Darstellung von zwei möglichen Berechnungsschlüsseln für die Umlage der Grundsteuer A auf die Pächter von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgte in den ostdeutschen Ländern ein Übergang von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung für land- und forstwirtschaftliche Flächen für Zwecke der Grundsteuer. Ab 1. Januar 2025 sind die Eigentümer der land- und forstwirtschaftlichen Flächen Steuerschuldner der Grundsteuer A.

Für die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer werden von den Finanzämtern keine Daten zu den Pachtverhältnissen erhoben. Ob und wie die Grundsteuer A vom Verpächter auf den Pächter von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgelegt wird, liegt grundsätzlich im Regelungsbereich des zivilrechtlichen Vertragsverhältnisses zwischen diesen beiden Vertragspartnern. Aufgrund der fehlenden Kenntnisse über vertragliche Daten können die Finanzämter den Anteil des Grundsteuerwerts, der auf einzelne verpachtete Flächen der wirtschaftlichen Einheit entfällt, im Grundsteuerwertbescheid auch nicht entsprechend ausweisen.

Der Verpächter kann aber die anteilige Grundsteuer der Pächter aus dem Grundsteuerwertbescheid sowie seinen Erklärungsdaten herleiten.

Darstellung von zwei möglichen Umrechnungsschlüsseln für die Umlegung der Grundsteuer A:

Inhalt

1. **Umlegung der Grundsteuer A auf die verpachtete land- und forstwirtschaftliche Fläche anhand des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Reinertrages 1**
2. **Umlegung der Grundsteuer A anhand des Flächenverhältnisses der verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen . . 1**
3. **Beispielfall 2**
   - 3.1. Umlegung der Grundsteuer A auf die verpachtete land- und forstwirtschaftliche Fläche anhand des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Reinertrages 5
   - 3.2. Umlegung der Grundsteuer A anhand des Flächenverhältnisses der verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen 7

1. Umlegung der Grundsteuer A auf die verpachtete land- und forstwirtschaftliche Fläche anhand des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Reinertrages

Hierfür kann die Grundsteuerwerterklärung sowie der Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts herangezogen werden.

Im Rahmen der Grundsteuerwerterklärung hat der Verpächter (= Eigentümer) von land- und forstwirtschaftlichen Flächen alle Flurstücke in seinem Eigentum mit der vorliegenden Nutzung sowie weiteren für die Bewertung relevanten Angaben, z. B. der Ertragsmesszahl, erklärt. Sofern das Finanzamt von diesen Angaben nicht abgewichen ist, können diese Angaben für die Berechnung der Umlage zu Grunde gelegt werden. Abweichungen von der Grundsteuerwerterklärung können aus den Erläuterungen im Grundsteuerwertbescheid zu Grunde gelegt werden. Die Berechnungsmethodik je Nutzung ergibt sich aus dem Grundsteuerwertbescheid.

2. Umlegung der Grundsteuer A anhand des Flächenverhältnisses der verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Der Verpächter kann die Grundsteuer A durch die Berechnung der verpachteten Fläche an der Gesamtfläche der vom Finanzamt bewerteten wirtschaftlichen Einheit herleiten. Hierfür können der Grundsteuerwertbescheid sowie die Vertrags-

unterlagen zu den Pachtverhältnissen herangezogen werden. Die Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit ist aus dem Grundsteuerwertbescheid ersichtlich. Die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke werden im Grundsteuerwertbescheid bzw. in einer Anlage zum Grundsteuerwertbescheid als detaillierte Aufstellung ausgewiesen.

3. Beispielfall

Der Eigentümer verpachtet seine gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen an Agrarbetrieb A, B und C wie folgt:

	Gemeinde	Flurstück	Nutzungsart	Fläche	Ertragsmesszahl bei landwirtschaftlicher Nutzung
Agrarbetrieb A	Gemeinde 1	1	landwirtschaftliche Nutzung	1.164 m²	396
	Gemeinde 1	2	landwirtschaftliche Nutzung	1.330 m²	452
	Gemeinde 2	2	landwirtschaftliche Nutzung	80.109 m²	4.369
	Gemeinde 2	5	Unland	774 m²	
Agrarbetrieb B	Gemeinde 1	3	forstwirtschaftliche Nutzung	2.686 m²	
	Gemeinde 2	1	forstwirtschaftliche Nutzung	19.778 m²	
Agrarbetrieb C	Gemeinde 2	3	landwirtschaftliche Nutzung	12.186 m²	7.388
	Gemeinde 2	4	Hofstelle	14.655 m²	

Das Finanzamt hat folgenden Grundsteuerwert gegenüber dem Eigentümer (= Verpächter) der land- und forstwirtschaftlichen Flächen festgestellt:

