5. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

5.1 Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

Die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 30. April 2025 über die 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 LuF 2025) gelten für die Grundsteuer A, soweit in der Nr. 5 nichts Abweichendes geregelt ist.

5.1.232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

5.1.232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

5.1.232.2.1

Zu A 232.2 Abs. 2 AEBewGrSt LuF 2025:

Eine gemeindeübergreifende Zusammenfassung verpachteter land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu einer wirtschaftlichen Einheit ist nur ausnahmsweise möglich (zum Beispiel bei einer Betriebsverpachtung im Ganzen).

5.1.232.2.2

Zu A 232.2 Abs. 3 und 5 AEBewGrSt LuF 2025:

Es wird auf die Ausführungen zu den Nrn. 5.2.9.2 und 5.2.9.3 verwiesen.

5.1.232.2.3

Zu A 232.3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 AEBewGrSt LuF 2025 hinsichtlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen:

Es wird auf die Ausführungen zu Nr. 5.2.9.4 verwiesen.

5.1.232.2.4

Zu A 237.13 AEBewGrSt LuF 2025:

Für die Bewertung der Fischerei an Flüssen ist kein Zuschlag für fließende Gewässer vorzunehmen.

5.1.237 Zu §§ 237, 238, 240 BewG

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) gilt A 259.4 AEBewGrSt 2025 entsprechend.

5.2 Bayerisches Grundsteuergesetz

5.2.9 Ergänzende Regelungen

5.2.9.1

[1]In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung des § 234 Abs. 6 BewG gehören zur Hofstelle auch Hof- und Gebäudeflächen, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird. [2]Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. [3]Entsprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle. [4]Eine Änderung der Zweckbestimmung ungenutzter Wirtschaftsgüter kann sich nicht nur durch

Aufnahme einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung, sondern auch durch eine ertragsteuerliche Betriebsaufgabe ergeben. [5]Sind außer der ehemaligen Hofstelle keinerlei Eigentumsflächen oder selbst bewirtschaftete Zupachtflächen der Land- und Forstwirtschaft mehr vorhanden, so haben leerstehende Wirtschaftsgebäude ihre land- und forstwirtschaftliche Zweckbestimmung verloren und gehören zum Grundvermögen.

5.2.9.2

[1]Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. [2]Diese Regelung gilt ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

5.2.9.3

[1]Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen kann bei Gesellschaften oder Gemeinschaften des bürgerlichen Rechts einheitlich ermittelt werden, auch wenn Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb zu dienen bestimmt sind, nur einem oder mehreren Beteiligten gehören. [2]In den Betrieb einzubeziehen sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen. [3]Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird. [4]Diese Regelungen entsprechen inhaltlich § 34 Abs. 4 bis 6 BewG und gelten ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

5.2.9.4

[1]Eine Fläche verliert ihre Zugehörigkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nicht dadurch, dass sie für Photovoltaik genutzt wird, sofern die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche nicht dauerhaft aufgegeben werden soll. [2]Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Nutzung zur Stromerzeugung nur vorübergehend ist. [3]Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung ein Rückbau der Anlagen vorgesehen ist. [4]Soweit diese Flächen derzeit vorrangig zur Stromerzeugung genutzt werden und nur gegebenenfalls zusätzlich eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung haben (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) sind sie der Nutzungsart Hofstelle im Sinne des § 234 Abs. 6 BewG zuzuordnen. [5]Flächen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, die vor Errichtung der Anlage keine landwirtschaftlichen Flächen waren, sind Grundvermögen. [6]Hinsichtlich Agri-Photovoltaikanlagen vergleiche A 232.3 Abs. 5 und A 237.1 Abs. 3 AEBewGrSt LuF 2025. [7]Soweit bei Agri-Photovoltaikanlagen im Liegenschaftskataster keine Ertragsmesszahl nachgewiesen ist, kann die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung angesetzt werden. [8]Eine zusätzliche Erfassung von Gebäuden in Zusammenhang mit der Stromerzeugung (zum Beispiel Trafohäuser, Wechselrichter) unterbleibt.

5.2.9.5

[1] Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG sowie Art. 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5 BayGrStG gelten entsprechend für die Grundsteuer A. [2]Insoweit wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Nr. 2 Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes und Nr. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz verwiesen.

5.3 Anwendbare Erlasse des Grundsteuergesetzes

Die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Grundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 (AEGrStG 2025) vom 30. April 2025 gelten sinngemäß für die Grundsteuer A.