

# Weniger Grundsteuer zahlen!

Vielen Forstwirten ist die Grundsteuer bestens bekannt. Sie wird jedes Jahr von der jeweiligen Gemeinde erhoben. In der Praxis oft wenig bekannt ist die Tatsache, dass diese Steuer teilweise erlassen werden kann, wenn der Ertrag z. B. durch Kalamitäten wie Wind- und Schneebruch, aber auch Dürre oder Hagel gemindert ist.

Zunächst kurz einige Grundlagen: Man unterscheidet zwischen der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und der Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. In den neuen Bun-

desländern sind für land- und forstwirtschaftliches Vermögen die sogenannten Ersatzwirtschaftswerte Berechnungsgrundlage.

Bei der Berechnung der Grundsteuer wird ein Steuermessbetrag zwischengeschaltet, der durch Anwendung eines Tausendsatzes (Steuermesszahl) auf den Einheits- oder Ersatzwirtschaftswert ermittelt wird. Die Formel lautet: Einheits- oder Ersatzwirtschaftswert in DM umgerechnet in € x Steuermesszahl = Grundsteuer-Messbetrag in €. Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beträgt die Steuermesszahl sechs von 1.000. Hier kommt nun die Gemeinde und wendet ihren Hebesatz auf diese Steuermesszahl an und der Landwirt bekommt den Grundsteuerbescheid.

Sehr interessant für Forstbetriebe sind die Möglichkeiten der teilweisen Befreiung von der Grundsteuer. Nach dem Grundsteuergesetz können Forstwirte einen teilweisen Grundsteuererlass beantragen, wenn es in ihrem Betrieb, etwa infolge eines Naturereignisses, zu wesentlichen Ertragsminderungen gekommen ist.

In der Forstwirtschaft zählen hierzu Wind- und Schneebruch sowie der (dadurch bedingte) Insektenfraß, aber auch vom Menschen verursachte Schäden wie Waldbrand oder

„saurer Regen“. Voraussetzung ist, dass der Forstwirt als der Steuerschuldner den Grund für die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, was bei Naturereignissen immer der Fall sein dürfte. Aber auch jeder andere unverschuldete Grund berechtigt zu einem Grundsteuererlass.

Teilweise erlassen wird die Grundsteuer dann, wenn der normale Rohertrag des forstwirtschaftlichen Grundstücks infolge des nicht zu vertretenden Umstands eingebrochen ist. Maßgeblicher Rohertrag ist jener, der nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig zu erzielen wäre. Die Ertragsminderung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen normalem Rohertrag und dem im Erlasszeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. Ein Schadensausgleich durch Versicherungsleistungen ist zu berücksichtigen.

Der Erlass der Grundsteuer wird niemals vollständig, sondern in zwei Stufen gewährt. Vor 2008 war noch ein proportionaler Erlass möglich. Bei einer Ertragsminderung von mehr als 50 % ist die Grundsteuer in Höhe von 25 % zu erlassen und bei einer Ertragsminderung von 100 % brauchen 50 % der Steuer nicht gezahlt zu werden.

Mit der neuen Gesetzeslage werden somit Betriebe mit Totalausfall, z. B. 98 % Ertragsausfall, hinsichtlich des Grundsteuererlasses gleichgestellt mit Betrieben, die eine Ertragsminderung von knapp über 50 % aufweisen. Dies ist aus Gerechtigkeitsaspekten

fragwürdig, sorgt aber aufseiten der Verwaltung für Vereinfachungen.

## Forstwirtschaft

Bei Schäden in der Forstwirtschaft ergeben sich Besonderheiten. Diese bewirken nicht nur eine Ertragsminderung für das laufende Jahr, sondern meist auch eine nachhaltige Ertragsminderung für alle folgenden Jahre. Sie führen dabei gleichzeitig oft im Jahr des Schadens zu einer Kalamitätsnutzung und damit zu einem höheren Rohertrag. Das Ausmaß der eingetretenen Schäden kann deshalb nicht nach dem Rohertrag eines einzelnen Kalenderjahrs bestimmt werden. Es kommt vielmehr darauf an, in welchem Ausmaß sich der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung in der Zukunft mindern würde. Dazu im Folgenden mehr.

