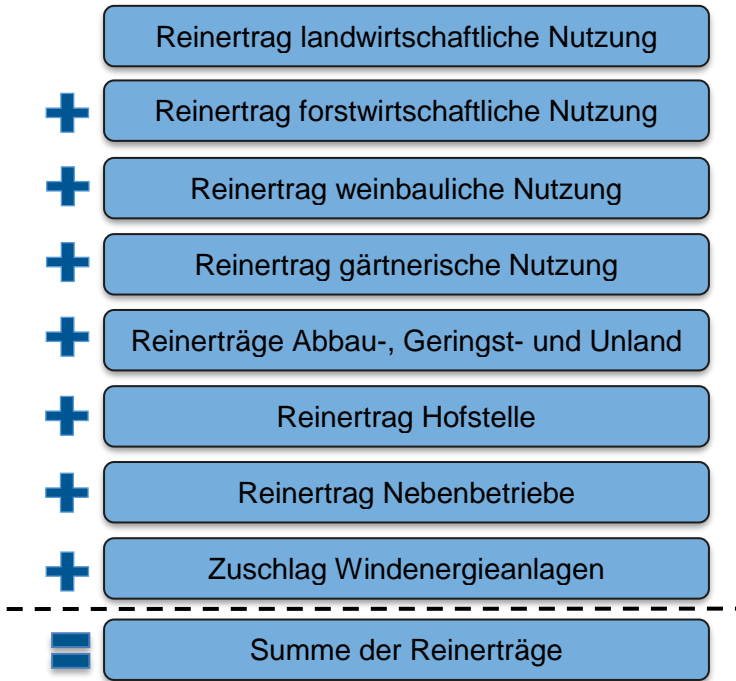


Berechnung des Grundsteuerwerts eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:

$$\text{Summe der Reinerträge} \times 18,6 = \text{Ertragswert} = \text{Grundsteuerwert}$$

Der Summe der Reinerträge ermittelt sich wie folgt:



Berechnungsbeispiel für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit Hofstelle und Tierhaltung/-zucht:

Landwirt L ist Eigentümer von mehreren Flurstücken und hält Milchkühe sowie deren Nachzucht (Kälber und Rinder). Alle Tiere sind gem. Anlage 34 (zu § 241 Abs. 5 BewG) in Vieheinheiten umzurechnen; es ergibt sich eine Anzahl von 150 VE.

Schritt 1: Bewertung der Flurstücke

Die Flurstücke sind als landwirtschaftliche Nutzung klassifiziert. Es sind folgende Flurstücksinformationen zu berücksichtigen (1 Hektar = 100 Ar = 10.000 m²):

- Lagebezeichnung: L-Kühehof, Musterstraße 1, in A-Dorf
- Flurstückkennzeichen:
 1. Flur 25, Flurstück 57, Größe: 5.000 Ar, tatsächliche Nutzung Ackerland, Ertragsmesszahl 175.000
 2. Flur 25, Flurstück 60, Größe: 2.500 Ar, tatsächliche Nutzung Grünland, Ertragsmesszahl 100.000,
 3. Flur 25, Flurstück 61, Größe: 133 Ar, tatsächliche Nutzung Hofstelle (Hinweis: darin Grund und Boden für das Wohnhaus: 8 Ar)

Schritt 2: Bewertung der Flächenwerte

Daraus berechnet die Finanzverwaltung zunächst die Flächenwerte der einzelnen Flurstücke gesondert nach den jeweiligen Nutzungen (hier landwirtschaftliche Nutzung Acker- und Grünland) und Nutzungsarten (Hofstelle):

Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 57		
Grundbetrag	5.000,00 Ar x 2,52 €/Ar ¹	= 12.600,00 €
Ertragsmesszahl	175.000 x 0,041 €/Ertragsmesszahl ²	= 7.175,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= <u>19.775,00 €</u>
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 60		
Grundbetrag	2.500,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 6.300,00 €
Ertragsmesszahl	100.000 x 0,041 €/Ertragsmesszahl ³	= 4.100,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= <u>10.400,00 €</u>
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 61		
Hofstelle (abzüglich Fläche für das Wohngebäude 8 Ar)	125 Ar x 6,62 €/Ar x 3 ⁴	= 2.482,50 €
Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle		= <u>2.482,50 €</u>

