

# 2



# AgrB

## Agrarbetrieb

Agrar-Steuern

Agrar-Recht

Agrar-Taxation

8. Jahrgang 2022  
ISSN 2199-9376

# 2022

### Biederbeck

Die zunehmende Reglementierung der Wertermittlung – die neue(n) ImmoWertV und ImmoWertA

### Barkhaus

Anwendung des Körperschaftsteuer-Modernisierungsgesetzes im Bereich der Land- und Forstwirtschaft – ein Fall für die Praxis?

### Reuker

Verpachtung an Photovoltaikanbieter – steuerliche Verschonung nach § 13a ErbStG in Gefahr?

### Engling

Corona-Beihilfe für Betriebe der Schweinehaltung

### Pophal

Koalitionsvertrag auf dem Prüfstand – die wichtigsten arbeitsrechtlichen Vorhaben

### Merkel

Einfluss von Wärmeemissionen durch Erdkabel auf das Pflanzenwachstum von Weizen

Herausgeber-Beirat:

Prof. Dr. E. Bahrs  
Dipl.-Ing. M. Biederbeck  
RA, Notar Dr. M. von Bockum  
RA, Notar Dr. P. Fiedler  
RA I. Glas  
StB E. Gossert  
Notar Prof. Dr. Dr. H. Grziwotz  
RA, vBP Dr. Th. Hahn  
Dipl.-Ing. agr. Dr. H. P. Jennissen  
Dipl.-Ing. agr. Prof. Dr. A. Mährlein  
RA Prof. Dr. D. J. Piltz  
StB W. Stalbold  
RA, StB R. Stephany  
VorsRiBFH M. Wittwer

Herausgeber:



Hauptverband der landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zeitschrift für das gesamte Recht der Land- und Forstwirtschaft, die Wirtschafts- und Steuerberatung sowie das Sachverständigenwesen im ländlichen Raum

# Editorial

*Die zunehmende Reglementierung der Wertermittlung – die neue(n) ImmoWertV und ImmoWertA*



*Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck,  
Dr. Fischer & Partner Sachverständige*

**Sehr geehrte Mitglieder des HLBS,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

im Baugesetzbuch (BauGB) – früher im Bundesbaugesetz (BBauG) – ist der Verkehrs-/Marktwert (§ 194 BauGB) definiert. Wie die Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB nicht festgelegt. Aufgrund von § 199 Abs. 1 BauGB kann die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates jedoch die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ableitung der dafür erforderlichen Daten regeln. Auf dieser Grundlage ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.7.2021, die am 1.1.2022 in Kraft getreten ist, verordnet worden. Nach der WertV 61, WertV 72, WertV 88, WertV 98, der ImmoWertV 2010 kommt in vielen Bereichen der Wertermittlung nunmehr die sechste Weiterentwicklung des Wertermittlungsrechts zur Anwendung.

Ergänzend zu den Wertermittlungsverordnungen und zur ImmoWertV 2010 wurden Richtlinien (WertR 76 bis WertR 06, Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.1.2011, SW-RL vom 5.9.2012, VW-RL vom 20.3.2014 und die EW-RL vom 12.11.2015 erlassen. Ursprünglich war geplant, die vorstehenden Richtlinien und die noch fortgeltenden Teile der WertR 06 in einer ImmoWertR zusammenzufassen. Die Anwendung der Richtlinien war nicht verbindlich. Sie konnte lediglich allen in der Wertermittlung Tätigen bzw. den Gutachterausschüssen zur Anwendung empfohlen werden.

