

**Koordinierte Erlasse
der obersten Finanzbehörden der Länder**

vom 9. November 2021

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)

Inhaltsverzeichnis

Zu § 232 BewG	4
A 232.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	4
A 232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	5
A 232.3 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	7
Zu § 233 BewG	7
A 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	7
Zu § 234 BewG	10
A 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	10
Zu § 235 BewG	11
A 235 Bewertungsstichtag (Feststellungszeitpunkt)	11
Zu § 236 BewG	11
A 236 Bewertungsgrundsätze	11
Zu § 237 BewG	12
A 237.1 Bewertung des Betriebs	12
A 237.2 Landwirtschaftliche Nutzung	12
A 237.3 Forstwirtschaftliche Nutzung	14
A 237.4 Weinbauliche Nutzung	15
A 237.5 Gärtnerische Nutzung	15

A 237.6	Nutzungsteil Gemüsebau.....	17
A 237.7	Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau.....	17
A 237.8	Nutzungsteil Obstbau.....	18
A 237.9	Nutzungsteil Baumschulen.....	18
A 237.10	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	19
A 237.11	Sondernutzungen	19
A 237.12	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	19
A 237.13	Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft.....	20
A 237.14	Imkerei.....	20
A 237.15	Wanderschäferei.....	21
A 237.16	Saatzucht.....	22
A 237.17	Pilzanbau.....	23
A 237.18	Nützlinge.....	23
A 237.19	Weihnachtsbaumkulturen	23
A 237.20	Kurzumtriebsplantagen	24
A 237.21	Nutzungsart Abbauland	24
A 237.22	Nutzungsart Geringstland	24
A 237.23	Nutzungsart Unland	25
A 237.24	Nutzungsart Hofstelle und Nebenbetriebe.....	25
Zu § 238 BewG.....		30
A 238	Zuschläge zum Reinertrag	30
Zu § 239 BewG.....		31
A 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.....	31
Zu § 240 BewG.....		34
A 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	34
Zu § 241 BewG.....		34
A 241	Tierbestände.....	34
Zu § 242 BewG.....		35
A 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung Flächennachweis zum Beispiel „Flächennachweis mit landwirtschaftlicher Nutzung“ (A 237.2)	13
Abbildung 2:	Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“ (A 237.24).....	27
Abbildung 3:	Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24).....	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bewertung zum Beispiel „Forstwirtschaft“ (A 237.3)	15
Tabelle 2:	Bewertung zum Beispiel „Gärtnerische Nutzung und Landwirtschaft“ (A 237.7).....	18
Tabelle 3:	Bewertung zum Beispiel „Wanderschäfererei“ (A 237.15).....	22
Tabelle 4:	Bewertung zum Beispiel „Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Hofstelle“ (A 237.24).....	26
Tabelle 5:	Aufteilung des Grund und Bodens zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“ (A 237.24).....	28
Tabelle 6:	Aufteilung der bebauten Fläche und der Wohn- oder der Nutzfläche zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24)	29
Tabelle 7:	Aufteilung des zuzuordnenden Grund und Bodens zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24).....	29
Tabelle 8:	Bewertung und Zerlegung zum Beispiel „Verstärkte Tierhaltung“ (A 239).....	32

Zu § 232 BewG

A 232.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) ¹Land- und Forstwirtschaft ist gemäß § 232 Absatz 1 Satz 1 BewG die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse (land- und forstwirtschaftliche Urproduktion). ²Als Boden i. S. d. Satzes 1 gelten auch Substrate und Wasser. ³Zum Umfang der wirtschaftlichen Einheit und zur Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen (§ 218 BewG) siehe A 232.2, A 232.3, A 232.4 und A 233.

(2) ¹Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 232 Absatz 2 Satz 1 BewG). ²Dieser besteht aus der Gesamtheit der Wirtschaftsgüter, die ihm i. S. d. § 232 Absatz 1 Satz 1 BewG dauernd zu dienen bestimmt sind. ³Entscheidend dafür, ob das Wirtschaftsgut dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf Dauer zu dienen bestimmt ist, ist der dem Wirtschaftsgut zukommende Zweck (Zweckbestimmung) am Bewertungsstichtag (§ 235 BewG). ⁴Infolgedessen sind nicht genutzte, vormals land- und forstwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgüter bis zu einer anderweitigen Zweckbestimmung dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen. ⁵Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. ⁶Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen (§ 2 BewG).

(3) ¹Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere der Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel, ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln und die immateriellen Wirtschaftsgüter (vgl. Absatz 7). ²Die Aufzählung der einzelnen Wirtschaftsgüter in § 232 Absatz 3 Satz 1 BewG ist nicht abschließend. ³Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, können auch Grunddienstbarkeiten und betrieblich veranlasste wiederkehrende Nutzungen und Leistungen gehören (z. B. Weiderechte, Holznutzungsrechte, Wegerechte). ⁴Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören nicht Forstnutzungsrechte, Berechtigungen aus Reallasten und Anteile am Grundbesitz einer Haubergs-, Wald-, Forst- oder Laubgenossenschaft oder einer ähnlichen Realgemeinde mit eigener Rechtspersönlichkeit.

(4) ¹Grund und Boden sowie Gebäude, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören auch dann zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn der Betrieb ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird. ²Das ist der Fall, wenn der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. ³Beispielsweise kommen in Betracht:

1. Grund und Boden, der auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, z. B. stillgelegte Flächen;

2. Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen, z. B. gehört der leerstehende Rindviehstall eines Betriebs, dessen Inhaber wegen Wirtschaftsumstellung das Rindvieh abgeschafft hat, zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen;
3. ein Betrieb oder ein Teil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, der auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird.

(5) ¹Als Wirtschaftsgebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die diesem dauernd zu dienen bestimmt sind, kommen insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Vieh, Vorräten, Maschinen und anderen Betriebsmitteln (z. B. Ställe, Scheunen, Schuppen, Hopfendarren, Kesselhäuser, Lagerräume, Kelleranlagen) sowie Verkaufs-, Arbeits- und Sozialräume in Betracht. ²Hierzu gehören auch Büros in Wirtschaftsgebäuden, in denen die mit der Betriebsorganisation und Betriebsführung zusammenhängenden Arbeiten vorgenommen werden.

(6) Zu den Betriebsmitteln eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gehören die Pflanzenbestände, die Vorräte, die Maschinen und Geräte sowie die Tierbestände nach Maßgabe der §§ 241 und 242 Absatz 2 BewG.

(7) Zu den immateriellen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere Brennrechte, Jagdrechte, Ökopunkte, Saatgutlizenzen, Wiederbepflanzungsrechte im Weinbau, Zuckerrübenlieferrechte und Zahlungsansprüche aus der Agrarförderung.

A 232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) ¹Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmt sich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft am Bewertungsstichtag. ²Befinden sich Flächen am Bewertungsstichtag noch nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Steuerpflichtigen, genügt für eine Zurechnung an den Steuerpflichtigen das wirtschaftliche Eigentum (§ 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 AO) an diesen Flächen. ³Wirtschaftliches Eigentum liegt insbesondere vor, wenn Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren auf den Steuerpflichtigen übergegangen sind. ⁴So ist z. B. bei Flächen in Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG abzustellen. ⁵Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums kann ausnahmsweise in einem früheren Stadium vor einer Besitzeinweisung im Sinne des § 65 FlurbG in Betracht kommen, wenn der Fall der §§ 52, 53 FlurbG gegeben ist; hier ist der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Zugang der Erklärung bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) maßgebend.

(2) ¹Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 232 Absatz 2 Satz 1 BewG setzt weder eine Mindestgröße noch einen vollen land- und forstwirtschaftlichen Besitz mit Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln und immateriellen Wirtschaftsgütern voraus. ²Auch ein einzelnes land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, das gemäß § 233 BewG nicht zum Grundvermögen zu rechnen ist, kann ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sein. ³Nach § 232 Absatz 2 Satz 2 BewG gilt dies auch für die entgeltliche und unentgeltliche Nutzungsüberlassung einer ganzen wirtschaftlichen Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (z. B. bei Betriebsverpachtung im Ganzen) oder Teilen davon (z. B. bei parzellenweiser Verpachtung von Flächen). ⁴Zu

einer wirtschaftlichen Einheit werden diejenigen Wirtschaftsgüter zusammengefasst, die dem Eigentümer gehören und deren Zweckbestimmung sowie deren wirtschaftliche Zusammengehörigkeit dies nach der Verkehrsanschauung gebieten. ⁵Mehrere Flächen werden unabhängig von ihrer räumlichen Lage zu einer wirtschaftlichen Einheit vereinigt, wenn sie zusammen bewirtschaftet werden und zwischen ihnen ein wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. ⁶Es erfolgt keine Vereinigung zu einer wirtschaftlichen Einheit, wenn die Bewirtschaftung abgelegener Flächen von der Hofstelle oder einem sonstigen Sitz der Betriebsleitung aus nach der Verkehrsauffassung nicht möglich ist oder wenn der Betriebsinhaber keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit und eigene Aufsicht über die sachdienliche Nutzung dieser Flächen hat. ⁷In den vorgenannten Fällen kommt die Bildung von mehreren wirtschaftlichen Einheiten in Betracht. ⁸Besonderheiten der jeweiligen Nutzungen sind bei der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten zu berücksichtigen. ⁹Aus Vereinfachungsgründen kann die Finanzverwaltung verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Hand eines Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Gemeinde zusammenfassen.

(3) Bestehende wirtschaftliche Einheiten, bei denen für Zwecke der Einheitsbewertung die Wirtschaftsgüter von Eheleuten oder Lebenspartnern und Lebenspartnerinnen nach § 26 BewG zusammengefasst wurden, können im ersten Hauptfeststellungszeitraum weiterhin für Zwecke der Feststellung des jeweiligen Grundsteuerwerts zugrunde gelegt werden (§ 266 Absatz 5 BewG).

(4) ¹Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Eigentum einer der in § 97 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BewG bezeichneten Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen stehen (Betriebsgrundstücke i. S. d. § 99 Absatz 1 Nummer 2 BewG), sind gemäß § 218 Satz 2 BewG wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. ²Dies gilt insbesondere für das Eigentum von Personengesellschaften oder Personengemeinschaften, wenn die Voraussetzung des § 232 Absatz 1 Satz 1 BewG (Nutzung der Flächen zur land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion) erfüllt ist.

(5) ¹Bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung von § 34 Absatz 4 bis 6 BewG gebildet wurden, können weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten zugrunde gelegt werden (§ 266 Absatz 5 BewG). ²Insoweit kann das land- und forstwirtschaftliche Vermögen bei Personengesellschaften und bei Personengemeinschaften im ersten Hauptfeststellungszeitraum wie bisher jeweils bei der Einheitsbewertung einheitlich ermittelt werden, auch wenn die Wirtschaftsgüter nur einem der Beteiligten gehören.

Beispiel (A):

Landwirt V gründete mit seinem Sohn S die VS-GbR. Der Vater brachte seinen gesamten Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nebst Flächen ein, der Sohn bringt 10.000 € und seine Arbeitskraft in die GbR ein. Die GbR ist als eine wirtschaftliche Einheit im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen einheitlich bei der Einheitsbewertung bewertet worden und ist daher auch bei der Feststellung des Grundsteuerwerts einheitlich zu bewerten; die Geldeinlage des S bleibt nach § 232 Absatz 4 Nummer 3 BewG außer Ansatz.

Beispiel (B):

Landwirt A und Landwirt B gründeten eine GbR mit dem Ziel, die landwirtschaftlich genutzten Flächen gemeinsam zu bewirtschaften und Tiere (Mastschweine) zu halten. A und B brachten jeweils 50 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in den Betrieb ein; insgesamt wurden 4.000 Mastschweine aus schweren Ferkeln (= 480 VE) erzeugt.