Der Grund und Boden für das Wohnhaus zur Größe von 8 Ar (= 800 m²) ist hier nicht zu erfassen, weil Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, einschließlich des dazugehörendem Grund und Bodens dem Grundvermögen zuzuordnen sind.⁵

Hinweis: Ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung/-zucht unterbleibt, weil der tatsächliche Tierbestand des Landwirts L die gesetzliche Grenze von 2 Vieheinheiten je Hektar nicht überschreitet.

¹ Vgl. Anlage 27 zu § 237 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) in der Fassung vom 29. Juni 2021, BGBl 2021 I 2.290, sowie Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 BewG.

² Vgl. www.grundsteuer-geodaten.nrw.de.

³ Vgl. Anlage 27 zu § 237 Abs. 2 BewG sowie Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 BewG in der Fassung vom 29. Juni 2021, BGBl 2021 I 2.290.

⁴ Vgl. § 237 Abs. 8 Satz 2 BewG, Anlage 32 zu § 237 Abs. 8 BewG sowie Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 BewG in der Fassung vom 29. Juni 2021, BGBl 2021 I 2.290.

⁵ Vgl. § 232 Abs. 4 Nr. 1 BewG in der Fassung vom 29. Juni 2021, BGBl 2021 I 2.290.

Schritt 3: Ermittlung des Reinertrags

Im nächsten Schritt wird der Reinertrag des Betriebs durch Aufsummierung der Flächenwerte ermittelt. Der Reinertrag für das Beispiel ergibt sich aus der Summe der oben getrennt berechneten Flächenwerte der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hofstelle

Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung	= 30.175,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle	= 2.482,50 €
Summe der Reinerträge des Betriebs	= <u>32.657,50 €</u>

Mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung werden alle Wirtschaftsgüter, die der Pflanzen- und Tierproduktion zu dienen bestimmt sind, erfasst.

Mit dem Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle sind alle vorhandenen Wirtschaftsgebäude (Kuhstall, Scheune für Heu und Stroh, Maschinenhalle), soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, abgegolten.

Beispiel eines Sachdatenauszugs:

Nach Aufruf der Seite grundsteuer-geodaten.nrw.de erhält der Steuerbürger nach Auswahl seines Flurstücks (über Adressensuche: Gemarkung, Flur, Flurstück) durch einen Linksklick „in“ das entsprechende Flurstück die folgenden Sachdaten.

Detailinformationen - Grundsteuer A					
Lage des Grundstückes / Betriebs der Land-und Forstwirtschaft					
Flurstückskennzeichen		05505702800008			
Lagebezeichnung		Nordfeld; Flintrup 2			
Gemeinde		Warendorf			
Gemarkung		Freckenhorst			
Gemarkungsnummer		055057			
Flur		028			
Flurstück: Zähler		8			
Flurstück: Nenner		-			
Amtliche Fläche des Flurstücks in m ²		153004			
Nutzung nach § 234 BewG					
	Katasterklassifikation	m ²	EMZ	*EMZ	Ertragsmesszahlen
Landwirtschaftliche Nutzung	Acker- / Grünland	134144	61366	-	
	Summe	134144			61366

Diesem Sachdatenauszug können die Grundlagen für eine Feststellungserklärung entnommen werden. Dies sind insbesondere folgende Informationen:

- Gemeinde
- Gemarkung
- Flur
- Flurstück: Zähler
- Flurstück: Nenner
- Amtliche Fläche

Für die Grundsteuerwertermittlung sind maßgeblich:

im Beispiel für eine landwirtschaftliche Nutzung

- Nutzung nach § 234 BewG 134.144 m² = 134,144 Ar x 2,52 €/Ar
- Ertragsmesszahl 61366 x 0,041 €/EMZ

Die Bewertungsfaktoren ergeben sich in diesem Fall aus der Anlage 27 zu § 237 Abs. 2 BewG.