Das ist der Hauptgrund, warum der Verordnungsgeber die Richtlinien aufgegeben und diese in eine umfassende ImmoWertV integriert hat. Einheitliche Grundsätze bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sicherzustellen, ist für die Arbeit der Gutachterausschüsse, zur Förderung der Markttransparenz (§ 198 Abs. 2 BauGB) und zur Vereinheitlichung steuerlicher Bewertungen sinnvoll.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien schafft die Novellierung – quasi als Nebenwirkung – jedoch eine verbindliche Regelungstiefe, auch quantitativer Art. Keinesfalls sind daher nur die Praxis der Gutachterausschüsse und die Datenverwendbarkeit durch die Finanzbehörden von der Novellierung betroffen, sondern alle, die Verkehrswerte ermitteln, prüfen oder weiterführend verwerten. Darauf haben Fachverbände, wie z.B. der HLBS, der BVS und andere Fachkreise, hingewiesen. Es ist bedauerlich, dass die Fachwelt nicht mehr direkt, sondern nur noch im Rahmen einer einfachen Anhörung am Verfahren beteiligt wird. Dem steht entgegen, dass in anderen Bereichen Millionen von Euro für die Beratung der Bundesregierung ausgegeben werden.

Durch unnötig viele Details und Einzelregelungen wird in der ImmoWertV ein hohes Maß an Genauigkeit vorgetäuscht, das aber wohl die meisten Gutachterausschüsse, v.a. im ländlichen Raum, aufgrund ihrer personellen und fachlichen (qualitativen) Ausstattung bei der Erfassung, Auswertung/Beurteilung der Daten nicht erreichen können. Die Sprache der ImmoWertV ist z.T. schwer verständlich und die zahlreichen Querverweise laufen einer Vereinfachung des Wertermittlungsrechts zuwider. Alle Immobilien, unabhängig von ihrer Art und Nutzung und gleich, in welcher Region sie liegen, sind nach streng reglementierten Modellvorgaben (Modellkonformität) zu bewerten, was das Marktverständnis für die Erstellung von Gutachten nicht verstärkt. Im Gegenteil, die Gutachten werden komplexer, aufwendiger, für den Marktteilnehmer schwerer verständlich und weniger nachvollziehbar. Auch darauf haben die Fachverbände hingewiesen. Leider wurden viele wichtige Punkte aus den Stellungnahmen der Fachwelt, wie auch schon bei der Einführung der LandR 19, mit Ausnahme einer Öffnungsklausel gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV (sachverständige Schätzung), nicht berücksichtigt. Diese Öffnungsklausel ist v.a. für die landwirtschaftlichen Sachverständigen von Bedeutung, da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie

z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze u.a., für landwirtschaftliche Immobilien von den Gutachterausschüssen i.d.R. nicht veröffentlicht werden.

Die neue ImmoWertV soll durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt werden. Auch hier wird die Fachwelt nur im Rahmen einer einfachen Anhörung beteiligt. Ob und in welchem Umfang Kritik zu den ImmoWertA berücksichtigt wird, muss sich noch zeigen. Einer von vielen Kritikpunkten ist u.a. die in der Begründung zur ImmoWertV und im Entwurf der ImmoWertA enthaltene Rangfolge zur Heranziehung von Daten. Diese Rangfolge sieht vor, dass zuerst die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse heranzuziehen sind. Wenn dort keine Daten zur Verfügung stehen, können Daten anderer Gutachterausschüsse verwendet werden. Stehen auch bei diesen keine Daten zur Verfügung, kann auf Daten anderer Quellen zurückgegriffen werden. Diese strenge Rangfolge ist aus Sicht der Gutachterausschüsse natürlich verständlich, für die freien Sachverständigen aber nicht immer zielführend. Letztlich geht es um die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes und es ist die Entscheidung jeder/jedes Sachverständigen, welche Daten sie/er in welcher Reihenfolge für geeignet hält und verwenden will. Aufgrund der oben beschriebenen unzureichenden personellen und finanziellen Ausstattung der Gutachterausschüsse in großen Teilen des ländlichen Raumes werden Daten häufig nicht oder nur unzureichend erfasst und ausgewertet. Auch die Einholung von Daten nach einem Verkauf über unverbindliche Fragebögen, die von Laien häufig nur unvollständig und mit fehlender Fachkompetenz ausgefüllt werden, bieten keine zuverlässige Datengrundlage. Eine Nachprüfung vor Ort durch die Gutachterausschüsse kann zumeist nicht geleistet werden bzw. ist häufig nicht möglich.

