LANDTAG RHEINLAND-PFALZ
18. Wahlperiode

Drucksache 18/1482
04. 11. 2021

Gesetzentwurf

der Fraktion der CDU

Gesetz zur Regelung der Landesgrundsteuer

A. Problem und Regelungsbedürfnis

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/1, 1 BvR 889/12) die bisherige Regelung zur Ermittlung des Einheitswertes in der Grundsteuer als mit dem Gleichheitssatz des Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes unvereinbar und damit als verfassungswidrig erklärt. Darüber hinaus wurde dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung bis spätestens 31. Dezember 2019 gesetzt. Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) ist der Bundesgesetzgeber dieser Verpflichtung nachgekommen und hat eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 geschaffen. Im Anschluss ist zwingend das neue Recht zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer anzuwenden.

Zusätzlich wurde es den Ländern mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019 (BGBl I S. 1546) durch eine Öffnungsklausel in Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 ermöglicht, ganz oder in Teilen von der bundesgesetzlichen Regelung abzuweichen. Mit dem ersten Gesetz zur Regelung der Landesgrundsteuer nimmt der rheinland-pfälzische Landtag diese Möglichkeit wahr.

Hiermit soll eine einfache und für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbare Grundsteuer erhoben werden. Die Grundsteuer ist eine zentrale und verlässliche Einnahmequelle der Kommunen, die es zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln gilt. Sie sichert die kommunalen Strukturen vor Ort. Eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens ist mit der Einführung des neuen Gesetzes jedoch nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund appelliert der rheinland-pfälzische Landtag an die Kommunen, durch eine entsprechende Anpassung der Hebesätze einer Steigerung des Grundsteueraufkommens entgegenzuwirken.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf trägt dem dargestellten Regelungsbedürfnis Rechnung.

C. Alternativen

Als Alternative zu einem Nutzen der Öffnungsklausel durch ein eigenes rheinland-pfälzisches Gesetz, würde das grundsätzlich komplexere und für die Bürgerinnen und Bürger weniger nachvollziehbare Bundesrecht angewendet werden.

D. Kosten

Negative finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte sind nicht zu erwarten. Vielmehr können durch die Nutzung der Öffnungsklausel und dem damit verbundenen einfacheren Verfahren bei der Erhebung der Basisdaten sowie auch in Bezug auf die künftige Fortschreibung der Basisdaten in erheblichem Umfang Kosten eingespart werden.

Druck: Landtag Rheinland-Pfalz, 5. Juli 2022 – Vorabdruck verteilt am 4. November 2021

Gesetz
zur Regelung Landesgrundsteuer

Der Landtag Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen:

INHALTSÜBERSICHT

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1 Entstehung der Grundsteuer

§ 2 Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg

1. Abschnitt:
Steuergegenstand und Steuerbefreiung

§ 3 Steuergegenstand

§ 4 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

§ 5 Sonstige Steuerbefreiungen

§ 6 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

§ 7 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

§ 8 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

§ 9 Anwendung der Steuerbefreiung

2. Abschnitt:
Steuerschuldner und Haftung

§ 10 Steuerschuldner

§ 11 Persönliche Haftung

§ 12 Dingliche Haftung

Zweiter Teil
Bewertungsverfahren

§ 13 Feststellung von Grundsteuerwerten

§ 14 Ermittlung der Grundsteuerwerte

§ 15 Hauptfeststellung

§ 16 Fortschreibungen

§ 17 Nachfeststellung

§ 18 Aufhebung des Grundsteuerwerts

§ 19 Änderung von Feststellungsbescheiden

§ 20 Nachholung einer Feststellung

§ 21 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

§ 22 Erklärungs- und Anzeigepflicht

§ 23 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

Dritter Teil
Bewertungsvorschriften

§ 24 Bewertungsgrundsätze

§ 25 Wirtschaftliche Einheit

1. Abschnitt:
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 26 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

§ 27 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

§ 28 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

§ 29 Bewertungsstichtag

§ 30 Ermittlung des Ertragswerts

§ 31 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

§ 32 Zuschläge zum Reinertrag

§ 33 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

§ 34 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

§ 35 Tierbestände

§ 36 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

2. Abschnitt:
Grundvermögen

§ 37 Grundstück

§ 38 Bewertung von Grundstücken

Vierter Teil
Bemessung der Grundsteuer

§ 39 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

§ 40 Steuermesszahlen

§ 41 Hauptveranlagung

§ 42 Neuveranlagung

§ 43 Nachveranlagung

§ 44 Anzeigepflicht

§ 45 Aufhebung des Steuermessbetrags

§ 46 Änderung von Steuermessbescheiden

§ 47 Zerlegung des Steuermessbetrags

§ 48 Zerlegungsstichtag

§ 49 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

Fünfter Teil
Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 50 Festsetzung des Hebesatzes

§ 51 Festsetzung der Grundsteuer

§ 52 Fälligkeit

§ 53 Vorauszahlungen

§ 54 Abrechnung über die Vorauszahlungen

§ 55 Nachentrichtung der Steuer

Sechster Teil
Erlass der Grundsteuer

§ 56 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

§ 57 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

§ 58 Verfahren

Siebter Teil
Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

§ 59 Hauptveranlagung 2025

§ 60 Übergangsvorschriften

§ 61 Ermächtigungen

§ 62 Bekanntmachung

Anlage 1 (zu § 31 Absatz 2)

Anlage 2 (zu § 31 Absatz 3)

Anlage 3 (zu § 31 Absatz 4)

Anlage 4 (zu § 31 Absatz 5)

Anlage 5 (zu § 31 Absatz 6 und 7)

Anlage 6 (zu § 31 Absatz 8)

Anlage 7 (zu § 32 Absatz 2)

Anlage 8 (zu § 35 Absatz 5)

Anlage 9 (zu § 35 Absatz 5)

ERSTER TEIL
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Entstehung der Grundsteuer

(1) Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Die Grundsteuer wird nach den tatsächlichen Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Die Steuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

(2) Die Gemeinde bestimmt durch ihren Hebesatz, ob und in welcher Höhe von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist.

§ 2
Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg

(1) Für Handlungen und Entscheidungen der Landesfinanzbehörden im Zusammenhang mit der Bewertung, der Feststellung und dem Steuermessbetragsverfahren sind die Vorschriften der Abgabenordnung (AO) und des Finanzverwaltungsgesetzes entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. Für die Verwaltung der Grundsteuer durch die Gemeinden gilt § 1 Absatz 2 und 3 AO entsprechend.

(2) Gegen Entscheidungen der Landesfinanzbehörden ist der Finanzrechtsweg eröffnet. Die Vorschriften der Finanzgerichtsordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. In einem gerichtlichen Verfahren kann die Revision auch darauf gestützt werden, dass das angefochtene Urteil auf der Verletzung dieses Gesetzes beruht.

1. ABSCHNITT:
Steuergegenstand und Steuerbefreiung

§ 3
Steuergegenstand

Steuergegenstand sind folgende Arten des Grundbesitzes:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 26),
2. Grundvermögen (§ 37).

§ 4
Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

(1) Von der Grundsteuer ist befreit

1. Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird; ausgenommen ist der Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird;
2. Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird;
3. Grundbesitz, der von
   a) einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts,
   b) einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird;
4. Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für Zwecke der religiösen Unterweisung, der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung oder für Zwecke der eigenen Verwaltung benutzt wird; den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind;
5. Grundbesitz, der zur Beherbergung der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden dient; § 6 ist insoweit nicht anzuwenden;
6. Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden, der am 1. Januar 1987 und im Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds gehört, dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind; die §§ 6 und 7 sind insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke benutzt, oder einem anderen nach den Nummern 1 bis 6 begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein. Satz 2 gilt nicht, wenn der Grundbesitz von einem nicht begünstigten Rechtsträger im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch überlassen wird und die Übertragung auf den Nutzer am Ende des Vertragszeitraums vereinbart ist.

(2) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist die hoheitliche Tätigkeit oder der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit. Ein Entgelt für den Gebrauch durch die Allgemeinheit darf nicht in der Absicht, Gewinn zu erzielen, gefordert werden.

(3) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes.