Die Bewertung der Flächen sowie der verstärkten Tierhaltung erfolgte bisher bei der Einheitsbewertung und erfolgt daher auch bei der Feststellung des Grundsteuerwerts als einheitlicher Betrieb unter Berücksichtigung der in den §§ 237 bis 239 BewG getroffenen Regelungen.

A 232.3 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen

(1) ¹Für die Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen i. S. d. § 218 Satz 1 BewG ist grundsätzlich die Zweckbestimmung der vorhandenen und eingesetzten Wirtschaftsgüter nach § 232 Absatz 1 BewG entscheidend. ²Die Zweckbestimmung richtet sich in der Regel nach den Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Wirtschaftsgütern, insbesondere Grund und Boden, Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln oder immateriellen Wirtschaftsgütern, ausgeübt werden. ³Eine Abgrenzung ist vorrangig nach R 15.5 Absatz 1 bis 12 EStR sowie gemäß Abschnitt III der gleich lautenden Erlasse der Obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.12.2011 (BStBl. I 1213, 1217) hinsichtlich der Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden vorzunehmen.

(2) ¹Zu den Wirtschaftsgütern, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sondern zum Grundvermögen zu rechnen sind, gehören der Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile, die am Bewertungsstichtag Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG). ²Dazu zählt beispielsweise auch die Gewinnung von Bodenschätzen wie Kies, soweit es sich nicht um Abbauland handelt, oder die Nutzung des Grund und Bodens als Photovoltaik-Freiflächenanlage. ³Sind zu diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen Hausgärten und Parkanlagen vorhanden, gehören diese nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern sind dem Grundvermögen zuzurechnen. ⁴Ob eine Fläche, ein Gebäude oder Gebäudeteil zum Grundvermögen oder zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft getrennt zu entscheiden.

(3) Zur flächenmäßigen Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen in Fällen enger räumlicher Verbindung siehe A 237.24 Absatz 5 und 6.

Zu § 233 BewG

A 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) ¹Standortflächen von Windenergieanlagen, in deren Umgriff land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft liegen, gehören gemäß § 233 Absatz 1 BewG zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. ²Dies gilt grundsätzlich dann, wenn wenigstens an einer Seite der Standortfläche Flächen angrenzen, die der landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, gärtnerischen oder einer anderen Urproduktion dienen. ³Standortflächen von Windenergieanlagen in anderen Gebieten, insbesondere in Gewerbegebieten, gehören zum Grundvermögen. ⁴Zur abzugrenzenden Standortfläche einer Windenergieanlage i. S. v. Satz 1 gehören gleichermaßen die in unmittelbarer Nähe liegenden zugehörigen Betriebsvorrichtungen der Windenergieanlage.

(2) ¹Die abgegrenzte Standortfläche besteht aus der Standortfläche des Turms einschließlich der Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff, soweit dort tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, sowie aus der befestigten Betriebsfläche einschließlich Umgriff wie Böschungen und der befestigten Zuwegung, soweit diese vorrangig dem Betrieb der Windenergieanlage dient. ²Zur Betriebsfläche gehören insbesondere die befestigten Flächen, die für

Aufbau und Wartung der Anlagen durch den Betreiber vorzuhalten sind.³Flächen für die Zuweisung sind die Grundstücksteile, die ausschließlich der Erschließung der Windenergieanlage dienen und von denen aus keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet werden.⁴Die Bewertung richtet sich nach den Regelungen in A 237.2 Absatz 4 und A 238.

(3)¹Nach § 232 Absatz 1 BewG gehören alle Wirtschaftsgüter zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die diesem für Zwecke der Urproduktion dauernd zu dienen bestimmt sind, es sei denn, sie dienen gemäß § 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG am Bewertungsstichtag tatsächlich anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken.²Abweichend von der tatsächlichen Nutzung und von der Zweckbestimmung des Grundbesitzes, der Einordnung durch die Verkehrsauffassung und der in § 232 BewG vorgenommenen Definition des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sind unter den Voraussetzungen des § 233 Absatz 2 BewG oder des § 233 Absatz 3 BewG land- und forstwirtschaftliche Flächen stets dem Grundvermögen zuzurechnen (siehe Absätze 4 bis 6).

(4)¹Die Zurechnung der am Bewertungsstichtag land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zum Grundvermögen nach § 233 Absatz 2 BewG setzt lediglich voraus, dass eine künftige Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke anzunehmen ist und dass die Änderung der Nutzungsweise ab dem Feststellungszeitpunkt in den nächsten sieben Jahren erwartet wird.²Bei einer zu erwartenden Verwendung für andere als für land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind insbesondere Fallgestaltungen zu prüfen, bei denen mindestens eines der folgenden Merkmale zutrifft:

1. Fehlen eines Bebauungsplanes;
2. Einstufung im Bebauungsplan nicht als Bauland, aber z. B. als Grünfläche oder als Verkehrsfläche;
3. fehlende Möglichkeit der sofortigen Bebauung;
4. noch keine im benachbarten Bereich begonnene oder durchgeführte Bebauung;
5. Hofstelle.

(5)¹Nach § 233 Absatz 2 BewG ist eine Zurechnung zum Grundvermögen bereits dann vorzunehmen, wenn zum Feststellungszeitpunkt anzunehmen ist, dass die land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer Lage, den am maßgeblichen Bewertungsstichtag bestehenden Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.²Hierzu gehören insbesondere eine innerhalb von sieben Jahren absehbare Nutzung als Bauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder zum (gewerblichen) Abbau von Bodenschätzen.³Die Erwartung einer künftigen Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke kann sich auf folgende Umstände gründen:

1. auf die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland oder auf einen Erwerb zu Baulandpreisen, wenn die Fläche nicht als Ersatzland (z. B. bei Enteignungen) oder zur Abrundung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dienen soll;
2. auf den Erwerb durch einen Nichtlandwirt, z. B. durch eine Grundstücksgesellschaft, ein Wohnungsunternehmen, ein Abbau- oder auch ein Industrieunternehmen, das die Fläche vorläufig noch in der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Veräußerers belässt;

3. auf die Bestellung von Grunddienstbarkeiten für Zwecke der Energieerzeugung;
4. auf Landverkäufe, die z. B. eine beginnende Parzellierung erkennen lassen; z. B. weil die Fläche für eine Brückenauffahrt benötigt wird oder für einen in Richtung auf die Fläche fortschreitenden Straßenbau;
5. auf den Abschluss von Pacht- und/oder Ausbeuteverträgen oder
6. auf eine Nutzungsüberlassung unter Einräumung des Rechts Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen.

⁴Sind die Voraussetzungen von Satz 1 bis 3 erfüllt, kommt es weder auf den Willen des Eigentümers, die Fläche weiter oder gleichzeitig land- und forstwirtschaftlich zu nutzen, noch auf eine spätere objektiv mögliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung an. ⁵Liegen die Voraussetzungen des § 233 Absatz 2 BewG zu einem späteren Feststellungszeitpunkt nicht mehr vor und ist der Grundbesitz wieder zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dauernd zu dienen bestimmt, ist dieser wieder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

(6) ¹§ 233 Absatz 3 BewG regelt, welche Flächen stets als Grundvermögen zu bewerten sind. ²Wird eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche am Bewertungsstichtag im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen, kann eine Zurechnung zum Grundvermögen nicht nur nach § 233 Absatz 3 BewG, sondern auch nach § 233 Absatz 2 BewG in Betracht kommen (vgl. auch Absatz 4 Satz 3 bis 5). ³Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nach § 233 Absatz 3 BewG in jedem Fall zum Grundvermögen gerechnet, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Flächen müssen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) als Bauland ausgewiesen sein.
2. ¹Die sofortige Bebauung muss rechtlich und tatsächlich möglich sein. ²Die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung kann insbesondere von der Größe und dem Zuschnitt der Fläche abhängen. ³So kann eine Fläche für jede (nicht etwa nur für eine geplante) Bebauung zu klein oder zu ungünstig geschnitten sein. ⁴Auch die Bodenverhältnisse (z. B. Sumpf) können eine sofortige Bebauung ausschließen. ⁵In rechtlicher Hinsicht ist vor allem entscheidend, ob die sofortige Bebauung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. ⁶Als Hinderungsgründe öffentlich-rechtlicher Art kommen insbesondere Veränderungssperren (§ 14 BauGB), die Unzulässigkeit von Bauvorhaben (§ 30 BauGB) und nicht sofort erfüllbare Vorschriften über die Bebauung in Betracht.
3. ¹Die Bebauung muss innerhalb des Plangebiets in einem benachbarten Bereich begonnen haben oder schon durchgeführt sein. ²Dabei ist allein auf das jeweilige Plangebiet abzustellen. ³Die Bebauung von Flächen außerhalb des Plangebiets kommt selbst dann nicht als Bebauung in einem benachbarten Bereich in Betracht, wenn diese Flächen unmittelbar an das Plangebiet anschließen. ⁴Andererseits ist für eine Bebauung im benachbarten Bereich nicht zu fordern, dass die Bebauung in der nächsten Nachbarschaft der zu bewertenden Fläche begonnen hat. ⁵Was als benachbarter Bereich anzusehen ist, richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. ⁶Bei Baulücken in geschlossener Ortslage ist die geforderte Voraussetzung stets erfüllt.
4. Die Flächen dürfen nicht zur Hofstelle i. S. d. § 234 Absatz 6 BewG gehören.

(7) ¹Die Voraussetzungen zur Zuordnung zum Grundvermögen nach § 233 Absatz 2 BewG und nach § 233 Absatz 3 BewG können nebeneinander gegeben sein. ²Eine Zuordnung zu einer Vermögensart nach § 233 Absatz 2 BewG kann daher insbesondere in Betracht kommen, wenn diese zweckmäßiger festzustellen ist als eine Zuordnung nach § 233 Absatz 3 BewG. ³Das trifft beispielsweise zu, wenn das in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesene Gelände mit Sicherheit schon in Kürze in unbebautem Zustand für gewerbliche Zwecke genutzt werden wird, auf der anderen Seite aber die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung zweifelhaft oder zumindest schwer festzustellen ist.

Zu § 234 BewG

A 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Der Umfang und die Gliederung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bestimmt sich grundsätzlich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden am Bewertungsstichtag (siehe A 235) und den damit regelmäßig in einem engen sachlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern (§ 232 Absatz 2 Satz 1 BewG i. V. m. § 234 Absatz 1 BewG).

(2) ¹Der zum Grundvermögen abgegrenzte Grund und Boden und die Wirtschaftsgüter eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind aufzugliedern in

1. die landwirtschaftliche Nutzung (siehe A 237.2),
2. die forstwirtschaftliche Nutzung (siehe A 237.3),
3. die weinbauliche Nutzung (siehe A 237.4),
4. die gärtnerische Nutzung (siehe A 237.5 bis 237.9),
5. die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (siehe A 237.10 bis 237.20),
6. die Nutzungsarten Abbauand (siehe A 237.21), Geringstland (siehe A 237.22), Unland (siehe A 237.23) und
7. die Nutzungsart Hofstelle einschließlich der Flächen für Nebenbetriebe (siehe A 237.24).

