



## **Information für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zur Grundsteuerreform**

Mit diesem Schreiben wollen wir Sie über die Grundsteuerreform informieren. Aufgrund der Grundsteuerreform mussten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in der Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Januar 2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) elektronisch beim zuständigen Finanzamt einreichen.

### **Warum gibt es eine Grundsteuerreform?**

Das Grundsteuerrecht musste aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts grundlegend überarbeitet werden. Dabei wurde sehr darauf geachtet, den administrativen Aufwand für Sie so gering wie möglich zu halten. Die Anwendung des neuen Grundsteuerrechts macht es erforderlich, dass jeder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zum Stichtag 1. Januar 2022 für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet wird. Hierzu ist grundsätzlich die Abgabe einer Steuererklärung erforderlich. So wird sichergestellt, dass die aktuellen und korrekten Grundstücksdaten für die Neuberechnung verwendet werden. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 von den Gemeinden als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

### **Wie erfolgt die Erklärungsabgabe?**

Die Erklärung war **im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Januar 2023** elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Eine entsprechende Aufforderung zur Erklärungsabgabe wird durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen erfolgen.

Über „Mein ELSTER“ ([www.elster.de](http://www.elster.de)) steht seit dem 1. Juli 2022 ein kostenfreier Zugang zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie zum Beispiel für andere Steuererklärungen benutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden. Ansonsten können sich die zur Abgabe berechtigten Organisationen und Personen registrieren. Detaillierte Informationen zum Registrierungsprozess finden Sie im „Info-Flyer zur Registrierung in Mein ELSTER“ auf der Internetseite ELSTER - Flyer und Merkblätter ([www.elster.de/eportal/infoseite/flyer](http://www.elster.de/eportal/infoseite/flyer)).

## Wie berechnet sich die Grundsteuer zukünftig?

Die Grundsteuer berechnet sich auch zukünftig in drei Schritten:



### 1. Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes

Mit den im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundbesitzes auf den 1. Januar 2022. Das Ergebnis wird in einem Grundsteuerwertbescheid festgestellt.

### 2. Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Parallel zum Grundsteuerwertbescheid wird ein Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erlassen. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Die Inhalte dieses Bescheids werden auch der heheberechtigten Gemeinde mitgeteilt.

### 3. Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Im letzten Schritt wird der zuvor festgesetzte Grundsteuermessbetrag mit dem *Hebesatz der Gemeinde* multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln. Diese wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in einem Grundsteuerbescheid der Gemeinde bekanntgegeben. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025.

#### **Bestehen weitere Fragen zur Grundsteuerreform und zur Erklärungsabgabe?**

Unter [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de) werden Ihre Fragen rund um die Grundsteuer beantwortet. Sie finden dort Informationen sowie Links, die Sie bei der Erklärungsabgabe unterstützen. Ebenso finden Sie Hintergründe zur Berechnung der Grundsteuer und Informationen darüber, welche Daten für die Erklärung benötigt werden. Die Inhalte auf der Webseite werden fortlaufend aktualisiert.

Falls Sie steuerlich beraten sind, sollten Sie frühzeitig mit diesem Schreiben auf Ihre steuerliche Beratung zugehen.

Anlage:

- Häufige Fragen zur Grundsteuerreform
- Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche

## Häufige Fragen zur Grundsteuerreform

### Für welchen Grundbesitz muss eine Erklärung abgegeben werden?

Erklärungen müssen Sie für jede wirtschaftliche Einheit, die sich am 1. Januar 2022 in Ihrem Eigentum befindet, abgeben.

### Wo finden Sie das Aktenzeichen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft?

Das Aktenzeichen finden Sie im aktuell gültigen Bescheid Ihres Finanzamts über den Einheitswert und regelmäßig auch im letzten Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Dieses Aktenzeichen benötigen Sie zur Abgabe Ihrer Feststellungserklärung.

### Wie werden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bewertet?

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

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

Ein detailliertes Berechnungsbeispiel für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit Hofstelle und Tierhaltung/-zucht finden Sie auf [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de).