Die zunehmende Reglementierung und Komplexität von Wertermittlungen, die Vergütung durch ein Justizvergütungs- und Justizentschädigungsgesetz (JVEG), das bei seiner Einführung schon auf veralteten Umfragen beruhte, und in dem die Stundensätze noch durch einen Sozialabschlag vermindert wurden, tragen nicht gerade dazu bei, fachkompetente Interessierte für den Beruf des Sachverständigen zu gewinnen. Auch das Thema Gebühren für die Gutachtenerstellung der Gutachterausschüsse und die daraus resultierende Wettbewerbsverzerrung sind von Bedeutung. Zu den Gebührensätzen der Gutachterausschüsse sind entsprechende Gutachten i.d.R. durch freie Sachverständige nicht darstellbar. In vielen Sachgebieten mangelt es bereits an öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Diese Erfahrungen müssen der HLBS, andere Sachverständigenverbände und die Bestellungskörperschaften leider machen. Die Einstiegsseminare des HLBS sind zumeist gut besucht. Aber nur vereinzelt gehen Interessenten den Weg weiter, hin zu einer öffentlichen Bestellung und Vereidigung. Die Nachwuchsförderung ist und bleibt somit eine wichtige Aufgabe, auch für den HLBS.

In diesem Jahr gibt es auch einen Anlass zu feiern. Der HLBS wird 100 Jahre alt. Aus diesem Grund findet die diesjährige Hauptverbandstagung am 23./24.5.2022 als Jubiläumsveranstaltung in Präsenz in Berlin statt (wenn nicht noch Unvorhergesehenes dazwischenkommt). Dazu sind die Mitglieder des HLBS herzlich eingeladen. Ich persönlich hoffe und wünsche mir, dass auch die Sachverständigen an dieser Jubiläumstagung zahlreich teilnehmen werden und dadurch ihre Verbundenheit mit dem HLBS zum Ausdruck bringen.

In der vorliegenden Ausgabe des Agrarbetriebs finden Sie wieder interessante Beiträge zum Steuerrecht und anderen Rechtsgebieten (Arbeitsrecht, Zugewinnausgleich). Aus Sachverständigensicht ist insbesondere das Thema Wärmeimmissionen durch Erdverkabelung für die großen Stromtrassen und deren Eingriff in landwirtschaftliche Flächen von großer Bedeutung. Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre.

---

*Bruckberg, im März 2022*

# Inhalt

Meldungen .....	64
Aufsätze und Urteile.....	73
<b>Agrar-Steuern</b>	
<i>Barkhaus</i> , Anwendung des Körperschaftsteuer-Modernisierungsgesetzes im Bereich der Land- und Forstwirtschaft – ein Fall für die Praxis?.....	73
<i>Reuker</i> , Verpachtung an Photovoltaikanbieter – steuerliche Verschonung nach § 13a ErbStG in Gefahr? .....	80
<i>Engling</i> , Corona-Beiheilfe für Betriebe der Schweinehaltung.....	85
BFH, Steuerliche Behandlung eines zeitlich nicht begrenzten Leitungsrechts bei der Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen gemäß § 13a EStG ( <i>Hettenhausen</i> ) .....	89
BFH, Keine großräumige Betriebsstätte bei nur gelegentlichem Aufsuchen von Forstflächen ( <i>Schmittmann</i> ) .....	91
BFH, Zur Vieheinheiten-Obergrenze bei landwirtschaftlichen Tierzucht- und Tierhaltungsbetrieben im Umsatzsteuerrecht ( <i>Spils ad Wilken</i> ) .....	93
FG Münster, Bewertung eines verpachteten landwirtschaftlichen Betriebs für erbschaftsteuerliche Zwecke ( <i>Köcher</i> ) .....	95
FG Münster, Entnahme eines Grundstücks aus einem Verpachtungsbetrieb aufgrund der Bestellung eines Erbbaurechts ( <i>Rittler</i> )...97	97
<b>Agrar-Recht</b>	
<i>Pophal</i> , Koalitionsvertrag auf dem Prüfstand – die wichtigsten arbeitsrechtlichen Vorhaben .....	100
BVerwG, Anerkennung von Flächen als förderfähiges Dauergrünland ( <i>Wriedt</i> ) .....	104
VGH München, Anspruch auf Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs nach Planfeststellung ( <i>Grziwotz</i> ) .....	106
OLG Karlsruhe, Verschweigen der Rückversicherung bei einem Kollegen ( <i>von Bockum</i> ) .....	107
OVG Schleswig-Holstein, Keine subjektive Rechtsverletzung durch Erteilung einer Erstaufforstungsgenehmigung ( <i>Gärtner</i> ) .....	108
<b>Agrar-Taxation</b>	
<i>Merkel</i> , Einfluss von Wärmeemissionen durch Erdkabel auf das Pflanzenwachstum von Weizen.....	111

