



Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg

📅 04.11.2020

STEUERN

Fragen und Antworten zur Grundsteuer A

Video

A

Land- und Forstwirtschaft (u.a. auch
Streuobstwiesen, Stückländereien)



 **ELSTER**
AUSFÜLLHILFE

grundsteuer-bw.de

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die Grundsteuer A. Für diese muss im Zuge der Grundsteuerreform ebenfalls eine Grundsteuererklärung abgegeben werden.

Hierfür erhalten private Eigentümerinnen und Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichem Besitz Anfang Januar 2023 ein Infoschreiben vom Finanzamt. Darin werden unter anderem das Aktenzeichen und verschiedene grundstücksbezogene Informationen mitgeteilt. Damit wird das Ausfüllen der Erklärung leichter. Jedoch ist die Abgabe auch jetzt schon möglich.

Antworten auf die häufigsten Fragen zur Grundsteuererklärung bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben haben wir hier zusammengestellt. Informationen und weiterführende Links gibt es auch unter www.grundsteuer-bw.de.



Weitere Fragen zur Grundsteuer? Hier gibt's Antworten.

Youtube: ↗ [Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg](#)

Instagram: ↗ [@finanzenBW](#)

Twitter: ↗ [@finanzenBW](#)

Facebook: ↗ [@finanzministerium.bw](#)

Wie werden Streuobstwiesen und Co. behandelt? ✓

Streuobstwiesen gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Auf sie fällt - wie schon bisher - die Grundsteuer A an. Für Eigentümerinnen und Eigentümer heißt das: Wenn sie ihre Erklärung abgeben, müssen sie die Anlage "Land- und Forstwirtschaft" ausfüllen.

Bei der "klassischen" Streuobstwiese sind Lage und Größe zu benennen. Zudem müssen die Nutzungsart "landwirtschaftliche Nutzung" und die Ertragsmesszahl angegeben werden. Letztere findet sich unter www.grundsteuer-bw.de.

Die wesentlichen Kennzeichen von "klassischen" Streuobstwiesen sind:

- teilweise alte, großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume
- verschiedene Obstarten und -sorten
- unterschiedliche Alters- und Größenklassen der Bäume
- weiträumige Abstände zwischen den Bäumen
- Unternutzung der Flächen (z.B. Mähen oder Beweiden)

Wird jedoch eine **Obstplantage** betrieben, auf der gleiche Obstarten (z.B. Kernobst oder Steinobst) und Sorten angebaut werden, so ist als Nutzungsart "Obstbau" anzugeben. Ebenfalls zum Obstbau zählen Strauchbeeren (Himbeeren, Johannisbeeren usw.) und Erdbeeren.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Streuobstwiesen und anderen bewirtschafteten Flächen der Land- und Forstwirtschaft können sich an der bisherigen Zuordnung orientieren. So unterliegen der Grundsteuer A beispielsweise auch **Schrebergärten**, also Kleingarten- und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. **Freizeitgrundstücke und Wochenendgrundstücke** werden hingegen dem Grundvermögen zugeordnet und unterliegen wie bereits bisher der Grundsteuer B.

Einzelne **verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen** zählen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Für sie wird ebenfalls Grundsteuer A entrichtet. Die Erklärung hierzu muss die Eigentümerin oder der Eigentümer abgeben, nicht der Pachtende.

Wie wird der Wohnteil von der Hofstelle meines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs abgegrenzt? ✓

Nach alter Rechtslage (Einheitsbewertung) umfasste die landwirtschaftliche Hofstelle auch den Wohnteil. Dies ändert sich mit der Reform durch das Landesgrundsteuergesetz. Nunmehr muss der Wohnteil aus der Hofstelle herausgelöst, dem Grundvermögen zugeordnet und entsprechend erklärt werden. Teile der Hofstelle, die zum Beispiel **überwiegend zu Wohnzwecken** genutzt werden oder die **privat oder gewerblich genutzten Wirtschaftsgebäude**, zählen zum Grundvermögen. Für den Wohnteil haben Sie vom Finanzamt schon ein Informationsschreiben für die Grundsteuer B mit einem neu zugeordneten Aktenzeichen erhalten. Falls nicht, wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Finanzamt.

