

## **Wie können Verpächter die Grundsteuer A auf ihre Pächter verteilen?**

Ob und wie die Grundsteuer A auf Pächter von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgelegt wird, liegt grundsätzlich im Regelungsbereich des Vertragsverhältnisses zwischen Verpächter und Pächter.

Sollte eine vertragliche Regelung in der Gestalt vorliegen, dass der Pächter die auf seine Pachtflächen entfallende Grundsteuer A zu tragen hat, kann der Verpächter die anteilige Grundsteuer aus dem Grundsteuerwertbescheid sowie seinen Erklärungsdaten herleiten.

Im Rahmen der Abgabe der Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts haben die Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Flächen alle Flurstücke in ihrem Eigentum mit der vorliegenden Nutzung sowie weiteren Angaben, z. B. der Ertragsmesszahl, erklärt. Sofern das Finanzamt von diesen Angaben nicht abgewichen ist, dies hätte das Finanzamt erläutert, können diese Angaben der anteiligen Berechnung zu Grunde gelegt werden.

Die Berechnungsmethodik ist je Nutzung sowie je Gemeinde aus dem Grundsteuerwertbescheid ersichtlich.

Anhand der anliegenden Beispielsfälle kann eine entsprechende Berechnung nachvollzogen werden.

**Beispielfall 1:**

**B. Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwerts**

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen

Reinertrag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung			
Eigentumsfläche	2.996,73	Ar	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52	€/Ar	
Grundbetrag			7.551,76 €
Ertragsmesszahl	136.308	EMZ	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041	€/EMZ	
ergibt			5.588,63 €
Summe			13.140,39 €

Reinertrag für Unland			
Eigentumsfläche	1,10	Ar	
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00	€/Ar	
ergibt			0,00 €

Summe der Reinerträge 13.140,39 €

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft			
Summe der Reinerträge	13.140,39	€	
x Kapitalisierungsfaktor	18,6		
Ertragswert			244.411,25 €

abgerundet auf volle 100 € 244.400 €

**Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 244.400 €**

Reinertrag in der Gemeinde 1

Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung			
Eigentumsfläche	398,61	Ar	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52	€/Ar	
Grundbetrag			1.004,50 €
Ertragsmesszahl	20.154	EMZ	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041	€/EMZ	
ergibt			826,31 €
Summe			1.830,81 €

Reinertrag 1.830,81 €

Reinertrag in der Gemeinde 2

Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung			
Eigentumsfläche	2.598,12	Ar	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52	€/Ar	
Grundbetrag			6.547,26 €
Ertragsmesszahl	116.154	EMZ	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041	€/EMZ	
ergibt			4.762,31 €
Summe			11.309,57 €

Reinertrag für Unland			
Eigentumsfläche	1,10	Ar	
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00	€/Ar	
ergibt			0,00 €

Summe der Reinerträge 11.309,57 €

Gemeinde 1: 2 Flurstücke (200 Ar mit EMZ 10.154 sowie 198,61 Ar mit EMZ 10.000)

Gemeinde 2: 6 Flurstücke (4 Flurstücke je 500 Ar mit EMZ 20.000 sowie  
1 Flurstück 598,12 Ar mit EMZ 36.154  
1 Flurstück Unland mit 1,1 Ar)

Die Flurstücke sind an 4 unterschiedliche Agrar-Betriebe verpachtet.

Gemeinde 1: beide Flurstücke an unterschiedliche Agrar-Betriebe verpachtet

Gemeinde 2: 3 der 500 Ar Flurstücke an einen Agrar-Betrieb und die restlichen  
Flurstücke  
an einen anderen Agrar-Betrieb verpachtet

Das Unland kann unberücksichtigt bleiben, da der anteilige Grundsteuerwert hierfür 0,00 € beträgt.

	Gemeinde	Fläche (landwirtsch. Nutzung)	EMZ	anteiliger Reinertrag	anteiliger Reinertrag je Gemeinde	Anteil am Messbetrag je Gemeinde nach Zerlegung
Agra- Betrieb A	Gemeinde 1	200 Ar	10.154	920,31 €	1.830,81€	50,27 %
Agra- Betrieb B	Gemeinde 1	198,61 Ar	10.000	910,50 €		49,73 %
Agra- Betrieb C	Gemeinde 2	1.500 Ar	60.000	6.240,00 €	11.309,58 €	55,17 %
Agra- Betrieb D	Gemeinde 2	1.098,12 Ar	56.154	5.069,58 €		44,83 %

Berechnung des anteiligen Reinertrags bei landwirtschaftlichen Flächen:

Grundbetrag (Fläche(in Ar) x 2,52) + (Ertragsmesszahl(EMZ) der Fläche x 0,041)

Die Grundsteuer A der Gemeinde 1 entfällt zu 50,27 % auf Agrar-Betrieb A und zu 49,73 % auf Agrar-Betrieb B.