### Welche wesentlichen Neuerungen sind zu beachten?

- Es werden die Wertverhältnisse auf den **01. Januar 2022** und nicht mehr die Wertverhältnisse auf den 01. Januar 1964 zugrunde gelegt.
- Alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile, werden künftig als **Grundvermögen bewertet**. Für diese Teile sind zusätzliche Erklärungen abzugeben. Im zweiten Quartal 2022 erhalten Sie ein individuelles Schreiben der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen mit näheren Informationen, die Sie für die Feststellungserklärung benötigen, wie z.B. das **neue Aktenzeichen**.
- Flächen, die mit einer Windkraftanlage bebaut sind, gehören nicht mehr zum Grundvermögen, sondern zum **land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**, wenn im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen.
- Die Feststellungserklärungen sind **elektronisch** einzureichen.

**Hinweis:** Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erhalten im zweiten Quartal 2022 ein individuelles Schreiben der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen mit wichtigen Daten und Informationen, die für die Erklärungsabgabe hilfreich sind.

## **Kann für die Abgabe von Erklärungen eine verlängerte Abgabefrist gewährt werden?**

Die Frist zur Abgabe der Erklärung endete am 31. Januar 2023.

## **Gelten die Vertretungs- und Bekanntgabevollmachten für die Einheitswertfeststellung auch für die Grundsteuerwertfeststellung?**

Vollmachten, die den Finanzämtern bisher für die Einheitswertfeststellung und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags angezeigt wurden, gelten nicht für die Feststellung von Grundsteuerwerten. Für die Feststellung von Grundsteuerwerten ist eine neue Vollmachtserteilung erforderlich. Diese kann im Erklärungsvordruck eingetragen werden.

## **Kann die Steuererklärung auch über Softwarelösungen von Drittanbietern übermittelt werden?**

Über die ERIC-Schnittstelle (Elster Rich Client) besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auch Drittsoftwareanbieter einen entsprechenden Übertragungsweg an ELSTER programmieren können. Klären Sie gegebenenfalls, ob der von Ihnen favorisierte Drittsoftwareanbieter eine Übermittlung der Grundsteuererklärung unterstützt.

## **Gibt es auch Auswirkungen für die Landwirtschaftskammer-Umlage?**

Bis zum 31.12.2024 ändert sich an der Grundlage des Einheitswertes für die Landwirtschaftskammerumlage und an der Erhebung durch die Finanzämter nichts.

Auf der Internetseite [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de) wird ein Link zu Geodaten für Zwecke der Grundsteuer veröffentlicht. Dort erhalten Sie wichtige Informationen aus dem amtlichen Liegenschaftskataster zu den einzelnen Flurstücken, um Ihnen die Abgabe der Steuererklärung zu erleichtern. Folgende für die Erklärung hilfreichen Daten können Sie über den zur Verfügung gestellten Link abrufen:

- Gemarkung/ Gemarkungsnummer [bereits heute auf [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)],
- Flurstücksbezeichnung (Flur, Flurstück), [bereits heute auf [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)],
- amtliche Fläche des Flurstücks,
- tatsächliche Nutzung gegliedert nach landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und weiteren Nutzungen,
- Ertragsmesszahl

## **Welche Vorbereitungen können Sie bereits jetzt treffen?**

Sie können bereits jetzt als Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder einzelner landwirtschaftlicher Flächen (sogenannte Stückländereien) eine gemeindeweise gegliederte Flurstücksliste zusammenstellen. Das erleichtert Ihnen die fristgerechte Abgabe der Erklärung.

Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit umfangreichem Gebäudebestand empfiehlt es sich zur Vorbereitung der Erklärungsabgabe eine Übersicht zu erstellen. Eine katastermäßige Darstellung aller Flurstücke finden Sie bereits jetzt auf der Internetseite [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de).

Beispiel für eine selbst zu erstellende gemeinde-/flurweise Übersicht eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:

Sie sind Eigentümerin bzw. Eigentümer von zwei Flurstücken mit landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischen Nutzung. Auf einem Flurstück befindet sich auch die Hofstelle.

Flur	Flurstücksnummer	Nutzung	Brutto-Grundfläche Wirtschaftsgebäude in m <sup>2</sup>	Fläche der Nutzung in m <sup>2</sup>	amtliche Fläche in m <sup>2</sup>
1	300	insgesamt			2.300
1	300	Hofstelle		300	
1	300	Landwirtschaftliche Nutzung		700	
1	300	Forstwirtschaftliche Nutzung		1.300	
1	301	insgesamt			4.150
1	301	Landwirtschaftliche Nutzung		2.650	
1	301	Gemüsebau – Freiland		1.000	
1	301	Gemüsebau – Glasanlagen	500		
usw.					

## Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK)

### Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

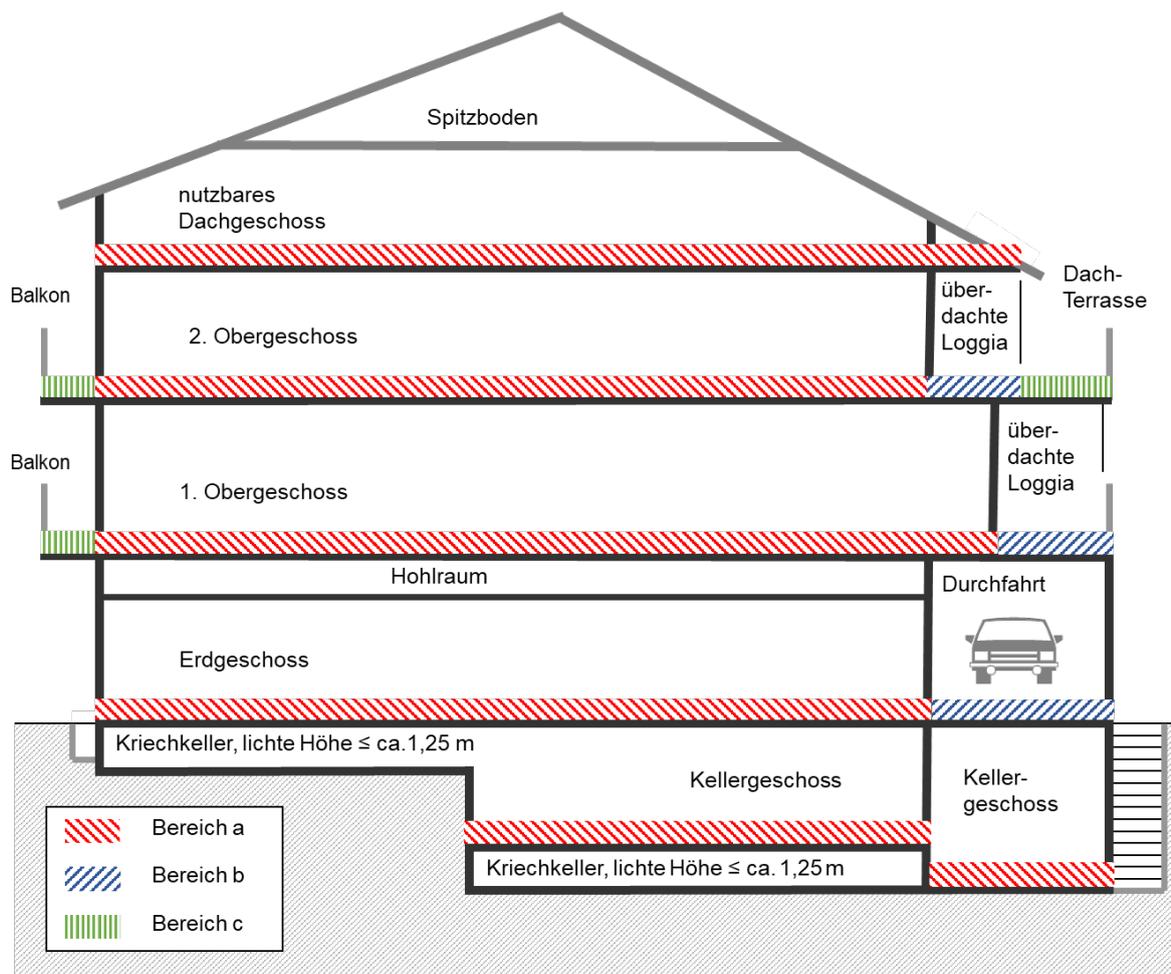
Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschaueräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. Die BGF ist in Quadratmeter anzugeben.

Bei der Ermittlung der BGF wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die NHK berücksichtigen nur die BGF der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht erfasst. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe

der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. BGF des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken). Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).

Auf die BGF anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

### Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF

