zeitgleich mit der Feststellung des Grundsteuerwerts bleibt dennoch nach § 46 möglich.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt materiell-rechtlich als Hauptveranlagungszeitpunkt den 1. Januar 2025, um dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (BGBl. I S. 531) und dem Steuerentstehungszeitpunkt Rechnung zu tragen. Auf diesen Zeitpunkt erfolgt auch die Grundsteuerveranlagung durch die Gemeinde.

Zu Absatz 3

In § 59 Absatz 3 Satz 1 GrStG wird klargestellt, dass wie bei Nach- und Neuveranlagungen nach § 46 GrStG Hauptveranlagungsbescheide bereits vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erlassen werden können. Mit der entsprechenden Anwendung von § 46 Satz 2 GrStG nach § 59 Absatz 3 Satz 2 GrStG wird sichergestellt, dass die Hauptveranlagungsbescheide zu ändern oder aufzuheben sind, wenn sich bis zum Hauptveranlagungszeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

Zu Absatz 4

§ 13 Absatz 4 bestimmt, dass Grundsteuerwerte festgestellt werden, soweit diese für die Besteuerung relevant sind. Da das derzeitige Grundsteuergesetz für die Bemessung der Grundsteuer auf die Einheitswerte verweist, sind die Grundsteuerwerte bis zu der vorgesehenen Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer 2025 für die Besteuerung noch nicht von Relevanz. Dies könnte dazu führen,

dass die Grundsteuerwerte solange nicht festgestellt werden könnten, bis dieses Gesetz Anwendung findet, das wiederum für die Bemessung der Grundsteuer auf die Grundsteuerwerte verweist. Eine frühere Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes ist nicht möglich, da die automationstechnischen Umstellungen erst eine Erhebung der Grundsteuer auf Grundlage der Grundsteuerwerte zum 1. Januar 2025 ermöglichen und daher bis dahin die Grundsteuer auf den bisherigen Einheitswerten beruhen soll. Um einen lückenlosen Übergang vom alten Grundsteuerrecht auf Grundlage der Einheitswerte zum neuen Grundsteuerrecht auf Grundlage der Grundsteuerwerte zu ermöglichen, müssen die Grundsteuerwerte bereits vorher festgestellt worden sein, bevor dieses Gesetz Anwendung findet. Absatz 4 bestimmt daher, bei der Feststellung der Grundsteuerwerte in der Übergangszeit für § 13 Absatz 4 zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte maßgebend für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz sind. Damit wird eine Relevanz der Grundsteuerwerte für die Bemessung der Grundsteuer bereits zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt fingiert.

Derzeit werden für steuerbefreite Grundstücke keine Einheitswerte festgestellt. Es ist anzunehmen, dass im Zeitpunkt der erstmaligen Veranlagung zur Grundsteuer zum 1. Januar 2025 (vergleiche Begründung zu Absatz 1 und 2) jedenfalls ein Großteil der derzeitigen im Grundsteuerrecht vorgesehenen Steuerbefreiungen fortbesteht. Auch dem wird in der Übergangsregelung Rechnung getragen. Im Ergebnis werden bei der Anwendung von § 13 Absatz 4 das im ersten Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt.

Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 17 Absatz 1 Nummer 2 erfolgen. Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Grundsteuergesetz aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 18 Absatz 1 Nummer 2 aufzuheben.

Bei Art- und Zurechnungsfortschreibungen ist bei der Anwendung von § 16 Absatz 2 ab dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt und der Anwendung dieses Gesetzes

ebenfalls zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte maßgebend für die Bemessung der Grundsteuer sind.

