

Grundsteuer im Weinbau

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bis zum 31. Januar 2023 abzugeben. Der Fränkische Weinbauverband dankt Herrn Frank Rumpel (ECOVIS BLB Steuerberatungsges. mbH) für die Zusammenfassung der nachfolgenden Informationen. Der Fränkische Weinbauverband kann keine steuerrechtliche Beratung leisten, daher nehmen Sie im Zweifelsfall bitte Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf.

Einleitung

Es gilt zunächst der Grundsatz: Unter die neue Grundsteuer A fallen nur die für die landwirtschaftlichen Zwecke genutzten Wirtschaftsgebäude und Flächen. Alle Wohnnutzungen und alle gewerblichen Nutzungen fallen dagegen unter die Grundsteuer B.

Die Ermittlung der Grundsteuer A erfolgt dabei nach folgendem Schema:

1. Summe der Reinerträge der einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungen x Kapitalisierungsfaktor 18,6 = Grundsteuerwert
2. Grundsteuerwert x Steuermesszahl für die Landwirtschaft (0,55 Promille) = Steuermessbetrag
3. Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer A

Die wesentliche Arbeit bei der Erstellung der Grundsteuererklärungen liegt in der Unterteilung der Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebs in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wie

- landwirtschaftliche Nutzung
- forstwirtschaftliche Nutzung
- Weinbau
- gärtnerische Nutzung
- Sonderkulturen (z.B. Spargel)

Weinbauliche Nutzung: Bewertung der Rebflächen

Für reine Weinbaubetriebe ohne weitere landwirtschaftliche Nutzungen errechnet sich der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung aus Multiplikation der weinbaulichen Nutzfläche mit dem Wert von 11,70 EUR je Ar. Hinzu kommen ein Reinertrag für die Hoffläche, soweit diese dem Weinbau zuzurechnen ist, von 6,62 EUR je Ar multipliziert mit dem Faktor 3 und ein Zuschlag für Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung von 1,23 EUR je qm und je Monat der weinbaulichen Nutzung. Der Zuschlag ist hierbei nur von Fass- und Flaschenweinerzeugern zu berücksichtigen, nicht dagegen von reinen Traubenerzeugern.

Zur weinbaulichen Nutzung zählen Ertragsrebflächen, weinbauwürdige, aber vorübergehend nicht bestockte Flächen sowie Jungfelder. Brachliegende ehemalige Rebflächen, die nicht mehr weinbaulich nutzbar werden, zählen dagegen zum Geringstland.

Beispiel: Ein Weinbaubetrieb mit 8 ha Rebfläche, 4.000 m² Hofstelle, 500 m² Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude für die Fasswein-Flaschenweinerzeugung (eine Flurnummer) hätte damit folgenden Grundsteuerwert:

Tabelle 1: Bewertung Weinbaubetrieb

Bewertung Weinbaubetrieb			
Weinbau	800 Ar x	11,70 EUR/Ar =	9.360 EUR
Wirtschaftsgebäude Fass- und Flaschenwein	500 m ² BGF x	1,23/m ² x 12 =	7.380 EUR
Hofstelle	40 Ar x	6,62 EUR/Ar x 3 =	794 EUR
Summe der Reinerträge			17.534 EUR
Kapitalisierungsfaktor	x	18,6	
Grundsteuerwert			326.132 EUR

Abgrenzung der Hofstelle und der Gebäudeflächen

In der Praxis bereitet regelmäßig die Abgrenzung der Hofstelle und der Gebäudeflächen von den Wohnnutzungen und den gewerbliche Nutzungen die größten Probleme. Rechtsgrundlage der Abgrenzung ist dabei zunächst der neue Anwendungserlass mit dem sperrigen Titel „Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt)“. Dort heißt es in Abschnitt 238 Abs. 3:

„[...] Zu den Wirtschaftsgebäuden der weinbaulichen Nutzung, bei denen ein Zuschlag zum Reinertrag vorgesehen ist, gehören Flächen, die der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen oder zu dienen bestimmt sind. [...] Die Größe der Flächen bemisst sich nach der Bruttogrundfläche der Gebäude. [...] Eine Unterscheidung zwischen Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen oder zu dienen bestimmt sind, erfolgt nicht. Mit dem Zuschlag sind alle mit der weinbaulichen Nutzung der Hofstelle und alle mit Nebenbetrieben im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten. [...]“

Dies bedeutet, dass zu den weinbaulichen Gebäudeflächen alle Flächen der weinbaulichen Erzeugung, der Lagerung und des Vertriebs einschließlich einer Vinothek zählen, nicht aber Gebäudeflächen, die z.B. dem Unterstand weinbaulicher Maschinen dienen.