§ 5
Sonstige Steuerbefreiungen

Soweit sich nicht bereits eine Befreiung nach § 4 ergibt, sind von der Grundsteuer befreit

1. Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist;
2. Bestattungsplätze;
3.
   a) die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege sowie die Grundflächen mit den diesem Verkehr unmittelbar dienenden Bauwerken und Einrichtungen, zum Beispiel Brücken, Schleuseneinrichtungen, Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen;
   b) auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen, die Grundflächen mit den Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar diesem Betrieb dienen, sowie die Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind;
   c) die fließenden Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken, soweit sie nicht unter Buchstabe a fallen;
4. die Grundflächen mit den im Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse unterhaltenen Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände und die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellten Privatdeiche;
5. Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, wenn durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt; der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein;
6. Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, wenn das Krankenhaus in dem Kalenderjahr, das dem Veranlagungszeitpunkt (§ 41 Absatz 1, § 42 Absatz 3 und § 43 Absatz 3) vorangeht, die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 2 der AO erfüllt hat; der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.

§ 6
Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

(1) Dient Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 4 und 5 benutzt wird, zugleich Wohnzwecken, gilt die Befreiung nur für

1. Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, der ausländischen Streitkräfte, der internationalen militärischen Hauptquartiere, der Bundespolizei, der Polizei und des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse;
2. Wohnräume in Schulheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie Prediger- und Priesterseminaren, wenn die Unterbringung in ihnen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist; wird das Heim oder Seminar nicht von einem der nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 begünstigten Rechtsträger unterhalten, so bedarf es einer Anerkennung der Landesregierung oder der von ihr beauftragten Stelle, dass die Unterhaltung des Heims oder Seminars im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt;
3. Wohnräume, wenn der steuerbegünstigte Zweck im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 nur durch ihre Überlassung erreicht werden kann;
4. Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.

(2) Die Befreiung nach Absatz 1 gilt nicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die über einen selbständigen Zugang verfügt und in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist; für die Führung eines selbständigen Haushalts sind notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette und eine Mindestwohnfläche von 20 Quadratmetern erforderlich.

§ 7
Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

Wird Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 4 und 5 genutzt wird, zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt, so gilt die Befreiung nur für
1. Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient;
2. Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren oder den in § 6 Absatz 1 Nummer 1 bezeichneten Schutzdiensten als Übungsplatz oder Flugplatz genutzt wird;
3. Grundbesitz, der unter § 5 Nummer 1 bis 4 fällt.

§ 8
Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

Die Befreiung nach den §§ 4 und 5 tritt nur ein, wenn der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt wird. Unmittelbare Benutzung liegt vor, sobald der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck hergerichtet wird.

§ 9
Anwendung der Steuerbefreiung

(1) Wird ein abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes für steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 4 und 5 genutzt, so ist nur dieser Teil des Steuergegenstandes steuerfrei.

(2) Dient der Steuergegenstand oder ein Teil des Steuergegenstandes sowohl steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der §§ 4 und 5 als auch anderen Zwecken, ohne dass eine eindeu-

tige Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke möglich ist, so ist der Steuergegenstand oder der Teil des Steuergegenstandes nur befreit, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen.

2. ABSCHNITT: Steuerschuldner und Haftung

§ 10 Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet wird.

(2) Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner.

(3) Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein einheitlicher Wert nach § 38 zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen. Gleiches gilt für das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Wert für jedes Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht ist entsprechend dem Miteigentumsanteil am Grundstück nach § 38 zu ermitteln.

§ 11 Persönliche Haftung

(1) Neben dem Steuerschuldner haften der Nießbraucher des Steuergegenstandes und derjenige, dem ein dem Nießbrauch ähnliches Recht zusteht.

(2) Wird ein Steuergegenstand ganz oder zu einem Teil einer anderen Person übereignet, so haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die auf den Steuergegenstand oder Teil des Steuergegenstandes entfallende Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Das gilt nicht für Erwerbe aus einer Insolvenzmasse und für Erwerbe im Vollstreckungsverfahren.

§ 12 Dingliche Haftung

Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last.

ZWEITER TEIL Bewertungsverfahren

§ 13 Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) Grundsteuerwerte werden für die jeweilige Art des Grundbesitzes im Landesgebiet gesondert festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 AO).

(2) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 AO) sind für land- und forstwirtschaftliches Vermögen nach § 3 Nummer 1 auch Feststellungen zu treffen über:
1. die Vermögensart sowie
2. die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.

(3) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 AO) sind für Grundvermögen nach § 3 Nummer 2 Feststellungen für die Zurech-

nung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile zu treffen.

(4) Die Feststellungen nach den vorherigen Absätzen erfolgen nur, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

§ 14
Ermittlung der Grundsteuerwerte

Die Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften des dritten Teils ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ist § 163 AO nicht anzuwenden; hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde trifft.

§ 15
Hauptfeststellung

(1) Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

(2) Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt.

(3) Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1. Januar 2023 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt.

§ 16
Fortschreibungen

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht.

(2) Über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 wird eine neue Feststellung getroffen (Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und dies für die Besteuerung von Bedeutung ist. Wechsel in der Vermögensart einer wirtschaftlichen Einheit führen zu einer Aufhebung und einer Nachfeststellung.

(3) Eine Fortschreibung nach den Absätzen 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 AO ist entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der AO genannten Gerichte liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 21 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

§ 17
Nachfeststellung

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:
1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 21 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:
1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

§ 18
Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass
1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

(2) Aufhebungszeitpunkt ist:
1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

§ 19
Änderung von Feststellungsbescheiden

Bescheide über die Feststellung von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

§ 20
Nachholung einer Feststellung

(1) Ist die Feststellungsfrist gemäß § 181 AO abgelaufen, kann eine Fortschreibung oder Nachfeststellung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der AO bleibt hiervon unberührt.

(2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts entsprechend anzuwenden.

§ 21
Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung

Bei einer Fortschreibung und bei einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

§ 22
Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde gemäß § 149 Absatz 1 Satz 2 AO aufgefordert werden. Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann von der obersten Finanzbehörde durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder die Vermögensart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

(3) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind abzugeben
1. von dem Steuerpflichtigen, dem das Grundstück zuzurechnen ist,
2. bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, vom Erbbauberechtigten; der Erbbauverpflichtete ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit dies zur Erfüllung der Erklärungspflicht des Erbbauberechtigten erforderlich ist.

(4) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(5) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die eigenhändig zu unterschreiben sind.

(6) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 AO.

§ 23
Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

(1) Die nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden haben den Finanzbehörden die rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, die ihnen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung bekannt geworden sind und die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder für die Grundsteuer von Bedeutung sein können.

(2) Die Grundbuchämter haben den für die Feststellung des Grundsteuerwerts zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen:
1. die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zusätzlich die Anschrift des neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten; dies gilt nicht für die Fälle des Erwerbs nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts,
2. die Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum,

3. die Eintragung der Begründung eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts.

In den Fällen des Satzes 1 Nummern 2 und 3 ist gleichzeitig der Tag des Eingangs des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt mitzuteilen. Bei einer Eintragung aufgrund Erbfolge ist das Jahr anzugeben, in dem der Erblasser verstorben ist. Die Mitteilungen sollen der Finanzbehörde über die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde oder über eine sonstige Behörde, die das Liegenschaftskataster gemäß § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung führt, zugeleitet werden.

(3) Die nach den Absätzen 1 oder 2 mitteilungspflichtigen Stellen unterrichten die betroffenen Personen vom Inhalt der Mitteilung. Eine Unterrichtung kann unterbleiben, soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden.

(4) Die nach den Absätzen 1 oder 2 mitteilungspflichtigen Stellen übermitteln die Mitteilungen den Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle. Die Grundbuchämter und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden übermitteln die bei ihnen geführten Daten laufend, mindestens alle drei Monate. Die oberste Finanzbehörde legt im Einvernehmen mit den obersten Vermessungs- und Katasterbehörden die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung und deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz zu veröffentlichen.

DRITTER TEIL
Bewertungsvorschriften

§ 24
Bewertungsgrundsätze

(1) Bezugsgröße für die Bewertung ist die jeweilige wirtschaftliche Einheit (§ 25) des Grundbesitzes (§ 3).

(2) Der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 3 Nummer 1) ist der Ertragswert gemäß §§ 26 bis 36 zugrunde zu legen.

(3) Der Bewertung des Grundvermögens (§ 3 Nummer 2) ist der Bodenwert gemäß § 38 zugrunde zu legen.

(4) Der Grundsteuerwert wird auf volle hundert Euro nach unten abgerundet.

§ 25
Wirtschaftliche Einheit

(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist grundsätzlich nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung, die tatsächliche, unabhängige Nutzungsmöglichkeit und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen. Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören. Die Zurechnung zu einer wirtschaftlichen Einheit wird beim Grundbesitz im Sinne der §§ 26 bis 38 jedoch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören.

(2) Für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist entsprechend dem Mit-

eigentumsanteil am Grundstück ein Wert nach § 38 zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Wohnungs- oder Teileigentümer zuzurechnen.

(3) Bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes, die sich über die Landesgrenzen hinaus erstrecken, wird nur der sich innerhalb der Landesgrenzen befindliche Teil bewertet. Für den anderen Teil erfolgt keine gesonderte Feststellung nach § 13.

1. ABSCHNITT:
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 26
Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Wird der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder werden Teile davon einem anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie zur Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse überlassen, so gilt dies als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden.

(2) Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind.

(3) Zu den Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere:
1. der Grund und Boden,
2. die Wirtschaftsgebäude,
3. die stehenden Betriebsmittel,
4. der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln,
5. die immateriellen Wirtschaftsgüter.

Als normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gilt ein Bestand, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(4) Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören:
1. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,
2. Tierbestände oder Zweige des Tierbestands und die hiermit zusammenhängenden Wirtschaftsgüter (zum Beispiel Gebäude und abgrenzbare Gebäudeteile mit den dazugehörenden Flächen, stehende und umlaufende Betriebsmittel), wenn die Tiere weder nach § 35 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 36 Absatz 2 zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören; die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt,
3. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben, Wertpapiere und Beteiligungen sowie
4. Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

§ 27
Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) Dienen im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sind abweichend von § 26 Absatz 4 Nummer 1 die Standortflächen der Windenergieanlage und der dazugehörenden Betriebsvorrichtungen (abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage, den am Feststellungszeitpunkt bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke, dienen werden.

(3) Flächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Satz 1 gilt nicht für die Hofstelle.

§ 28
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
   a) die landwirtschaftliche Nutzung,
   b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
   c) die weinbauliche Nutzung,
   d) die gärtnerische Nutzung,
      aa) Nutzungsteil Gemüsebau,
      bb) Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau,
      cc) Nutzungsteil Obstbau,
      dd) Nutzungsteil Baumschulen,
   e) die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
2. die Nutzungsarten:
   a) Abbauland,
   b) Geringstland,
   c) Unland,
   d) Hofstelle,
3. die Nebenbetriebe.

(2) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind einer Nutzung, innerhalb der gärtnerischen Nutzung einem Nutzungsteil oder einer Nutzungsart zuzuordnen (gesetzliche Klassifizierung).

(3) Zum Abbauland gehören die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden, zum Beispiel Steinbrüche, Torfstiche, Sand-, Kies- und Lehmgruben.

(4) Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

(5) Zum Unland gehören die Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(6) Zur Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.

(7) Als Nebenbetrieb gilt ein Betrieb, der dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellt.

§ 29
Bewertungsstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs sowie für den Umfang und den Zustand der Gebäude sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend.

(2) Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

§ 30
Ermittlung des Ertragswerts

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts (§ 24 Absatz 2) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften (Reinertrag). Er ermittelt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für die entlohnten Arbeitskräfte und des angemessenen Anteils für die Arbeitsleistung des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die bei einer Selbstbewirtschaftung des Betriebs den Wirtschaftserfolg beeinflussen.

(2) Der Reinertrag wird aus den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder aus Erhebungen der Finanzverwaltung für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ein Durchschnitt aus den letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahren zu bilden, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben.

(3) Der Ertragswert ist das 18,6-fache der Summe der Reinerträge des Betriebs.

§ 31
Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und die Nebenbetriebe (§ 28 Absatz 1) mit ihrem jeweiligen Reinertrag nach den Absätzen 2 bis 8 zu bewerten. Mit dem Ansatz des jeweiligen Reinertrags sind auch dem Eigentümer des Grunds und Bodens nicht gehörende stehende und umlaufende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten.

(2) Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der Anlage 1. Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl nach § 9 des Gesetzes zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetzes) sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln.

(3) Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich

klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen gegendüblichen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 2. Die gegendüblichen Bewertungsfaktoren bestimmen sich nach den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Bundeswaldinventur (§ 41 a des Bundeswaldgesetzes). Abweichend hiervon werden klassifizierte Eigentumsflächen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen als Geringstland bewertet, wenn infolge der Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.

(4) Der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem Bewertungsfaktor für die Verwertungsform Traubenerzeugung gemäß Anlage 3.

(5) Der Reinertrag der gärtnerischen Nutzung ist gegliedert nach den Nutzungsteilen zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 4. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

(6) Der Reinertrag für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist für jede Nutzung nach § 36 gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags gemäß Anlage 5. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde, ist der Reinertrag der jeweiligen Nutzung durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des Werts gemäß Anlage 5 und für den dazugehörenden Grund und Boden nach Absatz 8 zu ermitteln; dies gilt unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle.

(7) Der Reinertrag für die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 5.

(8) Der Reinertrag für die Hofflächen und die Nebenbetriebe ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der Flächenwert ist das Produkt aus der jeweils als Hofstelle gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 6.

§ 32
Zuschläge zum Reinertrag

(1) Ein Zuschlag zum Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist vorzunehmen,

1. bei der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Anlage 1, wenn der tatsächliche Tierbestand am maßgeblichen Bewertungsstichtag (§ 29) die in Anlage 1 genannte Grenze nachhaltig überschreitet,

2. bei der gärtnerischen Nutzung gemäß Anlage 4, wenn in einem Nutzungsteil Flächen unter Glas und Kunststoffen dem Betrieb zu dienen bestimmt sind; zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern, begehbaren Folientunneln, Foliengewächshäusern und anderen Kulturräumen überbaute Bruttogrundflächen; unerheblich ist, ob die Flächen unter Glas und Kunststoffen neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind,
3. bei der Nutzungsart Hofstelle gemäß Anlage 6 für die weinbauliche Nutzung und für Nebenbetriebe; der Zuschlag ermittelt sich durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des jeweiligen Bewertungsfaktors; unerheblich ist, ob die Wirtschaftsgebäude neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind.

(2) Der Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Eigentumsflächen des Betriebs zugleich der Stromerzeugung aus Windenergie dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der abgegrenzten Standortfläche der Windenergieanlage und dem Bewertungsfaktor gemäß Anlage 7.

§ 33
Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 31 und 32) ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(2) Die Summe der Reinerträge einschließlich der Zuschläge (§§ 31 und 32) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln, wenn sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere Gemeinden erstreckt. Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

§ 34
Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland- und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 31 der Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß Anlage 4.

(3) Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. § 31 Absatz 8 findet entsprechende Anwendung.

(4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

§ 35
Tierbestände

(1) Tierbestände gehören in vollem Umfang zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn im Wirtschaftsjahr
1. für die ersten 20 Hektar nicht mehr als 10 Vieheinheiten (VE),
2. für die nächsten 10 Hektar nicht mehr als 7 VE,
3. für die nächsten 20 Hektar nicht mehr als 6 VE,
4. für die nächsten 50 Hektar nicht mehr als 3 VE,
5. und für die weitere Fläche nicht mehr als 1,5 VE

je Hektar der vom Inhaber des Betriebs selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung erzeugt oder gehalten werden. Zu den selbst bewirtschafteten Flächen gehören die Eigentumsflächen und die zur Nutzung überlassenen Flächen. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen.

(2) Übersteigt die Anzahl der Vieheinheiten nachhaltig die in Absatz 1 bezeichnete Grenze, so gehören nur die Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Vieheinheiten zusammen diese Grenze nicht überschreiten. Zunächst sind mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands und danach weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Innerhalb jeder dieser Gruppen sind zuerst Zweige des Tierbestands mit der geringeren Anzahl von Vieheinheiten und dann Zweige mit der größeren Anzahl von Vieheinheiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Tierbestand des einzelnen Zweiges wird nicht aufgeteilt.