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	947,89 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52 €/Ar		
Grundbetrag		2.388,68 €	
Ertragsmesszahl	12.605 EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041 €/EMZ		
ergibt		516,81 €	
Summe			2.905,49 €
Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung			
Wuchsgebiet Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland			
Eigentumsfläche	224,64 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG 37,53 €/ha, entspricht	0,3753 €/Ar		
ergibt		84,31 €	
Summe			84,31 €
Reinertrag für Unland			
Eigentumsfläche	7,74 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00 €/Ar		
ergibt			0,00 €
Reinertrag für die Hofstelle			
Eigentumsfläche der Hofstelle (Hoffläche u.a.)	146,55 Ar		
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	6,62 €/Ar		
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	3		
x Faktor insgesamt	19,86 €/Ar		
ergibt		2.910,48 €	
Summe			2.910,48 €
Summe der Reinerträge			5.900,28 €

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft		
Summe der Reinerträge	5.900,28 €	
x Kapitalisierungsfaktor	18,6	
Ertragswert		109.745,21 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		109.700 €

Darstellung von zwei möglichen Berechnungsschlüsseln für die Umlage der Grundsteuer A auf die Pächter von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Reinertrag in der Gemeinde 1				
Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung				
Eigentumsfläche	24,94	Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52	€/Ar		
Grundbetrag			62,85 €	
Ertragsmesszahl	848	EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041	€/EMZ		
ergibt			34,77 €	
Summe				97,62 €
Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung				
Wuchsgebiet Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland				
Eigentumsfläche	26,86	Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG 37,53 €/ha, entspricht	0,3753	€/Ar		
ergibt			10,08 €	
Summe				10,08 €
Summe der Reinerträge				107,70 €
Reinertrag in der Gemeinde 2				
Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung				
Eigentumsfläche	922,95	Ar		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52	€/Ar		
Grundbetrag			2.325,83 €	
Ertragsmesszahl	11.757	EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041	€/EMZ		
ergibt			482,04 €	
Summe				2.807,87 €
Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung				
Wuchsgebiet Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland				
Eigentumsfläche	197,78	Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG 37,53 €/ha, entspricht	0,3753	€/Ar		
ergibt			74,23 €	
Summe				74,23 €
Reinertrag für Unland				
Eigentumsfläche	7,74	Ar		
x Faktor gemäß Anlage 31 zum BewG	0,00	€/Ar		
ergibt				0,00 €
Reinertrag für die Hofstelle				
Eigentumsfläche der Hofstelle (Hoffläche u.a.)	146,55	Ar		
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG	6,62	€/Ar		
x Faktor gemäß § 237 Abs. 8 BewG	3			
x Faktor insgesamt	19,86	€/Ar		
ergibt			2.910,48 €	
Summe				2.910,48 €
Summe der Reinerträge				5.792,58 €

3.1. Umlegung der Grundsteuer A auf die verpachtete land- und forstwirtschaftliche Fläche anhand des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Reinertrages

Hinweis: Nutzungsart Unland wird mit einem Reinertrag von 0,00 € bewertet. Die Fläche dieser Nutzungsart ist für die Umlegung der Grundsteuer A auf den Pächter unbeachtlich.

1. Schritt:

Ermittlung der verpachteten Flächen mit der Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzung und Ertragsmesszahl:

	Agrarbetrieb A		Agrarbetrieb B		Agrarbetrieb C	
	Fläche	Ertragsmess-zahl	Fläche	Ertragsmess-zahl	Fläche	Ertragsmess-zahl
Gemeinde 1, Flurstück 1	1.164 m²	396				
Gemeinde 1, Flurstück 2	1.330 m²	452				
Gemeinde 2, Flurstück 2	80.109 m²	4.369				
Gemeinde 2, Flurstück 3					12.186 m²	7.388
Gesamtfläche mit land-wirtschaftlicher Nutzung/ Gesamt-Ertragsmesszahl	82.603 m² (826,03 Ar)	5.217	0 m² (0 Ar)	0	12.186 m² (121,86 Ar)	7.388

2. Schritt:

Ermittlung der Reinerträge der verpachteten Flächen mit der Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzung:

Für die Flächen mit der Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzung wird der Reinertrag nach dem Bewertungsgesetz (BewG) wie folgt ermittelt:

1. Fläche (in Ar) × Grundbetrag 2,52 (Anlage 27 zum BewG) = Grundbetrag

2. Ertragsmesszahl der Fläche × Faktor 0,041 (Anlage 27 zum BewG) = Zwischensumme

3. Grundbetrag + Zwischensumme = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung

	Gesamtfläche mit der Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzung	Grundbetrag	Ertragsmesszahl	Reinertrag der land-wirtschaftlichen Nutzung
Agrarbetrieb A	826,03 Ar	2.081,60 €	5.217	2.295,50 €
Agrarbetrieb C	121,86 Ar	307,09 €	7.388	609,99 €

3. Schritt:

Ermittlung des anteiligen Reinertrages des Pächters je Nutzungsart:

Der **Reinertrag** für die **forstwirtschaftliche Nutzung** entfällt vollständig auf die an den Agrarbetrieb B verpachteten Flächen. Eine Aufteilung des Reinertrages auf die einzelnen Pächter ist nicht erforderlich.