Die Aufteilung der bisherigen Hofstelle für die Erklärung des Grundsteuerwerts nach neuem Recht in den Teil Wohnhaus mit zugehörigen Flächen (Grundvermögen) und den Teil landwirtschaftlicher Betrieb (Nutzung Hofstelle) erfolgt grundsätzlich **nach der Verkehrsauffassung**. Die Verkehrsauffassung stellt die Sichtweise eines fremden Dritten dar. Stellen Sie sich daher bei der Aufteilung der Flächen die nachfolgende Frage: **Welche Flächen der Hofstelle würde ein fremder Dritter den Flächen der privaten Nutzung in Zusammenhang mit dem Wohnen zurechnen?** Beispielweise zählen u. a. das Wohnhaus mit Terrasse, der Vor- und Hausgarten, der Spielplatz, die Garage, das Holzlager von privat genutztem Holz und der Parkplatz für das privat genutzte Auto und Wege zum Haus, zur privaten Nutzung. Flächen und Gebäude, die dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, z. B. alle vorhandenen betrieblich genutzten Wirtschaftsgebäude sowie betrieblich genutzte Freiflächen und Zufahrten sind land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

Wenn sich Ihre Flächen **nicht nach der Verkehrsauffassung aufteilen lassen**, können Sie sich auch an der Aufteilung nach dem Wegfall der Nutzungswertbesteuerung für die Betriebsleiter- und Altenteilerwohnung orientieren. Hier wurde in der Regel eine Abgrenzung zwischen Betriebsvermögen und Privatvermögen (Wohnhausentnahme) auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse von dem zuständigen Finanzamt durchgeführt. Danach haben Sie von Ihrem Finanzamt eine Mitteilung mit einer Aufteilung in betrieblich und privat genutzte Fläche erhalten. Die Flächen, die dort dem Privatvermögen zugeordnet wurden, sind in der Regel als Grundvermögen zu erklären.

Wenn Sie keine Unterlagen zur Wohnhausentnahme haben, können Sie die Abgrenzung zwischen den privat genutzten Flächen (Grundvermögen) und den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Hofstelle mittels vorhandener Grundstückspläne oder gegebenenfalls mit Hilfe eines Geoinformationssystems durchführen. Im extra für die Grundsteuer neu programmierten „[Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer](#)“ gibt es eine Funktion Zeichnen/Messen (bei [Boris BW](#) ebenso) mit der Sie Flächen anhand des Luftbilds abgrenzen und berechnen können. Genauere Informationen zur Funktionsweise entnehmen Sie bitte den [FAQ/Hilfe](#) des Geoportals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer.

Weitere Beispiele zur Abgrenzung des Wohnteils finden Sie auf der Seite www.grundsteuer-bw.de bei der Kachel „Ausfüllhilfen Elster“.

Zuordnung von gemischtgenutzten Flächen, die nicht eindeutig zuordenbar sind

Gibt es noch eine verbleibende Fläche, die Sie **nach der Verkehrsauffassung** nicht eindeutig dem Grundvermögen und dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuordnen können, weil sie sowohl

privat als auch betrieblich genutzt wird, rechnen Sie diese anteilig hinzu. Das Verhältnis ergibt sich hilfsweise aus der überbauten Fläche des Wohnteils zur überbauten Fläche sämtlicher Gebäude.

Beispiel:

Die Hofstelle (1.820 m²) eines Landwirts umfasst die Wohnung des Landwirts (überbaute Fläche 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude (überbaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (überbaute Fläche 300 m²) und eine Restfläche, die privat und land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich daraus eine überbaute Fläche von 480 m² (Wohnhaus, Büro und Wirtschaftsgebäude). Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Daher muss sie anteilig auf die Nutzungen verteilt werden:

Für den Wohnteil sind 120m² überbaute Fläche durch 480m² insgesamt überbaute Fläche zu teilen. Multipliziert mit der Restfläche von 1000m² ergeben sich 250m² anteilige Restfläche, die noch dem Wohnteil zuzurechnen ist. Insgesamt umfasst der Wohnteil in diesem Beispiel die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts mit 120 m², die zugeordnete unbebaute Restfläche von 250 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m². Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m².