(3) ¹Grundsätzlich sind die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung geführten amtlichen Flächengrößen der Flurstücke heranzuziehen. ²Die Zuordnung der Flächen zu den Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten bildet die gesetzliche Klassifizierung. ³In der Steuerklärung sind die jeweiligen Flächengrößen und die gesetzliche Klassifizierung entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse am Bewertungsstichtag anzugeben. ⁴Wird bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) unter der Objektart AX_Bewertung eine gesetzliche Klassifizierung geführt, ist grundsätzlich diese Klassifizierung für die Bewertung maßgebend. ⁵Bei zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen hinsichtlich der Nutzung sind die Angaben an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. ⁶Die im ALKIS® geführte tatsächliche Nutzung kann Hinweise auf die jeweilige Nutzung gemäß § 234 Absatz 1 BewG geben und ein Indiz für die gesetzliche Klassifizierung gemäß § 234 Absatz 2 BewG sein. ⁷Maßgebend für die gesetzliche Klassifizierung sind die Regelungen in A 237.2 bis A 237.24. ⁸Die

für Zwecke der Bewertung jeweils maßgebende gesetzliche Klassifizierung zum Bewertungsstichtag ist der Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Einhaltung ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht i. S. d. § 229 Absatz 3 BewG für den nächsten Feststellungszeitpunkt zu übermitteln.

Zu § 235 BewG

A 235 Bewertungsstichtag (Feststellungszeitpunkt)

¹Für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind unabhängig von einem abweichenden Wirtschaftsjahr allgemein die Eigentumsverhältnisse zum Feststellungszeitpunkt maßgebend. ²Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist nach § 235 Absatz 2 BewG der Stand am Ende des dem Feststellungszeitpunkt vorangegangenen Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung des § 4a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 EStG i. V. m. § 8c EStDV maßgebend. ³Dies gilt insbesondere für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung nach § 241 BewG und für die Abgrenzung der Land- und Forstwirtschaft von der gewerblichen Tätigkeit nach R 15.5 Absatz 1 EStR.

Zu § 236 BewG

A 236 Bewertungsgrundsätze

(1) ¹Die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt mit dem Ertragswert, der auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit ermittelt wird (§ 236 Absatz 1 BewG). ²Die Ertragsfähigkeit stellt für die Bewertung nicht auf den tatsächlich erzielten Reinertrag des jeweiligen Betriebes ab. ³Die Ertragsfähigkeit bestimmt sich vielmehr nach dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften.

(2) ¹§ 236 Absatz 3 BewG regelt die Bewertungsgrundsätze zur Ermittlung der durchschnittlichen Reinerträge, wie sie sich aus den Anlagen 27 bis 32 zum BewG ergeben. ²Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile und Nutzungsarten (einschließlich der Nebenbetriebe) ist jeweils gesondert ein Reinertrag zu ermitteln, der die nachhaltige Ertragsfähigkeit bei ordnungsmäßiger Selbstbewirtschaftung gemeinhin zum Ausdruck bringt (§ 236 Absatz 3 Satz 1 BewG). ³Zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ist der durchschnittliche Reinertrag der letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahre, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben, heranzuziehen (§ 236 Absatz 3 Satz 2 BewG). ⁴Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist auf die beim zuständigen Bundesministerium geführten repräsentativen Buchführungsergebnisse (Testbetriebsnetz) abzustellen. ⁵Die Datenerhebung erfolgt für jedes Wirtschaftsjahr der zehnjährigen Periode gesondert und wird anschließend zu einem Durchschnitt zusammengefasst.

(3) Die Summe der Reinerträge eines Betriebs wird nach § 236 Absatz 4 BewG mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert und ergibt den Ertragswert des Betriebs, mit dem alle Wirtschaftsgüter der wirtschaftlichen Einheit i. S. d. § 232 Absatz 3 BewG abgegolten sind.

Zu § 237 BewG

A 237.1 Bewertung des Betriebs

(1) ¹Der dem Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gehörende Grund und Boden und die zum Betrieb gehörenden Wirtschaftsgüter sind gemäß § 234 Absatz 1 und 2 BewG nach Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten gesetzlich zu klassifizieren. ²Die Flächengröße einer klassifizierten Eigentumsfläche ist mit dem jeweils nach § 236 Absatz 3 BewG i. V. m. den Anlagen 27 bis 32 zum BewG maßgeblichen Reinertrag zu multiplizieren. ³Aus dem Produkt der beiden vorgenannten Größen resultiert der Flächenwert. ⁴Die Summe aller Flächenwerte ergibt den Reinertrag einer Nutzung, eines Nutzungsteils und einer Nutzungsart sowie der Nebenbetriebe. ⁵Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt worden ist, ermittelt sich der Reinertrag über die Wirtschaftsgebäude durch Multiplikation der Bruttogrundfläche mit dem Zwölffachen des Wertes der Anlage 31 und für den dazu gehörenden Grund und Boden nach § 237 Absatz 8 BewG.

(2) ¹Bei der Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht zwischen einer aktiven (Selbst-)Bewirtschaftung und einer Nutzungsüberlassung zu unterscheiden. ²Die im Bewertungsgesetz (Anlagen 27 bis 32 zum BewG) normierten Reinerträge der gesondert zu bewertenden Nutzungen bilden das objektivierte Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der jeweils zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gemeinhin erforderlichen Betriebsmittel typisierend ab. ³Durch die Eigentümerbesteuerung sind bei Nutzungsüberlassungen folgerichtig die Reinertragsanteile derjenigen Wirtschaftsgüter, die nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, grundsätzlich mit den in den Anlagen 27 bis 32 zum BewG gesetzlich normierten Reinerträgen miterfasst (§ 237 Absatz 1 Satz 2 BewG). ⁴Eine Ausnahme hiervon besteht in den Fällen verstärkter Tierhaltung i. S. d. § 238 Absatz 1 Nummer 1 BewG i. V. m. Anlage 27 zum BewG. ⁵Satz 3 gilt auch für Fälle, in denen ein Nießbrauch an einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht. ⁶Zuschläge zum Reinertrag einer Nutzung, Nutzungsart oder bei Nebenbetrieben sind deshalb nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen des § 238 Absatz 1 und 2 BewG zulässig.

A 237.2 Landwirtschaftliche Nutzung

(1) ¹Zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Pflanzen- und Tierproduktion zu dienen bestimmt sind. ²Hierzu gehören die Acker- oder Grünlandflächen, die in der Regel bodengeschätzt sind und dem Ackerbau, dem Futterbau und der Tierhaltung (Veredlung) nach Maßgabe des § 241 BewG zu dienen bestimmt sind. ³Flächen, die dem Anbau von Tabak und als Produktionsgrundlage für die Saatzucht dienen, sind der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen.

(2) ¹Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung von der gärtnerischen Nutzung gelten für den Nutzungsteil Gemüsebau die Regelungen in A 237.6 Absatz 2 Satz 3. ²Zur Abgrenzung für den Nutzungsteil Obstbau von der weinbaulichen Nutzung sind die Regelungen in A 237.8 Absatz 2 Satz 2 maßgebend. ³Zur Abgrenzung gegenüber den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gelten die Regelungen in A 237.10 bis A 237.12 i. V. m. A 237.19 und A 237.20.

(3) ¹Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach § 237 Absatz 2 BewG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 27 zum BewG und ggf. mit den nach § 238 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 BewG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und von Nebenbetrieben (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG. ³In allen Fällen, in denen im Liegenschaftskataster keine Ertragsmesszahlen nachgewiesen werden, kann zur Vereinfachung die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung angesetzt werden.

(4) Der Reinertrag der abgegrenzten Standortfläche der Windenergieanlage ist, sofern diese nach § 233 Absatz 1 BewG dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen ist (vgl. A 233), mit dem Bewertungsfaktor (Grundbetrag) der Anlage 27 zum BewG sowie dem Zuschlag nach § 238 Absatz 2 BewG (vgl. A 238) zu ermitteln.

Beispiel: Flächennachweis mit landwirtschaftlicher Nutzung

Landwirt L ist Eigentümer zweier Flurstücke, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Die Flurstücksinformationen Gemarkungs-Nr., Gemarkung, Flur und Flurstück, die „Tatsächliche Nutzung“ der Flurstücke, die Größe sowie die gesetzliche Klassifizierung und die Merkmale der Bodenschätzung ergeben sich aus der nachfolgend dargestellten Abbildung 1 „Flächennachweis Bewertung“.

Gemarkung 055xxx A-Dorf	Flur 25		Flurstück 53	
	Nutzungsart		Fläche (m ²)	
Amtliche Fläche (m ²)			11.481	
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaft/Grünland		11.481	
Gesetzliche Klassifizierung	Landwirtschaftliche Nutzung		11.481	
Bodenschätzung	Klasse	Wertzahl	Fläche (m ²)	EMZ
Grünland	T II a 3	46/46	11.481	5.281

Gemarkung 055xxx A-Dorf	Flur 28		Flurstück 2	
	Nutzungsart		Fläche (m ²)	
Amtliche Fläche (m ²)			14.227	
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaft/Ackerland Landwirtschaft/Grünland		13.265 962	
Gesetzliche Klassifizierung	Landwirtschaftliche Nutzung		14.227	
Bodenschätzung	Klasse	Wertzahl	Fläche (m ²)	EMZ
Ackerland	T 5 DV	45/41	13.265	5.439
Grünland	T III a 3	41/41	962	394
			14.227	5.833

Abbildung 1: Darstellung Flächennachweis zum Beispiel „Flächennachweis mit landwirtschaftlicher Nutzung“ (A 237.2)

A 237.3 Forstwirtschaftliche Nutzung

(1) ¹Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung und Gewinnung von Rohholz zu dienen bestimmt sind. ²Hierzu gehören auch die im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Nutzung anfallenden Nebennutzungen. ³Wirtschaftsgüter der forstwirtschaftlichen Nutzung sind insbesondere die der Holzerzeugung dienenden Flächen, die Waldbestockung sowie die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel. ⁴Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch Wildäcker und Wildwiesen, soweit sie nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zum Geringstland gehören. ⁵In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene bodengeschätzte Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder Baumschulen oder Weihnachtsbaumkulturen dienen, gehören nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung.

(2) ¹Der Grund und Boden der forstwirtschaftlichen Nutzung umfasst alle Flächen, die dauernd der Erzeugung von Rohholz gewidmet sind (Holzboden- und Nichtholzbodenfläche). ²Zur Holzbodenfläche rechnen neben bestockten Flächen auch Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben fünf Meter nicht übersteigt, und Flächen, die nur vorübergehend nicht bestockt sind (Blößen). ³Zur Nichtholzbodenfläche rechnen die dem Transport und der Lagerung des Holzes dienenden Flächen (Waldwege, ständige Holzlagerplätze usw.), wenn sie nicht zur Holzbodenfläche gerechnet werden.

(3) ¹Die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach § 237 Absatz 3 Satz 1 und 2 BewG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 28 zum BewG, die für die jeweiligen Gemarkungen aus den entsprechenden gegendüblichen Wuchsgebieten ermittelt werden, und ggf. mit den nach § 238 Absatz 2 BewG maßgebenden Zuschlägen. ²Abweichend hiervon werden gemäß § 237 Absatz 3 Satz 4 BewG Eigentumsflächen wie Geringstland bewertet, wenn infolge von Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist. ³Hierzu zählen die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung, für die im Liegenschaftskataster die Information „Nationalpark Zone I“ geführt wird. ⁴Diese Voraussetzungen sind insbesondere dann erfüllt, wenn die dem Grunde nach der forstwirtschaftlichen Nutzung zugerechneten Flächen im Liegenschaftskataster unter der Objektart „Öffentlich-rechtliche und sonstige Festlegungen – AX_SchutzgebietNachNaturUmweltOderBodenschutzrecht“ mit der Wertart 1670 („Nationalpark“) gekennzeichnet sind. ⁵Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und der Nebenbetriebe (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG. ⁶Dabei sind die nach Absatz 1 zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehörenden Wirtschaftsgebäude über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Beispiel: Forstwirtschaft

Forstwirt F ist Eigentümer von zwei Flurstücken, die der forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Flurstück 1 führt die Bezeichnung Flur 7, Flurstück 116, hat eine amtliche Größe von 600.000 m² und liegt im Wuchsgebiet 18 „Nordwestdeutsche Berglandschwelle“. Flurstück 2, Flur 1, Flurstück 42 ist 33.700 m² groß und liegt im Wuchsgebiet 17 „Weserbergland“. Die Bewertung der Flurstücke ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Bewertung zum Beispiel „Forstwirtschaft“ (A 237.3)

Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 7		
Wuchsgebiet Nordwestdeutsche Berglandschwelle	60,00 ha x 73,10 €/ha	= 4.386,00 €
Flächenwert der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 4.386,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 42		
Wuchsgebiet Weserbergland	3,37 ha x 101,93 €/ha	= 343,50 €
Flächenwert der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 343,50 €
Reinertrag des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 4.729,50 €

A 237.4 Weinbauliche Nutzung

(1) ¹Zur weinbaulichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Trauben sowie der Gewinnung von Maische, Most und Wein aus diesen Trauben zu dienen bestimmt sind.