Die Grundsteuer A der Gemeinde 2 entfällt zu 55,17 % auf Agrar-Betrieb C und zu 44,83 % auf Agrar-Betrieb D.

**Beispielfall 2:**

**B. Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwerts**

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen

Reinertrag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung

Eigentumsfläche	17.168,58 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52 €/Ar		
Grundbetrag		43.264,82 €	
Ertragsmesszahl	876.805 EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041 €/EMZ		
ergibt		35.949,01 €	
Summe			79.213,83 €

Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung

Wuchsgebiet Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg			
Eigentumsfläche	154,45 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG	80,53 €/ha, entspricht	0,8053 €/Ar	
ergibt			124,38 €
Summe			124,38 €

Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen

Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht			
Wasserfläche	102,61 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	1,00 €/Ar		
ergibt		102,61 €	
Summe			102,61 €

Reinertrag für Abbauland

Eigentumsfläche	9,16 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	1,00 €/Ar		
ergibt			9,16 €

Reinertrag für Geringstland

Eigentumsfläche	97,73 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,38 €/Ar		
ergibt			37,14 €

Reinertrag für Unland

Eigentumsfläche	8,90 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00 €/Ar		
ergibt			0,00 €

Reinertrag für Hofstelle

Eigentumsfläche		89,60 Ar	
der Hofstelle (Hofffläche u.a.)			
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	6,62 €/Ar		
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	3		
x Faktor insgesamt		19,86 €/Ar	
ergibt			1.779,46 €
Summe			1.779,46 €

Summe der Reinerträge

81.266,58 €

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Summe der Reinerträge	81.266,58 €
x Kapitalisierungsfaktor	18,6
Ertragswert	1.511.558,39 €

abgerundet auf volle 100 €

1.511.500 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €

1.511.500 €

# GRUNDSTEUERREFORM 2022



Mecklenburg-Vorpommern  
Finanzministerium

Reinertrag in der Gemeinde St 1			
Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung			
Eigentumsfläche	7.426,26 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52 €/Ar		
Grundbetrag		18.714,18 €	
Ertragsmesszahl	368.961 EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041 €/EMZ		
ergibt		15.127,40 €	
Summe			33.841,58 €
Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung			
Wuchsgebiet Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg			
Eigentumsfläche	140,08 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG	80,53 €/ha,		
entspricht	0,8053 €/Ar		
ergibt		112,81 €	
Summe			112,81 €
Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen			
Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht			
Wasserfläche	38,55 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	1,00 €/Ar		
ergibt		38,55 €	
Summe			38,55 €
Reinertrag für Geringstland			
Eigentumsfläche	50,95 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,38 €/Ar		
ergibt			19,36 €
Reinertrag für Hofstelle			
Eigentumsfläche der Hofstelle (Hoffläche u.a.)			
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	21,92 Ar		
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	6,62 €/Ar		
x Faktor insgesamt	3	19,86 €/Ar	
ergibt		435,33 €	
Summe			435,33 €
Summe der Reinerträge			34.447,63 €
Reinertrag in der Gemeinde Roggenstorf			
Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung			
Eigentumsfläche	9.742,32 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zu 2	2,52 €/Ar		
Grundbetrag		24.550,65 €	
Ertragsmesszahl	507.844 EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041 €/EMZ		
ergibt		20.821,60 €	
Summe			45.372,25 €
Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung			
Wuchsgebiet Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg			
Eigentumsfläche	14,37 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG	80,53 €/ha,		
entspricht	0,8053 €/Ar		
ergibt		11,57 €	
Summe			11,57 €
Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen			
Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht			
Wasserfläche	64,06 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	1,00 €/Ar		
ergibt		64,06 €	
Summe			64,06 €
Reinertrag für Abbauland			
Eigentumsfläche	9,16 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	1,00 €/Ar		
ergibt			9,16 €
Reinertrag für Geringstland			
Eigentumsfläche	46,78 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,38 €/Ar		
ergibt			17,78 €
Reinertrag für Unland			
Eigentumsfläche	8,90 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00 €/Ar		
ergibt			0,00 €
Reinertrag für Hofstelle			
Eigentumsfläche der Hofstelle (Hoffläche u.a.)			
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	67,68 Ar		
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	6,62 €/Ar		
x Faktor insgesamt	3	19,86 €/Ar	
ergibt		1.344,12 €	
Summe			1.344,12 €
Summe der Reinerträge			46.818,94 €

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind an unterschiedliche Betriebe verpachtet.