#### Zu Absatz 5

Absatz 4 bestimmt, dass Finanzbehörden vor dem 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die ihr im Rahmen der erstmaligen Erklärung nach § 22 erstmals bekannt werden, nicht für die zurückliegenden Jahre zur Fortschreibung oder Nachfeststellung der Einheitswerte verwenden dürfen. Dies soll die wahrheitsgemäße Abgabe der Erklärung nach § 22 und damit eine realitätsgerechte Bewertung sicherstellen. Ab dem 1. Januar 2025 dürfen spätestens auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den vom Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018 zur Grundsteuer als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. Spätestens ab dem 1. Januar 2025 sind daher in jedem Fall keine Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte mehr möglich (vergleiche auch Begründung zu Absatz 6).

#### Zu Absatz 6

In Nummer 4 des Tenors des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer (BGBl. I S. 531) hat das Bundesverfassungsgericht bestimmt, dass für Kalenderjahre nach Ablauf der Fortgeltungsfristen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden dürfen. Nach § 31 Absatz 2 Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 13 Nummer 8a und 11 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes kommt der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer Gesetzeskraft zu. Absatz 6 hebt daher klarstellend kraft Gesetzes die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden und soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5, 93 Absatz 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom



22. Juli 1970 (BGIB. I S. 1118) beruhen, zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft auf.

Zu § 60

Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt die sofortige Anwendung der §§ 2 bis 3, 10 und 12 sowie der Abschnitte II, III und VII mit Inkrafttreten des Landesgrundsteuergesetzes. Die übrigen Vorschriften gelten erst für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025. Damit wird sichergestellt, dass die Neubewertung im Übergangszeitraum durchgeführt werden kann, jedoch die Regelungen für die Festsetzung und Erhebung erst für den Zeitraum ab 2025 angewandt werden können.

Zu Absatz 2

Der neue Absatz 2 regelt explizit, dass für die Grundsteuer bis zum Kalenderjahr 2024 weiterhin das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), welches zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, Anwendung findet. Damit wird gewährleistet, dass in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten dieses Gesetzes und der ersten Hauptveranlagung der Grundsteuerwerte auf Basis der Einheitswerte Grundsteuerermessbeträge und Grundsteuer festgesetzt werden kann.

Zu § 61

Die Regelung ermächtigt das Finanzministerium, durch Rechtsverordnung die Anlagen 1 bis 9 an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes, an die Erhebungen der Finanzverwaltung oder an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen anzupassen. Die Ermächtigung soll eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung für die Zukunft sicherstellen. Die weitere Ermächtigung regelt in Anlehnung an die Vorschriften der Abgabenordnung die Befugnis des Finanzministeriums die technische Ausgestaltung der elektronischen Datenübermittlung festzulegen.

Zu § 62

Die Vorschrift ermächtigt das Finanzministerium das Landesgrundsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung neu bekannt zu machen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Kommunalabgabengesetzes)

Die Änderung des Kommunalabgabengesetzes regelt die Kostenfreiheit der Auskünfte für den Steuerschuldner.

Die Grundsteuer ist eine verlässliche Einnahmequelle der Kommunen. Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer Steuererklärung durch die Bürgerinnen und Bürger erforderlich. Dabei bildet der Bodenrichtwert die wesentliche Grundlage der Neubewertung. Die Bürgerinnen und Bürger sind zur Erfüllung ihrer Steuererklärungspflicht derzeit und in Einzelfällen auch später auf die entsprechenden Auskünfte angewiesen. Die vollständige und vor allem korrekte Angabe des Bodenrichtwerts zu Zwecken der Grundsteuer erfolgt ausschließlich im Interesse der Kommunen. Daher ist es gerechtfertigt, insoweit auf Gebühren und Auslagen (vergleiche § 11 Absatz 4 Satz 2 KAG) im Zusammenhang mit steuerlichen Auskünften zu verzichten. Es entstehen keine Einnahmeausfälle bei den Gemeinden, da alternativ die Finanzbehörden die Bodenrichtwerte abrufen würden und das Land gemäß § 11 Absatz 3 Satz 2 KAG in Verbindung mit § 10 Absatz 1 des Landesgebührengesetzes gebührenbefreit wäre.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.