Die Abgrenzung der unter www.grundsteuer-bw.de abfragbaren Bodenrichtwertzonen für den Außenbereich durch die Gutachterausschüsse (GAA), kann nur in Ausnahmefällen für die Aufteilung verwendet werden. Hier wurde in der Regel, auch bei klar abgegrenzten Bodenrichtwertzonen keine Unterscheidung zwischen der Wohnnutzung durch den Eigentümer und der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gemacht. Entscheidend bei der Aufteilung der Flächen in Grundvermögen (Wohnteil) und land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist ihre tatsächliche Nutzung. Die Fläche, die dem Wohnteil zuzurechnen ist, muss keine zusammenhängende Fläche sein, wenn z.B. die betrieblich genutzte Hoffläche die privat genutzten Flächen durchschneidet.

Eine Teilfläche meines Grundstücks liegt in der Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen. Kann ich diese Fläche dann als land- und forstwirtschaftliches Vermögen erklären? ∨

Nein, wenn ein Flurstück bisher im Grundvermögen bewertet und keine Nutzungsänderung erfolgt ist, bleibt es im Grundvermögen. Dies gilt auch, wenn das Flurstück teilweise oder vollständig in einer land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzone liegt. Die Voraussetzung für eine Bewertung im Grundvermögen bleiben in der Regel bestehen.

Bei großen Flurstücken am Ortsrand kann es vorkommen, dass das Flurstück in 2 verschiedenen Bodenrichtwertzonen liegt. Ein Teil des Flurstücks hat den Bodenrichtwert für Wohnbaufläche und der andere Teil den Bodenrichtwert für Grünland. Diese Flurstücke wurden und werden in der Regel nicht land- und forstwirtschaftlich, sondern privat genutzt. Deshalb zählt das ganze Flurstück zum Grundvermögen. Bei der Erklärung muss dann für den einen Teil der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche und für den anderen Teil der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche angegeben werden. Die jeweiligen Teilflächen sind für das Flurstück unter www.grundsteuer-bw.de „Bodenrichtwerte

Grundvermögen“ angegeben. Ein vorhandener landwirtschaftlicher Bodenrichtwert bedeutet nicht automatisch, dass die Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung und Bewertung zuzuordnen ist. In diesem Fall wird auch keine Ertragsmesszahl benötigt. Diese wäre nur dann notwendig, wenn das Flurstück im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu bewerten ist.

Wie ist ein Grundstück, das nicht in zwei getrennten Bodenrichtwertzonen liegt, sondern bei dem mehrere Bodenrichtwerte (überlagerte Bodenrichtwerte) angegeben sind, zu bewerten? ✓

Bei großen Flurstücken am Ortsrand kann es vorkommen, dass für ein Flurstück zwei oder mehrere verschiedene Bodenrichtwertzonen gleichzeitig angegeben sind. Beispielsweise ein Bodenrichtwert für Wohnbaufläche und ein Bodenrichtwert für Grünland. Diese Flurstücke wurden und werden in der Regel nicht land- und forstwirtschaftlich, sondern privat genutzt. Deshalb zählt das ganze Flurstück zum Grundvermögen. Hier gibt es keine Aufteilung bei den Bodenrichtwertzonen. Demnach ist der Richtwert für Grundvermögen (Wohnbaufläche) zu nehmen, da das Grundstück im Grundvermögen zu bewerten ist. Eine Aufteilung kann dann nur über ein Gutachten gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG nachgewiesen werden.

Was ist ein Flurstückszähler/Flurstücksnenner? ✓

Die Flurstücknummer kann in Zähler und Nenner aufgeteilt sein, die üblicherweise durch einen Schrägstrich getrennt sind (z.B. 123/5). Der Flurstückszähler (123) wird auch Flurstücksnummer genannt und der Flurstücksnenner Flurstücksunternummer (5).

Die Flurstücksnummer finden Sie im Infoschreiben, Ihrem Kaufvertrag oder dem Grundbuchblatt. Die Flurstücksnummer/Flurstücksunternummer bzw. Flurstückszähler/Flurstücksnenner wird auch manchmal Flurstückskennzeichen genannt.

Bei Gemarkungen mit Flurbereinigungen, in denen die vorläufige Besitzeinweisung bereits erfolgt ist oder die Flurbereinigung schon rechtskräftig ist, werden die neuen Flurstücke weder in BORIS (Grundsteuer B) noch im „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ (Grundsteuer A) angezeigt. Warum?

Es ist technisch nur möglich, die alten Flurstücksbestände anzuzeigen. Solange die Übernahme der neuen Flurstücke, auch bei abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren, in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster noch nicht stattgefunden hat, können auch keine neuen Flurstücke grafisch dargestellt werden. Folglich werden die neuen Flurstücksbestände auch bei zum Teil bereits rechtskräftig gewordener Flurbereinigungen weder in den unter www.grundsteuer-bw.de abfragbaren Bodenrichtwertzonen noch im Geoportal land- und forstwirtschaftliche genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer angezeigt.

Bei Gemarkungen mit Flurbereinigungen werden die neuen Flurstücke weder in BORIS-BW (Grundsteuer B) noch im „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ (Grundsteuer A) angezeigt. Warum? ∨

Es ist technisch nur möglich, die alten Flurstücksbestände anzuzeigen. Solange die neuen Flurstücke, auch bei abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren, noch nicht in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster übernommen wurden, können auch keine neuen Flurstücke grafisch dargestellt werden. Folglich werden die neuen Flurstücksbestände - auch bei zum Teil bereits rechtskräftig gewordener Flurbereinigungen - weder in [BORIS-BW](#) noch im [Geoportal](#) angezeigt.

Was ist mit der Ertragsmesszahl von Flurstücken, die in einem Flurbereinigungsverfahren liegen? ∨

Bewertet wird bei der Feststellung des Grundbesitzes für die neue Grundsteuer die wirtschaftliche Einheit am 1. Januar 2022. Für den Fall, dass sich Flächen am Bewertungsstichtag noch nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Steuerpflichtigen befinden, genügt für eine Zurechnung an den Steuerpflichtigen das wirtschaftliche Eigentum an diesen Flächen (§ 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 der Abgabenordnung). Wirtschaftliches Eigentum liegt vor, wenn Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren auf den Steuerpflichtigen übergegangen sind. Dies ist bei Flächen in Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) der Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG.

Wenn die **vorläufige Besitzeinweisung noch nicht erfolgt** ist, erklären Sie Ihre bisherigen Flurstücke. Sie finden die Ertragsmesszahl Ihrer bisherigen Flurstücke im [Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer](#). Sie müssen Ihre Flurstücke im Geoportal suchen und aufrufen. Dort wird Ihnen abhängig von der dargestellten Klassifizierung (z.B. Ackerland, Grünland) oder tatsächlichen Nutzung (z.B. Ackerland) des Flurstücks die Ertragsmesszahl angezeigt.

Wenn die **vorläufige Besitzeinweisung bereits erfolgt** ist, müssen Sie die benötigte Ertragsmesszahl (nur bei landwirtschaftlicher Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23] erforderlich) Ihrer neu zugeteilten Flurstücke selbst berechnen. Dies erfolgt mit Hilfe der durchschnittlichen EMZ der Gemarkung in der das Flurstück liegt und der Flächen Ihrer neu zugeteilten Flurstücke. Die Berechnung der Ertragsmesszahl eines neu zugeteilten Flurstücks ist wie folgt:

Fläche des Flurstücks in m² multipliziert mit der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung geteilt durch 100. Dies ergibt die Ertragsmesszahl ihres neu zugeteilten Flurstücks.

Fläche des Flurstücks in m²

x

(durchschnittliche Ertragsmesszahl) / 100

=

Ertragsmesszahl Flurstück

Kann ich die Flächenangaben aus dem „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ direkt für die Grundsteuererklärung übernehmen? ✓

Durch Nutzungsänderungen oder aus technischen Gründen kann es vorkommen, dass die Daten im „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ nicht aktuell sind oder von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen. Folglich können die Daten aus dem Geoportal nicht immer eins zu eins bei der Erklärung für die Grundsteuererklärung übernommen werden. Möglicherweise unterscheidet sich daher die reale Nutzung Ihres Flurstücks zum Feststellungszeitpunkt von der im Geoportal angegebenen Nutzung. Maßgebend ist die real vorhandene Nutzung. Bei der Art der Nutzung müssen Sie in der Erklärung für die Grundsteuererklärung die real vorhandene Nutzung aus der Liste der möglichen Nutzungen auswählen.

Es ist zu beachten, dass die Klassifizierungen immer nur als Indiz zur Einordnung des Grundbesitzes in eine der 34 Nutzungsarten dienen. Die Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen ist in jedem Fall zu prüfen. Weitere Hinweise dazu sind in den Fallbeispielen unter „[Ausfüllhilfen Elster](#)“.

