

Auswirkung einer Grundsteuerreform nach dem Gesetzesantrag der Länder Hessen und Niedersachsen auf landwirtschaftliche Betriebe



Christian Moritz Brammer

Gliederung

- » Einleitung
- » Thematik
- » Methode
- » Betriebsbeispiele
- » Ergebnisse
- » Tendenzen der Reform
- » Fazit
- » Ausblick
- » Aktueller Stand

Einleitung



Thematik

„Welche Auswirkung hat der Gesetzesantrag der Länder Hessen und Niedersachsen auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe?“

- » Wie verändert sich die Bemessungsgrundlage?
- » Wie verändert sich die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer?

Methode

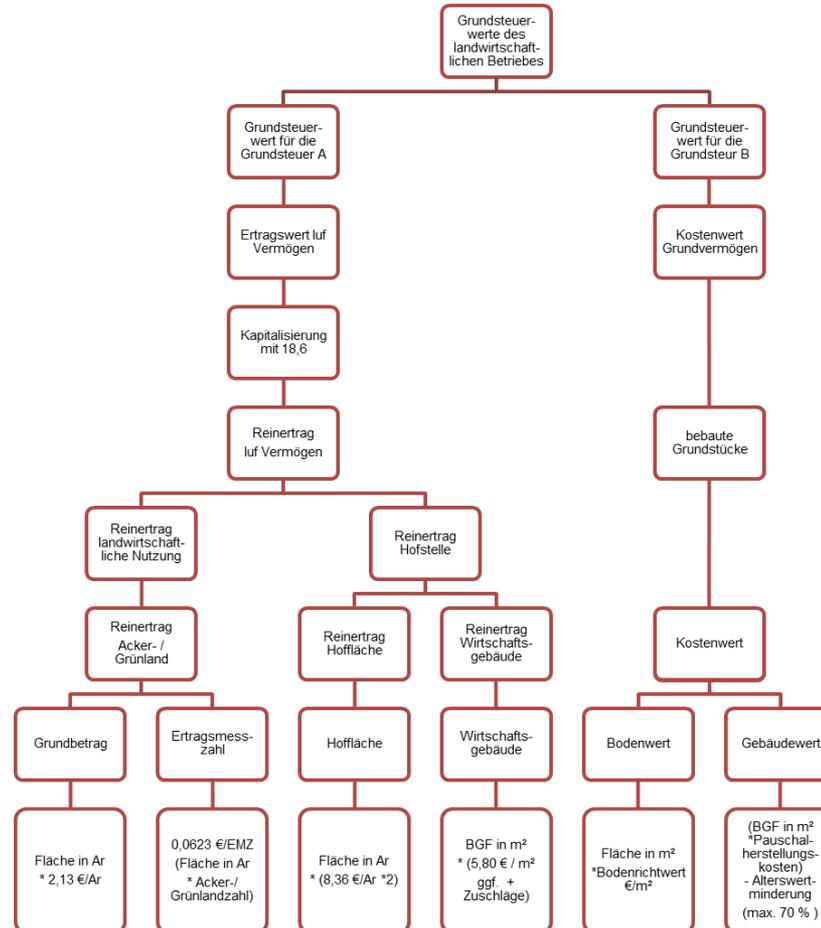
- » Fiktiver Betrieb
 - » Ermittlung des Einheits- und Grundsteuerwertes