(3) Als Zweig des Tierbestands gilt bei jeder Tierart für sich:
1. das Zugvieh,
2. das Zuchtvieh,
3. das Mastvieh,
4. das übrige Nutzvieh.

Das Zuchtvieh einer Tierart gilt nur dann als besonderer Zweig des Tierbestands, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Ist das nicht der Fall, so ist das Zuchtvieh dem Zweig des Tierbestands zuzurechnen, dem es überwiegend dient.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Pelztiere. Pelztiere gehören nur dann zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn die erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen werden.

(5) Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands sind den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

§ 36
Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) Zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören:
1. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen,
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

(2) Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere:
1. die Binnenfischerei,
2. die Teichwirtschaft,
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft,

4. die Imkerei,
5. die Wanderschäferei,
6. die Saatzucht,
7. der Pilzanbau,
8. die Produktion von Nützlingen,
9. die Weihnachtsbaumkulturen,
10. die Kurzumtriebsplantagen.

2. ABSCHNITT: Grundvermögen

§ 37 Grundstück

(1) Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück im Sinne dieses Abschnitts. Hierzu gehört der ganze oder anteilige Grund und Boden, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt. Bodenschätze sind nicht einzubeziehen.

(2) Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen ist in die wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständigen wirtschaftliche Einheit anzusehen ist.

§ 38 Bewertung von Grundstücken

(1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation ihrer Fläche des Grunds und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

(2) Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

VIERTER TEIL Bemessung der Grundsteuer

§ 39 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist der Steuermessbetrag. Dieser ist durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der im Veranlagungszeitpunkt (§ 41 Absatz 1, § 42 Absatz 3 und § 43 Absatz 3) für den Steuergegenstand maßgebend ist.

§ 40 Steuermesszahlen

(1) Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt die Steuermesszahl 0,55 Promille.

(2) Für Grundstücke beträgt die Steuermesszahl 1,30 Promille.

(3) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

(4) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn

1. für das Grundstück eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) durch schriftlichen Verwaltungsakt zugesagt wurde und
2. die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des LWoFG für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden, oder
3. für das Grundstück nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626, 1652) geändert worden ist, oder nach Maßgabe des Ersten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - WoBauG) vom 26. April 1950 (BGBl. I S. 83) oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523), zuletzt geändert am 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), eine Förderzusage erteilt wurde und
4. die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des WoFG, des WoBauG oder des II. WoBauG für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden. Wird ein abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes zu diesem Zwecke genutzt, so ist nur dieser Teil des Steuergegenstandes begünstigt.

(5) Liegen für ein Grundstück die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht vor, wird die Steuermesszahl nach Absatz 2 um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

1. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,
2. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der AO anerkannt ist, oder
3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, der seine Geschäftstätigkeit auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 1 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist. Der Abschlag auf die Steuermesszahl nach Satz 1 wird auf Antrag für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorlagen. Entfallen die Voraussetzungen des Satzes 1 während des Hauptveranlagungszeitraums, ist dies anzuzeigen.

(6) Die Steuermesszahl nach Absatz 2 wird um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) sind. Wird ein abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes zu diesem Zwecke genutzt, so ist nur dieser Teil des Steuergegenstandes begünstigt.

(7) Erfüllt ein Grundstück mehrere Vergünstigungstatbestände im Sinne der Absätze 3 bis 6, ergibt sich die Ermäßigung der Steuermesszahl nach Absatz 2 aus der Summe der zu berücksichtigenden Prozentsätze.

§ 41
Hauptveranlagung

(1) Die Steuermessbeträge werden auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15) allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(2) Der bei der Hauptveranlagung festgesetzte Steuermessbetrag gilt vorbehaltlich der §§ 42 und 45 von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt. Dieser Steuermessbetrag bleibt unbeschadet der §§ 42 und 45 bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, von dem an die Steuermessbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden. Der sich nach den Sätzen 1 und 2 ergebende Geltungszeitraum ist der Hauptveranlagungszeitraum.

(3) Ist die Festsetzungsfrist nach § 169 AO bereits abgelaufen, so kann die Hauptveranlagung unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

§ 42
Neuveranlagung

(1) Wird eine Wertfortschreibung (§ 16 Absatz 1) oder eine Zurechnungsfortschreibung (§ 16 Absatz 2) durchgeführt, so wird der Steuermessbetrag auf den Fortschreibungszeitpunkt neu festgesetzt (Neuveranlagung).

(2) Der Steuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass
1. Gründe, die im Feststellungsverfahren über den Grundsteuerwert nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Steuermessbetrag führen oder
2. die letzte Veranlagung fehlerhaft ist; § 176 der AO ist hierbei entsprechend anzuwenden; das gilt jedoch nur für Veranlagungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts des Bundes liegen.

(3) Der Neuveranlagung werden die Verhältnisse im Neuveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Neuveranlagungszeitpunkt ist
1. in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den die Fortschreibung durchgeführt wird;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den sich erstmals ein abweichender Steuermessbetrag ergibt. § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden;
3. in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Steuermessbetrags jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Steuermessbescheid erteilt wird.

(4) Treten die Voraussetzungen für eine Neuveranlagung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Neuveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

§ 43
Nachveranlagung

(1) Wird eine Nachfeststellung (§ 17 Absatz 1) durchgeführt, so wird der Steuermessbetrag auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgesetzt (Nachveranlagung).

(2) Der Steuermessbetrag wird auch dann nachträglich festgesetzt, wenn der Grund für die Befreiung des Steuergegenstandes von der Grundsteuer wegfällt, der für die Berechnung der Grundsteuer maßgebende Grundsteuerwert (§ 38 Absatz 1) aber bereits festgestellt ist.

(3) Der Nachveranlagung werden die Verhältnisse im Nachveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt.

Nachveranlagungszeitpunkt ist
1. in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt wird;
2. in den Fällen des Absatzes 2 der Beginn des Kalenderjahres, der auf den Wegfall des Befreiungsgrundes folgt; § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Treten die Voraussetzungen für eine Nachveranlagung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Nachveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

§ 44
Anzeigepflicht

(1) Jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes hat derjenige anzuzeigen, der nach § 10 als Steuerschuldner in Betracht kommt. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist.

(2) Den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl nach § 40 Absatz 3 bis 6 hat derjenige anzuzeigen, der nach § 10 als Steuerschuldner in Betracht kommt. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach dem Wegfall der Voraussetzungen bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist.

§ 45
Aufhebung des Steuermessbetrags

(1) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben,
1. wenn der Grundsteuerwert aufgehoben wird oder
2. wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass
   a) für den ganzen Steuergegenstand ein Befreiungsgrund eingetreten ist oder
   b) der Steuermessbetrag fehlerhaft festgesetzt worden ist.

(2) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben
1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 mit Wirkung vom Aufhebungszeitpunkt (§ 18 Absatz 2) an;
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 Buchstabe a mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, der auf den Eintritt des Befreiungsgrundes folgt; § 41 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden;
3. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 Buchstabe b mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird.

(3) Treten die Voraussetzungen für eine Aufhebung zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge (§ 41 Absatz 2) ein, so wird die Aufhebung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

§ 46
Änderung von Steuermessbescheiden

Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Steuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

§ 47
Zerlegung des Steuermessbetrags

(1) Erstreckt sich der Steuergegenstand über mehrere Gemeinden, so ist der Steuermessbetrag vorbehaltlich des § 49 anteilig in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile zu zerlegen (Zerlegungsanteile).

(2) Zerlegungsmaßstab ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der nach § 33 Absatz 2 ermittelte Gemeindeanteil am Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(3) Zerlegungsmaßstab ist bei Grundstücken das Verhältnis, in dem die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Flächengrößen zueinanderstehen. Führt die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis, sind die Zerlegungsanteile maßgebend, auf die sich die Gemeinden mit dem Steuerschuldner einigen.