Die Nutzung „1 Landwirtschaftliche Nutzung“ in Ihrer Grundsteuererklärung hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Acker, Acker-Grünland, Grünland, Grünland-Acker, Hutung, Streu, Wiese oder Hack mit der jeweiligen Ertragsmesszahl, die angegeben werden muss.

Werden für ein Flurstück mit landwirtschaftlicher Nutzung gleichzeitig mehrere der genannten Klassifizierungen (z.B. Teilflächen Acker und Grünland) im Geoportal aufgelistet, geben Sie die Summen der Teilflächengrößen in m² sowie die Summe der EMZ dieser Teilflächen in der Erklärung an.

Die Nutzung „2 Forstwirtschaftliche Nutzung“ hat in der Regel die Klassifizierung Holzung. Gehölzflächen (einzelne Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken in der Flur oder bebautem Gebiet), die weder einer landwirtschaftlichen, noch einer forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind und eine geringe Ertragsfähigkeit haben können Sie in der Regel der Nutzung „25 Geringstland“ zuordnen. Flächen in der Kernzone des Nationalparks Schwarzwald haben in der Regel die Nutzung „3 Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft“. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „4 Weinbauliche Nutzung“ hat in der Regel die Klassifizierung Weingarten. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig. Nicht mehr bewirtschaftete Weinbauflächen, die im derzeitigen Zustand nicht mehr genutzt werden können, weil sie z.B. verwildert sind, können Sie in der Regel der Nutzung „25 Geringstland“ zuordnen. Dies gilt nicht für vorübergehend nicht bestockte Weinbauflächen.

Die Nutzungen „5 Gemüsebau-Freiland“, „7 Blumen-und Zierpflanzenbau Freiland“ und „11 Baumschule -Freiland“ haben in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Acker, Acker-

Grünland oder Gartenland. Für diese Nutzungen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzungen „6 Gemüsebau unter Glas und Kunststoffen“, „8 Blumen – und Zierpflanzenbau unter Glas und Kunststoffen“, „10 Obstbau und Glas und Kunststoffen“ und „12 Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen“ haben in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Acker, Acker-Grünland, Gartenland und Anbaufläche unter Glas. Für diese Nutzungen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „9 Obstbau Freiland“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Obstplantage, Acker, Acker-Grünland, Grünland oder Grünland-Acker. Für diese Nutzung ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „13 Kleingarten –und Dauerkleingartenland“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Kleingarten, Acker oder Acker-Grünland. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Für die Nutzung „14 Gartenlauben größer 30 m²“ existiert keine Klassifizierung. Hier sind die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „15 Hopfen“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Hopfen, Acker oder Acker-Grünland. Für diese Nutzung ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „16 Spargel“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Spargel, Acker oder Acker-Grünland. Für diese Nutzung ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzungen „17 Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)“, „18 Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar)“, „19 Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag größer 4 kg/Ar)“ oder „20 Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag“ haben in der Regel die Klassifizierung Teichwirtschaft. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „21 Saatzucht“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Saatzucht, Acker oder Acker-Grünland mit der jeweiligen Ertragsmesszahl. Diese müssen Sie in diesem Fall auch angeben.

Die Nutzung „22 Weihnachtsbaumkulturen“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Weihnachtsbaumkultur, Acker oder Acker-Grünland. Für diese Nutzung ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „23 Kurzumtriebsplantagen“ hat in der Regel eine der nachfolgenden Klassifizierungen: Acker, Acker-Grünland, Grünland oder Grünland-Acker mit den jeweiligen Ertragsmesszahlen. Diese müssen Sie in diesem Fall auch angeben.

Die Nutzung „24 Abbauland“ hat in der Regel die Klassifizierung Abbauland der Land- und Forstwirtschaft. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „25 Geringstland“ hat in der Regel die Klassifizierung Geringstland. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „26 Unland“ hat in der Regel die Klassifizierung Unland. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Für die Nutzung „27 Windenergie“ existiert noch keine Klassifizierung. Hier ist die Fläche einzutragen, die der Windenergieanlage dient. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig.

Die Nutzung „28 Hofstelle“, sowie gegebenenfalls die Nutzungen „29 Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung“, „30 Wirtschaftsgebäude der Imkerei“, „31 Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei“, „32 Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus“, „33 Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen“ oder „34 Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe“ haben in der Regel die Klassifizierung Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Für diese Nutzung gibt es keine Ertragsmesszahlen, deswegen ist keine Eintragung bei „Ertragsmesszahl“ in Ihrer Grundsteuererklärung notwendig. Bei diesen Nutzungen ist die „Bruttogrundfläche“ einzutragen.