- » Fünf weitere Betriebe
 - » Ermittlung der Grundsteuerwerte

- » Vergleich der Einheitswerte mit den Grundsteuerwerten

- » Drei Sensitivitätsanalysen

Methode



Methode: Grundsteuerberechnung

1. Grundsteuerwert * Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

2. Grundsteuermessbetrag * Hebesatz = **Grundsteuer**

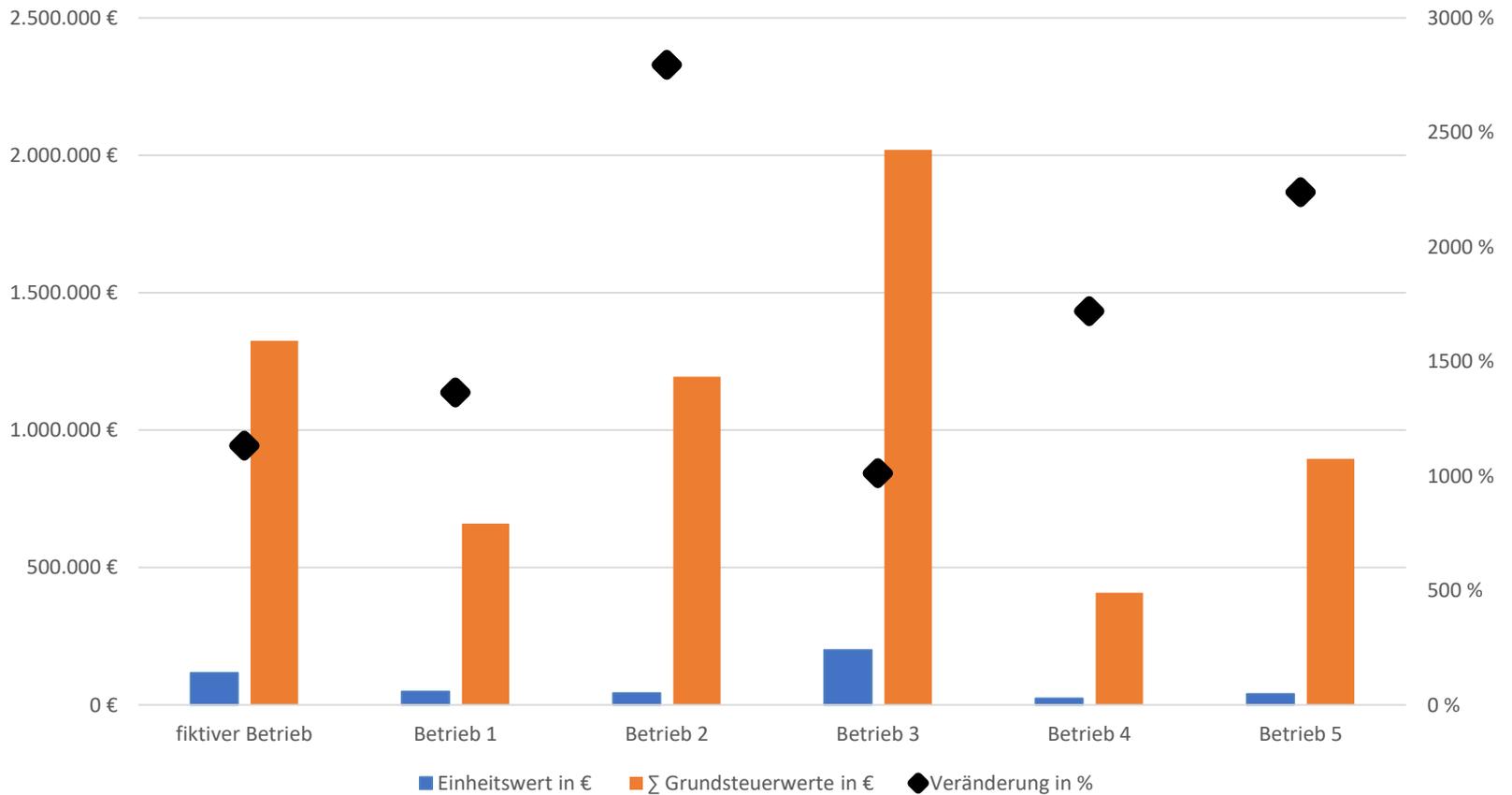
Betriebsbeispiele

	Eigentums- fläche in ha	Ackerland in ha	Ackerland Ø EMZ je Ar	Bodenrichtwert in €/m ²	Viehhaltung
fiktiver Betrieb	81	77	57	78	Ja
Betrieb 1	29	26	55	58	Nein
Betrieb 2	28	26	42	900	Nein
Betrieb 3	167	156	56	35	Nein
Betrieb 4	32	23	37	28	Nein
Betrieb 5	70	32	28	46	Ja