²Wirtschaftsgüter der weinbaulichen Nutzung sind insbesondere die Flächen zur Erzeugung von Trauben, die Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, die der Traubenerzeugung, der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen. ³Bei Betrieben, die die erzeugten Trauben zu Fass- und Flaschenwein ausbauen, gehören die gesamten Vorräte an Fass- und Flaschenwein zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln.

(2) ¹Die Fläche der weinbaulichen Nutzung des Betriebs umfasst die im Ertrag stehenden Rebanlagen, die vorübergehend nicht bestockten Flächen sowie die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder. ²Rebmuttergärten und Rebschulen sind dem Nutzungsteil Baumschulen der gärtnerischen Nutzung zuzuordnen (siehe A 237.9 Absatz 3). ³In die Weinbaulage eingesprengte Flächen anderer Nutzungen sind der weinbaulichen Nutzung zuzurechnen, wenn sie nur vorübergehend nicht weinbaulich genutzt werden. ⁴Ehemalige Weinbauflächen, die brachliegen und bei denen zukünftig nicht mehr mit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist, sind nach den jeweiligen Verhältnissen als Geringstland zu klassifizieren.

(3) ¹Die Bewertung der weinbaulichen Nutzung erfolgt nach § 237 Absatz 4 BewG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 29 zum BewG und ggf. mit den nach § 238 Absatz 2 BewG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und von Nebenbetrieben (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG. ³Dabei sind die nach Absatz 1 zur weinbaulichen Nutzung gehörenden Wirtschaftsgebäude, mit Ausnahme der Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung, über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

A 237.5 Gärtnerische Nutzung

(1) ¹Zur gärtnerischen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von Gemüse, Blumen- und Zierpflanzen, Obst sowie Baumschulerzeugnissen zu dienen bestimmt sind. ²Die gärtnerische Nutzung gliedert sich in die folgenden Nutzungsteile

- a) Gemüsebau (siehe A 237.6),
- b) Blumen- und Zierpflanzenbau (siehe A 237.7),
- c) Obstbau (siehe A 237.8),
- d) Baumschulen (siehe A 237.9).

³Zur Berücksichtigung der jeweiligen Anbau- und Ertragsverhältnisse wird jeder Nutzungsteil gesondert bewertet.

(2) ¹Die Größe der Flächen bestimmt sich nach den Verhältnissen am Bewertungsstichtag. ²Für die Zurechnung der Flächen zu den Nutzungsteilen in Absatz 1 Buchstabe a bis d ist die gesetzliche Klassifizierung maßgebend (§ 234 Absatz 2 BewG). ³Die Flächen der Nutzungsteile sind für die Bewertung wie folgt aufzugliedern:

- 1. durch Gemüsebau genutzte Flächen:
 - a) Flächen im Freiland,
 - b) Flächen unter Glas und Kunststoffen;
- 2. durch Blumen- und Zierpflanzenbau genutzte Flächen:
 - a) Flächen im Freiland,
 - b) Flächen unter Glas und Kunststoffen;
- 3. durch Obstbau genutzte Flächen:
 - a) Flächen im Freiland,
 - b) Flächen unter Glas und Kunststoffen;
- 4. durch Baumschulen genutzte Flächen:
 - a) Flächen im Freiland,
 - b) Flächen unter Glas und Kunststoffen.

⁴Zur Fläche des Nutzungsteils gehören auch die Flächenanteile, die Pflanzenbeständen nicht unmittelbar als Standraum dienen, wie Zwischenflächen, Vorgewende und für die Bearbeitung notwendige Wege.

(3) ¹Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern (z. B. Breitschiff-, Venlo- und Folienhäuser), mit begehbaren Folientunneln und mit anderen Kulturräumen (z. B. Treibräume) überbaute Flächen. ²Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören begehbare Folientunnel, wenn deren Bogenkonstruktion im Erdboden verankert ist. ³Die Größe der Flächen unter Glas und Kunststoffen bemisst sich nach der Größe der überdachten Fläche einschließlich der Umfassungswände, d. h. gemessen von Außenkante zu Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks oder der Stehwände.

(4) ¹Die Bewertung der gärtnerischen Nutzung erfolgt gemäß § 237 Absatz 5 Satz 1 und 2 BewG nach den in A 237.6 bis A 237.9 genannten Nutzungsteilen und mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 30 zum BewG sowie ggf. mit den nach § 238 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 BewG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und von Nebenbetrieben (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG.

A 237.6 Nutzungsteil Gemüsebau

(1) ¹Dem Nutzungsteil Gemüsebau sind der Anbau und die Erzeugung von Kulturpflanzen zuzurechnen, 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. ²Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(2) ¹Zum Nutzungsteil Gemüsebau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 1 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Flächen zum Anbau von Tee sowie von Gewürz- und Heilkräutern sind dem Nutzungsteil Gemüsebau zuzurechnen. ³Abweichend hiervon wird nach § 237 Absatz 5 Satz 4 BewG der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse im Freiland gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

A 237.7 Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau

(1) ¹Dem Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau sind insbesondere der Anbau und die Erzeugung von Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Beet- und Balkonpflanzen sowie Stauden zuzurechnen. ²Hierzu gehören auch die Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün sowie die Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten. ³Flächen, die der Vermehrung von Blumensamen, Blumenzwiebeln und dergleichen dienen, sind ebenfalls dem Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau zuzurechnen. ⁴Die Anzucht von Rosen zählt nur dann zu der Nutzung Blumen- und Zierpflanzen, wenn ihre Nutzung als Dauerkultur überwiegt. ⁵Andernfalls sind sie dem Nutzungsteil Baumschulen zuzuordnen. ⁶Als Dauerkultur gelten in diesen Fällen Rosen, die nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch ihre zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile liefern. ⁷Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(2) Zum Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 1 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind.

(3) ¹Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Reinertrag eines Nutzungsteils einschließlich einer etwaigen Ertragssteigerung bei der Erzeugung unter Glas und Kunststoffen ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag des gärtnerischen Nutzungsteils. ²Wirtschaftsgebäude (z. B. Verkaufsräume) und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach § 237 Absatz 8 BewG und durch Zuschläge nach § 238 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 BewG erfasst.

Beispiel: Gärtnerische Nutzung und Landwirtschaft

Landwirt L ist Eigentümer folgender Flurstücke: Eine grundsätzlich der gärtnerischen Nutzung dienende Ackerfläche mit der Katasterbezeichnung Flur 8, Flurstück 15 ist 200 Ar groß und die Summe der Ertragsmesszahlen [EMZ] beträgt 10.000 EMZ. Auf der Fläche werden im Wechsel Kopfkohl und Getreide (Weizen, Gerste, Hafer, Triticale) angebaut; es besteht keine Bewässerungsmöglichkeit (sonst gärtnerische Nutzung). Auf der Flur 8, Flurstück 14 mit einer Größe von 100 Ar stehen Blumen zum Selbstpflücken. Die Fläche Flur 8, Flurstück 10 hat eine Größe von 300 Ar und dient dem Erdbeeranbau. Die Bewertung der Flurstücke ist in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung zum Beispiel „Gärtnerische Nutzung und Landwirtschaft“ (A 237.7)

Bewertungsfaktoren Flur 8, Flurstück 15		
Grundbetrag	200,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 504,00 €
Ertragsmesszahl [EMZ]	10.000 EMZ x 0,041 €/EMZ	= 410,00 €
Flächenwert des Nutzungsteils Gemüsebau		= 914,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 8, Flurstück 14		
Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau	100 Ar x 27,60 €/Ar	= 2.760,00 €
Flächenwert des Nutzungsteils Blumen- und Zierpflanzenbau		= 2.760,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 8, Flurstück 10		
Nutzungsteil Obstbau	300 Ar x 9,53 €/Ar	= 2.859,00 €
Flächenwert des Nutzungsteils Obstbau		= 2.859,00 €
Ermittlung der Reinerträge des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der gärtnerischen Nutzung		= 6.533,00 €

A 237.8 Nutzungsteil Obstbau

(1) ¹Dem Nutzungsteil Obstbau sind der Anbau und die Erzeugung von Baumobst, Strauchbeerenobst und Erdbeeren sowie sonstige Obstarten zuzurechnen, wenn weder eine regelmäßige Unternutzung als Ackerland oder Grünland noch eine anderweitige gärtnerische Nutzung erfolgt. ²Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen. ³Die extensive Form des Obstbaus in Form einer Streuobstwiese oder eines Streuobstackers, die durch eine Unternutzung der vorhandenen Hochstämme geprägt ist, wird der landwirtschaftlichen Nutzung zugerechnet.

(2) ¹Zum Nutzungsteil Obstbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 1 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Flächen, die der Erzeugung von Tafeltrauben dienen und rechtlich nicht im Rahmen der weinbaulichen Nutzung erfasst werden können, sind dem Nutzungsteil Obstbau zuzurechnen.

A 237.9 Nutzungsteil Baumschulen

(1) ¹Dem Nutzungsteil Baumschulen sind der Anbau und die Erzeugung von Baumschulkulturen in Form von Gehölzen und Forstpflanzen zuzurechnen. ²Dazu gehört insbesondere die Anzucht von Nadel- und Laubgehölzen, Rhododendren, Azaleen sowie von Obstgehölzen einschließlich Beerenobststräuchern. ³Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(2) ¹Zum Nutzungsteil Baumschulen gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 1 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Zur Fläche des Nutzungsteils gehören auch die Einschlags-, Schau- und Ausstellungsflächen des Betriebs. ³Brach- und Gründungsflächen sind dagegen der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen.

(3) ¹Dem Nutzungsteil Baumschulen sind auch forstliche Saat- und Pflanzkämpfe sowie Rebschulen und Rebmuttergärten zuzurechnen. ²Eine Erfassung als Nebenbetrieb scheidet aus. ³Die Anzucht von Rosen zählt nur dann zum Nutzungsteil Baumschulen, wenn es sich nicht um Dauerkulturen handelt, die innerhalb des Betriebs beim Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau zu bewerten sind. ⁴Die Abgrenzung zur Weihnachtsbaumkultur richtet sich nach A 237.19.

A 237.10 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) ¹Der Begriff der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist ein Sammelbegriff für alle land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, die nicht zu den in A 237.2 bis A 237.9 genannten Nutzungen oder Nutzungsteilen gehören. ²Es werden unterschieden

1. die Sondernutzungen Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen (siehe A 237.11) und
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (siehe A 237.12 bis A 237.20).

(2) ¹Für Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen sind die Reinerträge nach den Grundsätzen des § 236 Absatz 1 bis 3 BewG zu ermitteln. ²Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind die Reinerträge grundsätzlich nach § 236 Absatz 1 i. V. m. Absatz 3 Satz 1 BewG zu ermitteln. ³Abweichend hiervon sind für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die keine Bewertungsfaktoren festgelegt wurden, die Reinerträge nach § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG i. V. m. § 237 Absatz 8 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG typisierend abzuleiten.

