

Notwendiger Anpassungsbedarf in der Höfeordnung aufgrund des Wegfalls der Einheitswerte

von M.Sc. Anna-Christina Steen, Kiel

Grundsteuerwerte, Erbschafts- bzw. Schenkungsteuerwerte oder doch eine völlig neue Bemessungsgrundlage – welcher Wert wird anstelle des Einheitswertes ab dem 01.01.2025 in der Höfeordnung stehen? Die drohende Klagewelle gegen die Berechnung der Grundsteuerwerte im Bundesmodell läuft derweilen an. Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit bestehen aufgrund zu hoher Miet- und Bodenrichtwerte.

Übersicht

1. Bedeutung des Einheitswertes und Auswirkungen durch dessen Wegfall auf die Landwirtschaft
2. Reale land- und forstwirtschaftliche Betriebe als Grundlage für Berechnungen eines neuen Hofeswertes
3. Untersuchung von drei Forschungsansätzen als Bemessungsgrundlage für einen zukünftigen Hofeswert
4. Ergebnisse der Datenauswertung
 - 4.1 Gegenüberstellung der Einheits- und Grundsteuerwerte – Prüfung des Grundsteuerwertes als Alternative für einen zukünftigen Hofeswert
 - 4.2 Vergleich Forschungsansätze mit dem bisherigen Hofeswert
5. Einordnung der Ergebnisse – Bewertung der Forschungsansätze anhand ausgewählter Kriterien
6. Ausblick für die Zukunft der Höfeordnung

Literatur

1. Bedeutung des Einheitswertes und Auswirkungen durch dessen Wegfall auf die Landwirtschaft

Das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26.11.2019 bringt einige Veränderungen im Grundsteuer- und Bewertungsrecht mit sich, darunter den Ersatz des Einheitswertes durch den Grundsteuerwert. Der Wegfall des Einheitswertes hat vor allem Veränderungen in der Landwirtschaft zur Folge, da dieser dort eine bedeutsame Rolle spielt. Der Einheitswert ist der bedeutsamste Bestimmungsfaktor für die Bemessung der Abfindungen der Miterben nach dem Erbfall (§ 12 HöfeO) (vgl. Köhne, Wesche 1990, S. 83). Daneben ist der Wirtschaftswert, eine Komponente des Einheitswertes, das wesentliche Merkmal für die Erklärung oder Aberkennung der Hofeigenschaft (vgl. Piltz 2020, S. 211). Hinzukommend müssen neue Regelungen über die Nachabfindungspflicht in § 13 HöfeO festgelegt werden. Des Weiteren bildet der Einheitswert die Bemessungsgrundlage für die Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung sowie

für die Kirchenbeiträge (vgl. Portele et al. 2021, S. 9). In diesem Artikel geht es überwiegend um die fehlende Bemessungsgrundlage für die Abfindung der weichenden Erben. Die übrigen Aspekte sind jedoch nicht weniger von Bedeutung.

2. Reale land- und forstwirtschaftliche Betriebe als Grundlage für Berechnungen eines neuen Hofeswertes

Die Berechnungen eines neuen Hofeswertes beruhen auf 39 land- und forstwirtschaftlichen (luf) Betrieben. Die Daten wurden für die Masterarbeit der Autorin unter dem oben genannten Titel erhoben. Für jeden Betrieb liegen ein Einheitswertbescheid sowie die Steuerberechnungen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs und des Betriebsleiterwohnhauses vor. Die insgesamt 39 luf Betriebe teilen sich auf in 17 Betriebe aus Schleswig-Holstein, 12 Betriebe aus Niedersachsen und 10 Betriebe aus Nordrhein-Westfalen, für Hamburg wurden keine Betriebe gefunden.

Die Daten, die sich auf die Einheitsbewertung beziehen, wurden dem aktuellen Einheitswertbescheid entnommen. Hingegen basieren die Daten für die Grundsteuerbewertung auf Steuerberechnungen der Feststellungserklärungen für die Grundsteuer. Diese wurden zum Hauptfeststellungszeitpunkt, dem 01.01.2022, erstellt. Aufgrund des zeitlichen Rahmens der Masterarbeit und der personellen und technischen Herausforderungen der Finanzverwaltungen konnte nicht auf die Bescheide abgestellt werden. Sowohl die Einheitswertbescheide als auch die Steuerberechnungen wurden von verschiedenen Tochtergesellschaften der wetreu KG zur Verfügung gestellt.

3. Untersuchung von drei Forschungsansätzen als Bemessungsgrundlage für einen zukünftigen Hofeswert

Aufgrund des Wegfalls des Rechts der Einheitsbewertung durch das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 fehlt demnach auch eine Bemessungsgrundlage für die Abfindungsansprüche der weichenden Erben (vgl. von Garmissen & Hartmann 2020, S. 454). Somit gilt es eine geeignete Bemessungsgrundlage zu finden, die in allen vier Bundesländern, in denen

die Höfeordnung Anwendung findet, dieselbe ist und auf denselben Parametern beruht. Im Folgenden werden drei verschiedene Forschungsansätze für eine neue Bemessungsgrundlage der Abfindungsansprüche vorgestellt, die aufgrund der Datengrundlage berechnet werden konnten.

Der erste Forschungsansatz, Modell 1, der dargestellt werden soll, ist der Ansatz von Prof. Dr. Enno Bahrs. Die Basis für die Bemessungsgrundlage des neuen Hofeswertes sind in seinem Ansatz die ab dem 01.01.2025 geltenden Grundsteuerwerte. Die Ertragswertansätze basieren dabei auf den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (vgl. Deutscher Bundestag 2019, S. 12). Die landwirtschaftlichen Grundsteuerwerte sind auf Basis der standardisierten Reinerträge vergleichsweise hoch. Aufgrund dessen schlägt Bahrs vor, diese mit einem Anpassungsfaktor von 0,4 anzugleichen (vgl. Bahrs 2022, S. 40). Der Faktor 0,4 entsteht aus dem Vergleich der modifizierten und standardisierten Reinerträge. Bahrs vergleicht die beiden Reinertragsformen innerhalb eines Zeitraums von fünf Wirtschaftsjahren, ab dem Wirtschaftsjahr 2015/2016 bis zum Wirtschaftsjahr 2019/2020. Die standardisierten Reinerträge und damit auch der Grundsteuerwert müssen mit dem Multiplikator von 0,4 angepasst werden, um die Höhe des modifizierten Reinertrags abzubilden (vgl. Bahrs 2022, S. 18 f.). Das 0,4-Fache des luf Grundsteuerwertes soll als Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben angeführt werden (vgl. Bahrs 2022, S. 23).