(4) Entfällt auf eine Gemeinde ein Zerlegungsanteil von weniger als 25 Euro, so ist dieser Anteil der Gemeinden zuzuweisen, der nach Absatz 2 oder 3 der größte Zerlegungsanteil zusteht.

§ 48
Zerlegungsstichtag

(1) Der Zerlegung des Steuermessbetrags werden die Verhältnisse in dem Feststellungszeitpunkt zugrunde gelegt, auf den der für die Festsetzung des Steuermessbetrags maßgebende Grundsteuerwert festgestellt worden ist.

(2) Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Grundsteuerwert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt wird, so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln, wenn wenigstens bei einer Gemeinde der neue Anteil um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 10 Euro von ihrem bisherigen Anteil abweicht.

§ 49
Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken, aus Vereinfachungsgründen an Stelle der Zerlegung ein Steuerausgleich stattfindet. Beim Steuerausgleich wird der gesamte Steuermessbetrag der Gemeinde zugeteilt, in der der wertvollste Teil des Steuergegenstandes liegt (Sitzgemeinde); an dem Steueraufkommen der Sitzgemeinde werden die übrigen Gemeinden beteiligt. Die Beteiligung soll annähernd zu dem Ergebnis führen, das bei einer Zerlegung einträte.

FÜNFTER TEIL
Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 50
Festsetzung des Hebesatzes

(1) Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

(2) Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen.

(3) Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

(4) Der Hebesatz muss jeweils einheitlich sein
1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

§ 51
Festsetzung der Grundsteuer

(1) Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt. Ist der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt, kann auch die jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraums festgesetzt werden.

(2) Wird der Hebesatz gemäß § 50 Absatz 3 geändert, so ist die Festsetzung nach Absatz 1 zu ändern.

(3) Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

§ 52
Fälligkeit

(1) Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

(2) Die Gemeinden können bestimmen, dass Kleinbeträge wie folgt fällig werden:
1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

(3) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Grundsteuer abweichend von Absatz 1 oder Absatz 2 Nummer 2 am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt

wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Jahres beantragt werden.

§ 53
Vorauszahlungen

Der Steuerschuldner hat bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten.

§ 54
Abrechnung über die Vorauszahlungen

(1) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids zu entrichten waren, kleiner als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorausgegangenen Fälligkeitstage ergibt, so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten. Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.

(2) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids entrichtet worden sind, größer als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheids durch Aufrechnung oder Rückzahlung ausgeglichen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Steuerbescheid aufgehoben oder geändert wird.

§ 55
Nachentrichtung der Steuer

Hatte der Steuerschuldner bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer keine Vorauszahlungen nach § 53 zu entrichten, so hat er die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage gemäß § 52 ergibt, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten.

SECHSTER TEIL
Erlass der Grundsteuer

§ 56
Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

(1) Die Grundsteuer kann erlassen werden
1. für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen; bei Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlass von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass sie in dem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind;
2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.

(2) Für Grundbesitz, welcher von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung ist und dem Zweck der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht wird, kann von der Grundsteuer ein angemessener Teil erlassen werden. Das gilt nur, wenn die wissenschaftliche, künstlerische oder

geschichtliche Bedeutung durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist. Grundbesitz ist insbesondere dann von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung, wenn er der Beherbergung von Sammlungen oder Bibliotheken dient.

§ 57
Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der tatsächliche Reinertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des tatsächlichen Reinertrags nicht zu vertreten hat. Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des tatsächlichen Reinertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. Der tatsächliche Reinertrag eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt sich nach den Grundsätzen des § 31 Absatz 2 für ein Wirtschaftsjahr. Er gilt als in dem Erlasszeitraum bezogen, in dem das für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft maßgebliche Wirtschaftsjahr endet.

(2) Der Erlass nach Absatz 1 wird nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Ein Erlass nach Absatz 1 ist insbesondere ausgeschlossen, wenn für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 4 Absatz 1, 3 oder § 13 a des Einkommensteuergesetzes für dasjenige Wirtschaftsjahr ein Gewinn ermittelt wurde, das im Erlasszeitraum bei der Ermittlung des tatsächlichen Reinertrags nach Absatz 1 zugrunde zu legen ist.

(3) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

§ 58
Verfahren

(1) Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlasszeitraum). Maßgebend für die Entscheidung über den Erlass sind die Verhältnisse des Erlasszeitraums.

(2) Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

(3) In den Fällen des § 56 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags. Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

SIEBTER TEIL
Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

§ 59
Hauptveranlagung 2025

(1) Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025).

(2) Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten abweichend von § 41 Absatz 2 und vorbe-

haltlich der §§ 42 bis 45 ab dem zum 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr. Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(3) Bescheide über die Hauptveranlagung können schon vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erteilt werden. § 46 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Für die Anwendung des § 13 Absatz 4 bei der Hauptfeststellung nach § 15 Absatz 3 ist zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz in der am 1. Januar 2023 geltenden Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2023 geltenden Fassung sind bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 zu beachten. Bei Zurechnungsfortschreibungen nach § 16 Absatz 2 ist von der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2023 bis zum 1. Januar 2025 zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte nach dem Grundsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung von Bedeutung sind.

(5) Werden der Finanzbehörde durch eine Erklärung im Sinne des § 22 auf den 1. Januar 2023 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vor dem 1. Januar 2023 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 16 und Nachfeststellungen nach § 17 auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2023 nicht zu berücksichtigen.

(6) Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 oder § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen.

§ 60
Übergangsvorschriften

(1) §§ 2 und 3, 10 und 12, sowie der zweite, dritte und siebte Teil sind ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anzuwenden. Die übrigen Vorschriften sind erstmals für die Grundsteuer des Kalenderjahres 2025 anzuwenden.

(2) Für die Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 findet das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) in der Fassung der Änderung durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794, 2844) weiter Anwendung.

§ 61
Ermächtigungen

(1) Das Ministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau die Anlagen zu diesem Gesetz zu ändern. In der jeweiligen Rechtsverordnung kann das Ministerium für Finanzen zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, insbesondere zur Sicherstellung einer relations- und realitätsgerechten Abbildung der Grundsteuerwerte, anordnen, dass ab dem nächsten Feststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der geänderten Wertverhältnisse durch Anwendung der jeweils angepassten Anlagen festgestellt werden.

(2) Das Ministerium der Finanzen wird zur Sicherstellung der elektronischen Datenübermittlung an die Finanzbehörden im Sinne dieses Gesetzes zudem ermächtigt, den amtlich vorgeschriebenen Datensatz und die weiteren technischen Einzelheiten, insbesondere die amtlich bestimmte Schnittstelle, zu bestimmen.

§ 62
Bekanntmachung

Das Ministerium der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung bekannt zu machen.

Anlage 1
(zu § 31 Absatz 2)

Landwirtschaftliche Nutzung

Bewertungsfaktoren	**Bezugseinheit**	**in EUR**
Grundbetrag	pro Art	2,32
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,044
Zuschläge für	**Bezugseinheit**	**in EUR**
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit (VE) über einem Besatz von 2,0 VE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	75,00

Anlage 2
(zu § 31 Absatz 3)

Forstwirtschaftliche Nutzung

Bewertungsfaktoren für Wuchsgebiet		**in EUR/ha**
1	Sauerland	147,91
2	Bergisches Land	120,10
3	Nordwesteifel	138,40
4	Osteifel	104,16
5	Mittelrheintal	70,72
6	Westerwald	120,19

7	Taunus	101,50
8	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	69,24
9	Hunsrück	121,95
10	Moseltal	95,10
11	Gutland	104,10
12	Saarländisch-Pfälzisches Muschelkalkgebiet	86,87
13	Saar-Nahe Bergland	83,61
14	Westricher Moorniederung	76,37
15	Pfälzerwald	80,25

Anlage 3
(zu § 31 Absatz 4)

Weinbauliche Nutzung

Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Traubenerzeugung	pro Ar	12,15

Anlage 4
(zu § 31 Absatz 5)

Gärtnerische Nutzung

Nutzungsteil Gemüsebau **Bewertungsfaktor für**	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland **Zuschläge für**	pro Ar	13,21

	Flächeneinheit	in EUR
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
Nutzungsteil Blumen-/Zierpflan-zenbau **Bewertungsfaktor für**	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland	pro Ar	28,13
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77
Nutzungsteil Obstbau		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland	pro Ar	10,18
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
Nutzungsteil Baumschulen **Bewertungsfaktor für**		