A 237.11 Sondernutzungen

(1) ¹Zu den Sondernutzungen gehört der Anbau von Hopfen, Spargel und anderen Sonderkulturen, die ein von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichendes Ertrags- und Aufwandgefüge aufweisen. ²Zur Sondernutzung Hopfen und zur Sondernutzung Spargel gehören alle Wirtschaftsgüter, die der jeweiligen Sondernutzung zu dienen bestimmt sind.

(2) ¹Die Bewertung der Sondernutzungen erfolgt nach § 237 Absatz 6 Satz 1 BewG jeweils gesondert mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 31 zum BewG. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 234 Absatz 6) und von Nebenbetrieben (siehe A 234 Absatz 7) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG.

A 237.12 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) ¹Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere

1. die Binnenfischerei (siehe A 237.13),
2. die Teichwirtschaft (siehe A 237.13),
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft (siehe A 237.13),
4. die Imkerei (siehe A 237.14),
5. die Wanderschäfferei (siehe A 237.15),
6. die Saatzucht (siehe A 237.16),
7. der Pilzanbau (siehe A 237.17),

8. die Produktion von Nützlingen (siehe A 237.18),
9. die Weihnachtsbaumkulturen (siehe A 237.19) und
10. die Kurzumtriebsplantagen (siehe A 237.20).

²Besamungsstationen sind gemäß § 232 Absatz 1 BewG nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, soweit keine ausreichende Flächengrundlage zur Verfügung steht.

(2) ¹Die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt als Teil der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 237 Absatz 6 Satz 1 BewG jeweils eigenständig. ²Die Bewertung der einzelnen Nutzungen richtet sich nach § 237 Absatz 6 Satz 2 bis 4 BewG sowie nach den Regelungen in A 237.13 bis A 237.20. ³Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und vorhandener Nebenbetriebe (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG.

A 237.13 Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft

(1) ¹Binnenfischerei ist die Ausübung der Fischerei in Binnengewässern aufgrund von Fischereiberechtigungen. ²Zur Binnenfischerei gehören

1. die Fischerei in stehenden Gewässern und
2. die Fischerei in fließenden Gewässern einschließlich der Fischerei in Kanälen.

(2) Für die Bewertung ist es unerheblich, ob die Fischereiberechtigung

1. dem Inhaber des Fischereibetriebs als Ausfluss seines Grundeigentums zusteht,
2. als selbständiges besonderes Recht ausgeübt wird oder
3. auf einer sonstigen Nutzungsüberlassung, z. B. Verleihung, beruht.

(3) Zur Nutzung Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Speisefischen (einschließlich deren Eier und Brut) unabhängig von der Haltungsform dienen, insbesondere der Erzeugung von Forellen, Karpfen und so genannter Beifische, wie z. B. Schleien, Hechte, Zander.

(4) ¹Die Bewertung der Wasserflächen erfolgt als flächenabhängige Nutzung nach § 237 Absatz 6 Satz 1 bis 3 BewG mit dem Reinertrag gemäß Anlage 31 zum BewG und mit den maßgebenden Zuschlägen. ²Die Flächen einer vorhandenen Hofstelle sind gemäß § 237 Absatz 8 BewG zusätzlich zu bewerten. ³Entsprechendes gilt für Nebenbetriebe.

A 237.14 Imkerei

(1) ¹Die Imkerei umfasst alle Formen der Bienenhaltung, die nachhaltig auf einen wirtschaftlichen Erfolg ausgerichtet sind. ²Dabei ist nicht zwischen der Bienenhaltung zur Gewinnung von Honig und Wachs und anderen Formen der Bienenhaltung, wie z. B. Königinnenzucht oder Bienenhaltung für pharmazeutische Zwecke, zu unterscheiden.

(2) Zu den Wirtschaftsgütern, die einer Imkerei dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören neben den Bienenvölkern die Bienenstände, die Bienenkästen und -körbe, die Imkereigeräte und die Vorräte.

(3) Die Bewertung der Imkerei erfolgt nach § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 31 zum BewG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörigen Grund und Boden i. S. d. § 237 Absatz 8 BewG.

A 237.15 Wanderschäferei

(1) ¹Wanderschäferei ist eine extensive Form der Schafhaltung, die durch die Haltungsform der Großherde und ständigen Standortwechsel gekennzeichnet ist. ²Im Gegensatz zu intensiven Formen der Schafhaltung (wie z. B. Koppelschafhaltung, Gutsschäferei) werden von Wanderschäfereien überwiegend fremde Flächen durch vorübergehende Beweidung genutzt. ³Wenn die Schafhaltung jedoch überwiegend auf Flächen stattfindet, die durch Nutzungsüberlassungsverträge dauernd (ganzjährig) zur Beweidung zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht mehr um Wanderschäfereien, sondern um eine Schafhaltung, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten ist.

(2) ¹Da Wanderschäfereien regelmäßig keine eigenen oder zugepachteten landwirtschaftlichen Flächen nutzen, ist eine Beziehung zwischen Tierbestand, gemessen in Vieheinheiten, und Flächengrundlage zur Deckung des Futterbedarfs nicht herstellbar. ²Bei Wanderschäfereien ist deshalb § 241 BewG nicht anwendbar.

(3) Die Bewertung der Wanderschäferei erfolgt nach § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 31 zum BewG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörigen Grund und Boden i. S. d. § 237 Absatz 8 BewG.

Beispiel: Wanderschäferei

Wanderschäfer W ist Eigentümer eines Flurstücks mit der Katasterbezeichnung Flur 17, Flurstück 4, das der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung „Wanderschäferei“ zuzuordnen ist. Das Flurstück ist 20 Ar groß. Auf der Fläche befindet sich eine massive Feldscheune mit einer Bruttogrundfläche von 500 m². Die Bewertung des Flurstücks mit dem Wirtschaftsgebäude ist in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Bewertung zum Beispiel „Wanderschäferei“ (A 237.15)

Bewertungsfaktoren Flur 17, Flurstück 4		
Wirtschaftsgebäude	500 m ² x 1,23 €/m ² x 12 Monate	= 7.380,00 €
Wert der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 7.380,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 17, Flurstück 4 (Grund und Boden)		
Grund und Boden (Hofstelle)	20 Ar x 6,62 € x 3	= 397,20 €
Flächenwert für den Grund und Boden der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 397,20 €
Ermittlung des Reinertrags für die sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung „Wanderschäferei“		
Summe der Werte = Reinertrag der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 7.380,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag für den Grund und Boden der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 397,20 €
Summe der Reinerträge des Betriebs		= 7.777,20 €

A 237.16 Saatzucht

(1) ¹Saatzucht ist die Erzeugung von Zuchtsaatgut. ²Zum Saatgut zählen Samen, Pflanzgut oder Pflanzenteile, die für die Erzeugung von Kulturpflanzen bestimmt sind. ³Dabei ist nicht zwischen Nutzpflanzensaatgut und dem Saatgut anderer Kulturpflanzen zu unterscheiden. ⁴Zur Saatzucht gehören alle Wirtschaftsgüter, die ihr zu dienen bestimmt sind, insbesondere:

1. Grund und Boden für die Zuchtgärten und Pflanzkämpfe einschließlich der Hof- und Gebäudeflächen, Wirtschaftswege und Trennstreifen;
2. Wirtschaftsgebäude (z. B. Zuchtlaboratorien, Gewächshäuser, Lager- und Verwaltungsgebäude);
3. stehende Betriebsmittel (z. B. Pflanzenbestände, Maschinen);
4. umlaufende Betriebsmittel (z. B. die zum Verkauf bestimmten Erzeugnisse und Vorräte).

(2) ¹Nicht zu den Wirtschaftsgütern einer Saatzucht, sondern zur landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung zählen die der Saatgutvermehrung dienenden Flächen und Betriebsmittel. ²Das gilt auch dann, wenn die Vermehrung im Rahmen der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft durchgeführt wird, zu dem die Saatzucht gehört.

(3) ¹Die Bewertung der Saatzucht erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 237 Absatz 6 Satz 1 bis 3 BewG und Anlage 31 zum BewG wie bei der landwirtschaftlichen Nutzung nach § 237 Absatz 2 und 8 BewG. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe A 237.24) und von Nebenbetrieben (siehe A 237.24) erfolgt gesondert nach § 237 Absatz 8 BewG und

§ 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG. ³Dabei sind die nach Absatz 1 zur Nutzung Saatzucht gehörenden Wirtschaftsgebäude über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

A 237.17 Pilzanbau

(1) ¹Gegenstand der Bewertung ist der Anbau von Speisepilzen. ²Zum Pilzanbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Speisepilzen dienen, insbesondere die Wirtschaftsgebäude mit den Beetflächen, Pasteurierungs-, Anwachs- und Anspinnräumen sowie Konservierungsanlagen und Lagerplätze.

(2) Die Bewertung eines vorhandenen Standorts erfolgt nach § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 31 zum BewG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 237 Absatz 8 BewG.

A 237.18 Nützlinge

(1) ¹Zur Produktion von Nützlingen gehören alle Wirtschaftsgüter, die ihr zu dienen bestimmt sind. ²Unter die Produktion von Nützlingen fällt insbesondere die Produktion von Spinnentieren (z. B. Raubmilben), Insekten (z. B. Schlupfwespen), Fadenwürmern (Nematoden) und Bakterien (z. B. *Bacillus thuringiensis*).

(2) Die Bewertung eines vorhandenen Standorts erfolgt nach § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 31 zum BewG und mit dem Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 237 Absatz 8 BewG.

A 237.19 Weihnachtsbaumkulturen

(1) Zur Nutzung Weihnachtsbaumkulturen gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von Weihnachtsbäumen dienen.

(2) ¹Der Nutzung Weihnachtsbaumkulturen sind die dem Anbau von Weihnachtsbäumen dienenden Flächen einschließlich der außerhalb der Hofstelle dazugehörenden Lagerplätze und Fahr-schneisen zuzurechnen. ²Die Flächen der Jungpflanzenanzucht zählen zum gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen (siehe A 237.9 Absatz 2). ³Die Bäume einer Weihnachtsbaumkultur unterscheiden sich insbesondere dadurch von Baumschulkulturen, dass sie nach der Anpflanzung nicht umgeschult werden. ⁴Der untergeordnete Verkauf von Ballenware führt nicht zu einer Bewertung der Fläche als Baumschule. ⁵Zur Nutzung Weihnachtsbaumkulturen gehören bis zur tatsächlichen forstwirtschaftlichen Nutzung auch langfristig zur forstwirtschaftlichen Nutzung vorge-sehene Flächen mit der Vorkultur Weihnachtsbaum, da in diesen Fällen die Weihnachtsbaumproduktion maßgeblich den Reinertrag prägt.

(3) Die Bewertung erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 237 Absatz 6 Satz 1 bis 3 BewG i. V. m. Anlage 31.

A 237.20 Kurzumtriebsplantagen

(1) ¹Zur Nutzung der Kurzumtriebsplantagen gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von schnellwachsenden Bäumen zur Gewinnung von nachwachsenden Rohstoffen, insbesondere von Energieholz dienen oder zu dienen bestimmt sind. ²Hierbei handelt es sich um die Erzeugung von Schwachholz im zwei- bis zwanzigjährigen Umtrieb, welches vorrangig als Brennstoff oder Industrieholz verwendet wird.

(2) Die Bewertung erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 237 Absatz 6 Satz 1 bis 3 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG mangels gesicherter Reinerträge mit den Bewertungsfaktoren für die landwirtschaftliche Nutzung gemäß Anlage 27 zum BewG.