Gemeinde	Betrieb	Nutzung	Fläche in Ar	EMZ	anteiliger Reinertrag in EURO	anteiliger Reinertrag je Gemeinde in EURO	Anteil am Messbetrag je Gemeinde nach Zerlegung
Gemeinde 1	Betrieb A	Landwirtschaft	4.000,00	200000	18.280,00	34.447,63	53,07%
	Betrieb B	Landwirtschaft	3.426,26	168961	15.561,58		45,17%
	Betrieb F	Forst	140,08		112,81		0,33%
	Betrieb S	Binnenfischerei	38,55		38,55		0,11%
	Betrieb A	Geringstland	50,95		19,36		
	Betrieb A	Hofstelle	21,92		435,33		1,32%
Gemeinde 2	Betrieb A	Landwirtschaft	4.742,32	250000	22.200,65	46.818,94	47,42%
	Betrieb B	Landwirtschaft	5.000,00	257844	23.171,60		49,49%
	Betrieb F	Forst	14,37		11,57		0,02%
	Betrieb S	Binnenfischerei	64,06		64,06		0,14%
	Betrieb B	Abbauland	9,16		9,16		
	Betrieb B	Geringstland	46,78		17,78		
	Betrieb B	Unland	8,90		0		
	Betrieb B	Hofstelle	67,68		1344,12		2,93%

**Aufteilungsmaßstab der Grundsteuer auf die Pächter je Gemeinde:**

	Anteil GrSt A bei Gemeinde 1	Anteil GrSt A bei Gemeinde 2
Betrieb A	54,39%	47,42%
Betrieb B	45,17%	52,42%
Betrieb F	0,33%	0,02%
Betrieb S	0,11%	0,14%

**Berechnungsmethodik der Reinerträge vor Kapitalisierung (die Bewertungsfaktoren sind alle im Grundsteuerwertbescheid an der entsprechenden Stelle aufgeführt)**

Landwirtschaftliche Nutzung:

Grundbetrag (Fläche (in Ar) x 2,52) + (Ertragsmesszahl(EMZ) der Fläche x 0,041)

Forstwirtschaftliche Nutzung:

Fläche (in ha) x Bewertungsfaktor Anlage 28 zum BewG (im GrSt-Bescheid enthalten)

Weinbauliche Nutzung:

Fläche (in Ar) x 11,70

Gärtnerische Nutzung (ggf. mit Zuschlag für Flächen unter Glas und Kunststoff):

- Gemüsebau:
  - ohne Zuschlag: Fläche (in Ar) x 12,35
  - mit Zuschlag: (Fläche (in Ar) x 12,35) + (Fläche (in Ar) x 45,00)
- Blumen-/Zierpflanzenbau:
  - ohne Zuschlag: Fläche (in Ar) x 27,60
  - mit Zuschlag: (Fläche (in Ar) x 27,60) + (Fläche (in Ar) x 65,15)
- Obstbau:
  - ohne Zuschlag: Fläche (in Ar) x 9,53
  - mit Zuschlag: (Fläche (in Ar) x 9,53) + (Fläche (in Ar) x 45,00)
- Baumschulen:
  - ohne Zuschlag: Fläche (in Ar) x 22,29
  - mit Zuschlag: (Fläche (in Ar) x 22,29) + (Fläche (in Ar) x 65,15)

Übrige / Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen:

- Hopfen:
  - Fläche (in Ar) x 13,75
- Spargel:
  - Fläche (in Ar) x 12,69
- Wasserflächen:
  - ohne Zuschlag: Fläche (in Ar) x 1,00
  - mit Zuschlag:
    - Fischertrag 1 bis 4 kg/Ar (Fläche (in Ar) x 1,00) + (Fläche (in Ar) x 2,00)
    - Fischertrag über 4 kg/Ar (Fläche (in Ar) x 1,00) + (Fläche (in Ar) x 2,50)
  - zusätzliche Zuschläge für Fließgewässer:
    - bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss Fläche (in Ar) x 12,50
    - über 500 Liter/Sekunde Durchfluss Fläche (in Ar) x 15,00
- Saatzucht:
  - (Fläche (in Ar) x 2,52) + (EMZ x 0,041)
- Kurzumtriebsplantagen:
  - (Fläche (in Ar) x 2,52) + (EMZ x 0,041)
- Weihnachtsbaumkulturen:
  - Fläche (in Ar) x 19,40

- Wirtschaftsgebäude für eine sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt ist:

Bruttogrundfläche (in qm) x 1,23 x Anzahl der Monate

Sowie die Nutzungsarten

- Abbauland:  
Fläche (in Ar) x 1,00
- Geringstland:  
Fläche (in Ar) x 0,38
- Unland:  
Fläche (in Ar) x 0,00
- Hofstelle:  
Fläche (in Ar) x 6,62

Weiterhin der Zuschlag für weitere den Ertragswert erhöhende Umstände:

- Windenergieanlagen  
Fläche (in Ar) x 59,58