Ergebnisse

Vergleich der Einheitswerte zu den Grundsteuerwerten



Ergebnisse

Vergleich des Wirtschaftswertes zum Grundsteuerwert

Betrieb	Wirtschaftswert in €	Grundsteuerwert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in €	Veränderung in %
fiktiver Betrieb	91.796	1.102.500	1201
Betrieb 1	25.527	323.400	1266
Betrieb 2	21.607	411.400	1904
Betrieb 3	150.755	1.735.800	1151
Betrieb 4	10.170	302.100	2970
Betrieb 5	29.107	826.000	2837

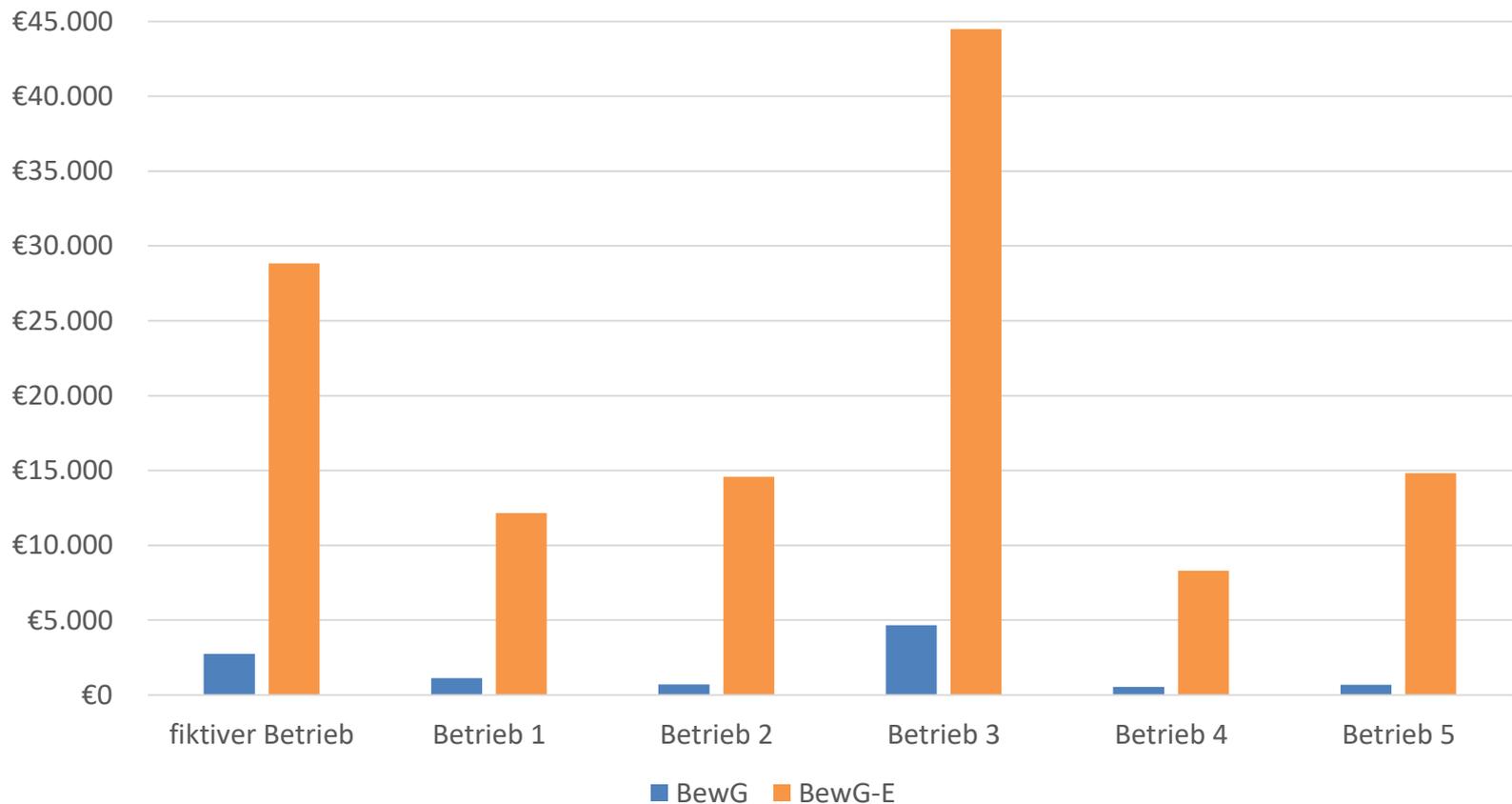
Ergebnisse

Vergleich des Wohnungswertes zum Grundsteuerwert

Betrieb	Wohnungswert in €	Grundsteuerwert des Grundvermögens in €	Veränderung in %
fiktiver Betrieb	25.256	222.600	881
Betrieb 1	22.880	336.200	1469
Betrieb 2	21.176	783.200	3698
Betrieb 3	48.957	284.100	580
Betrieb 4	13.655	106.600	780
Betrieb 5	10.919	69.200	633

Ergebnisse

Grundsteuerhöhe auf Basis der neuen Bemessungsgrundlage



Ergebnisse: Sensitivitätsanalysen

- » Ziel → Steuermesszahlen

- » Steuermessbetragsvolumen: **2.829,68 €**
 - » S. 1 = keine Nebenbedingungen

 - » S. 2 = Werteverhältnisse nach der **alten** Bemessungsgrundlage

 - » S. 3 = Werteverhältnisse nach der **neuen** Bemessungsgrundlage

Ergebnisse: Sensitivitätsanalysen

	BewG	S. 1	S. 2	S. 3
GrSt-Messzahl A	0,006	0,00011	0,00041	0,00043
GrSt-Messzahl B		0,00127	0,00047	0,00043
fiktiver Betrieb	2.738 €	1.597 €	2.218 €	2.249 €
Betrieb 1	1.131 €	1.810 €	1.153 €	1.119 €
Betrieb 2	718 €	2.918 €	1.526 €	1.456 €
Betrieb 3	4.673 €	2.185 €	3.369 €	3.429 €
Betrieb 4	542 €	646 €	674 €	676 €
Betrieb 5	683 €	521 €	1.082 €	1.110 €