A 237.21 Nutzungsart Abbauland

(1) ¹Zum Abbauland gehören Sandgruben, Kiesgruben, Steinbrüche und dergleichen, wenn sie durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. ²Stillgelegte Kiesgruben und Steinbrüche eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die weder kulturfähig sind noch bei geordneter Wirtschaftsweise Ertrag abwerfen können, gehören zum Unland und nicht zum Abbauland.

(2) Die Bewertung der Nutzungsart Abbauland erfolgt gemäß § 237 Absatz 7 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG.

A 237.22 Nutzungsart Geringstland

(1) ¹Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstland) sind unkultivierte, jedoch kulturfähige Flächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, dass sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht regelmäßig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können. ²Dazu gehören insbesondere unkultivierte Moor- und Heideflächen sowie die ehemals bodengeschätzten Flächen und die ehemaligen Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturzustands verändert hat. ³Ein Verlust des Kulturzustands ist gegeben, wenn der kalkulierte Aufwand zur Wiederherstellung des Kulturzustands in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. ⁴Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde. ⁵Bei bodengeschätzten Flächen kann der nachhaltige Verlust des Kulturzustands insbesondere erst nach den folgenden Ereignissen eintreten:

1. Ansiedlung von Gehölzen infolge von Nichtnutzung bei Hutungen und Hackrainen;
2. Versteinung und Vernässung infolge von Nichtnutzung, z. B. bei Hochalmen;
3. Ansiedlung von Gehölzen und Verschlechterung der Wasserverhältnisse infolge von Nichtnutzung, z. B. bei Streuwiesen;
4. nachhaltige Verschlechterung des Pflanzenbestandes und der Wasserverhältnisse infolge zunehmender Überflutungsdauer und steigender Wasserverschmutzung bei Überschwemmungsgrünland oder Staunässe in Bodensenkungsgebieten.

⁶Bei Weinbauflächen, insbesondere in Steilhanglagen, kann der Verlust des Kulturzustands durch Ansiedlung von Gehölzen, Bodenabtrag sowie Einsturz von Mauern und Treppen infolge von Nichtnutzung eintreten.

(2) ¹Die Bewertung der Nutzungsart Geringstland erfolgt gemäß § 237 Absatz 7 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG. ²Die Regelung in A 237.3 Absatz 3 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.

A 237.23 Nutzungsart Unland

(1) Zum Unland rechnen nicht kulturfähige Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(2) Die Bewertung der Nutzungsart Unland erfolgt gemäß § 237 Absatz 7 BewG i. V. m. Anlage 31 zum BewG.

A 237.24 Nutzungsart Hofstelle und Nebenbetriebe

(1) ¹Die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einer Hofstelle umfassen den Grund und Boden, die Gebäude- und Gebäudenebenflächen einschließlich der darin ausgeübten Nebenbetriebe, soweit sie nicht den Wohngebäuden zuzuordnen sind. ²Nicht zu den Wohngebäuden gehörende Gartenflächen sind der Nutzungsart Hofstelle zuzurechnen. ³Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen sind in die Hof- und Wirtschaftsgebäudefläche einzubeziehen, wenn sie nicht vorrangig einer Nutzung zuzuordnen sind. ⁴Gleiches gilt für Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen und dergleichen, wenn sie nicht vorrangig als Unland zu klassifizieren sind. ⁵Eine Hofstelle, von der aus nur entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassene land- und forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet werden, ist einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt, wenn jedenfalls eine dauerhafte Bewirtschaftung der überlassenen Flächen vorliegt. ⁶Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Hofstelle land- und forstwirtschaftlich eingerichtet, d. h. mit Wirtschaftsgebäuden oder wenigstens mit Wirtschaftsräumlichkeiten zur Unterbringung des Inventars und der Wirtschaftsvorräte und dergleichen versehen ist. ⁷Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen, gilt dies nach § 232 Absatz 2 Satz 2 BewG als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden, so dass die Hofstelle mangels Änderung der Zweckbestimmung weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu dienen bestimmt ist. ⁸Ist eine Hofstelle überwiegend einem gewerblichen oder öffentlichen Zweck zu dienen bestimmt, ist sie insgesamt dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG).

(2) Ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb liegt vor, wenn die in R 15.5 Absatz 3 EStR genannten Voraussetzungen vorliegen und zusammen mit den übrigen noch der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnenden Tätigkeiten die in R 15.5 Absatz 11 EStR genannten Grenzen nicht nachhaltig überschritten werden.

(3) ¹Die Bewertung der Nutzungsart Hofstelle erfolgt gemäß § 237 Absatz 8 Satz 2 BewG typisierend mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 zum BewG. ²Die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 237 Absatz 6 Satz 4 BewG bleibt hiervon unberührt. ³Im Übrigen sind mit diesem Wertansatz sämtliche Wirtschaftsgebäude abgegolten, soweit keine Zuschläge gemäß § 238 Absatz 1 Nummer 2 und 3 oder Absatz 2 BewG vorzunehmen sind. ⁴Dabei ist ein räumlicher Verbund der zur Nutzungsart Hofstelle zu rechnenden Flächen nicht notwendig, beispielsweise sind auch getrennt liegende Wirtschaftsgebäude wie Stallgebäude, Remisen und Feldscheunen über die Zuordnung des zugehörigen Grund- und Bodens zur Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Beispiel: Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Hofstelle

Landwirt L ist Eigentümer von mehreren Flurstücken, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Folgende Flurstücksinformationen sind zu berücksichtigen:

Gemarkung A-Dorf, Flur 25;

Flurstück 57, Größe: 5.000 Ar, tats. Nutzung A (Ackerland), EMZ 175.000;

Flurstück 60, Größe: 2.500 Ar, tats. Nutzung Gr (Grünland), EMZ 100.000;

Flurstück 61, Größe: 125 Ar, tats. Nutzung Hofstelle.

Ferner werden Milchkühe mit Nachzucht gehalten, die umgerechnet 125 Vieheinheiten (VE) entsprechen. Die Bewertung der Flurstücke, der Tierhaltung und der Hofstelle ist in Tabelle 4 dargestellt. Im Ergebnis werden die jeweiligen Flächenwerte der landwirtschaftlichen Nutzung und der Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle addiert und ergeben insgesamt den Reinertrag des Betriebs in der Gemeinde A-Dorf. Die Wirtschaftsgebäude für die Milchkühe und deren Nachzucht sind ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen. Die Grenze zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit nach § 241 Abs. 1 BewG ist nicht überschritten, da hiernach auf 75 ha landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt 465,00 VE unschädlich gehalten werden können. Ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung ist nicht vorzunehmen, weil der tatsächliche Tierbestand (125 VE) die in Anlage 27 zum BewG genannte Grenze von 2 VE/ha (d. h. 75 ha x 2 VE/ha = insgesamt 150 VE) nicht überschreitet. Mit dem Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle sind alle vorhandenen Wirtschaftsgebäude, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, in Art und Umfang abgegolten.

Tabelle 4: Bewertung zum Beispiel „Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Hofstelle“ (A 237.24)

Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 57		
Grundbetrag	5.000,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 12.600,00 €
Ertragsmesszahl [EMZ]	175.000 x 0,041 €/EMZ	= 7.175,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 19.775,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 60		
Grundbetrag	2.500,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 6.300,00 €
Ertragsmesszahl [EMZ]	100.000 x 0,041 €/EMZ	= 4.100,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 10.400,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 61		
Hofstelle	125 Ar x 6,62 €/Ar x 3	= 2.482,50 €
Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €
Ermittlung der Reinerträge des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		= 30.175,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €
Summe der Reinerträge des Betriebs		= 32.657,50 €

(4) ¹Die Bewertung der Nebenbetriebe erfolgt gemäß § 237 Absatz 8 Satz 2 BewG typisierend mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 zum BewG und mit den Zuschlägen gemäß § 238 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 BewG. ²Aus Vereinfachungsgründen müssen die für einen Nebetrieb genutzten Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen nicht gesondert ausgewiesen werden, so dass in diesen Fällen nur ein Zuschlag nach § 238 Absatz 1 Nummer 3 BewG erfolgt.

(5) Gebäude oder Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bilden jeweils mit dem anteiligen Grund und Boden eine eigene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (§ 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG).

(6) ¹Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§ 2 Absatz 2 BewG). ²Im Rahmen der Zuordnung des anteiligen Grund und Bodens zu den jeweiligen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens oder zu den Flächen der Hofstelle sind neben den bebauten Flächen auch die übrigen Flächen, wie Garten- und Stellplatzflächen, einzubeziehen.

(7) ¹Eine verbleibende Fläche, die nach der Verkehrsauffassung nicht eindeutig zugeordnet werden kann, ist hilfsweise nach dem Verhältnis der jeweiligen bebauten Fläche des Gebäudes zur bebauten Fläche aller Gebäude zu ermitteln. ²Ist die bebaute Fläche eines zu bewertenden Gebäudes nur anteilig dem Grundvermögen zuzuordnen, ist der maßgebliche Anteil durch Aufteilung der bebauten Fläche nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche festzulegen. ³Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, die ertragssteuerrechtlich getroffene Entscheidung zugrunde zu legen. ⁴In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen, bei Gebäuden mit mehreren Geschossen sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden. ⁵Damit werden alle dem Grundvermögen zuzuordnenden Flächen erfasst.

Beispiel 1: Abgrenzung der Hofstelle

Die Hofstelle (1.820 m²) eines Landwirts umfasst die Wohnung des Landwirts (1: bebaute Fläche 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (3: bebaute Fläche 300 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich daraus eine bebaute Fläche von 480 m² (siehe Abbildung 2).

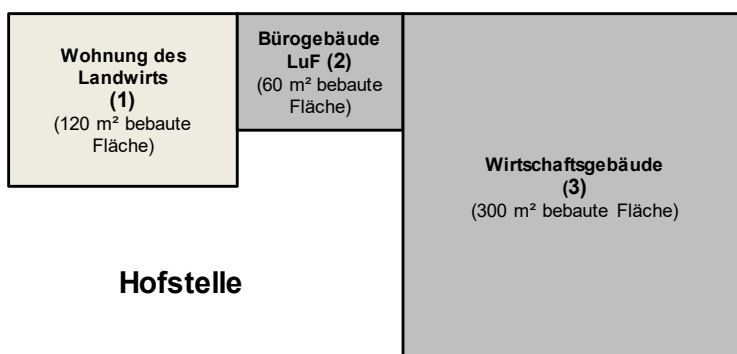


Abbildung 2: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“ (A 237.24)

Die Gebäude (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude ist über den Ansatz als Hofstelle sowie dem Zuschlag nach § 238 BewG ertragsmäßig abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zurechnenden Flächenanteile. Das Gebäude (1) ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens in Abhängigkeit von der Grundstücksart im Sinne des § 249 BewG zu bewerten.

Dem Gebäude (1) können darüber hinaus die zur Wohnung des Landwirts zugehörige bebaute Fläche (120 m²), ein Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist,

kann der nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m²), wie in Tabelle 5 dargestellt, aufgeteilt werden.

