

Grundsteuerreform – Auswirkung auf den Forst

Verfasser: Michael Adler, Steuerberater – LDWB

Treukontax Steuerberatungsgesellschaft mbH/ BBV Steuerberatung für Land- und Forstwirtschaft GmbH

Aufgrund der Entscheidung des BVerfG vom 10.04.2018 musste die Grundsteuer reformiert werden. Es verbleibt auch nach der Novellierung der Gesetzesvorschriften beim dreistufigen Verfahren. Zunächst wird durch die Einreichung der Grundsteuererklärung beim Finanzamt ein Grundsteuerwert ermittelt. Dieser Grundsteuerwert wird mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert, sodass sich ein Grundsteuermessbetrag errechnet. Der Messbetrag stellt die Bemessungsgrundlage für die jeweilige Gemeinde dar, welche anhand Ihres individuell festgelegten Hebesatzes die Grundsteuer festsetzt.

Als Bewertungsstichtag gelten die Verhältnisse zum 01.01.2022. Anwendung findet die Neuregelung im Rahmen von „neuen“ Grundsteuerbescheiden ab dem 01.01.2025.

Im Wesentlichen wird bei der Bewertung nach zwei Vermögensarten, nämlich dem Grundvermögen (bspw. Wohnhaus, unbebauter Bauplatz) und dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen unterschieden. Daraus resultiert im Bereich des Grundvermögens die Grundsteuer B und aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen die Grundsteuer A.

Im Rahmen der so genannten wirtschaftlichen Einheit „Land- und Forstwirtschaft“ ist somit auch der Forst an sich betroffen, der nach dem Ertragswert bewertet wird.

Zuordnung zur forstwirtschaftlichen Nutzung:

Vorab stellt sich die Frage, was in die Rubrik der forstwirtschaftlichen Nutzung fällt. Die forstwirtschaftliche Nutzung umfasst alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung und Gewinnung von Rohholz dienen. Hierzu gehören insbesondere die der Holzherzeugung dienenden Flächen, die Waldbestockung sowie die Wirtschaftsgebäude, die Betriebsmittel und die im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Nutzung anfallenden Nebennutzungen. Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch Wildäcker und Wildwiesen, soweit sie nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zum Geringstland gehören.

In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene bodengeschätzte Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, Baumschulen oder Weihnachtsbaumkulturen gehören nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung (A 237.3 Abs. 1 Satz 4 und 5 AEBewGrSt).

Zum Grund und Boden der forstwirtschaftlichen Nutzung gehören insbesondere alle Flächen, die dauernd der Rohholzerzeugung zu dienen bestimmt sind (Holzboden- und Nichtholzbodenflächen). Zur Holzbodenfläche gehören auch Waldwege, Schneisen und Schutzstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben fünf Meter nicht übersteigt, sowie vorübergehend nicht bestockte Flächen (Blößen). Zur Nichtholzbodenfläche gehören die dem Transport und der Lagerung dienenden Flächen, soweit sie nicht zur Holzbodenfläche gerechnet werden (Waldwege, ständige Holzlagerplätze und weitere unproduktive, aber zur Holzherzeugung notwendige Flächen) (A 237.3 Abs. 2 AEBewGrSt).

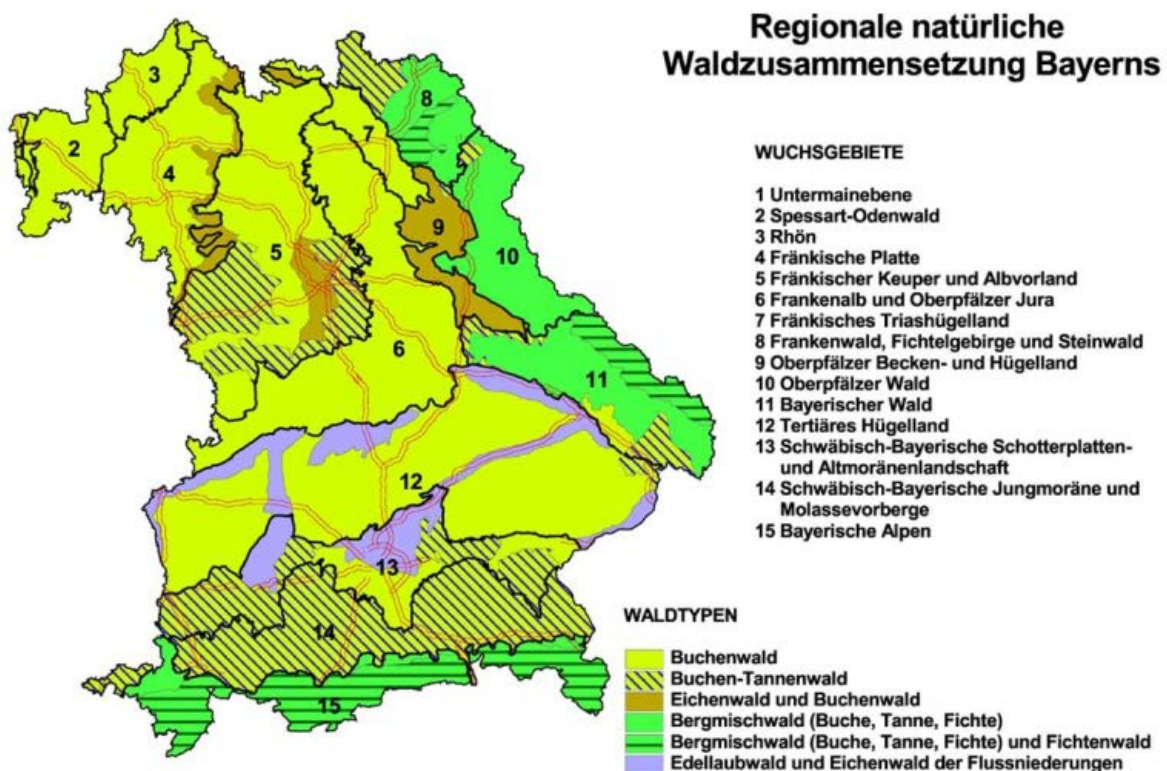
Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung

Die Wertermittlung für den Forstteil eines Betriebes ist stark regionalisiert. Hierbei werden die Flächen zunächst in Wuchsgebiete eingeteilt und danach mit den jeweiligen vorgegebenen Bewertungsfaktoren multipliziert. In der Anlage 28 zum Bewertungsgesetz werden die verschiedenen Wuchsgebiete (siehe Schaubild für Bayern) mit unterschiedlichen Reinerträgen je Flächenwert aufgeführt (z. B. Wuchsgebiet Frankenalb und Oberpfälzer Jura 106,82 €/ha).

Als Grundlage hierfür wurden die Daten der forstwirtschaftlichen Wuchsgebiete und deren Baumartenanteile nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt gem. § 41a Bundeswaldgesetz durchgeführten Bundeswaldinventur verwendet.

Zur genauen Bestimmung, in welches Wuchsgebiet die jeweiligen Eigentumsflächen fallen, wird die Gemarkungsnummer herangezogen, welche aus einer Übersichtsliste von 100 Seiten bestimmt werden kann.

Schaubild Wuchsgebiete:



Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich gem. § 237 Abs. 3 Satz 1 BewG aus der Summe der Flächenwerte des zu bewertenden Betriebs. Es muss also jedes Flurstück gesondert erfasst und bewertet werden.

Abweichend hiervon werden gem. § 237 Abs. 3 Satz 4 BewG Eigentumsflächen wie Geringstland bewertet, wenn infolge von Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist (z.B. Nationalparks).

Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle und der ggf. vorhandenen Nebenbetriebe erfolgt nach § 237 Abs. 8 BewG und § 238 Abs. 1 Nr. 3 BewG i. V. mit A 237.3 Abs. 3 Satz 5 gesondert.

Die Summe der Reinerträge der unterschiedlichen Nutzungen werden anschließend mit einem Kapitalisierungsfaktor von 18,6 multipliziert, um die Verzinsung abzubilden. Der daraus resultierende Grundsteuerwert wird auf volle 100 € nach unten abgerundet.

Formel:

Forstfläche in qm	X	Bewertungsfaktor lt. Wuchsgebiet	=	Ertragswert	X Vervielfältiger 18,6
Lt. Liegen- schaftskataster		Anlage 28 zum BewG			

Danach wird der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl von 0,55 Promille multipliziert, um den Steuermessbetrag zu erhalten, auf welchen dann im letzten Schritt der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde angewandt wird.

Beispiel:

Forstfläche in Fribertshofen (Landkreis Neumarkt, Gemeinde Berching);
(Gemarkungsnummer 094621)

Liegenschaftskataster: FLNr. 12345; Umfang 12,7 ha.

Bewertung: 12,7 ha x 106,82 € = Ertragswert **1.356,61 €** (x Vervielfältiger 18,6) = **25.200,00€** GrSt-Wert x Messzahl 0,55 v. T.= 13,86 € x Hebesatz z.B. 310% = 42,97 € GrSt/ p.a.

Ermittlung der Gemarkungsnummer:

Beratzhausen	Rechberg	095454	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Beratzhausen	Beilstein	095455	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Beratzhausen	Haag	095485	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Allmannsberg	094601	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Berching	094604	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Buch	094608	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Erasbach	094616	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Ernersdorf	094617	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Fribertshofen	094621	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Haar	094628	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Holnstein	094635	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Oening	094662	Frankenalb und Oberpfälzer Jura
Berching	Plankstetten	094668	Frankenalb und Oberpfälzer Jura

Die Summe der jeweils gesondert ermittelten Reinerträge der Nutzungen (im Beispielsfall der Forst) wird mit den weiteren Nutzungsarten (z.B. Landwirtschaft, Nebenbetriebe) zusammengefasst zum **Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit „Land- und Forstwirtschaft“**.

Wie sich die Grundsteuer in der Höhe ändert, hängt im Wesentlichen davon ab, ob und wie die heheberechtigten Gemeinden Ihre Hebesätze anpassen.

Michael Adler, Steuerberater