Die Länderöffnungsklausel bewirkt uneinheitliche Wertermittlungsmethoden des Grundvermögens, daher kommt der Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses nicht in Frage. Bahrs schlägt vor, einen Aufschlag von 50 % auf den korrigierten landwirtschaftlichen Grundsteuerwert hinzuzufügen. Dieser Aufschlag ergibt sich aus einer Auswertung der Finanzverwaltung in Nordrhein-Westfalen für alle landwirtschaftlichen Betriebe. Die Auswertung zeigt, dass bei der bisherigen Einheitswertbewertung die Wohnteile im Durchschnitt einen Anteil von einem Drittel am Einheitswert hatten. Darauf stützt sich Bahrs, denn der fünfzigprozentige Aufschlag für den Wohnwert auf den 0,4-fachen Grundsteuerwert entspricht genau diesem Drittel (vgl. Bahrs 2022, S. 29). Die Zusammensetzung der wahrscheinlich überwiegend aus dem Jahr 1964 stammenden Einheitswerte als Maßstab für den Aufschlag des Wohnwertes zu verwenden, erscheint vor dem eigentlichen Grund der Grundsteuerreform fragwürdig. Das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung wurde vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig erklärt (vgl. Bundesministerium der Finanzen 2022). Diese bisherige Bewertung der Grundsteuer basierte auf dem Einheitswert (§ 13 Abs. 1 GrStG a.F.). Veraltete Werte als Maßstab für einen Teil der neuen Bemessungsgrundlage heranzuziehen, erscheint nicht angemessen. Daraus ergibt sich der neue Hofeswert in Höhe des 0,6-fachen luf Grundsteuerwertes (vgl. Bahrs 2022, S. 40). Der Grundsteuerwert des Grundvermögens wird rechnerisch aufgrund der uneinheitlichen Wertermittlungsmethoden nicht berücksichtigt. Der Hofeswert besteht daher nur aus dem land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwert (vgl. Bahrs 2022, S. 40).

Vom Hofeswert sind nach § 12 Abs. 3 HöfeO die Nachlassverbindlichkeiten abzuziehen, was auch zukünftig beibehalten werden soll. Ob die weichenden Erben weiterhin mindestens ein Drittel des Hofeswertes als Abfindung erhalten sollen, lässt Bahrs offen (vgl. Bahrs 2022, S. 31). Nachabfindungen sollen im Kontext der Behaltefristen bestehen bleiben. Auch die bisherigen Mindestwerte nach § 1 HöfeO sind anzupassen. Nach Bahrs können die neuen Mindestwerte 54.000 € bzw. 27.000 € betragen (vgl. Bahrs 2022, S. 38 ff.).

Der zweite Forschungsansatz, Modell 2, für einen neuen Hofeswert, der untersucht werden soll, ist eine Kombination aus dem 0,4-fachen land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwert nach Bahrs und einem eigenen berechneten Wert für das Betriebsleiterwohnhaus. Dieses zählt nach wie vor zum landwirtschaftlichen Betrieb, auch wenn es nach neuem Recht als Grundvermögen bewertet wird. Daher sollte es auch im neuen Hofeswert berücksichtigt werden. Es gilt daher, einen geeigneten Wert für das Wohnhaus zu finden. Dieser Wert sollte rechtsicher sowie einfach zu bewerten sein, eine hohe Akzeptanz bei den Beteiligten hervorrufen und ohne einen Sachverständigen zu ermitteln sein. Die Wertermittlung des Wohnhauses sollte in allen vier Bundesländern einheitlich, eigenständig und vereinfacht sein. Der Vergleich des Bundesmodells (§ 250 BewG) und der Ländermodelle in Niedersachsen (§ 2 NGrStG) und Hamburg (§ 1 HmbGrStG) zeigt, dass der gemeinsame Nenner allein die Grundstücksgröße ist. Mit nur einem Parameter lässt sich jedoch kein adäquater Wert abbilden. Wenn das Ländermodell in Hamburg ausgeklammert wird und nur das Bundesmodell und das Flächen-Lage-Modell aus Niedersachsen verglichen werden, sind drei Gemeinsamkeiten festzustellen. Dazu gehören die Grundstücksgröße, der Bodenrichtwert und die Wohnfläche (§ 250 BewG, § 2 NGrStG). Das Baujahr wird im Flächen-Lage-Modell nicht angegeben. Dennoch sollte das Baujahr Bestandteil der Wertermittlung sein, da das Alter des Hauses für den Wert nicht unerheblich ist, wie es beispielsweise bei der Bewertung der Grundbesitzwerte für die Erbschaft- und Schenkungsteuer vorzufinden ist (vgl. §§ 157 ff. BewG). Die Wertermittlung für das Betriebsleiterwohnhaus könnte wie folgt aussehen:

$$\text{Wert BL-Wohnhaus} = (0,2 \times (\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert})) + (\text{Wohnfläche} \times \text{Index})$$

Das Grundprinzip der Formel richtet sich nach § 189 BewG, dem Sachwertverfahren. Das Sachwertverfahren besteht aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert (vgl. Schaffner 2021, S. 582 ff., in meiner Masterarbeit habe ich mich an diesem Verfahren orientiert). Der Gesamtwert des Betriebsleiterwohnhauses setzt sich aus dem Wert des Grund und Bodens sowie dem Gebäudewert zusammen. Der Wert des Grund und Bodens ist das Produkt aus der Grundstücksgröße und dem Bodenrichtwert, wie nach § 179 BewG. Allerdings steigt der Wert des Grund und Bodens ins Unermessliche, wenn die Betriebe am Stadtrand oder sogar in der Stadt liegen, da dort die Bodenrichtwerte besonders hoch sind. Da nach neuem Recht kein fünfzehnprozentiger Abschlag mehr vorgesehen ist und

das Grundstück aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit der Hofstelle nicht so einfach veräußert werden kann und auch nicht den Wert eines normalen Grundstücks erreicht, sollte m. E. der Wert des Grund und Bodens gesenkt werden. Auch die Relation zwischen Boden- und Gebäudewert ist enorm, 93,6 % des Gesamtwertes fallen dem Bodenwert zu. Aus diesen Gründen sollte der Bodenwert nicht mehr als 75 % am Gesamtwert des Wohnhauses betragen. Wird der durchschnittliche Wert des Grund und Bodens mit 0,2159 multipliziert, macht dieser im Durchschnitt 75 % des Gesamtwertes aus. Auf eine Kommastelle abgerundet, erhält man den Wert 0,2. Der Wert des Gebäudes weicht vom Gebäudesachwert nach § 190 BewG ab, um die Berechnung zu vereinfachen. Angesichts der Datengrundlage ergibt sich der Wert des Gebäudes aus der Wohnfläche multipliziert mit dem Index für das Baujahr, welche in Tabelle 1 dargestellt wird. Wie schon oben erwähnt, hat das Alter des Hauses Auswirkungen auf dessen Wert und sollte nicht außer Acht gelassen werden. Die Betriebsleiterwohnhäuser in Niedersachsen können in diese Berechnung nicht mit einbezogen werden, da das Baujahr für die Feststellungserklärung der Grundsteuer nicht relevant ist (§ 2 NGrStG). Diese Berechnung des Wertes für das Betriebsleiterwohnhaus ist einfach, denn es werden lediglich vier Zahlen benötigt. Drei von den Zahlen sind in der Grundsteuererklärung wiederzufinden. Die vierte Zahl, der Index, spiegelt das Baujahr wider.

Tabelle 1: Knüpfung der Baujahre an einen Index, eigene Darstellung

Baujahr	Index (€/m ²)
2021 – 2030	100
2011 – 2020	95
2001 – 2010	90
1991 – 2000	85
1981 – 1990	80
1971 – 1980	75
1961 – 1970	70
1951 – 1960	65
1941 – 1950	60
1931 – 1940	55
1921 – 1930	50
1911 – 1920	45
1900 – 1910	40
Früher als 1900	35

Die linke Spalte enthält die Baujahre, und in der rechten Spalte ist der Index in €/m² abgebildet. Der Index startet bei 100 €/m² für die jüngsten Häuser, gebaut zwischen 2021 und 2030. Für jedes ältere Jahrzehnt sinkt der Index um 5 €/m². Diese Vorgehensweise endet bei Häusern, die im Jahr 1900 oder früher gebaut wurden. Ab 1900 wird jedes Haus mit 35 €/m² angesetzt. Kommt ein neues Jahrzehnt hinzu, werden diese Jahre mit 100 €/m² angesetzt. Die Baujahre werden in dem Fall alle

einen Schritt nach unten gestuft. Die linke Spalte rückt also um eine Zeile nach unten. Der Index soll den Wertunterschied in den verschiedenen Baujahren darstellen und wurde stark vereinfacht. Des Weiteren werden die Herstellungs- und Unterhaltungskosten der Häuser in dem Index widerspiegelt. Über die Rechtssicherheit der selbst erstellten Formel kann keine Aussage getroffen werden, da sie neu ist und bisher keinerlei Anwendung findet. Dennoch ist hervorzuheben, dass für diese Berechnung des Wohnungswertes kein Sachverständiger benötigt wird, da drei der vier Komponenten gegeben sind und an ihnen nichts verändert werden kann. Die vierte Komponente, der Index, ist in dem Sinne auch fix, da er aus einer öffentlich zugänglichen Tabelle abgelesen werden kann. Hinzu kommt, dass diese Formel stark vereinfacht ist und dennoch alle wertgebenden Faktoren berücksichtigt.

Der dritte Forschungsansatz, Modell 3, für eine neue Grundlage des Hofeswertes stammt von Giesen. Der erste Teil des Ansatzes – der Wirtschaftsteil – beinhaltet die Ertragsmesszahl (EMZ) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die EMZ drückt nach § 9 Abs. 1 BodSchätzG die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Um die EMZ zu erhalten, wird die Fläche in Ar mit der Acker- oder Grünlandzahl multipliziert. Die Hälfte der flächenbezogenen EMZ wird dann in Euro ausgedrückt. Die Formel stellt sich wie folgt dar:

$$\text{Wirtschaftsteil des Hofeswertes} = (0,5 \times \text{EMZ}) \text{ €} \times \text{luf Fläche}$$

Für den Wohnteil wird der Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses angesetzt. Aus der Addition vom Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses und dem Betrag der halben flächenbezogenen EMZ ergibt sich der Hofeswert.

Die EMZ müssen hier nicht selbstständig berechnet werden, sondern können aus der Berechnung des Grundsteuerwertes übernommen werden. Die EMZ sind ein Bestandteil der Berechnung des Reinertrags der landwirtschaftlichen Nutzung. Ein Vorteil dieses Ansatzes ist die Orientierung an den EMZ, da diese die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens abbilden. Hingegen gibt es nur EMZ für Acker- und Grünlandflächen, nicht jedoch für forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden in der Berechnung des Hofeswertes nicht berücksichtigt. Giesen schlägt aufgrund dessen vor, die oben dargestellte Formel um eine einfache Anschauung der Bestandswerte für forstwirtschaftliche Flächen zu erweitern (vgl. Giesen 2022, S. 5). Eine Möglichkeit wäre, die Anlage 28 zu § 237 Abs. 3 BewG als Grundlage heranzuziehen. In der Anlage ist das Bundesgebiet in 82 Wuchsgebiete unterteilt, jedem Wuchsgebiet wurde ein Bewertungsfaktor in Euro je Hektar zugeordnet. Auch den anderen Nutzungen, wie der gärtnerischen, weinbaulichen und übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, sowie den Nutzungsarten und der Hofstelle, sind keine EMZ zugeordnet. Hier gilt es ebenso, eine Alternative zu finden. Wenn diese Nutzungen einen wesentlichen Teil des Betriebs ausmachen, könnte ein Zuschlag nach § 12 Abs. 2 Satz 3 HöfeO angesetzt werden. Die Hofstelle muss in jedem Fall durch einen Zuschlag berücksichtigt werden.

Der zweite Teil des Hofeswertes nach Giesen, bestehend aus dem Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses, wird nicht für die Berechnungen übernommen. Der Grund dafür sind die unterschiedlichen Bewertungsgrundsätze durch die Länderöffnungsklausel für das Grundvermögen in den Bundesländern Niedersachsen und Hamburg. Im Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) gibt es keinen Grundsteuerwert für das Grundvermögen, sondern lediglich Äquivalenzbeträge für Grund und Boden und für die Wohn- oder Nutzfläche (vgl. § 2 Abs. 2 NGrStG). Im Hamburgischen Grundsteuergesetz (HmbGrStG) wird zwar mit Grundsteuerwerten formuliert, aber auch hier handelt es sich um Äquivalenzbeträge: einen für den Grund und Boden sowie einen für die Wohn- oder Nutzfläche (vgl. § 1 Abs. 3 HmbGrStG). Daher wird der Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses nicht als Wohnungswert für den neuen Hofeswert angesetzt. Wie auch im zweiten Forschungsansatz wird der Wohnungswert auf die eigene Berechnung des Betriebsleiterwohnhauses abgestellt. In Kombination aus dem Ansatz von Giesen und der selbst entwickelten Formel bestünde der Hofeswert aus einem Wirtschaftsteil und einem Wohnungsteil:

$$\text{Hofeswert} = \text{EMZ}/2 \text{ €} \times \text{luf Fläche} + \text{Wert BL-Wohnhaus}$$

4. Ergebnisse der Datenauswertung

Die Datenanalyse bestand aus zwei Bereichen: dem Vergleich der Einheitswerte mit den Grundsteuerwerten und dem Vergleich der Forschungsansätze sowohl untereinander als auch mit dem bisherigen Hofeswert. Die Gegenüberstellung der Einheits- und Grundsteuerwerte ist deshalb so wichtig, da sie Aufschluss darüber gibt, inwiefern der Grundsteuerwert eine passende Alternative für den Einheitswert darstellt. Der Grundsteuerwert ist die Summe aus den Grundsteuerwerten des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs und des Betriebsleiterwohnhauses. Die beiden Grundsteuerwerte werden aufaddiert, um die Vergleichbarkeit mit dem Einheitswert zu ermöglichen, welcher sowohl einen Wirtschaftsteil als auch einen Wohnteil enthält.

4.1 Gegenüberstellung der Einheits- und Grundsteuerwerte – Prüfung des Grundsteuerwertes als Alternative für einen zukünftigen Hofeswert

Der durchschnittliche Einheitswert der untersuchten Betriebe entspricht 101.131,39 € und verteilt sich in dem Bereich zwischen 19.209,99 € und 292.860,00 €. Hingegen ist der Grundsteuerwert mit 1.124.108,56 € wesentlich höher als der Einheitswert. Dieser liegt zwischen 309.103,23 € und 3.332.100,00 €. Sowohl die Einheitswerte als auch die Grundsteuerwerte aus Schleswig-Holstein sind auffällig, da sie wesentlich höher als die Werte aus den anderen beiden Bundesländern sind. Ein Grund hierfür ist der höhere prozentuale Pachtflächenanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen von jeweils 57 %. In Schleswig-Holstein

beträgt dieser 54 % (vgl. Statista 2022). Auch die verwendeten Daten zeigen im Umkehrschluss eine höhere Eigentumsfläche für Schleswig-Holstein an. Weitere Analysen ergaben, dass der Grundsteuerwert durchschnittlich 12,91mal so hoch wie der Einheitswert ist. Es gibt im vorliegenden Datensatz keinen Betrieb, dessen Einheitswert höher ist als dessen Grundsteuerwert. Der Faktor, um den der Grundsteuerwert den Einheitswert übersteigt, beläuft sich auf Werte zwischen 5,57 und 34,07. Bei der Betrachtung der unterschiedlichen Arten der Betriebe fällt auf, dass die Grundsteuerwerte der 17 Futterbaubetriebe sogar dem 15,49-Fachen des ursprünglichen Einheitswertes entsprechen. Die Berechnungen für die 20 Ackerbaubetriebe ergeben einen Anstieg um das 10,92-Fache.

Die Eigentumsfläche dient als Maßstab für die Betriebsgröße, die wiederum Aufschluss darüber geben soll, ob mit einem Anstieg der Betriebsgröße auch das Verhältnis vom Einheitswert zum Grundsteuerwert ansteigt. Der Einheitswert wurde zuvor auf die aktuelle Eigentumsfläche angepasst, indem die alte Fläche zunächst durch den Einheitswert dividiert wurde. Dieses Ergebnis wurde anschließend mit der aktuellen Fläche multipliziert. Die Ergebnisse zeigen, dass die zuvor erwähnte Annahme nicht zutrifft, sondern vielmehr das Gegenteil. Bei Betrieben bis zu 100 ha Eigentum ist die Relation vom Grundsteuerwert zum Einheitswert tendenziell größer als bei Betrieben ab 100 ha Eigentum. Für Betriebe bis 100 ha liegt die Relation vom Grundsteuerwert zum Einheitswert durchschnittlich bei 13,50 bis 14,03 und für Betriebe ab 100 ha zwischen 7,65 und 10,40.

Im Folgenden werden die Gründe für die individuell unterschiedliche Relation vom Grundsteuerwert zum Einheitswert dargestellt. Dafür wurden die zuvor verglichenen Einheits- und Grundsteuerwerte in ihre zwei Komponenten aufgeteilt. Bei dem Einheitswert entsprechend in den Wirtschafts- und Wohnungswert und bei dem Grundsteuerwert in den luf Grundsteuerwert und den Grundsteuerwert für das Betriebsleiterwohnhaus. Der Wirtschaftswert wurde, wie auch der Einheitswert, auf die aktuelle Eigentumsfläche korrigiert.

Die Analysen zeigen, dass der Wirtschaftswert 77,60 % vom Einheitswert ausmacht, hingegen hat der luf Grundsteuerwert nur einen Anteil von 67,86 % am Gesamtgrundsteuerwert. Wie bereits zuvor beschrieben, ist der Grundsteuerwert um das 12,91-Fache höher als der Einheitswert. Der Wirtschaftswert, der nun durch den luf Grundsteuerwert abgebildet werden kann, ist um das 9,72-Fache gestiegen. Daneben übersteigt der Grundsteuerwert für das Betriebsleiterwohnhaus den vorherigen Wohnungswert um das 15,94-Fache.

Werden die luf Grundsteuerwerte mit den Wirtschaftswerten aus den alten Einheitswertbescheiden verglichen, fallen folgende Unterschiede auf: Zunächst ist auf die unterschiedliche Bewertungsmethodik hinzuweisen. Der Wirtschaftswert wird nach dem vergleichenden Verfahren und der luf Grundsteuerwert nach dem typisierenden Ertragswertverfahren festgestellt.

Nach der Grundsteuerreform fehlt neben der Bereinigung der Ertragsmesszahlen auch die Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen. Diese werden nach § 41 BewG auf den Vergleichswert vorgenommen, beispielsweise für eine innere oder äußere

Verkehrslage. Des Weiteren wird die Hofstelle nun als eigenständige Nutzungsart bewertet. Dennoch bleibt es dabei, dass die Wirtschaftsgebäude nicht separat bewertet werden, sondern mit dem Wert für die Hofstelle abgegolten sind. Allerdings gibt es dazu einige Ausnahmen, wie z.B. Gebäude, die der Fass- und Flaschenweinerzeugung dienen. Für Wirtschaftsgebäude wird jedoch ab 2025 kein Zuschlag mehr für einen Gebäudeüberbestand angesetzt.

Neu ist die Berücksichtigung der Nebenbetriebe durch Zuschläge. Der Reinertrag für Nebenbetriebe wird nach § 238 Abs. 1 Nr. 3 BewG durch einen Zuschlag für die zugehörigen Wirtschaftsgebäude zu den Nebenbetrieben berechnet. Dafür wird die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (in m²) von 14,76 €/m² mit dem zwölffachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32 BewG multipliziert (vgl. Riepolt 2022, S. 32).

Eine weitere Veränderung tritt bei der Berechnung des Zuschlags für verstärkte Tierhaltung auf. Noch bis Ende 2024 wird der Zuschlag für den tatsächlichen Tierbestand nach § 41 Abs. 2a BewG mit den unterstellten regelmäßigen Verhältnissen der Gegend verglichen und danach bemessen. Ab 2025 wird nicht mehr nach den regionalen Gegebenheiten gegangen, stattdessen gilt dann für alle Betriebe der gleiche Grundsatz. Ab einer Überschreitung von 2,0 Vieheinheiten (VE) je ha liegt eine verstärkte Tierhaltung vor, sodass ein Zuschlag von 79 € je VE, die über 2,0 VE liegt, berechnet wird (vgl. Wiegand 2022, § 238 BewG Rn. 3). Dahingehend haben sich die Höhe sowie der Anteil des Zuschlags am Wirtschaftswert bzw. am luf Grundsteuerwert verändert. Von 39 Betrieben wurde 20 Betrieben ein durchschnittlicher Tierzuschlag von umgerechnet 26.083,40 € auf den Wirtschaftswert aufaddiert. Stand 01.01.2022 halten noch 19 von 39 Betrieben Tiere, davon muss für 58 % der Betriebe kein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung berechnet werden, da sie die 2,0 VE-Grenze nicht überschreiten. Für die restlichen 42 % liegt der durchschnittliche VE-Zuschlag bei 68.337,82 € (bereits mit 18,6 kapitalisiert). Werden alle Betriebe zusammen betrachtet, verringert sich der durchschnittliche VE-Zuschlag auf 28.773,82 €. Der Tierzuschlag hat am Wirtschaftswert einen Anteil von 33,24 %, wohingegen der VE-Zuschlag nur zu 4 % (28.773,82 €) beziehungsweise 9 % (68.337,82 €) zum luf Grundsteuerwert beiträgt.

Der Grundsteuerwert besteht zu 32,14 % aus dem Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses. Um zu verdeutlichen, dass die Größenverhältnisse in den Bundesländern sehr ähnlich sind, wurde berechnet, welchen Anteil der Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses am Gesamtgrundsteuerwert ausmacht, wenn die Werte aus Niedersachsen weggelassen werden. Das flächenorientierte Modell in Niedersachsen arbeitet anstatt mit Grundsteuerwerten mit Äquivalenzbeträgen. Diese setzen sich aus einem Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden und einem Äquivalenzbetrag für das Gebäude zusammen. Beide Äquivalenzbeträge werden separat mit einer Steuermesszahl multipliziert und erst danach werden die beiden Steuermessbeträge zu einem Grundsteuermessbetrag addiert (vgl. Riepolt 2022, S. 55 ff.). Rein rechnerisch kann dennoch vom Grundsteuermessbetrag auf den fiktiven Grundsteuerwert zurückgerechnet werden. Ohne Berücksichtigung

der Grundsteuerwerte in Niedersachsen beträgt der durchschnittliche Grundsteuerwert 359.706,16 € und macht 32,04 % vom Gesamtgrundsteuerwert aus. Werden die Steuerberechnungen des Grundsteuerwertes für das Betriebsleiterwohnhaus mit dem Wohnungswert in dem Einheitswert-Bescheid verglichen, sind folgende Aspekte auffällig, welche die unterschiedliche Relation vom Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses zum Wohnungswert erklären können:

Als erstes ist die unterschiedliche Bewertungsmethodik zu nennen. Die Wohnungswerte wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens für Mietwohngrundstücke ermittelt. Nach § 250 BewG wird das Ertragswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum angewandt. Im Vorweg ist also zu klären, um welche Grundstücksart es sich handelt, da es beispielsweise einige Unterschiede zwischen Mietwohngrundstücken und Ein- und Zweifamilienhäusern gibt. Zum einen findet die Anlage 36 zum BewG nur Anwendung für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht jedoch für Mietwohngrundstücke. Zum anderen unterscheiden sich die monatlichen Nettokaltmieten zwischen den Grundstücksarten nach Anlage 39 zum BewG, auch wenn dieselbe Wohnfläche vorliegt. Diese Differenzierungen gab es damals für die Bestimmung des Wohnungswertes nicht.

Des Weiteren wurden in der Einheitsbewertung nach § 82 BewG Zu- oder Abschläge vorgenommen, je nachdem ob werterhöhende oder wertmindernde Umstände vorlagen. Diese Zu- oder Abschläge sind für das Grundvermögen nicht vorgesehen. Zudem findet die pauschale Kürzung von 15 % nach § 47 BewG in der Grundsteuerbewertung keine Anwendung mehr. Allerdings wurde diese pauschale Kürzung vorgenommen, da u.a. keine doppelte Erfassung der Grundflächen der Wohngebäude erfolgen sollte, denn diese waren bereits im Wirtschaftswert enthalten. Da nun alle Gebäude auf dem Hof, die den Wohnzwecken dienen, separat im Grundvermögen bewertet werden, liegt auch keine doppelte Erfassung der Gebäudegrundflächen mehr vor.

Im Allgemeinen sind auch die Jahresmieten angestiegen, was nicht sehr verwunderlich ist, da zwischen einigen Werten mindestens 50 Jahre liegen. Die Betriebsleiterwohnhäuser auf landwirtschaftlichen Betrieben haben oft eine große Wohnfläche. Das kann verschiedene Gründe haben: Zum Beispiel enthielten die Häuser früher mehr Nutzfläche, welche heute als Wohnfläche verwendet wird oder es lebten neben den Familienangehörigen Mitarbeiter direkt mit im Haus, für die heute eine eigene Wohnung auf dem Betrieb vorhanden ist.

In den Wohnungswerten ist zu 87 % nur ein Bauteil enthalten, zu 13 % sind zwei Bauteile vorhanden. Hingegen sind im Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses zu 15 % zwei Wohnungen und zu 7 % sogar mehr als zwei Wohnungen enthalten. In der Praxis wurde für das Betriebsleiterwohnhaus aus Vereinfachungsgründen nicht überall eine separate Erklärung eingereicht, da es sich in einigen Fällen in einem Zweifamilienhaus oder einem Mietwohngrundstück befindet. Aufgrund dessen ergeben sich teilweise sogar höhere Grundsteuerwerte.

Die Wohnfläche beträgt im Wohnungswert durchschnittlich 243 m² und im Grundsteuerwert 266 m². Die durchschnittlichen

243 m² Wohnfläche betreffen lediglich 23 von 39 Fällen, da nur in diesen Einheitswert-Bescheiden die Berechnung des Wohnungswertes zu finden war. Für die Betriebe, bei welchen keine Wohnfläche angegeben war, wurde die aktuelle Wohnfläche angenommen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt danach 233 m². Demzufolge hat sich das Verhältnis der Wohnfläche nicht großartig verändert.

4.2 Vergleich Forschungsansätze mit dem bisherigen Hofeswert

Der durchschnittliche Hofeswert von Modell 1 ist mit 457.680,00 € um 306 % höher als der aktuelle Hofeswert von rund 151.697,08 €. Im Vergleich der drei Modelle verzeichnet das erste Modell den höchsten Hofeswert. In einigen Fällen kann es vorkommen, dass die Abfindung gleich hoch bleibt, in anderen Fällen steigt die Abfindung um das 5-Fache an.

Der Anteil des VE-Zuschlags auf den Wirtschaftswert bzw. den Iuf Grundsteuerwert hat sich verändert. Dahingehend hat dies auch Auswirkungen auf den Hofeswert und damit auf die Abfindungszahlungen an die weichenden Erben. Den Ergebnissen zufolge ist die Verteilung des VE-Zuschlags nun eine völlig andere. Neun Betrieben wurde nach altem Recht ein Tierzuschlag berechnet. Nach der neuen Berechnung des VE-Zuschlags zahlen sie nun keinen Zuschlag mehr, obwohl die Betriebe Tiere haben. Bei acht Betrieben fällt der VE-Zuschlag nun höher aus als vorher. Daraus lässt sich ableiten, dass, solange der Betrieb genug selbstbewirtschaftete Flächen vorweisen kann, keine großen VE-Zuschläge angesetzt werden.

Die durchschnittliche Abfindungszahlung von Modell 2 ist mit 410.232,63 € um das 2,26-Fache höher als die aktuelle Abfindung von rund 151.697,08 €. In einem Fall kommt es vor, dass die neue Abfindung unter der derzeitigen liegt. Dies ist jedoch ein Einzelfall, in allen anderen Fällen steigt die Abfindung bis maximal zum 5,22-Fachen an.

Da sowohl der Hofeswert als auch das Modell 2 einen Wohnungswert enthalten, werden die beiden Werte miteinander verglichen. Durchschnittlich ist der Wohnungswert in Modell 2 4,13mal so hoch wie der Wohnungswert, der im Hofeswert enthalten ist. Die Relation schwankt zwischen dem 0,23-Fachen und dem 30,65-Fachen. Das bedeutet, dass der neue Wohnungswert niedriger ist als der alte Wohnungswert, dies ist bei 40 % der Betriebe zutreffend. In 60 % der Fälle ist der neue jedoch höher als der alte Wohnungswert. Für die höheren Werte spricht, dass die durchschnittliche Wohnfläche von 217 m² auf 263 m² angestiegen ist. Unter 2 von diesen Fällen befinden sich Ausreißer – der eine ist das 22,98-Fache und der andere das 30,65-Fache vom bisherigen Wohnungswert. Der Betrieb Nummer 26 hatte ursprünglich einen sehr geringen Wohnungswert von 6.626,34 €, was weit unter dem Durchschnitt von 24.611,65 € liegt. Bei Betrieb Nummer 27 ist das Baujahr des Hauses auffällig, dieses wurde 2007 errichtet, was für den neuen, weitaus höheren Wohnungswert spricht.

Der durchschnittliche Hofeswert von Modell 3 ist mit 294.902,61 € um das 1,64-Fache höher als der derzeitige Hofeswert von rund 151.697,08 €. In vier Fällen kommt es vor, dass

der neue Hofeswert unter dem aktuellen liegt, in allen anderen Fällen steigt der Hofeswert bis maximal zum 3,27-Fachen an.

Da nur die landwirtschaftliche Nutzung in Modell 3 berücksichtigt wird, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Abfindungen noch höher ausfallen, da diverse Zuschläge, wie beispielsweise ein Zuschlag für die Hofstelle oder ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung, auf diesen Wert erfolgen müssen.

Alle neuen Hofeswerte unterscheiden sich weniger in ihrer minimalen als vielmehr in ihrer maximalen Höhe vom alten Hofeswert. Es wird vermutet, dass, je mehr der Hofeswert steigt, desto höher die Relation von Modell 1, 2 und 3 zu diesem ausfällt. Die Ergebnisse bestätigen diese Aussage nicht, die Relation von den einzelnen Forschungsansätzen zum 1,5-fachen Einheitswert ist willkürlich.

Um herauszufinden, ob ein höherer Hofeswert auch zukünftig einen höheren Hofeswert in Modell 1, 2 und 3 zur Folge hat, wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt. Alle Korrelationskoeffizienten zeigen einen relativ positiven starken Zusammenhang zwischen den alten und den neuen Hofeswerten.

5. Einordnung der Ergebnisse – Bewertung der Forschungsansätze anhand ausgewählter Kriterien

Trotz der geringeren Datengröße ergeben die Resultate sowohl in Bezug auf die Unterschiede der Einheits- und Grundsteuerwerte als auch in Bezug auf die verschiedenen Abfindungsgrundlagen Sinn. Es ist zweifelsfrei, dass die Grundsteuerwerte höher als die Einheitswerte sind und dass der zukünftige Hofeswert und dadurch auch die Bemessungsgrundlage für die Abfindungen der weichenden Erben ansteigen wird. Auch eine Zunahme des Datensatzes wird daran voraussichtlich nichts ändern.

Im Folgenden werden die Kriterien, die von der zukünftigen Bemessungsgrundlage für die Abfindung weichender Erben erfüllt werden sollten, dargestellt. Bahrs stellt folgende Kriterien auf (Bahrs 2022, S. 3):

1. Adäquate Abbildung einer objektivierten Ertragsfähigkeit der Betriebe.
2. Feststellung von objektivierten Ertragswerten für die HöfeO mit geringen Transaktionskosten, so wie es beim Einheitswert der Fall ist. D. h., es liegen automatisch normierte Ertragswerte auf Reinertragsbasis vor, die hoffreies Vermögen von vornherein nicht berücksichtigen und damit keine oder nur geringste Bereinigungsmaßnahmen erforderlich machen.
3. Angemessene Rechtssicherheit, damit alle Beteiligten mit einer hohen Planungs- und Handlungssicherheit rechnen können.

Die soeben genannten Kriterien werden durch weitere Ziele für eine zukünftige Abfindungsgrundlage erweitert:

4. Wirtschaftliche Erhaltung des Betriebs durch Schutz vor Überschuldung des Betriebs durch nicht tragbare Abfindungszahlungen an die weichenden Erben.
5. Einfache Ermittlung der Abfindungsgrundlage, um das Hinzuziehen eines Sachverständigen zu vermeiden und

dadurch die Transaktionskosten gering zu halten und das Konfliktpotenzial zwischen den Parteien zu minimieren.

Nun wird bewertet, inwiefern die Modelle die zuvor genannten Kriterien bzw. Ziele der Bemessungsgrundlage für die Abfindung der weichenden Erben erfüllen. Das erste Kriterium, bezogen auf den wirtschaftlichen Anteil der Abfindungsgrundlage, wird durch das erste und zweite Modell aufgrund der Berechnung nach den Ertragswerten erfüllt. Bahrs bezieht insgesamt fünf Wirtschaftsjahre ein, um zu dem Faktor 0,4 für den wirtschaftlichen Teil zu gelangen. Um diesen Faktor zu überprüfen, könnten die letzten aktuellen Jahre, die noch nicht in die Berechnung einbezogen wurden, berücksichtigt werden. Des Weiteren sollten weiterhin die guten und schlechten Wirtschaftsjahre von Bedeutung sein, da diese Auswirkungen auf die Ertragsfähigkeit der Betriebe haben. Hingegen hemmt das Weglassen eines echten Wohnungswertes die objektivierte Ertragsfähigkeit, da es zu einer Über- oder Unterschätzung des Betriebsleiterwohnhauses führen kann. Jedoch auch das dritte Modell, in dem der wirtschaftliche Teil auf den EMZ beruht, welche die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche ausdrücken, erfüllt zumindest anteilig dieses Kriterium. Allerdings sind hier noch die Zuschläge, die zum Wirtschaftsteil aufaddiert werden müssen, zu berücksichtigen.

Dies führt direkt zum zweiten Kriterium, welches geringe Transaktionskosten mit minimalen Bereinigungsmaßnahmen fordert. Das dritte Modell kann im Gegenzug zum ersten und zweiten Modell dieses Ziel nicht erfüllen. Kommen dem Hofnachfolger neben dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Betriebsleiterwohnhaus weitere Häuser zu, müssen diese ebenfalls bei der Abfindung berücksichtigt werden. Diese können beispielsweise als Zuschlag nach § 12 Abs. 2 HöfeO angerechnet werden. In Fällen, in denen sich die Wohnung für den Betriebsleiter und den Altenteiler unter einem Dach befindet, wurde bereits eine gemeinsame Erklärung abgegeben. In anderen Fällen, in denen das Haus des Altenteilers separat liegt und auf den Hoferben übergeht, konnte dieses nicht in die Berechnungen einbezogen und muss daher noch hinzugerechnet werden, unabhängig davon, ob das Haus auf dem Hofgrundstück liegt oder nicht. Es zählt hier einzig und allein, ob es dem Hoferben übertragen wird. Dies gilt auch für Wohnungen oder Häuser, die an Dritte vermietet werden. Es stellt sich nun die Frage, wie diese Häuser bewertet werden. Das Haus für den Altenteiler sollte begünstigt angerechnet werden, da der Hofnachfolger dieses Haus nicht vermietet und daher hieraus keine Einkünfte erzielt. Hingegen sind fremdvermietete Häuser mit einem höheren Wert anzusetzen. Zu welchem Wert, beispielsweise dem Verkehrswert oder dem Ertragswert, bleibt offen. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass dem Hoferben Einkünfte aus diesen Häusern zukommen, sofern sie nicht zurückbehalten werden.