Bedingung für einen Grundsteuererlass im Rahmen der Forstwirtschaft ist die Minderung des normalen Rohertrags. Vielen Waldbesitzern dürfte klar sein, dass es bei Schäden in der Forstwirtschaft aber typisch ist, dass der Rohertrag in den Jahren, die dem Schadensfall folgen, gar nicht absinkt, sondern ganz im Gegenteil sogar ansteigt. Ursächlich hierfür ist, dass durch die Schäden verstärkt Rohholz anfällt, ohne dass dies zunächst unmittelbar einen Rückgang der Preise auslöst. Auf der anderen Seite steigen aber im Schadensfall die Holzerntekosten und teilweise auch die übrigen Betriebskosten stark an, sodass der Reinertrag im Endeffekt erheblich gemindert sein dürfte.

Da angesichts dieser Tatsache die Minderung des Rohertrags kein geeigneter Maßstab für die Ermittlung des Grundsteuererlasses ist, wird im Gesetz geregelt, dass

die Ertragsminderung danach zu ermitteln ist, in welchem Ausmaß die Schäden den Ertragswert (Vergleichswert) der forstwirtschaftlichen Nutzung bei der Einheitsbewertung mindern würden. Ausschlaggebend ist also die Minderung des Reinertrags, die ihren Ausdruck in der Minderung des Ertragswerts findet.

Es ist somit nicht der tatsächliche Reinertrag mit dem Reinertrag zu vergleichen, der sich für den Erlasszeitraum normalerweise ohne die Schäden ergeben hätte. Normaler Reinertrag ist hier vielmehr der Reinertrag, der bei der Hauptfeststellung des Einheitswerts (Westdeutschland: im Jahr 1964, Ostdeutschland: im Jahr 1935) für die forstwirtschaftliche Nutzung angesetzt wurde, und der Reinertrag, der dabei unter Berücksichtigung des Schadens hätte angesetzt werden müssen.

Bedauerlicherweise verfügt nur das Finanzamt über die Unterlagen, die zur Feststellung des danach zu berücksichtigenden Reinertrags notwendig sind. In die Ermittlungen sollen deshalb auf Antrag der Gemeinden die Forstsachverständigen des Finanzamts eingeschaltet werden. Der Waldbesitzer hat eine Erklärung abzugeben, die Erläuterungen zum Waldzustand nach dem Schaden enthält. Der Forstsachverständige schätzt dann auf Grundlage dieser Erklärung und auf Grundlage des lokal anzuwendenden forstwirtschaftlichen Schätzrahmens.

Die Höhe des Ertragswerts (Vergleichswert) der forstwirtschaftlichen Nutzung wird vor allem anhand des Waldzustands unter Berücksichtigung seiner individuellen Bestandsmerkmale bestimmt. Möglich ist deshalb auch eine Wertfortschreibung trotz Vorliegens einer Verschlechterung des Waldzustands infolge eines Schadensereignisses. Diese Wertfortschreibung wird erst auf den Beginn des folgenden Kalenderjahrs

durchgeführt. Besteht der Forstbetrieb nur aus der forstwirtschaftlichen Nutzung (also z. B. ohne andere landwirtschaftliche Nutzungen), würden für Grundsteuererlass und Wertfortschreibung dieselben Berechnungsgrundlagen gelten. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass es zur Wertfortschreibung

bereits bei einer Wertminderung von 10 %, dagegen zu einem Grundsteuererlass erst bei einer Wertminderung von mehr als 50 % kommt.

### Steuerliche Auswirkungen

Abhängig davon, ob der Schaden durch Grundsteuererlass oder Wertfortschreibung berücksichtigt wird, können

unter diesen Umständen die steuerlichen Auswirkungen im Einzelfall durchaus unterschiedlich sein. Jedoch wird ein Grundsteuererlass immer günstiger sein, wenn der Forstbetrieb ohnehin schon mit dem Mindestwert von 50 DM/ha bewertet worden ist.

