

## **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<br>(landwirtsch.<br>Nutzung) | EMZ    | anteiliger<br>Reinertrag | anteiliger<br>Reinertrag je<br>Gemeinde | Anteil am<br>Messbetrag<br>je Gemeinde<br>nach<br>Zerlegung |
|--------------------|------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|---|---|
| Agra-<br>Betrieb A | Gemeinde 1 | 200 Ar                              | 10.154 | 920,31 €                 | 1.830,81€                               | 50,27 %   |
| Agra-<br>Betrieb B | Gemeinde 1 | 198,61 Ar                           | 10.000 | 910,50 €                 |   | 49,73 %   |
| Agra-<br>Betrieb C | Gemeinde 2 | 1.500 Ar                            | 60.000 | 6.240,00 €               | 11.309,58 €                             | 55,17 %   |
| Agra-<br>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<br>in Ar | EMZ    | anteiliger<br>Reinertrag<br>in EURO | anteiliger<br>Reinertrag<br>je<br>Gemeinde<br>in EURO | Anteil am<br>Messbetrag<br>je<br>Gemeinde<br>nach<br>Zerlegung |
|---------------|-----------|-----------------|-----------------|--------|-------------------------------------|---|--|
| Gemeinde<br>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<br>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