Was mache ich, wenn die angezeigte Klassifizierung oder tatsächliche Nutzung im Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer nicht mit der realen Nutzung des Flurstücks übereinstimmt? ∨

Es gibt Fälle, in denen die Klassifizierung oder tatsächliche Nutzung im „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ nicht mit den realen Verhältnissen übereinstimmt. Folglich können die Daten aus dem Geoportal nicht immer eins zu eins für die Grundsteuererklärung übernommen werden.

Für die Nutzung „1 Landwirtschaftliche Nutzung“ ist es unerheblich, ob Ihr Flurstück als Acker klassifiziert oder die tatsächliche Nutzung Ackerland ausgewiesen ist, aber z.B. Ihr Flurstück als Grünland oder Streuobstwiese genutzt wird.

Weitere Beispielfälle wären: Ein Flurstück wird als Grünland oder Acker im Geoportal klassifiziert und als Obstplantage oder als Baumschule genutzt. Dann müssen Sie es, abweichend zur Anzeige im Geoportal, als „9 Obstbau - Freiland“ bzw. als „11 Baumschulen - Freiland“ erklären.

Ein Flurstück wird mit der tatsächlichen Nutzung Grünland oder Ackerland im Geoportal ausgewiesen. Auf dem Flurstück werden allerdings Blumen – und Zierpflanzen im Freiland angebaut. Dann müssen Sie es, abweichend zur Anzeige im Geoportal, als Nutzung „6 Blumen- und Zierpflanzenbau – Freiland“ erklären.

Was ist die Ertragsmesszahl (EMZ)?

Die Ertragsmesszahl (EMZ) drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ergibt sich aus der Multiplikation der Ackerzahl bzw. der Grünlandzahl mit der Fläche in Ar. Bei der Bodenschätzung wird vor allem die natürliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit festgestellt. Für eine Fläche wird dabei die Bodenzahl bzw. die Grünlandgrundzahl, die das Verhältnis zum Besten in Deutschland vorkommenden Boden (= 100) ausdrückt, ermittelt. Im Ackerschätzungsrahmen werden die Bodenzahlen als Wertzahl (7 bis 100) aus den Merkmalen Bodenart, Entstehungsart und Zustandsstufe abgeleitet. Im Grünlandschätzungsrahmen wird die Grünlandgrundzahl aus drei Zustandsstufen (Bodenstufen), drei Klimastufen und fünf verschiedene Wasserverhältnisse abgeleitet. Durch die Berücksichtigung von Geländegestaltung und Klima werden anschließend die Ackerzahl bzw. Grünlandzahl ermittelt.

Beispiel:

Ihr Flurstück ist 1000 m² groß, dies entspricht 10 Ar und hat die Bodenschätzung L 3 V 65/63. Die Ertragsmesszahl berechnet sich nun folgendermaßen: 10 Ar x 63 = 630. Im „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ wird dann die EMZ 630 ausgewiesen.

Mein Flurstück weist verschiedene Nutzungsarten auf. Was muss ich tun?

Wenn sich auf Ihrem Flurstück mehrere Nutzungen befinden, müssen Sie unterscheiden, zu welcher „Art der Nutzung“ diese Nutzungen gehören. Beachten Sie, dass nur bei den Teilflächen, der Nutzung „1 Landwirtschaftliche Nutzung“, „21 Saatzucht“ oder „23 Kurzumtriebsplantagen“ eine Ertragsmesszahl eingetragen werden muss.

Da jedoch auch andere Nutzungen bodengeschätzt sind, kann es vorkommen, dass für die gesamte Fläche eine Ertragsmesszahl ausgewiesen ist. In diesem Fall rechnen Sie bitte die Ertragsmesszahl für die Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzung (oder der Saatzucht oder der Kurzumtriebsplantagen) folgendermaßen aus. Sie multiplizieren die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche mit der Teilflächengröße in m², die eine Ertragsmesszahl benötigt. Danach teilen Sie das Ergebnis durch die Gesamtfläche des Flurstücks. Dadurch erhalten Sie die Ertragsmesszahl für die Teilfläche.

Ertragsmesszahl der gesamten Fläche

x

Teilfläche in m² / Gesamtfläche des Flurstücks in m²

=

Ertragsmesszahl der Teilfläche

und geben bei den Nutzungen der restlichen Teilflächen keine Ertragsmesszahl an.