Das dritte Kriterium verlangt eine angemessene Rechtsicherheit. Modell 1 kommt diesem Kriterium zunächst durch die vorliegenden Grundsteuerbescheide nach, sofern diese an-

gemessene Ertragswerte abbilden (vgl. Bahrs 2022, S. 15). Für das zweite und dritte Modell wird der Nachweis der Rechtsicherheit für die Berechnung des Betriebsleiterwohnhauses etwas schwieriger, da die Bewertungsmethodik zwar an das Sachwertverfahren anknüpft, aber stark vereinfacht ist.

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe entstehen viele Rechtsfragen, da die laufenden Erträge der meisten Betriebe gegenüber dem Preis, der bei einem Verkauf erzielt werden kann, gering sind (vgl. Piltz 2020, S. 37). „Aus einer wertvollen Substanz, nämlich dem Grund und Boden, wird aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung nur ein geringer laufender Ertrag erzielt“ (Piltz 2020, S. 37). Die Differenz zwischen dem Verkehrswert, dem Ertragswert und dem Hofeswert landwirtschaftlicher Betriebe ist in den meisten Fällen enorm. Der Werteunterschied zwischen dem höheren Verkehrswert und dem niedrigeren Ertragswert beeinflusst die rechtliche Seite der Bewertung beträchtlich. Hinzukommend liegt der Einheitswert unter dem Ertragswert und noch viel weiter unter dem Verkehrswert. Beispielsweise belief sich am 09.05.2019 bei dem Oberlandesgericht in Oldenburg der Einheitswert eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs auf 28.000 € und der Verkehrswert auf 450.000 €. Die Differenz in der Höhe ist in anderen Fällen jedoch noch stärker ausgeprägt. Würde es sich um einen gewerblichen Betrieb handeln, hätten die weichenden Erben einen Anspruch auf eine Abfindung in Höhe von 450.000 €, das 16-Fache des Einheitswertes (vgl. Piltz 2020, S. 38 ff.). Der Grundsteuerwert ist ein Ertragswert, jedoch kein Ertragswert nach § 2049 BGB. Krumm, Paeßens sprechen von einem objektivierten Verkehrswert des Grundstücks, der die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer abbildet und die realitäts- und damit relationsgerechte Abbildung der Wertverhältnisse gewährleistet (vgl. Krumm, Paeßens 2022, S. 401 f.).

Neben einer „angemessenen“ Abfindung fordert das vierte Kriterium eine wirtschaftliche Erhaltung des Betriebs (vgl. Wöhrmann et al. 2008, S. 27 f.). Fest steht, dass alle neuen Hofeswerte der untersuchten Forschungsansätze höher sind als der bisherige Hofeswert. Chronologisch betrachtet, übersteigt das dritte Modell den derzeitigen Hofeswert um 165 %, das zweite Modell um 226 % und das erste Modell um 306 %. Modell 1 nach Bahrs ist ein Gutachten, welches von den maßgeblichen Landesbauernverbänden aus Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein in Auftrag gegeben wurden. Daraufhin haben die Bauernverbände einen Vorschlag zur Novellierung der Höfeordnung unterbreitet. Dieser Vorschlag enthält unter anderem, dass der Hofeswert innerhalb von 10 Jahren nach der Novellierung der Höfeordnung auf den Ertragswert nach § 2049 Abs. 2 BGB begrenzt wird (vgl. Landesbauernverbände 2022, S. 1 ff.).

Auf die geringen Transaktionskosten nimmt auch das fünfte Ziel Bezug. Die Abfindungsgrundlage in Modell 1 ist am einfachsten zu ermitteln, da nur der luf Grundsteuerwert mit 0,6 multipliziert werden muss. Jedoch ist auch die Ermittlung der Abfindungsgrundlage der anderen beiden Modelle so einfach, dass kein Sachverständiger benötigt wird. Für die eigene Berechnung des Betriebsleiterwohnhauses ist darauf aufmerksam

zu machen, dass lediglich die Daten aus Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen verwendet werden konnten, da das Baujahr in Niedersachsen für die Grundsteuererklärung nicht relevant ist. Die Stichprobe liegt daher lediglich bei 27 Betrieben. Dennoch liegen alle anderen Parameter für die Berechnung vor und können aus der Grundsteuererklärung übernommen werden. Das fünfte Ziel verlangt zusätzlich, dass das Konfliktpotenzial innerhalb der Beteiligten geringgehalten wird. Dies könnte bei der Berechnungsgrundlage des ersten Modells problematisch sein, da ein Wert des Betriebsleiterwohnhauses nicht explizit rechnerisch berücksichtigt wird, sondern nur der luf Grundsteuerwert. Hingegen dürfte das Konfliktpotenzial bei der Abfindungsgrundlage des zweiten und dritten Modells gering sein.

6. Ausblick für die Zukunft der Höfeordnung

Anhand der Masterarbeit standen drei Forschungsansätze zur Debatte. Wie im vorherigen Kapitel dargestellt, erfüllt keines der Modelle jedes der aufgestellten Kriterien. Das heißt jedoch nicht, dass grundsätzlich keines der Modelle den aktuellen Hofeswert ersetzen kann. Den derzeitigen Wirtschaftswert durch den 0,4-fachen luf Grundsteuerwert nach Bahrs zu ersetzen, ist durchaus denkbar. Jedoch sollten die aktuellen Jahre in der Faktorbestimmung berücksichtigt werden. Ob der jetzige Wohnungswert durch den Wert des Betriebsleiterwohnhauses aus Modell 2 und 3 ersetzt werden kann, muss rechtlich geprüft werden, da die Berechnung neu und stark vereinfacht ist. Durch die Vereinfachung ist der Wert jedoch leicht zu ermitteln.

Seit der Anfertigung der Masterarbeit ist einiges geschehen. Unter anderem hat Prof. Dr. Bahrs sein Gutachten aktualisiert und neue Vorschläge zur Bemessungsgrundlage der Abfindung weichender Erben angeregt und räumt dadurch die zuvor genannte Kritik aus dem Weg. Als Datengrundlage liegen nun mehr als 2.000 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe aus den nordwestdeutschen Bundesländern vor (vgl. Bahrs 2023, S. 15). Die Ergebnisse beruhen auf den Wirtschaftsjahren 2017/18 bis 2021/22. Der Einbezug weiterer Jahre hat ergeben, dass sich der Multiplikator auf den luf Grundsteuerwert von 0,4 auf 0,45 erhöht (vgl. Bahrs 2023, S. 19). Des Weiteren legt Bahrs neue Ergebnisse über den prozentualen Aufschlag des Wohnungswertes vor. Dafür greift er auf über 5.000 landwirtschaftliche Betriebe aus Nordrhein-Westfalen zurück und setzt, anstatt zuvor den Wirtschafts- und Wohnungswert aus der Einheitsbewertung, den Grundsteuerwert A und den dazugehörigen Grundsteuerwert B des Betriebsleiterwohnhauses ins Verhältnis (vgl. Bahrs 2023, S. 27). Hierbei erweist es sich nach Bahrs als sinnvoll, eine Funktion abzuleiten und anzuwenden, die den Multiplikator eines Wohnungswertes in Bezug auf den jeweiligen luf Grundsteuerwert des maßgeblichen Betriebs darstellt. Dabei wird von einem maximalen Multiplikator ausgegangen, der entweder 0,5 oder 0,33 beträgt und auf den luf Grundsteuerwert angewendet wird. Dieser maximale Multiplikator findet Anwendung bis zu einem Grundsteuerwert A von etwa 340.000 €. Mit steigen-

dem luf Grundsteuerwert nimmt dieser Multiplikator kontinuierlich ab. Als alternative Herangehensweise zur Anwendung einer Funktion schlägt Bahrs die Verankerung fester Tabellenwerte für den Wohnungsmultiplikator in der Höfeordnung in Abhängigkeit vom luf Grundsteuerwert vor. Bei dem Faktor 0,5 wird ein Abschlag von 25 % und bei dem Faktor 0,33 ein Abschlag von 50 % auf den Wohnungswert vorgenommen (vgl. Bahrs 2023, S. 38). Doch die Beurteilung, welcher der Abschläge letztendlich angemessen ist, bleibt laut Bahrs schwierig, da die realen Verhältnisse und entsprechenden Wertbeurteilungen aufgrund des angewandten pauschalen Massenbewertungsverfahrens nicht bekannt sind (vgl. Bahrs 2023, S. 29 f.).