	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	21,52
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77

Anlage 5
(zu § 31 Absatz 6 und 7)

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland

Sondernutzungen		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Hopfen	pro Ar	13,94
Spargel	pro Ar	13,83
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
Bewertungsfaktor für	**Bezugseinheit**	**in EUR**
Wasserflächen	Wasserflächen	Wasserflächen
Zuschläge für stehende Gewässer		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	36,00

Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	45,00
Zuschläge für fließende Gewässer		
Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	12,50
Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	15,00
Saatzucht	pro Ar	Anlage 1
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	19,40
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	Anlage 1
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23

Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland **Bewertungsfaktor für**	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Abbauland	pro Ar	1,00
Geringstland	pro Ar	0,33
Unland	pro Ar	0,00

Anlage 6
(zu § 31 Absatz 8)

Nutzungsart Hofstelle

Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Hofflächen	pro Ar	6,72
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23

Anlage 7
(zu § 32 Absatz 2)

Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände

Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage	pro Ar	84,24

Anlage 8
(zu § 35 Absatz 5)

Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE)
nach dem Futterbedarf

Tierart	**1 Tier**	
Nach dem Durchschnittsbestand in Stück:		
Alpakas	0,08	VE
Damtiere		
Damtiere unter 1 Jahr	0,04	VE
Damtiere 1 Jahr und älter	0,08	VE
Geflügel		
Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	0,02	VE
Legehennen aus zugekauften Junghennen	0,0183	VE
Zuchtputen, -enten, -gänse	0,04	VE
Kaninchen		
Zucht- und Angorakaninchen	0,025	VE
Lamas	0,1	VE
Pferde		
Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	0,7	VE
Pferde 3 Jahre und älter	1,1	VE
Rindvieh		
Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	0,3	VE

Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	0,7	VE
Färsen (älter als 2 Jahre)	1	VE
Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	1	VE
Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	1	VE
Zuchtbullen, Zugochsen	1,2	VE
Schafe		
Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)	0,05	VE
Schafe 1 Jahr und älter	0,1	VE
Schweine		
Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	0,33	VE
Strauße		
Zuchttiere 14 Monate und älter	0,32	VE
Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	0,25	VE
Ziegen	0,08	VE
Nach der Erzeugung in Stück:		
Geflügel		
Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)	0,0017	VE
(mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)	0,0013	VE
Junghennen	0,0017	VE
Mastenten	0,0033	VE
Mastenten in der Aufzuchtphase	0,0011	VE

Mastenten in der Mastphase	0,0022	VE
Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	0,0067	VE
Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,005	VE
Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	0,0017	VE
Mastgänse	0,0067	VE
Kaninchen		
Mastkaninchen	0,0025	VE
Rindvieh		
Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	1	VE
Schweine		
Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	0,01	VE
Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	0,02	VE
Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	0,04	VE
Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	0,06	VE
Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	0,08	VE
Mastschweine	0,16	VE
Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	0,12	VE

Anlage 9

(zu § 35 Absatz 5)

Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit

1. Mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

Pferdehaltung,

Pferdezucht,

Schafzucht,

Schafhaltung,

Rindviehzucht,

Milchviehhaltung,

Rindviehmast.

2. Weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

Schweinezucht,

Schweinemast,

Hühnerzucht,

Entenzucht,

Gänsezucht,

Putenzucht,

Legehennenhaltung,

Junghühnermast,

Entenmast,

Gänsemast,

Putenmast.

Begründung:

A. Allgemeines

Mit der Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes wird ein für die Bürgerinnen und Bürger einfaches und nachvollziehbares Grundsteuermodell umgesetzt. Dabei wird die von der neu in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes eingeführten Möglichkeit zur Abweichung vom Bundesrecht (Öffnungsklausel) zur Grundsteuer wahrgenommen. Das rheinland-pfälzische Ziel dabei ist, eine für die Bürgerinnen und Bürger einfach zu verstehende, transparente, möglichst bürokratiearme und einfach zu verwaltende Grundsteuer. In der möglichen Alternative, der Umsetzung des Bundesrechts, könnten diese Ziele nicht verwirklicht werden. Vielmehr müsste ein für alle Seiten aufwändiges mit nicht nachvollziehbaren Bewertungsmaßstäben zur Ermittlung der Grundsteuer einhergehendes Modell Umsetzung finden.

Aufgrund der finanziell prekären Lage der rheinland-pfälzischen Kommunen ist ein Verzicht auf die Grundsteuer nicht möglich. Vielmehr bildet sie eine der wichtigsten kommunalen Einnahmequellen, die insbesondere im Vergleich zu Gewerbesteuer und Einkommenssteuer ein weitestgehend stabiles Aufkommen gewährleistet. Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, wonach die bisherigen Regelungen zur Ermittlung der Einheitswerte für die Grundsteuer zumindest seit 2002 als verfassungswidrig erklärt wurden, muss eine Neuregelung geschaffen werden. Ziel des Gesetzes soll es demnach sein, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Ausgestaltung der Grundsteuer zu entwickeln, die auf eine möglichst einfache Art und Weise erhoben werden kann.

Mit der Reform der Grundsteuer wird in der Höhe keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. Am Ende obliegt es aber auch und insbesondere den Gemeinden, auf Gesamtverschiebungen durch eine Anpassung der Hebesätze entsprechend zu reagieren.

Aufgrund des mit der Neubewertung verbundenen Aufwandes hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eine Umsetzungsfrist bis spätestens Ende 2024 auferlegt. Mit dem "Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts" vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) hat der Bundesgesetzgeber diese Frist eingehalten und zugleich eine Öffnungsklausel für die Länder geschaffen. Da das vom Bundesgesetzgeber entwickelte Ermittlungsmodell sowohl für die Bürgerinnen und Bürger nicht nachvollziehbar als auch aufgrund seiner Komplexität mit einem erheblichen Aufwand, insbesondere auch für die dauerhafte Aktualisierung der Daten, verbunden ist, wird mit einem eigenen rheinland-pfälzischen Grundsteuergesetz der Weg zu einem einfachen Verfahren geöffnet. Zudem ist durch die fiktiven Berechnungen innerhalb des Bundesmodells damit zu rechnen, dass mit zunehmender Zeit die unterschiedlichen Wertentwicklungen sich immer weiter von den tatsächlichen Werten wegentwickeln werden. Die daraus entstehende Ungleichbehandlung würde zu einer erneuten Verfassungswidrigkeit führen.

In dem rheinland-pfälzischen Grundsteuermodell sind die wesentliche Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundsteuer der Grund und Boden. Zwar wird es auch im rheinland-pfälzischen Modell zu einer Belastungsverschiebung kommen. Durch die Anpassung der Hebesätze oder der Ebene der Steuermesszahl können diese, zumindest innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaften jedoch so aufgefangen werden, dass es nicht zu einer grundsätzlichen Erhöhung der Grundsteuer zulasten der Bürgerinnen und Bürger innerhalb ihrer Einheit kommt.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

I. Belastungsentscheidung der Grundsteuer und Folgerungen für das Bewertungsverfahren

Durch die Grundsteuer wird gewährleistet, dass zahlreiche Aufgaben einer Gemeinde finanziert werden, die der Allgemeinheit andernfalls und regelmäßig nur durch Zuschüsse zur Verfügung gestellt werden können.
Die Grundsteuer stärkt mit Blick auf das Hebesatzrecht der Gemeinden, in ihrer historischen Bedeutung und Ausgestaltung als verlässlich und konjunkturunabhängig, die verfassungsrechtlich gewährleistete kommunale Selbstverwaltungsautonomie. Sie knüpft weiter am Grundbesitz an und wird von demjenigen geschuldet, dem dieser Steuergegenstand zuzurechnen ist. Sie ist weiterhin als Objektsteuer ausgestaltet. Steuerobjekt der Grundsteuer ist folglich der Grundbesitz (§ 1). Somit nicht an die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners und auch nicht an dessen subjektive Leistungsfähigkeit angeknüpft. Auch wenn die Grundsteuer als Form der Realsteuer zwar nicht an die subjektive Leistungsfähigkeit anknüpft, darf sie – entsprechend den früheren Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts – trotzdem keine das Besteuerungssubstrat aushöhlende Wirkung entfalten. Die mit dem Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragsbringenden oder potenzialausschöpfenden Nutzung vermittelt eine objektive Leistungsfähigkeit aus dem Steuergegenstand. Sachliche und persönliche Unbilligkeiten werden durch entsprechende Erlassvorschriften aufgefangen (§§ 56 bis 58 und die allgemeinen Erlassvorschriften der Abgabenordnung, welche für anwendbar erklärt wird).

