

# 6



# AgrB

## Agrarbetrieb

Agrar-Steuern

Agrar-Recht

Agrar-Taxation

5. Jahrgang 2019  
ISSN 2199-9376

# 2019

**Stephany**

Die neue Grundsteuer – undurchschaubar und kompliziert

**Stephany**

Grundsteuerreform 2019 – neue Bewertungsregeln für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen

**Marquardt**

Erbschaftsteuerliche Praxisprobleme bei der Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

**BFH**

Feldinventar und Steuerrecht (*Lange*)

**Sternitzky / Wenzel / Allendorf**

Die Erbengemeinschaft im Pachtrecht

**Zschau**

Der rechtssichere Abschluss langfristiger Pachtverträge

**Fischer**

Die neuen Bestimmungsvoraussetzungen der Bestimmungskörperschaften

**Rixen**

Beleihungswertermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsgebäuden

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  
RiBFH 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 neue Grundsteuer – undurchschaubar und kompliziert



Rechtsanwalt und Steuerberater Ralf Stephany, Fachanwalt für Steuerrecht und Agrarrecht, Geschäftsführer der PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau, Bonn

**E**ndlich! Das war einer meiner ersten Gedanken, als der erste Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts mit einer Bundestags-Drucksachenummer auf meinem Schreibtisch landete. Seit über 20 Jahren, die ich mich mit dem Steuerrecht befasse, ist die angestrebte Reformierung der Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer stetiger Begleiter. Am Ende glaubte man nicht, dass es tatsächlich mal zu einer Reform kommt. Es bedurfte daher der vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) erschaffenen Drohkulisse des Wegfalls des Grundsteueraufkommens von 14 Mrd. Euro für die Kommunen. Dies will keine Partei verantworten.

Über all die Jahre wurde versprochen, dass die Reform nicht zu einer Erhöhung der Grundsteuer führen soll. Dieses Versprechen umzusetzen ist schwierig, weil auch die Kommunen einen Schlüssel in der Hand haben, um das Aufkommen zu bestimmen. Erste überschlägige Berechnungen von Einzelfällen zeigen, dass sich zwar die Bewertung um das Zehnfache erhöhen wird, aber gleichzeitig der Bundesgesetzgeber die Grundsteuermesszahl entsprechend absenkt. In der Summe wird es daher wahrscheinlich nicht zu einer Mehrbelastung kommen, im Einzelfall gibt es Gewinner und Verlierer.

Ein Trauerspiel ist das Gesetzgebungsverfahren an sich. Der Gesetzgeber und auch das Bundesfinanzministerium, welches den Gesetzentwurf formuliert hat, haben sich einer sachlichen Diskussion entzogen. Am 11.9.2019 fand im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages eine Sachverständigenanhörung zur Grundsteuer statt mit 14 geladenen Sachverständigen. Nicht eingeladen waren HLBS, DBV, ZVG oder andere grüne Verbände, deren Mandanten oder Mitglieder die Grundsteuer A aufbringen. Wer eine solche Anhörung über einen Gesetzentwurf mit ca. 250 Seiten auf 135 Minuten begrenzt, will von vornherein keine Diskussion, sondern nur den Haken setzen, dass diese von der Verfassung wegen erforderlicher Anhörung stattgefunden hat. Eine offene Diskussion über den gerade für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eintretenden Systemwechsel fand bewusst nicht statt. Aus meiner Sicht ist das eine Verweigerung einer sachlichen Diskussion über das Für und Wider einzelner Maßnahmen. Das ist schade.

Es bleiben daher viele Fragen, die bislang unbeantwortet geblieben sind, wenn man von den üblichen Sprechblasen absieht, die aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in den Gesetzentwurf übernommen worden sind: Warum werden die auf den Höfen befindlichen Wohneinheiten (Betriebsleiterhaus, Altenteilerhaus, Betriebswohnung) zukünftig dem Grundvermögen zugeschlagen? Warum wird eine Nutzungsart *Hoffläche* neu eingeführt? Warum gibt es Zuschläge ab einer bestimmten Größe des Tierbestands, für Wirtschaftsgebäude bei Weinbaubetrieben oder bei dem Unterglasanbau im Obst- und Gemüsebau? Warum werden Tierhaltungskooperationen gem. § 51a BewG abgeschafft? Warum werden in dem Gesetzentwurf Ertragswerte genannt und nicht konkret erläutert oder offengelegt, wie sich diese Zahlen aus dem Testbetriebsnetz des BMEL ableiten?

Und schließlich stellt sich die Frage, was mit der steuerlichen und außersteuerlichen Verwendung des bisherigen Einheitswerts sowie des Wohnungs- und Wirtschaftswerts passiert. Welche Grenze gibt es zukünftig für den IAB? Wird die Buchführungsgrenze gem. § 141 AO jetzt auch um das Zehnfache angehoben? Welche Abgrenzungskriterien gelten zukünftig für die HöfeO oder im Agrarsozialrecht?