Unabhängig davon, welcher Wert der neue Hofeswert wird, sollten die Nachabfindungen in § 13 HöfeO bestehen bleiben. Es ist davon auszugehen, dass auch der neue Hofeswert deutlich unter dem Verkehrswert liegen wird. Sollte der Betrieb innerhalb von 20 Jahren veräußert werden, steht den weichenden Erben ein Anteil nach allgemeinem Recht am erzielten Erlös zu. Des Weiteren ist auch der Schuldenabzug nicht zu vernachlässigen, dieser sollte weiterhin bestehen bleiben, um den Hof wirtschaftlich erhalten zu können. Im Gegensatz sollte auch den weichenden Erben eine Mindestabfindung zustehen.



M. Sc. Anna-Christina Steen,
Steuerberateranwärterin bei der
wetreu LBB in Kiel

Literatur

Bahrs, E. (2022): Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO. Internet: <https://landvolk.net/wp-content/uploads/2023/03/20230320-Novellierung-HoefeO-Prof.-Bahrs-Gutachten.pdf>, Stand: 16.05.2023.

Bahrs, E. (2023): Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO.

Bundesministerium der Finanzen (2022): Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten. Internet: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>, Stand: 20.03.2023.

Deutscher Bundestag (2019): Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). Internet: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/134/1913453.pdf>, Stand: 22.02.2023.

Garmissen, B. von; Hartmann, H.J. (2020): Forum Landwirtschaftliches Erbrecht sowie Landwirtschaftliches Steuerrecht. In: Agrar- und Umweltrecht, 2020, September, 454-457.

Giesen, Dr. T. (2022): Einheitswert und Höfeordnung. Internet: <https://www.dgar.de/wp-content/uploads/2022/04/Einheitswert-und-Hoefeordnung-1.pdf>, Stand: 24.02.2023.

Kinnius, M. (2023): Die Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland de lege lata und de lege ferenda. Dissertation, Berlin: Duncker und Humblot.

Köhne, M.; Wesche, R. (1990): Landwirtschaftliche Steuerlehre. 2. völlig neu bearb. Auflage, Stuttgart: Ulmer.

Krumm, M.; Paeßens, P. (2022): Grundsteuergesetz: mit Bewertungsgesetz (Auszug) und Landesgrundsteuergesetzen. 1. Auflage, München: C. H. Beck.

Landesbauernverbände (2022): Vorschlag zur Novellierung der Höfeordnung ab 01.01.2025. Internet: <https://landvolk.net/wp-content/uploads/2023/03/20230320-Novellierung-HoefeO-Vorschlag-Landesbauernverbaende.pdf>, Stand: 13.05.2022.

Lechleitner, M. (2018): Rechtsfragen einer Höfeordnung für das Land Brandenburg: Bestimmung des Hofeswertes, Regelung des Verfahrensrechts. Potsdam: Landtag Brandenburg, Parlamentarischer Beratungsdienst.

Piltz, Dr. A. (2023): Zur Neuregelung der Abfindung nach § 12 HöfeO. In: Recht der Landwirtschaft, 2023, Juni, 119-123.

Piltz, D. (2020): Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. Abfindung und Nachabfindung bei Erbfall, Schenkung, Scheidung., 3. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin: HLBS.

Portele, K.; Portele, M.; & Zapfl, W. (2021): Steuerrecht der Land- und Forstwirte: Praxisleitfaden mit Grundlagen und Beispielen. 5. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Wien: Lexis-Nexis-Verlag ARD Orac.

Riepol, J. (2022): Grundsteuerreform: Überblick über die Vorschriften von Bund und Ländern ab 2022. 1. Auflage, Nürnberg: DATEV eG.

Schaffner, M. (2021): BewG § 189 Bewertung im Sachwertverfahren. In: Kreuziger, S.; Schaffner, M.; Stephany, R.; Jacobs, D. (Hrsg.): Bewertungsgesetz: Kommentar. 5. Auflage, München: C. H. Beck, 582-585.

Schmitte, H. (2020): Potenzielle Auswirkungen der neuen Grundsteuerwerte auf die Höfeordnung. In: Agrar- und Umweltrecht, 2020, September, 167-171.

Statista (2022): Prozentualer Pachtflächenanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2020. Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/953428/umfrage/pachtflaechenanteil-an-der-landwirtschaftlich-genutzten-flaeche-in-deutschland-nach-bundeslaendern/>, Stand:15.06.2023.

Wiegand, S. (2022): BewG § 238 Zuschläge zum Reinertrag. In: Rössler, R.; Troll, M. (Hrsg.): Bewertungsgesetz: mit Ländergrundsteuergesetzen. München: Vahlen, Rn. 3.

Wöhrmann, O.; Stöcker, H.; Wöhrmann, H. (2008): Das Landwirtschaftserbrecht: Kommentar zur Höfeordnung, zum BGB-Landguterbrecht und zum GrdstVG-Zuweisungsrecht. 9. überarb. Auflage, Köln: Luchterhand.

TEAMPLAYER GESUCHT ...



VERSTÄRKUNG

STEUERBERATER / STEUERFACHWIRT [M/W/D]

Wir sind eine mittelständisch ausgerichtete expandierende Steuerberatungsgesellschaft in Freiburg im Verbund mit Kanzleien in Karlsruhe und Durbach und bieten unseren Mandanten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft/ Gewerbe ein umfangreiches und qualifiziertes Beratungsangebot in der Steuerberatung.

Für unsere Kanzlei in Freiburg suchen wir für die selbständige Betreuung eines festen Mandantenstammes durch Nutzung der modernen DATEV-Infrastruktur in allen Facetten einen qualifizierten Steuerberater / Steuerfachwirt (m/w/d).

WIR BIETEN IHNEN:

- flexible Arbeitszeiten
- ein modernes Kanzleigebäude
- langfristige Perspektive
- regelmäßige Fortbildungen
- weitere Entwicklungsmöglichkeiten

FREUEN SIE SICH AUF INTERESSANTE AUFGABEN,
EIN ENGAGIERTES TEAM UND BESTE PERSPEKTIVEN

IN FREIBURG!

Wir sind gespannt auf Ihre Bewerbung an

kanzlei@harteck-partner.de

 **HARTECK & PARTNER**_{m.b.B.}
Steuerberater · Rechtsanwälte

KOMPETENTE STEUERBERATUNG AUS EINER HAND