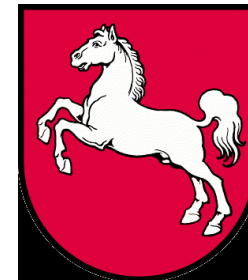
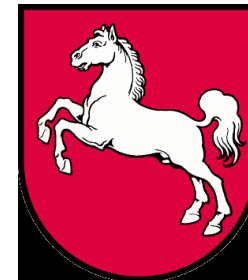


Wie wirkt sich die Grundsteuerreform auf den Gartenbau aus?

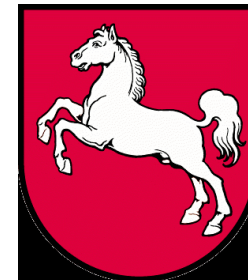


Warum die Grundsteuerreform?

- altes Recht aus 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer)
- Werte nicht ansatzweise den realen Werten entsprechend
- Berechnung in DM ;-)



- Ein paar Infos
 - Neue Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 01.01.2025
 - Zugrunde gelegt werden die Werte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
 - Für Grundvermögen haben einige Länder eigene Modelle
 - Land- und Forstwirtschaft wird in allen Ländern einheitlich gehandhabt
 - Wohnhäuser nun alle Grundvermögen
 - Alle Mitarbeiter-Wohnungen sind nun Grundvermögen – früher als Wirtschaftsgebäude abgegolten

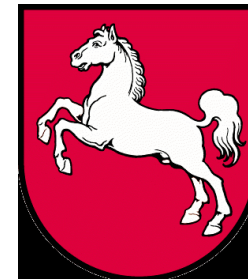


- Altes Recht

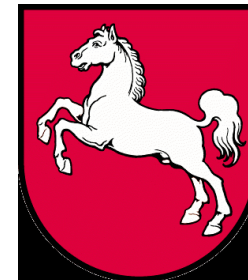
- Bewertung nach §48a BewG beim Bewirtschafter (außer Obstbau)
- Komplizierte Berechnung unter Berücksichtigung verschiedenster Aspekte (z.B. Anzahl Trennstücke, Lage derselben, Klima, Vermarktung, Berücksichtigung von Glasflächen, heizbar/ nicht heizbar ...)

- Neues Recht

- Bewertung beim Eigentümer
- Berechnung mit Werten €/ar
- Lediglich Unterscheidung zwischen ungeschütztem Anbau (Freiland) und geschütztem Anbau (unter Glas und Folie)

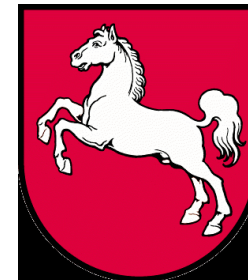


- Zur gartenbaulichen Nutzung zählen
 - alle Flächen und Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen bestimmt sind
 - Flächengröße: Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt
 - Zurechnung zu den Nutzungsteilen nach gesetzlicher Klassifizierung
 - Flächenanteile, die nicht unmittelbar als Standraum dienen
 - Zwischenflächen
 - Vorgewende
 - Für die Bearbeitung notwendige Wege
 - Teiche
- Anbauverhältnisse im Jahr vor dem Feststellungszeitpunkt
 - Gemüse und BlüZie – um den 30.06.
 - Baumschule um den 30.09.

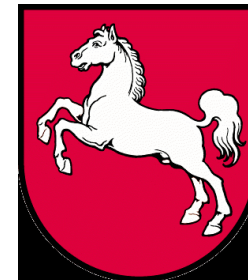


Was ist geschützter Anbau?

- Flächen und Glas und Kunststoffen
 - Gewächshäuser (z.B. Breitschiff, Venlo, Folienhäuser...)
 - Begehbare Folientunnel mit im Erdboden verankerten Bogenkonstruktionen
 - Andere Kulturräume
 - Konstruktionen, die der Ertragssteigerung dienen (z.B. Kirschdächer)
- NICHT dazu zählen Überdachungen zur Ertragssicherung wie Hagelschutznetze oder Schattenhallen

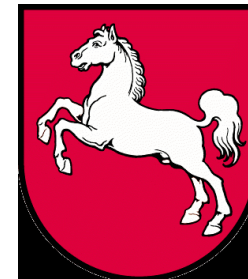


- Gärtnerische Nutzung wird in §237 Abs. 5 BewG dargestellt
 - Nutzungsteile wie bisher
 - Gemüsebau
 - Blumen- und Zierpflanzenbau
 - Obstbau
 - Baumschule
 - Nun auch Berücksichtigung von geschütztem Anbau unter Folie!
 - bei geschütztem Anbau keine Unterscheidung mehr nach „heizbar“ und „nicht heizbar“



Nutzungsteil Gemüsebau

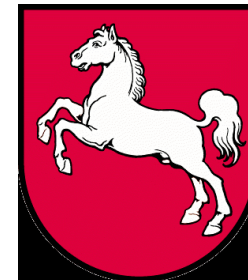
- Anbau und Erzeugung von Kulturpflanzen, die ganz oder in Teilen der menschlichen Ernährung dienen,
- sofern es sich nicht um den Anbau von Erzeugnissen der landwirtschaftlichen Nutzung,
- um Obstbau oder
- um Sondernutzungen handelt



Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau

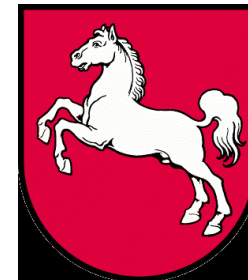
der Anbau und die Erzeugung von

- Schnittblumen,
- Zimmerpflanzen,
- Beet- und Balkonpflanzen
- Stauden
- Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün
- Die Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten
- Vermehrung von Blumensamen, Blumenzwiebeln und dergleichen
- Rosen: nur, wenn Nutzung als Dauerkultur überwiegt (nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch
- zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile)



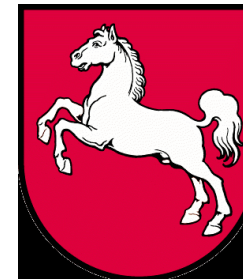
Nutzungsteil Obstbau

- Baumobst,
- Strauchbeerenobst
- Erdbeeren
- sonstige Obstarten
- wenn weder eine regelmäßige Unternutzung als Ackerland oder Grünland noch eine anderweitige gärtnerische Nutzung erfolgt
- extensiver Obstbau (Streuobstwiese, Streuobstackers), geprägt durch eine Unternutzung der vorhandenen Hochstämme -> landwirtschaftliche Nutzung

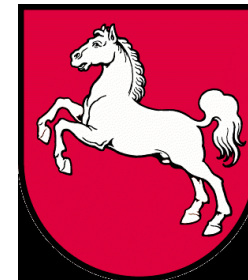


Nutzungsteil Baumschulen

- Anzucht von Gehölzen und Forstpflanzen als Baumschulkulturen
 - Nadel- und Laubgehölzen
 - Rhododendren und Azaleen
 - Obstgehölze einschließlich Beerenobststräucher
- Zur Fläche des Nutzungsteils gehören auch
 - Einschlags-, Schau- und Ausstellungsflächen
- auch forstliche Saat- und Pflanzkämpfe
- Rebschulen und Rebmuttergärten

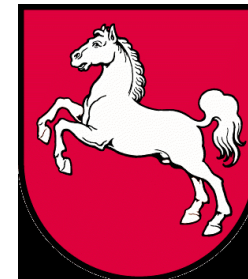


Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5)		
Gärtnerische Nutzung	Bewertungsfaktor für Flächen im Freiland	Zuschläge für Flächen unter Glas und Kuststoffen
	in EUR/Ar	in EUR/Ar
Nutzungsteil Gemüsebau	12,35	45,00
Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau	27,60	65,15
Nutzungsteil Obstbau	9,53	45,00
Nutzungsteil Baumschulen	22,29	65,15



Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einer Hofstelle

- Grund und Boden,
- Gebäude- und Gebäudenebenflächen
- einschließlich darin ausgeübter Nebenbetriebe
- Nicht zu den Wohngebäuden gehörende Gartenflächen
- wenn sie nicht vorrangig einer Nutzung zuzuordnen sind:
 - Wirtschaftswege,
 - Hecken,
 - Gräben,
 - Grenzraine und dergleichen
 - Bewässerungsteiche
 - Dämme u Uferstreifen und dergleichen, wenn sie nicht vorrangig als Unland zu klassifizieren sind



Beispiel Obstbau altes Recht vs. Neues Recht

Neues Recht:

- 12 07 16 m² LN, EMZ 54 -> 5.726,75€
- 10 47 55 m² OB -> 9.983,15 €
- 44 14 m² NF -> 876,62 €
- -> 16.586,52 €

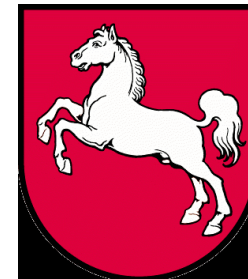
Reinertrag * Kapitalisierungsfaktor 18,6 ->

308.500 € -> Messbetrag: 169,68 € (ABER! Plus GV!)

Altes Recht:

- 12 07 16 m² LN, EMZ 54 -> 13.574 DM
- 10 47 55 m² OB -> 18.724 DM
- -> Wirtschaftswert 32.298 DM
- Wohnungswert -> 15.619 DM

47.900 DM -> Messbetrag: 146,94 €



Beispiel Obstbau altes Recht vs. Neues Recht

Neues Recht:

- 22 14 13 m² OB -> 21.100,66 €
- 90 m² LN -> 2,27€
- 46 m² U -> 0€
- 48 87 m² NF -> 970,56 €
- -> 22.075,54 €

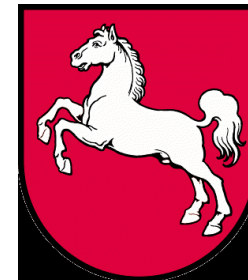
Reinertrag * Kapitalisierungsfaktor 18,6 ->

410.600 € -> Messbetrag: 225,83 € (ABER! Plus GV! 93,29€)

Altes Recht:

- 46 m² U
- 22 15 35 m² OB
- -> Wirtschaftswert 42.049 DM
- Wohnungswert -> 12.252 DM

54.300 DM -> Messbetrag: 166,57 €



Beispiel Gemüse altes vs. neues Recht

Alt

- GEM 8 28 80 m² GEM + antlg NF 2 71 35 m² -> 11 00 15 m²
- GER 13 22 m²
- U 37 33 m²

Gesamtfläche 11 50 70 m²

Wirtschaftswert 724716 DM + Wohnungswert 56149 DM

Einheitswert 780.800 DM -> 399.216 €

GrStMB 2395,29 €

Neu

- GEM + NF -> 998.113 € GrStWert
- GrStMB 549€
- GrStMB GV 81,67 €