## Impressum

Die Zeitschrift *Agrarbetrieb* erscheint zweimonatlich (Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember); Zitierweise: *AgrB Ausgabe/Jahrgang/Seite*, z. B. *AgrB 2-2022 S. 94*

**Herausgeber:** Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. – HLBS e.V., Berlin

**Herausgeber-Beirat:** Prof. Dr. Enno Bahrs, Universität Hohenheim; Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck, ö.b.v. SV; Rechtsanwalt Dr. Modest von Bockum; Rechtsanwalt Dr. Peter Fiedler, Notar; Rechtsanwalt Ingo Glas; Dipl.-Finw. (FH) Ernst Gossert, Steuerberater; Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar; Rechtsanwalt Dr. Thomas Hahn, vereidigter Buchprüfer; Dipl.-Ing. agr. Dr. Heinz Peter Jennissen, ö.b.v. SV; Dipl.-Ing. agr. Prof. Dr. Albrecht Mährlein, ö.b.v. SV; Rechtsanwalt Prof. Dr. Detlev J. Piltz; Dipl.-Ing. agr. Walter Stalbold, Steuerberater; Rechtsanwalt Ralf Stephany, Steuerberater; Vorsitzender Richter am Bundesfinanzhof Meinhard Wittwer

**Verlag:** HLBS Verlag GmbH, Engeldamm 70, 10179 Berlin, Telefon: 030/200 89 67 50 Telefax: 030/200 89 67 59, E-Mail: [verlag@hlbs.de](mailto:verlag@hlbs.de), Internet: [www.hlbs.de](http://www.hlbs.de)

**Redaktion:** Dipl.-Kfm. Michael Clauß, Telefon: 030/200 8967 50, E-Mail: [redaktion@hlbs.de](mailto:redaktion@hlbs.de)

**Anzeigenkoordination:** ServiceCenter Herrmann GmbH, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen, Telefon: 0241/997 634 11, Telefax: 0241/997 634 12, E-Mail: [anzeigen-hlbs@sc-herrmann.de](mailto:anzeigen-hlbs@sc-herrmann.de)

**Layout/Satz:** Satzkasten, Stuttgart

**Druck:** Köllen Druck- und Verlagsgesellschaft mbH, Bonn

**Bezugspreis:** Der Abonnement-Preis für ein Jahr beträgt 198,- €, für Mitglieder des HLBS e.V. 134,- €, jeweils zzgl. Versandkosten. Für Neuzugänge innerhalb des laufenden Kalenderjahres erfolgt die Berechnung anteilig. Die Kündigung des Zeitschriftenabonnements ist mit einer Frist von 6 Wochen zum Ende eines Kalenderjahres möglich.

ISSN: 2199-9376

**Redaktioneller Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in einigen Beiträgen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.