Der **Reinertrag** für die **Hofstelle** entfällt vollständig auf die an den Agrarbetrieb C verpachtete Fläche, es bedarf keiner Aufteilung des Reinertrages auf die einzelnen Pächter.

	Agrarbetrieb A	Agrarbetrieb B	Agrarbetrieb C
Anteiliger Reinertrag für die landwirtschaftliche Nutzung	2.295,50 €		609,99 €
Anteiliger Reinertrag für die forstwirtschaftliche Nutzung		84,31 €	
Anteiliger Reinertrag für die Hofstelle			2.910,48 €
Anteiliger Reinertrag des Pächters	2.295,50 €	84,31 €	3.520,47 €

4. Schritt:

Ermittlung des prozentualen Anteils des Reinertrages der verpachteten Flächen anhand der Gesamtsumme der Reinerträge der wirtschaftlichen Einheit des Verpächters:

	Agrarbetrieb A	Agrarbetrieb B	Agrarbetrieb C
Gesamtsumme der Reinerträge der wirtschaftlichen Einheit		5.900,28 €	
anteiliger Reinertrag des Pächters	2.295,50 €	84,31 €	3.520,47 €
Prozentualer Anteil des Pächters an der Summe der Reinerträge der wirtschaftlichen Einheit	38,90 %	1,43 %	59,67 %

Ergebnis: Für die Umlegung der Grundsteuer A kann die im Grundsteuerbescheid ausgewiesene Grundsteuer mit dem prozentualen Anteil des Pächters multipliziert werden.

3.2. Umlegung der Grundsteuer A anhand des Flächenverhältnisses der verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Hinweis: Nutzungsart Unland wird mit einem Reinertrag von 0,00 € bewertet. Die Fläche dieser Nutzungsart ist für die Verteilung der Grundsteuer A auf die Pächter unbeachtlich.

1. Schritt:

Ermittlung der maßgeblichen Fläche der wirtschaftlichen Einheit und der auf die Pächter entfallenden Flächenanteile:

Maßgebliche Fläche der wirtschaftlichen Einheit: 947,89 Ar landwirtschaftliche Nutzung + 224,64 Ar forstwirtschaftliche Nutzung + 146,55 Ar Hofstelle = 1.319,08 Ar = 131.908 m²

Die zu berücksichtigende Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit beträgt 131.908 m². Anhand seiner Vertragsunterlagen kann der Eigentümer die verpachteten Flächen wie folgt nachvollziehen:

	Agrarbetrieb A	Agrarbetrieb B	Agrarbetrieb C
Gemeinde 1, Flurstück 1	1.164 m²		
Gemeinde 1, Flurstück 2	1.330 m²		
Gemeinde 1, Flurstück 3		2.686 m²	
Gemeinde 2, Flurstück 1		19.778 m²	
Gemeinde 2, Flurstück 2	80.109 m²		
Gemeinde 2, Flurstück 3			12.186 m²
Gemeinde 2, Flurstück 4			14.655 m²
Gesamtfläche des Pächters	82.603 m²	22.464 m²	26.841 m²

2. Schritt:

Ermittlung des prozentualen Anteils der verpachteten Fläche an der Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit des Verpächters:

	Agrarbetrieb A	Agrarbetrieb B	Agrarbetrieb C
Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit	131.908 m²		
Gesamtfläche des Pächters	82.603 m²	22.464 m²	26.841 m²
Prozentuale Anteil des einzelnen Pächters an der Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit	62,62 %	17,03 %	20,35 %

Ergebnis: Für die Umlegung der Grundsteuer A kann die im Grundsteuerbescheid ausgewiesene Grundsteuer mit dem berechneten prozentualen Anteil der verpachteten Fläche an der Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit multipliziert werden.

Herausgeber: Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg | Heinrich-Mann-Allee 107 | 14473 Potsdam
Stand: 10. April 2025
grundsteuer.brandenburg.de | mdfe.brandenburg.de | finanzamt.brandenburg.de | steuer-deine.zukunft.de