Beispiel:

Herr Steuer besitzt ein Flurstück mit einem Hektar (= 10000 m²). Im Geoportal wird bei dem Flurstück die Klassifizierung Hopfen und die Ertragsmesszahl 6666 für das gesamte Flurstück angegeben. Wenn das gesamte Flurstück noch dem Hopfenanbau dient, muss Hopfen bei der „Art der Nutzung“ erklärt werden und ein Hektar muss bei „Fläche der Nutzung“ angegeben werden. Bei der Ertragsmesszahl ist nichts einzutragen.

Wenn Herr Steuer allerdings seit Jahren nur noch die Hälfte des Flurstücks für den Hopfenanbau nutzt und die andere Hälfte der Fläche dem Ackerbau, muss er zum einen den Hopfen bei der „Art der Nutzung“ mit 5000 m² bei „Fläche der Nutzung“ eintragen und die landwirtschaftliche Nutzung bei der „Art der Nutzung“ mit 5000 m² bei „Fläche der Nutzung“ und die Ertragsmesszahl von 3333 in dem dafür vorgesehenen Feld angeben. (Rechengang: $6666 \times 5000 \text{ m}^2 / 10000 \text{ m}^2 = 3333$).

Was mache ich, wenn meine Hofstelle auf dem Flurstück nicht ausgewiesen ist? ✓

Häufig gibt es relativ große Flurstücke, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Acker-Grünland, Grünland, Grünland-Acker, Hutung, Streu, Wiese und Hack) evtl. noch eine forstwirtschaftliche Nutzung (Holzung) und die Hofstelle umfassen. Bei der Klassifizierung müsste die Hofstelle als „Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“ und bei der tatsächlichen Nutzung als „Gebäude - und Freifläche Land - und Forstwirtschaft“ angezeigt werden. Ist dies nicht der Fall, erhalten Sie die Fläche der Art der Nutzung „28 Hofstelle“, indem Sie von der Flurstücksfläche die Flächen der anderen Nutzung und die privat genutzten Flächen abziehen.

Beispiel:

Herr Steuer hat ein Flurstück mit 110.000 m², davon sind 3.700 m² als Grünland klassifiziert, 17.000 m² als Grünland-Acker, 79.000 m² als Holzung und 9.000 m² als Hutung. Eine Klassifizierung „Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“ wird nicht ausgewiesen. Die Fläche der Hofstelle erhält Herr Steuer nun, in dem er die ausgewiesenen Klassifizierungen von der Gesamtfläche des Flurstücks abzieht: $110.000 \text{ m}^2 - 3.700 \text{ m}^2 - 17.000 \text{ m}^2 - 79.000 \text{ m}^2 - 9.000 \text{ m}^2 = 1.300 \text{ m}^2$. Für den Wohnteil hat Herr Steuer bereits eine Fläche von 400 m² im Grundvermögen erklärt. Um die Fläche der Art der Nutzung „28 Hofstelle“ zu ermitteln, muss er die 400 m² von den 1.300 m² abziehen. Somit verbleiben 900 m², die als Nutzung „28 Hofstelle“ in der Grundsteuererklärung in der Anlage Land- und Forstwirtschaft einzutragen sind.

Wie erfasse ich meine land- und forstwirtschaftliche Eigentumsflächen, wenn sie sich in unterschiedlichen Gemarkungen einer Gemeinde befinden? ✓

Das Finanzamt ordnet die Flurstücke einer wirtschaftlichen Einheit zu und vergibt für jede dieser Einheiten ein Aktenzeichen. Sie müssen für jede wirtschaftliche Einheit unter dem entsprechenden

Aktenzeichen eine Erklärung abgeben. Ihr(e) Aktenzeichen finden Sie auf Ihrem Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Die Aktenzeichen und die dazugehörigen Flurstücke sind auch im Informationsschreiben der Finanzverwaltung, das Anfang Januar 2023 versandt wurde, enthalten.

Aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfassen in der Regel die Flurstücke aller Gemarkungen und Gemeinden in einer Erklärung unter einem Aktenzeichen.

Wenn Sie keinen aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaften, sondern nur einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke in unterschiedlichen Gemarkungen der Gemeinde besitzen, bilden die Flurstücke in einer Gemarkung in der Regel eine wirtschaftliche Einheit mit dem entsprechenden Aktenzeichen. Sie müssen für jedes Aktenzeichen jeweils eine separate Erklärung für die Flurstücke in der jeweiligen Gemarkung abgeben.