Ergebnisse: Sensitivitätsanalysen

	BewG	S. 1	S. 2	S. 3
GrSt-Messzahl A	0,006	0,00011	0,00041	0,00043
GrSt-Messzahl B		0,00127	0,00047	0,00043
fiktiver Betrieb	2.331 €	1.732 €	2.028 €	2.042 €
Betrieb 1	963 €	2.105 €	1.192 €	1.146 €
Betrieb 2	851 €	4.774 €	2.301 €	2.176 €
Betrieb 3	3.978 €	2.337 €	3.046 €	3.082 €
Betrieb 4	473 €	743 €	656 €	651 €
Betrieb 5	796 €	723 €	1.304 €	1.333 €

Negative Tendenzen der Reform

Betriebe...

- » mit einem geringen Eigenlandanteil und/oder geringer EMZ
- » mit hohen forstwirtschaftlichen Anteilen
- » mit hohen Wirtschaftsgebäudeanteilen
- » mit hohen Hofflächenanteilen
- » in urbanen Regionen
- » mit großen Wohnhäusern
- » mit großen Gärten

„gegenläufiger Effekt“

Fazit

- » Aufteilung in Grundsteuer A und B
- » Unterschiedliche Einflüsse von Faktoren auf die Bemessungsgrundlage
 - » EMZ
 - » Wirtschaftsgebäude
 - » Bodenrichtwert
 - » Flächengröße
- » Erhöhung der Bemessungsgrundlage
- » Erreichung eines annähernd gleichen Steuermessbetragsvolumens ist möglich

Ausblick

- » Reformansatz zur Novellierung der Grundsteuer
- » Überprüfung:
 - » Reinerträge
 - » Zuordnung des Wohnteils
 - » Bodenrichtwerte
 - » Ansatz der Brutto-Grundfläche
- » Konsequenzen für andere Rechtsnormen



Weitere Untersuchungen mit einer höheren Fallzahl erforderlich

Aktueller Stand

- » Neuregelung bis 31.12.2019
- » Anwendung der alten Regeln bis 31.12.2024
- » wertabhängiges Modell vs. Flächenmodell
- » länderabhängige Grundsteuerreform

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!