Diese Ausgestaltung hat vor allem für die Bewertung und Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens Bedeutung, denn die Grundsteuer A führt insofern zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Flächen. Zugleich tritt sie an die Stelle der Gewerbesteuer und hat demnach im Rahmen der gemeindlichen Besteuerung unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Besteuerung eine Nachholfunktion.
Auch die Ausgestaltung der Bewertung und Besteuerung des Grundvermögens als Grundsteuer B, welche die Fläche des Grunds und Bodens und den Bodenrichtwert als Bewertungsparameter vorsieht, erfüllt mehrere Zwecke. Einerseits wird ein Zusammenhang mit kommu-

nalen Infrastrukturleistungen hergestellt, die durch andere Beiträge und Gebühren nicht vollständig abgegolten werden können und dem Grundstückseigentümer zugutekommen. Nach dem Äquivalenzgedanken spiegelt sich die Teilhabemöglichkeit an der kommunalen Infrastruktur und den Ressourcen (insbesondere der Lageverfügbarkeit) in den Bodenrichtwerten wider. Durch das Abstellen auf die Bodenrichtwerte und das darin verkörperte Potenzial des Grundstücks wird aber zugleich eine Schnittstelle zur objektiven Leistungsfähigkeit hergestellt. Somit beruht die Belastungsentscheidung für die Grundsteuer in erster Linie zwar auf dem Äquivalenzgedanken, aber daneben auch auf dem Gedanken der Leistungsfähigkeit. Mit dem ausschließlich physischen Bezug zum Grund und Boden erfolgt eine bewusste Beschränkung auf diese Komponente und stellt damit auch eine Abkehr von der bisher bekannten Betrachtung der beiden Komponenten Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits dar. Diese zielgerichtete Entscheidung, den Steuergegenstand darauf zu beschränken, wird durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausdrücklich zugelassen. Hierdurch erfolgt die systematische Annäherung der Grundsteuer an das eigentliche Wesensmerkmal: dem Grund und Boden im Sinne eines Bodenwertmodells.

Schließlich sind auch mit Blick auf eine gleichmäßige und gerechte Bewertung und Besteuerung keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Erhebung der Grundsteuer vorhanden, auch wenn die Grundsteuer nicht an die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen anknüpft. Die Grundsteuer belastet nämlich den Grundbesitz und greift dadurch auf die durch den Besitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft zu. Der Verfassungsgeber hat die historische Besteuerungsform „Grundsteuer“ in der Form einer substanzbezogenen Sollertragsteuer nicht in allen Einzelheiten, aber doch in ihrer üblichen Ausgestaltung und ihrer historisch gewachsenen Bedeutung gebilligt und als zulässige Form des Steuerzugriffs anerkannt. Folglich hat sie einen festen Platz in der grundgesetzlichen Finanzverfassung (Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 des Grundgesetzes). Die Grundsteuer ist auch keinesfalls eine nationale Besonderheit, sondern sie ist in vielen Staaten verbreitet und anerkannt.

II. Ausgestaltung der Bewertungsverfahren

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, hat der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange diese Bewertungsregeln geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Die Belastungsentscheidung knüpft auch künftig und bei einer Grundsteuer zwingend am Grundbesitz in Form von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen oder Grundvermögen an. Aufgabe einer neuen Hauptfeststellung ist es, diese Belastungsentscheidung gleichheitsgerecht umzusetzen und ein weitgehend automatisiertes, zukunftsfähiges, einfach, transparent

und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zu schaffen, das die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen dauerhaft umsetzen kann. Die Bewertungsverfahren müssen strukturell geeignet sein, um das vom Gesetzgeber bestimmte Bewertungsziel eines objektiviert-realen, dem Verkehrswert nahekommenden Grundsteuerwerts für land- und forstwirtschaftliche Vermögen als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung erfassen zu können. Nachdem sich die bisherigen Verfahrens- und Bewertungsvorschriften in dieser Hinsicht grundsätzlich bewährt haben, wird eine Vereinfachung angestrebt. Für das Grundvermögen wird ein neuer Wert in Form des sogenannten Bodenwerts angestrebt. Dieser ist aufgrund, der Differenzierung der Bodenrichtwerte und der unterschiedlichen Größe der Grundstücke dazu geeignet, eine relationsgerechte Besteuerung innerhalb eines neuen Systems herzustellen.
Die Entscheidung, für die beiden Vermögensarten unterschiedliche Bewertungsverfahren heranzuziehen, ist im Einklang mit den grundsätzlichen Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts nicht zu beanstanden. Die Anknüpfung an den Ertrag beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen lässt sich dadurch rechtfertigen, dass Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von der Gewerbesteuer befreit sind und diese ertragsbezogene kommunale Besteuerung durch die Grundsteuer A mit abgegolten sein soll. Darüber hinaus zeigt sich die direkt mit der Nutzung von Grund und Boden anknüpfende und aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in seiner Gesamtheit resultierende Leistungsfähigkeit vor allem im erzielbaren Ertrag des Betriebes. Schließlich erfordert die Datenlage bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken hinsichtlich der Bodenrichtwerte eine hiervon abweichende Bewertung, da sonst eine gleichheitsgerechte Besteuerung gefährdet wäre.

Hingegen ist es für einen Einklang mit dem Grundkonzept der Sollertragsbesteuerung nicht notwendig, dass eine Betrachtung in einem Ertragswertverfahren auch für alle anderen Vermögensarten erfolgt. Bereits im bisherigen Recht wurde das Nebeneinander von Ertrags- und Sachwertverfahren im Grundsatz nicht beanstandet.
Für die Bewertung des Grundvermögens ist es daher legitim und auch angezeigt, eine andere Bewertungsmethode heranzuziehen. Unabhängig davon verfolgen beide Verfahren im Grundsatz eine wertbasierte Ermittlung des Grundsteuerwertes.
Für den übrigen Grundbesitz und damit das Grundvermögen soll, um eine leicht verständliche, nachvollziehbare, effektive und automatisierte Besteuerung zu ermöglichen, ein gänzlich neues Bewertungssystem Anwendung finden. Dessen Ausrichtung erfolgt am „Bodenwert“. Bei diesem sehr einfachen Bewertungssystem werden nur noch zwei Werte benötigt. Es orientiert sich am Potenzial des Grunds und Bodens, ohne dabei auf individuelle Verhältnisse des Steuerschuldners Rücksicht zu nehmen. Gerade dieser Gedanke steht sehr im Einklang mit der Systematik einer Sollertragsteuer, die auf eine durch Grundbesitz vermittelnde (abstrakte) Leistungskraft zugreifen möchte. Durch den abstrakten Wert wird eine relationsgerechte Besteuerung des Belastungsgrunds erreicht, da eine genaue Differenzierung vorgenommen werden kann und Vergleichsgrundstücke transparent und eindeutig unterschieden

werden können. Aufgrund der Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Anzahl der Wirtschaftsgüter des Grundvermögens sichert dieser Weg eine gleichheitsgerechte und effektive Bemessung der Erhebungsgrundlage.
Die modernisierten Besteuerungsverfahren sollen durch die Nutzung elektronisch vorhandener Daten im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens zukünftig eine weitgehend automatisierte Bewertung ermöglichen. Wesentlicher Baustein hierfür ist die Möglichkeit einer elektronischen Steuererklärung. Darüber hinaus sollen die Daten anderer Behörden (insbesondere Kataster- und Vermessungs- sowie Grundbuchämter) vollautomatisch eingebunden werden. Dies entlastet die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Finanzverwaltung in hohem Maße.

III. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen, um eine weitgehende Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens anzustreben. Dies führt zugleich zu einer erheblichen Vereinfachung der Bewertungssystematik, da auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grunds und Bodens weitgehend verzichtet werden kann. Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Sollertrag des Grunds und Bodens sowie der stehenden und umlaufenden Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Den unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln. Dieser Bewertungsfaktor wir mit der jeweiligen Grundstücksfläche der jeweiligen Nutzung multipliziert, sodass sich daraus der Reinertrag der individuell genutzten land- und forstwirtschaftlichen Fläche ergibt.
Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert. Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden dem Grundvermögen zugerechnet. Im Bereich der Wohngebäude der Betriebsinhabenden wird damit die Rechtslage der neuen Länder eingeführt.
Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mittels eines durchschnittlichen Ertragswertverfahrens trägt der Belastungsentscheidung durch die Anknüpfung an den Sollertrag des Grundbesitzes Rechnung. Das auf diese Weise objektivierte Ertragswertverfahren konkretisiert das Bewertungsziel eines objektiviert-realen Ertragswerts eines selbstbewirtschafteten, pacht- und schuldenfreien Betriebs. Bei dieser Konkretisierung werden der spezielle Bewertungsvorbehalt und die Ausgestaltung der Grundsteuer als Sollertragsteuer berücksichtigt. Dies wird mittels Differenzierung der einzelnen Nutzungen sowie Nutzungsarten, die Berücksichtigung der dafür jeweils maßgebenden Bewertungsfaktoren und den hier-

für jeweils gesondert ermittelten Reinertrag erreicht. Damit wird eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gewährleistet. Das Bewertungsverfahren typisiert die regelmäßig vorliegende Selbstbewirtschaftung der Flächen oder des Betriebs im Wege einer Betriebsfortführung. Unter ökonomischen Gesichtspunkten wird mit dem Ertragswert eine relationsgerechte Abbildung der Vermögensart „land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ für Zwecke der Grundsteuer sichergestellt.
Im Ergebnis entspricht die Regelung im Landesgrundsteuergesetz damit dem neuen Bundesrecht für die Grundsteuer A.

IV. Bewertungsverfahren des Grundvermögens

Die Verfahren zur Bewertung des Grundvermögens werden vollkommen neu aufgestellt und an dem neuen Begriff des Bodenwertes ausgerichtet. Der Bodenwert für ein Grundstück wird durch die jeweilige Grundstücksfläche als physischem Bewertungskriterium und dem durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden, dem Bodenrichtwert, ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden durch unabhängige Gutachterausschüsse der Kommunen hergeleitet.

Der sich unter Anwendung der Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig und relationsgerecht wider. Faktisch gibt dieser das im Grundstück verkörperte abstrakte Nutzenpotenzial wieder.

Hiermit werden im Wesentlichen zwei Ziele erreicht: Eine möglichst einfache Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen und zugleich eine realitätsgerechte Darstellung der Wertverhältnisse. Dies wird gerade durch das Heranziehen der Bodenrichtwerte als zentrales Kriterium erreicht. Bodenrichtwerte sind allgemein akzeptiert, was von den Gerichten in ständiger Rechtsprechung bestätigt wurde.

Diese sind als wertbezogene Komponenten grundsätzlich dazu geeignet, im Bezug zu anderen wirtschaftlichen Einheiten eine Vergleichsgrundlage herzustellen. Aber selbst innerhalb der Bodenrichtwertzone kann aufgrund des zweiten Kriteriums „Fläche“ eine ausreichende Differenzierung zwischen den wirtschaftlichen Einheiten vorgenommen werden. Die Fläche ist damit ein Vervielfältiger des im Bodenrichtwert verkörperten Potenzials.

Dieses Potenzial umfasst neben dem Umfang der kommunalen Infrastruktur auch die Lage des Grundstücks als räumliche Ressource. Dies erlaubt auch eine Steuerschuldnerschaft im Falle des Erbbaurechts beim Erbbaurechtsberechtigten, da dieser eine starke rechtliche Position innehat, die zivilrechtlich eigentumsähnlich ausgestaltet ist und wodurch dieser die Ressourcen wie auch die kommunale Infrastruktur faktisch wie ein Eigentümer nutzen kann.

Die Ausrichtung an dem Bodenwert steht dabei auch im Einklang mit dem Charakter der Grundsteuer als Sollertragsteuer. Das aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Potenzial gibt grundsätzlich wieder, wie gut die kommunale Infrastruktur und Ressourcen für das bewertungsgegenständliche Grundstück sind und welche hieraus abgeleitet dauerhafte Ertrags- und Wertentwicklung zu erwarten sind. Damit fördert das Landesgrundsteuergesetz die ressourcenschonende und effiziente Nutzung des Grunds und Bodens.

Die bewusste Beschränkung der Bewertung für das Grundvermögen allein auf den Grund und Boden steht im Einklang mit den Erwägungen im Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer und ist daher nicht nur zulässig, sondern auch geboten, um eine transparente, einfache und vor allem zukunftsfähige Bewertung sicherzustellen.

V. Erstmaliger Bewertungszeitpunkt

Das Bundesverfassungsgericht billigt der Finanzverwaltung einen Umsetzungszeitraum bis spätestens Ende 2024 zu. Um die rechtlichen Vorgaben des Gerichts fristgerecht umzusetzen und den Kommunen ausreichend Zeit zur Festlegung der Hebesätze (zur Aufkommensneutralität) zu geben, sieht der Gesetzentwurf als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ermittelt werden sollen, den 1. Januar 2023 vor.

Aufgrund des schlechten Datenbestands und der unzureichenden Verknüpfung mit anderen Behörden sind (zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt) Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten, insbesondere für das Grundvermögen, mit sehr wenigen erforderlichen Angaben abzugeben. Dieser Termin gewährleistet eine hohe Aktualität der Grundstücksinformationen für die angestrebte Hauptveranlagung 2025 und die dadurch gewonnene Zeitspanne ermöglicht eine sachgerechte Bearbeitung der Bewertungsfälle.

VI. Verfahren zu späteren Stichtagen

Das neue Recht hält an der bisherigen Konzeption der regelmäßig wiederkehrenden Hauptfeststellungen fest. Zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten sind gegebenenfalls Fortschreibungen und Nachfeststellungen durchzuführen, bei denen aber die Wertverhältnisse des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich bleiben. Die anschließenden Hauptfeststellungen werden in einem Abstand von sieben Jahren erfolgen. Die zweite Hauptfeststellung nach der neuen Rechtslage ist daher für den 1. Januar 2030 vorgesehen.

Aufgrund der deutlichen Vereinfachungen durch das Landesgrundsteuergesetz soll der Gefahr vorgebeugt werden, dass wegen des immensen Verwaltungsaufwands eine Neubewer-

tung nicht vorgenommen wird. Durch den hohen Grad an Automatisierung besteht keine Veranlassung mehr für ein erneutes Aussetzen der weiteren Hauptfeststellungszeitpunkte. Im besten Fall kann für den Bereich des Grundvermögens (nicht Land- und Forstwirtschaft) zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten auf eine Anforderung von manuell auszufüllenden Steuererklärungen verzichtet werden. Bereits zum zweiten Hauptfeststellungszeitraum sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen einbezogen und automationstechnisch genutzt werden.

VII. Anwendung der neuen Werte für die Grundsteuer

Auch in Zukunft wird der gemeindliche Hebesatz nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Vielmehr wird wie im bisherigen Recht zunächst durch Multiplikation mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl ein Steuermessbetrag festgesetzt, auf den dann der gemeindliche Hebesatz Anwendung findet. Auch wenn die Höhe des Aufkommens letztlich auf kommunaler Ebene bestimmt wird, wird bei der Festlegung der künftigen Steuermesszahlen für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und das Grundvermögen angestrebt, ein Messbetragsvolumen herbeizuführen, das dem bisherigen Messbetragsvolumen möglichst nahekommt. Im Bereich des Grundvermögens erfolgt ein Abschlag bei der allgemeinen Steuermesszahl, um das Grundbedürfnis „Wohnen“ zu entlasten. Die neuen Grundsteuerwerte finden für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

VIII. Parallele Geltung des alten und des neuen Bewertungsrechts

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2023 erfolgt, bleiben die bisherigen Einheitswerte zunächst bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

Für die Fraktion:
Martin Brandl