Was muss ich machen, wenn ich in meiner Grundsteuererklärung eine Ertragsmesszahl benötige, aber im Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer keine ausgewiesen ist? ∨

Für „1 Landwirtschaftliche Nutzung“, „21 Saatzucht“ und „23 Kurzumtriebsplantagen“

benötigen Sie eine Ertragsmesszahl. Diese kann in seltenen Fällen aus technischen Gründen im Geoportal nicht angezeigt werden. Bitte erfragen Sie in diesem Sonderfall die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung in der das Flurstück liegt bei Ihrem zuständigen Finanzamt. Sie können die Ertragsmesszahl dann jeweils mit folgender Formel berechnen:

Fläche des Flurstücks in m² multipliziert mit der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung geteilt durch 100. Dies ergibt die Ertragsmesszahl ihres neu zugeteilten Flurstücks.

Fläche des Flurstücks in m²

x

durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung / 100

=

Ertragsmesszahl des Flurstücks

Wie erkläre ich brachliegende/stillgelegte Acker und Grünlandflächen? ∨

Zu der landwirtschaftlichen Nutzung zählen alle Flächen, die als Acker und Grünland genutzt werden. Brachliegende (verwilderte) Acker- und Grünlandflächen, die bodengeschätzt sind, zählen ebenfalls zur landwirtschaftlichen Nutzung. Sie sind deshalb als „1 Landwirtschaftliche Nutzung“ zu erklären.

Wie erkläre ich nicht mehr bestockte/nicht mehr genutzte Weinbauflächen? ✓

Vorübergehend nicht bestockten Flächen sind als „4 Weinbauliche Nutzung“ zu erklären.

Nicht mehr bewirtschaftete Weinbauflächen, die im derzeitigen Zustand nicht mehr genutzt werden können, weil sie z.B. verwildert sind, können Sie in der Regel als Nutzung „25 Geringstland“ erklären. Mittlerweile als Streuobstwiese, Grünland oder Acker genutzte ehemalige Weinbauflächen, sind als „1 Landwirtschaftliche Nutzung“ zu erklären.

(Bei fehlender Ertragsmesszahl siehe: „Was muss ich machen, wenn ich in meiner Grundsteuererklärung eine Ertragsmesszahl benötige, aber im Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer keine ausgewiesen ist?“)

Weiterführende Links

[Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer \(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG\)](#)

[Infografik „Auf einen Blick“: Die neue Grundsteuer](#)

[Immer informiert sein: Twitter-Profil des Finanzministeriums](#)

[Mehr Infos zur Grundsteuer auch auf unserem Instagram-Kanal](#)

Downloads

[Flyer zur neuen Grundsteuer \(PDF\)](#)

[Übersicht über die verschiedenen Modelle zur neuen Grundsteuer bei Wohnimmobilien \(PDF\)](#)

ELSTER-Ausfüllhilfen

[Wichtige Angaben für alle - Land- und Forstwirtschaft](#)

[Fall 1: Ich besitze eine Streuobstwiese](#)

[Fall 2: Meine Geschwister und ich haben eine Streuobstwiese geerbt](#)

[Fall 3: Ich besitze ein Flurstück mit mehreren Nutzungen und ein Waldflurstück](#)

[Fall 4: Ich besitze ein Flurstück mit Gemüse- und Getreideanbau](#)

[Fall 5: Ich besitze ein Rebflurstück](#)

Fall 6: Ich besitze 2 Flurstücke mit Gemüseanbau

Fall 7: Mein land- und forstwirtschaftliches Flurstück liegt in einem Flurbereinigungsgebiet

Fall 8: Mein Mann/meine Frau und ich besitzen einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle

- Beispiel 1: So grenze ich meinen Wohnteil von meinem land- und forstwirtschaftlich Betrieb mithilfe der ertragssteuerlichen Wohnhausentnahme ab!
- Beispiel 2: So grenze ich meinen Wohnteil von meinem land- und forstwirtschaftlich Betrieb mithilfe des Geoportals für land- und forstwirtschaftliche genutzte Flurstücke ab!

Link dieser Seite:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer-a?print=1&cHash=aa26dbecb83a808643983b49740d4dce>