Die Ankündigung, dass mit dem neuen Recht alles leichter und einfacher wird, kann ich nicht glauben. Ob tatsächlich ohne Weiteres ein Datentransfer der Bodenrichtwerte zur Finanzverwaltung stattfinden kann, wage ich zu bezweifeln. Die Abgrenzung zwischen den Wohngebäuden auf der Hofstelle und der Betriebsfläche wird Streit bedeuten. Und dann wird es sicherlich eine Herausforderung sein, die Formulare auszufüllen und zeitgerecht abzugeben, wenn 36 Mio. Einheiten neu bewertet werden müssen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Finanzverwaltung vorausgefüllte Formulare den Steuerpflichtigen zur Verfügung stellt. Nur dies würde aber zu einer echten Erleichterung des Verfahrens führen. Als Berater werden wir uns mit den neuen Abgrenzungsfragen zwischen land- und forstwirt-

**schaftlichem Vermögen und dem Grundvermögen herumschlagen müssen. Unklarheiten im Gesetz werden wir dem Bundesfinanzhof zur Entscheidung vorlegen, die zwangsläufig kommenden Richtlinien der Finanzverwaltung werden wir daraufhin überprüfen, ob sie mit der gesetzlichen Vorlage im Einklang stehen oder wieder eigenes (Verwaltungs-)Recht schaffen. Schade, aber eine die Finanzverwaltung und die Steuerpflichtigen zufriedenstellende Reformierung der Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer wird es wohl nicht geben.**

---

*Bonn, im Oktober 2019*

# Inhalt

Meldungen .....	328
Aufsätze und Urteile.....	335
<b>Agrar-Steuern</b>	
Stephany, Grundsteuerreform 2019 – neue Bewertungsregeln für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen.....	335
Marquardt, Erbschaftsteuerliche Praxisprobleme bei der Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben .....	344
BFH, Feldinventar und Steuerrecht ( <i>Lange</i> ) .....	351
BFH, Vermietung und Verpachtung – vorab entstandene Werbungskosten – Nießbrauch ( <i>Reuker</i> ).....	352
BFH, Schätzung der sicher beruflich veranlassten Aufwendungen für eine Firmenfeier ( <i>Schinkel</i> ) .....	354
BFH, Steuerberatungsgesellschaften dürfen keine Rückstellung für Aufbewahrungskosten von Mandantendaten bilden ( <i>Beyme</i> ).....	355
FG Hamburg, Betriebsunterbrechung bei Nutzungsüberlassung des Betriebsgrundstücks über 60 Jahre ( <i>Beer</i> ).....	357
BFH, „Steckerlfisch“-Verkauf im Biergarten eines anderen unterliegt umsatzsteuerlich dem Regelsteuersatz ( <i>Klüter</i> ).....	359
FG Baden-Württemberg, Umsatzsteuerfreiheit von Wärmelieferungen an eine Wohnungseigentümergeinschaft ( <i>Roth</i> ).....	360
<b>Agrar-Recht</b>	
Sternitzky, Wenzel, Allendorf, Die Erbengemeinschaft im Pachtrecht.....	363
Zschau, Der rechtssichere Abschluss langfristiger Pachtverträge.....	366
OLG Frankfurt a.M., Überlassung von Pachtflächen bei langjähriger Nutzung ohne Pachtvertrag ( <i>von Bockum</i> ) .....	374
OLG Köln, Die Ausgestaltung von Rücktrittsrechten in Hofübergabeverträgen ( <i>Gemeinhardt</i> ) .....	375
OLG Hamm, Zum Schadenersatzanspruch des Verpächters bei einer Rückgabe von Pachtflächen als Grünland, die als Ackerland gepachtet wurden( <i>Michel</i> ) .....	377
OLG Oldenburg, Wegfall der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs; Geschäftswert bei negativer Hoffeststellung ( <i>Schmitte</i> ).....	379
BayVGH, Immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung einer Mastgeflügelhaltung; Bindung der landwirtschaftlichen Futterproduktion durch eine andere langfristige Zweckbestimmung (hier: Biogasanlage); Unzulässigkeit einer gewerblichen Tierhaltung im Außenbereich ( <i>Kohlbeck, Stepanova</i> ).....	381
<b>Agrar-Taxation</b>	
Fischer, Die neuen Bestimmungsvoraussetzungen der Bestimmungskörperschaften .....	384
Rixen, Beilehungsvermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsgebäuden.....	390
OLG Celle, Sachverständigenvergütung: kein Honorar für Rechnungserstellung ( <i>Grages</i> ).....	396
OVG Rheinland-Pfalz, Wertausgleich für humusärmeren Boden? ( <i>Allendorf</i> ).....	396
Medien .....	399

## Impressum

Die Zeitschrift *Agrarbetrieb* erscheint zweimonatlich (Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember); Zitierweise: AgrB Ausgabe/Jahrgang/Seite, z. B. AgrB 6-2019 S. 342

**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; 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, Internet: www.hlbs.de

**Redaktion:** Syndikusrechtsanwalt Stefan Wiemuth, Agnieszka Kwiatkowska, HLBS Verlag

**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  
**Layout/Satz:** Satzkasten, Stuttgart

**Druck:** Ludwig Austermeier Offsetdruck OHG, Berlin

**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