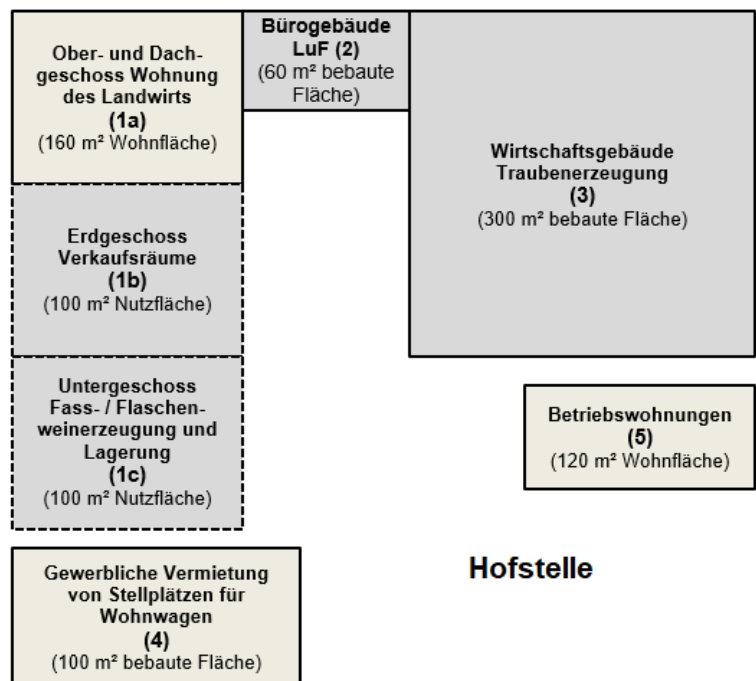
Tabelle 5: Aufteilung des Grund und Bodens zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“ (A 237.24)

Nr.	Gebäude/-teil	überbaute Fläche	gesamte bebaute Fläche	zugeordnete Fläche
1	Wohnung Landwirt	120 m ²	480 m ²	rd. 250 m ²
2	Bürogebäude LuF	60 m ²	480 m ²	rd. 125 m ²
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	480 m ²	rd. 625 m ²
Summe		480 m²		1.000 m²

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1) mit 120 m², die zugeordnete unbebaute Fläche von 250 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m².

Beispiel 2: Hofstelle eines Weinbaubetriebes

Die Hofstelle (2.020 m²) umfasst ein Gebäude (120 m² bebaute Fläche) mit mehreren Etagen (1a: Wohnung des Landwirts mit 160 m² Nutzfläche; 1b: Verkaufsräume mit 100 m² Nutzfläche; 1c: Lagerraum mit 100 m² Nutzfläche), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils dem Gebäude zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude LuF (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung (3: bebaute Fläche 300 m²), eine Stellfläche für die gewerbliche Vermietung von Wohnwagen (4: bebaute Fläche 100 m²; Nutzfläche 80 m²), Betriebswohnungen (5: bebaute Fläche 100 m², Wohnfläche 120 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich eine bebaute Fläche von 680 m² (siehe Abbildung 3).



Gebäude 1 = UG, EG, OG, ausgebautes DG
 Gebäude 5 = EG und OG

Abbildung 3: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24)

Die Gebäude und Gebäudeteile (1b), (1c), (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude und Gebäudeteile ist über den Ansatz als Hofstelle sowie über den Zuschlag nach § 238 BewG ertragsmäßig abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile.

Die Gebäude und Gebäudeteile (1a) und (4) und (5) sind als eigenständige wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, in Abhängigkeit von der Grundstücksart im Sinne des § 249 BewG zu bewerten. Eine Übersicht der Gebäude und Gebäudeteile zur bebauten Fläche und zur jeweiligen Wohn- oder Nutzfläche ist in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Aufteilung der bebauten Fläche und der Wohn- oder der Nutzfläche zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24)

Nr.	Gebäude/-teil	Bebaute Fläche	Wohn- oder Nutzfläche
1a	Wohnung Landwirt (OG, DG)	120 m ²	160 m ²
1b	Verkaufsräume (EG)		100 m ²
1c	Lagerraum (Fass- und Flaschenwein)		100 m ²
2	Bürogebäude	60 m ²	—
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	—
4	Gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ²	80 m ²
5	Betriebswohnungen (EG, OG)	100 m ²	120 m ²
Summe		680 m²	

Dem Gebäudeteil (1a) können der zur Wohnung des Landwirts zugehörige Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist, kann der nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m²), wie in Tabelle 7 dargestellt, wie folgt aufgeteilt werden.

Tabelle 7: Aufteilung des zuzuordnenden Grund und Bodens zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (A 237.24)

Nr. Gebäude(teil)	überbaute Fläche (Gebäude)	gesamte bebaute Fläche	anteilige überbaute Fläche (nach Wohn- u. Nutzfläche)	aufzuteilende Restfläche	zugeordnete Fläche
1a Wohnung Landwirt 1. + 2. OG	120 m ²	/	680 m ²	x 160 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 78 m²
1b Verkaufsräume	120 m ²	/	680 m ²	x 100 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 49 m²
1c Fass- und Flaschenweinerzeugung sowie Lagerung	120 m ²	/	680 m ²	x 100 / 360 x 1.000 m ² =	rd. 49 m²
2 Bürogebäude für LuF	60 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 88 m²
3 Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung	300 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 441 m²
4 gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 147 m²
5 Betriebswohnungen	100 m ²	/	680 m ²	x 1 / 1 x 1.000 m ² =	rd. 147 m²
Summe der überbauten Flächen	680 m ²				1.000 m²

Die anteilig überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1a) berechnet sich wie folgt: Wohnung Landwirt 1. + 2. OG (120 m² x 160 m² / 360 m²) = 53 m². Auf die Gebäudeteile 1b und 1c würden jeweils 33 m² entfallen. Die daraus resultierende Summe für das Gebäude 1 von 120 m² entspricht der überbauten Fläche.

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die anteilig überbaute Fläche von rd. 53 m², die der Wohnung zugeordnete Fläche von 78 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von insgesamt 471 m².

Bei den Gebäuden Nr. 4 und 5 ergibt sich jeweils eine Fläche von insgesamt 247 m². Diese setzt sich aus der überbauten Fläche (100 m²) und der zugeordneten Restfläche (147 m²) zusammen.

Zu § 238 BewG

A 238 Zuschläge zum Reinertrag

(1) ¹Eine landwirtschaftliche Tierhaltung bis zu 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Flächen ist gemäß § 237 Absatz 1 und 2 BewG i. V. m. Anlage 27 zum BewG mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung abgegolten. ²Abweichend hiervon ordnet § 238 Absatz 1 Nummer 1 BewG einen Zuschlag zum Reinertrag nach Anlage 27 zum BewG je überzähliger Vieheinheit an, wenn der Tierbestand nachhaltig 2,0 Vieheinheiten je Hektar der selbst bewirtschafteten Fläche (Eigentumsflächen abzgl. verpachtete Flächen zzgl. zugepachtete Flächen) übersteigt. ³Siehe zu den zu berücksichtigenden Nutzungen bei den selbstbewirtschafteten Flächen A 241 Absatz 3. ⁴Soweit in einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit landwirtschaftlicher Tierhaltung i. S. d. § 241 BewG keine Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen, ergibt sich nach § 237 Absatz 2 BewG ein Reinertrag von 0 Euro, auf den der Zuschlag für verstärkte Tierhaltung vorzunehmen ist. ⁵Mit dem Zuschlag sind alle mit der verstärkten Tierhaltung in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten.

(2) ¹Bei der gärtnerischen Nutzung erfolgt nach § 238 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 BewG ein Zuschlag gemäß Anlage 30 zum BewG bei den jeweiligen Flächenwerten, wenn die Flächen der Erzeugung von Pflanzen unter Glas und Kunststoffen dienen oder zu dienen bestimmt sind (siehe A 237.5 Absatz 3). ²Die Flächen unter Glas und Kunststoffen werden gemäß § 238 Absatz 1 Nummer 2 Satz 3 BewG typisierend erfasst. ³Eine Unterscheidung zwischen Betriebsvorrichtungen und Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen oder zu dienen bestimmt sind, sowie zwischen beheizbaren Flächen und nicht beheizbaren Flächen erfolgt nicht. ⁴Mit dem Zuschlag sind die mit der Erzeugung von Pflanzen unter Glas und Kunststoffen im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten.

(3) ¹Bei der Nutzungsart Hofstelle erfolgt nach § 238 Absatz 1 Nummer 3 Satz 1 BewG ein Zuschlag gemäß Anlage 32 zum BewG bei den jeweiligen Flächenwerten, wenn die Flächen der Hofstelle der weinbaulichen Nutzung als Wirtschaftsgebäude oder einem Nebenbetrieb als Wirtschaftsgebäude nachhaltig zu dienen bestimmt sind (siehe A 237.24 Absatz 3). ²Zu den Wirtschaftsgebäuden der weinbaulichen Nutzung, bei denen ein Zuschlag zum Reinertrag vorgesehen ist, gehören Flächen, die der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen oder zu dienen bestimmt sind. ³Zu den Wirtschaftsgebäuden der Nebenbetriebe gehören insbesondere Flächen, die der Be- und Verarbeitung i. S. d. A 232.3 Absatz 3 dienen oder zu dienen bestimmt sind. ⁴Die Größe der Flächen bemisst sich nach der Bruttogrundfläche der Gebäude. ⁵Die Flächen der Wirtschaftsgebäude werden gemäß § 238 Absatz 1 Nummer 3 Satz 3 BewG typisierend erfasst. ⁶Eine Unterscheidung

zwischen Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen oder zu dienen bestimmt sind, erfolgt nicht.⁷Mit dem Zuschlag sind alle mit der weinbaulichen Nutzung der Hofstelle und alle mit Nebenbetrieben im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten.⁸Soweit Nebenbetriebe über keine Wirtschaftsgebäude verfügen, entfällt ein Zuschlag.

(4)¹Der Reinertrag einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder Nutzungsart ist gemäß § 238 Absatz 2 Satz 1 BewG zu erhöhen, wenn die Eigentumsfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zugleich der Stromerzeugung aus Windenergie dient.²Hierzu ist die Standortfläche der Windenergieanlage abzugrenzen und der daraus gemäß § 238 Absatz 2 Satz 2 BewG i. V. m. Anlage 33 zum BewG ermittelte Zuschlag am jeweils maßgeblichen Flächenwert vorzunehmen.³Zur Bestimmung der Standortfläche siehe A 233.1 Absatz 2 und zur Ermittlung des Flächenwerts der Standortfläche siehe A 237.2 Absatz 4.

Zu § 239 BewG

A 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1)¹Der Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft setzt sich aus den ermittelten Reinerträgen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungsarten gemäß § 237 Absatz 2 bis 8 BewG sowie den typisierenden Zuschlägen zu den Reinerträgen gemäß § 238 Absatz 1 und 2 BewG zusammen.²Die Summe der Reinerträge und Zuschläge ist gemäß § 236 Absatz 4 BewG mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren.³Nach Anwendung der Rundungsregelung des § 230 BewG ergibt sich der nach § 219 Absatz 1 BewG gesondert festzustellende Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.⁴Dies gilt auch für Personengesellschaften und -gemeinschaften gemäß A 232.2 Absatz 3.

(2)¹Erstreckt sich eine wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere Gemeinden, ist die Summe der Reinerträge der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungsarten nach § 239 Absatz 2 Satz 1 BewG für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln.²Dies gilt auch für die typisierten Zuschläge zum Reinertrag nach § 238 Absatz 1 und 2 BewG.³Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich gemäß § 239 Absatz 2 Satz 2 BewG aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.⁴Dabei handelt es sich mangels der Anordnung einer Feststellung nicht um einen Grundlagenbescheid i. S. d. § 171 Absatz 10 AO mit Bindungswirkung für den ggf. folgenden Zerlegungsbescheid, sondern um eine unselbständige Besteuerungsgrundlage für das Zerlegungsverfahren gemäß § 22 Absatz 2 GrStG.

Beispiel: Verstärkte Tierhaltung

Landwirt L ist Eigentümer von mehreren Flurstücken, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Folgende Flurstücksinformationen sind zu berücksichtigen:

Gemeinde A, Flur 25, Flurstück 57, Größe: 50 ha, tats. Nutzung A (Ackerland), EMZ 175.000;
Gemeinde B, Flur 1, Flurstück 60, Größe: 25 ha, tats. Nutzung Gr (Grünland), EMZ 100.000;
Gemeinde B, Flur 1, Flurstück 61, Größe: 1,25 ha, tats. Nutzung Hofstelle.