Der AEBewGrSt enthält als Beispiel für die Aufteilung einer Hofstelle (Gesamtfläche 2020 m², siehe Abbildung 1) folgenden Fall:

- Gebäude (120 m² bebaute Fläche) mit mehreren Etagen
 - (1a): Wohnung des Landwirts mit 160 m² Wohn-/Nutzfläche
 - (1b): Verkaufsräume mit 100 m² Nutzfläche
 - (1c): Lagerraum mit 100 m² Nutzfläche
- Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils dem Gebäude (Wohnung des Landwirts) zugeordnet werden können
- Bürogebäude LuF (2): bebaute Fläche 60 m²
- Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung (3): bebaute Fläche 300 m²
- Stellfläche für gewerbliche Vermietung (4): bebaute Fläche 100 m², Nutzfläche 80 m²
- Betriebswohnungen (5): bebaute Fläche 100 m², Wohnfläche 120 m²

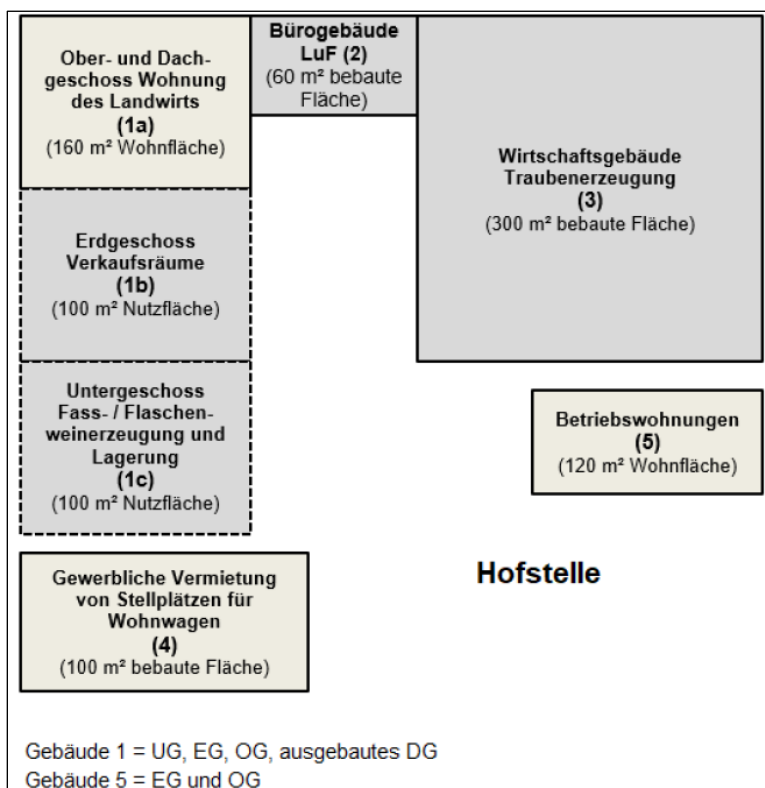


Abbildung 1: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“

Im 1. Schritt erfolgt in diesem Fall eine direkte Zuordnung der Flächen nach der Verkehrsauffassung, die dann für die jeweiligen Grundsteuererklärungen verwendet werden können (Tabelle 2):

Zu unterscheiden ist zwischen

1. der Fläche des Grund und Bodens und
2. der Wohn- und Nutzfläche.

Werden von der gesamten Grundstücksfläche von 2020 qm die bebaute Fläche von 680 qm und die der Wohnung des Landwirts zuordenbare Garten- und Stellplatzfläche von 340 qm abgezogen, verbleibt eine noch aufzuteilende Restfläche von 1000 qm.

Tabelle 2: Aufteilung der bebauten Fläche und der Wohn- oder der Nutzfläche zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“

Nr.	Gebäude/-teil	Bebaute Fläche	Wohn- oder Nutzfläche
1a	Wohnung Landwirt (OG, DG)	120 m ²	160 m ²
1b	Verkaufsräume (EG)		100 m ²
1c	Lagerraum (Fass- und Flaschenwein)		100 m ²
2	Bürogebäude	60 m ²	—
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	—
4	Gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ²	80 m ²
5	Betriebswohnungen (EG, OG)	100 m ²	120 m ²
Summe		680 m²	

Im 2. Schritt ist die Restfläche von 1000 qm nach dem Verhältnis der jeweiligen bebauten Flächen aufzuteilen (Tabelle 3):

Tabelle 3: Aufteilung des zuzuordnenden Grund und Bodens zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“

Nr. Gebäude(teil)	überbaute Fläche (Gebäude)	gesamte bebaute Fläche	anteilige überbaute Fläche (nach Wohn- u. Nutzfläche)	aufzuteilende Restfläche	zugeordnete Fläche
1a Wohnung Landwirt 1. + 2. OG	120 m ²	/	680 m ²	x 160 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 78 m ²
1b Verkaufsräume	120 m ²	/	680 m ²	x 100 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 49 m ²
1c Fass- und Flaschenwein- erzeugung sowie Lagerung	120 m ²	/	680 m ²	x 100 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 49 m ²
2 Bürogebäude für LuF	60 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 88 m ²
3 Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung	300 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 441 m ²
4 gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 147 m ²
5 Betriebswohnungen	100 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 147 m ²
Summe der überbauten Flächen	680 m ²				1.000 m ²

Alternativen

Wenn es sich um sehr viele oder mehrgeschossige Gebäude handelt oder wenn keine ausreichenden Daten vorhanden sind, ist auch zulässig, den Anteil des Grund und Bodens, der zum Grundvermögen (Grundsteuer B) gehört, mit dem Dreifachen der Wohn- u. Nutzfläche der Grundvermögensgebäude(-teile) zu schätzen.

Ebenso ist es möglich, für die Zuordnung des Grund und Bodens die ertragsteuerliche Aufteilung aus den Entnahmeerklärungen in den 1990er-Jahren heranzuziehen, soweit keine wesentlichen Veränderungen eingetreten sind.