Wenn der Einheitswert aufgrund des durch den Schaden verschlechterten Waldzustands fortgeschrieben wird, gilt der neue Einheitswert bis zur nächsten Hauptfeststellung oder bis zur Fortschreibung auf einen späteren Zeitpunkt, an dem nach Beseitigung des Schadens oder durch Zuwachs bzw. Aufrücken der Holzbestände die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung nach oben erfüllt sind (so auch das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 12.2.1969). Das kann sich über Jahre hinziehen.

Für einen Grundsteuererlass, der auch für die dem Schadensereignis folgenden Jahre in Betracht kommen kann, müssten die Voraussetzungen dagegen alljährlich von der Gemeinde erneut geprüft werden. Zur Erinnerung: Voraussetzung für den Erlass ist, dass der tatsächliche Rohertrag um mehr als 50 % bzw. zu 100 % hinter dem Normalertrag zurückbleibt. Der Grundsteuererlass setzt einen Antrag voraus, der bis spätestens 31. März des Jahres zu stellen ist, das auf den Erlasszeitraum folgt.

Waldbesitzer sollten das Mittel des teilweisen Grundsteuererlasses nutzen, um die negativen Konsequenzen bei nicht selbst verschuldeten Ertragsminderungen zumindest ein wenig abzufedern. Zusammen mit dem Steuerberater sollte immer zum Anfang des Jahres anhand der Buchführung geprüft werden, ob ein Antrag auf Grundsteuererlass infrage kommt.

≡ Steuerberater

Dr. Marcel Gerds, Lutherstadt

Wittenberg

[www.marcel-gerds.de](http://www.marcel-gerds.de)

Weitergehende Literatur:

Troll/Eisler: Grundsteuergesetz, 11. Auflage, Verlag Franz Vahlen

## Beispielrechnung

Zu einem Betrieb gehören eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der (Ersatz-)Wirtschaftswert des Betriebs ist wie folgt festgesetzt:

>> landwirtschaftliche Nutzung	250.000 €
>> forstwirtschaftliche Nutzung	800.000 €
>> <b>(Ersatz-)Wirtschaftswert</b>	<b>1.050.000 €</b>

Im Kalenderjahr 2016 wurde die landwirtschaftliche Nutzung von einem Dürreschaden betroffen. Der normale Rohertrag der landwirtschaftlichen Nutzung soll 750.000 € betragen. Durch den Dürreschaden wurde lediglich ein Rohertrag in Höhe von 200.000 € erzielt. Also besteht eine Ertragsminderung von 550.000 €.

Die forstwirtschaftliche Nutzung wurde 2015 von einem Sturmschaden betroffen. Deshalb wurde der Einheitswert auf den 1.1.2016 fortgeschrieben und der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung von 800.000 € auf 300.000 € herabgesetzt.

### 1. Rohertragsminderung bei der landwirtschaftlichen Nutzung:

Die Ertragsminderung für die landwirtschaftliche Nutzung beträgt:

$$>> 550.000 \text{ €} : 750.000 \text{ €} = 73,3 \%$$

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt 23,81 %.

Als Ertragsminderung sind zu berücksichtigen:

$$>> 23,81 \% \times 73,30 \% = 17,45 \%$$

### 2. Ertragsminderung für die forstwirtschaftliche Nutzung:

Die Ertragsminderung für die forstwirtschaftliche Nutzung beträgt:

$$>> 500.000 \text{ €} : 800.000 \text{ €} = 62,50 \%$$

Der Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt:

$$>> 800.000 \text{ €} : 1.050.000 \text{ €} = 76,19 \%$$

Als Ertragsminderung sind zu berücksichtigen:

$$>> 76,19 \% \times 62,50 \% = 47,62 \%$$

### 3. Ertragsminderung für den gesamten Betrieb:

$$>> 17,45 \% + 47,62 \% = 65,07 \%$$

Die Ertragsminderung beträgt hier deutlich über 50 %, sodass die Grundsteuer zu 25 % erlassen wird.