Ferner werden Milchkühe mit Nachzucht und Mastbullen, die umgerechnet in Vieheinheiten 250 VE ergeben, gehalten. In Tabelle 8 ist eine vollständige Berechnung zur Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche sowie des Zuschlags für verstärkte Tierhaltung inklusive Zerlegung zum Beispiel dargestellt.

Tabelle 8: Bewertung und Zerlegung zum Beispiel „Verstärkte Tierhaltung“ (A 239)

Überprüfung, ob ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung anzusetzen ist:		
tatsächliche Vieheinheiten		250,00
Eigentumsfläche der landwirtschaftlichen Nutzung – verpachtete Fläche + zugepachtete Fläche = selbstbewirtschaftete Fläche	75,00 ha 0,00 ha 0,00 ha 75,00 ha	
x Faktor gem. Anlage 27 zum BewG	2,00 VE/ha	
= zulässige Vieheinheiten		150,00
Überbestand an Vieheinheiten		100,00

Gemeinde A: Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 57		
Grundbetrag	50 ha x 252 €/ha =	12.600,00 €
+ Ertragsmesszahl [EMZ]	175.000 EMZ x 0,041 €/EMZ =	+ 7.175,00 €
= Flächenwert landwirtschaftliche Nutzung		= 19.775,00 €

Berechnung eines anteiligen Zuschlags für verstärkte Tierhaltung Gemeinde A:		
Überbestand	100 VE	
x Faktor Anlage 27 zum BewG	x 79 €/VE	
= Zuschlag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	= 7.900 €	
x Eigentumsfläche in der Gemeinde A-Dorf	x 50 ha	
÷ gesamte landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche	÷ 75 ha	
= Zuschlagsanteil für Gemeinde A		5.266,67 €

Ermittlung der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde A		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		19.775,00 €
+ Anteil Zuschlag verstärkte Tierhaltung		+ 5.266,67 €
= Summe der Reinerträge des Betriebs		= 25.041,67 €

Gemeinde B: Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 60		
Grundbetrag	25 ha x 252 €/ha =	6.300,00 €
+ Ertragsmesszahl [EMZ]	100.000 x 0,041 €/EMZ =	+ 4.100,00 €
= Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 10.400,00 €

Berechnung eines anteiligen Zuschlags für verstärkte Tierhaltung Gemeinde B:		
Überbestand	100 VE	
x Faktor Anlage 27	x 79 €/VE	
= Zuschlag für Betrieb Land- und Forstwirtschaft	= 7.900 €	
x Eigentumsfläche in Gemeinde B	x 25 ha	
÷ gesamte landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche	÷ 75 ha	
= Zuschlagsanteil für Gemeinde B		= 2.633,33 €

Gemeinde B: Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 61		
Hofstelle	1,25 ha x 662 €/ha x 3 =	2.482,50 €
= Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €

Ermittlung der Reinerträge des Betriebs für die Gemeinde B-Dorf		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		10.400,00 €
+ Summe der Flächenwerte = Reinertrag Nutzungsart Hofstelle		+ 2.482,50 €
+ Anteil Zuschläge verstärkte Tierhaltung		+ 2.633,33 €
= Summe der Reinerträge des Betriebs		= 15.515,83 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts des Betriebs		
Summe der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde A		25.041,67 €
Summe der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde B		15.515,83 €
Summe der gesamten Reinerträge des Betriebs		40.557,50 €
Kapitalisierungsfaktor		* 18,6
= Grundsteuerwert des Betriebs (abgerundet)		754.300,00 €
Davon Anteil Gemeinde A		465.732,15 €
Davon Anteil Gemeinde B		288.567,85 €

Die Wirtschaftsgebäude für die Milchkühe, deren Nachzucht und die Mastbullen sind grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen. Die Grenze zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit nach § 241 Absatz 1 BewG ist nicht überschritten, da hiernach auf 75 ha landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt 465,00 VE unschädlich gehalten werden können. Ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung ist wie dargestellt zu berechnen, weil der tatsächliche Tierbestand (250 VE) die in Anlage 27 zum BewG genannte Grenze von 2 VE/ha (d. h. insgesamt 150 VE) mit 100 VE überschreitet. Alle vorhandenen Wirtschaftsgebäude, die der Tierhaltung dienen, sind mit dem Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle in Art und Umfang abgegolten.

Zu § 240 BewG

A 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) ¹Kleingärten i. S. d. § 1 Absatz 1 des Bundeskleingartengesetzes sind Gärten, die einer nicht-erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie zur Erholung dienen und in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Wege, Spielflächen) zusammengefasst sind. ²Dauerkleingärten i. S. d. § 1 Absatz 3 des Bundeskleingartengesetzes sind im Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzte Flächen. ³Sie gelten nach § 240 Absatz 1 BewG als eigenständig zu bewertende Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, sofern sie nicht durch eine Bebauung zweckentfremdet und damit als Grundvermögen zu erfassen sind. ⁴Kleingärten und Dauerkleingartenanlagen werden abweichend vom Regelbewertungsverfahren gemäß § 240 Absatz 2 BewG vereinfachend wie der Nutzungsteil Gemüsebau bewertet. ⁵Dabei ist stets der Bewertungsfaktor für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum BewG anzusetzen.

(2) ¹Soweit Gartenlauben von mehr als 30 m² Bruttogrundfläche vorhanden sind, gelten diese gemäß § 240 Absatz 3 BewG als Wirtschaftsgebäude und sind als Hofstelle gemäß § 237 Absatz 8 Satz 1 und 2 BewG mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 zum BewG zu bewerten. ²Zur Nutzung Gartenlaube über 30 m² zählen alle Stand- und Nebenflächen einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube.

(3) Die in einer Kleingartenanlage vorhandenen Flächen der Nutzungen sowie der Gartenlauben über 30 m² müssen für die Bewertung des jeweiligen Flurstücks summiert werden.

Zu § 241 BewG

A 241 Tierbestände

(1) ¹Bei der Feststellung der Tierbestände ist von den regelmäßig und nachhaltig im Wirtschaftsjahr erzeugten und den im Durchschnitt des Wirtschaftsjahres gehaltenen Tieren auszugehen. ²Als erzeugt gelten Tiere, deren Zugehörigkeit zum Betrieb sich auf eine Mastperiode oder auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr beschränkt und die danach verkauft oder verbraucht werden. ³Die übrigen Tiere sind mit dem Durchschnittsbestand des Wirtschaftsjahres zu erfassen. ⁴Abweichend von den Sätzen 2 und 3 ist bei Mastrindern mit einer Mastdauer von weniger als einem Jahr, bei Kälbern und Jungvieh, bei Schafen unter einem Jahr und bei Damtieren unter einem Jahr stets vom Jahresdurchschnittsbestand auszugehen. ⁵Der ermittelte Tierbestand ist zum Zwecke der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierzucht und Tierhaltung von der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung in Vieheinheiten umzurechnen, wobei der Umrechnungsschlüssel gemäß Anlage 34 zum BewG maßgebend ist.

(2) ¹Übersteigt die Zahl der Vieheinheiten nachhaltig den für die maßgebende Fläche angegebenen Höchstsatz, gehört der darüber hinausgehende Tierbestand zur gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung. ²Es kann jedoch ein Zweig des Tierbestandes immer nur im Ganzen zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung gehören. ³Hat ein Betrieb einen Tierbestand mit mehreren Zweigen, richtet sich deren Zuordnung nach ihrer Flächenabhängigkeit gemäß Anlage 35 zum BewG. ⁴Der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung sind zunächst die weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestandes zuzurechnen. ⁵Weniger flächenabhängig

ist die Erzeugung und Haltung von Schweinen und Geflügel, mehr flächenabhängig die Erzeugung und Haltung von Pferden, Rindvieh und Schafen. ⁶Innerhalb der beiden Gruppen der weniger oder mehr flächenabhängigen Tierarten ist jeweils zuerst der Zweig der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung zuzurechnen, der die größere Zahl von Vieheinheiten hat. ⁷Für die Frage, ab wann eine landwirtschaftliche oder eine gewerbliche Tierzucht und Tierhaltung (Strukturwandel) vorliegt, ist A 232.3 Absatz 2 anzuwenden.

(3) ¹Zu den maßgeblichen Flächen gehören die selbst bewirtschafteten Flächen der

1. landwirtschaftlichen Nutzung,
2. Sondernutzungen Hopfen und Spargel und
3. landwirtschaftlichen Nutzung, die aufgrund öffentlicher Förderungsprogramme stillgelegt werden.

²Nicht dazu gehören die Flächen der

1. forstwirtschaftlichen Nutzung,
2. weinbaulichen Nutzung,
3. gärtnerischen Nutzung,
4. sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
5. Nutzungsart Abbauand,
6. Nutzungsart Geringstland,
7. Nutzungsart Unland und
8. Nutzungsart Hofstelle.

(4) ¹Werden Tierbestände, die nach § 241 BewG zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, vom Inhaber dieses Betriebs vorübergehend in einen anderen Betrieb als Pensionsvieh gegeben, sind diese Tierbestände aufgrund der Eigentümerstellung und der objektiven Zweckbestimmung nicht dem Pensionsbetrieb, sondern dem Betrieb des Inhabers zuzurechnen. ²Dabei sind sowohl beim Eigentümer der Tiere als auch beim Pensionsbetrieb (z. B. Aufzüchter) jeweils die Abgrenzungsmerkmale des § 241 Abs. 1 BewG maßgebend. ³Beim Eigentümer sind die Tiere, die er in seinem eigenen Betrieb hält, mit denen, die er zur Aufzucht in fremde Betriebe gegeben hat, zusammenzurechnen. ⁴Beim Pensionsbetrieb sind die eigenen Tiere mit den fremden, im Betrieb gehaltenen Tieren ebenfalls zusammenzufassen. ⁵Pensionstiere (z. B. Pferde) sind auch dann beim Pensionsbetrieb zum Tierbestand zu zählen, wenn sie beim Eigentümer nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen darstellen.

Zu § 242 BewG

A 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Zu den Besonderheiten der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen siehe A 237.10 bis A 237.20.

**Bayerisches Staatsministerium der
Finanzen und für Heimat**
34 – S 3017 – 2

**Senatsverwaltung für
Finanzen Berlin**
S 3017 – 1/2021 – 2

**Ministerium der Finanzen und
für Europa des Landes Brandenburg**
36 – S 3017 – 2021#002

**Der Senator für Finanzen der
Freien Hansestadt Bremen**
S 3017 – 1/2021 – 2/2021

**Finanzbehörde der Freien
und Hansestadt Hamburg**
G1200 – 2021/002 – 53

**Hessisches Ministerium
der Finanzen**
S 3011 A – 002 – II 6

**Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern**
S 3017 – 00000 – 2021/001

**Niedersächsisches
Finanzministerium**
G 1000 – 25/3

**Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen**
S 3017 – 2 – V A 6

**Ministerium der Finanzen
des Landes Rheinland-Pfalz**
S 3017#2021/0002 – 0401 448

**Saarland,
Ministerium für Finanzen und Europa**
S 3017 – 2#001

**Sächsisches Staatsministerium
der Finanzen**
35 – S 3017/1/2 – 2021/74142

**Ministerium der Finanzen
des Landes Sachsen-Anhalt**
43 – S 3017 – 2

**Finanzministerium des Landes
Schleswig-Holstein**
VI 35 – S 3017 – 1001

Thüringer Finanzministerium
040 – 22 – S 3017/2