

# Bodenschätzung und gesetzliche Klassifizierung bei der Finanzverwaltung in Thüringen

## Soil Taxation and Legal Classification as Implemented by the Fiscal Administration of Thuringia

Thomas Rötscher

### Zusammenfassung

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26. November 2019 haben die Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsge- setz und die gesetzliche Klassifizierung land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach dem Bewertungsgesetz eine fachliche Renaissance erfahren und spielen bei der Bemessung der neuen Grundsteuer im Bereich der Land- und Forstwirtschaft eine zentrale Rolle. Im folgenden Beitrag wird die verwaltungs- seitige Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in Thüringen beprochen.

**Schlüsselwörter:** Grundsteuerreform, Bodenschätzung, Bodenschätzungsge- setz, gesetzliche Klassifizierung, Bewertungsgesetz

### Summary

*The reformed property tax law of November 26, 2019, led to a renewed interest in soil taxation as well as the legal classification of agricultural and forestry lands. Both play a significant role in assessing the new property tax in the areas of agriculture and forestry. The following article discusses how the legal requirements of the reformed property tax law are being implemented in Thuringia.*

**Keywords:** property tax reform, soil taxation, soil taxation law, legal classification, valuation law

### 1 Einleitung

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Bewertungsvorschriften für die Bemessung der Grundsteuer für in Teilen verfassungswidrig erklärt (Bundesverfassungsgericht 2018). Um den Mangel zu beheben, wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 dem Bewertungsgesetz (BewG) ein neuer siebenter Abschnitt »Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022« angefügt. Die neuen Bewertungsvorschriften folgen, bei einer tatsächlich vorgenommenen Aktualisierung der zugrunde liegenden Wertansätze und Wertverhältnisse, im Großen und Ganzen der bisherigen Bewertungsphilosophie. So wird der Grundbesitz für die Grundsteuer weiterhin in die Ver-

mögensarten Grundvermögen sowie land- und forstwirtschaftliches Vermögen unterteilt (§ 218 BewG).

Land- und Forstwirtschaft im Sinne des Gesetzes ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse (§ 232 BewG). Die wirtschaftliche Einheit (Bewertungseinheit, Steuerfall) des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. In einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft können nach dem Gesetzestext 34 verschiedene Nutzungen vorkommen (§§ 234, 240 und 242 BewG, siehe Kap. 9 und Tab. 2). Der größte Teil der Landesfläche von Thüringen (52 %) wird als Landwirtschaftsfläche genutzt (TLS 2022).

Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Bewertungsgesetzes ist im Besteuerungsverfahren zunächst von den anderen 33 Nutzungen abzugrenzen (gesetzliche Klassifizierung, § 234 BewG). Bei der Mehrzahl aller Nutzungen erfolgt die steuerliche Bewertung durch die Anwendung eines festgelegten Flächenwertes (in Euro; Anlagen 27 bis 33 zum BewG), welcher mit der jeweils zugehörigen Fläche der Nutzung multipliziert wird. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt gleichermaßen mit einem einheitlichen Grundbetrag pro Fläche, hinzu kommt jedoch ein Zuschlag für die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes, welcher sich nach der Ertragsmesszahl aus der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsge- setz (§ 237 BewG, § 9 Bodenschätzungsge- setz (BodSchätzG)) bemisst. Bodenschätzung und gesetzliche Klassifizierung spielen mithin bei der Bemessung der neuen Grundsteuer im Bereich der Land- und Forstwirtschaft eine zentrale Rolle.

### 2 Grundsteuerreform in Thüringen

Im Zuge der Neugestaltung des Grundsteuerrechts wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, hinsichtlich der Berechnung der neuen Grundsteuer vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (siehe Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz). Thüringen macht von dieser Öffnungsklausel keinen Gebrauch und wendet die bundesgesetzlichen Regelungen an (TFM 2022).

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten. Im ersten Schritt wird der Grundsteuerwert gemäß § 219 BewG festgestellt. Im zweiten Schritt wird der

Grundsteuermessbetrag (§ 13 Grundsteuergesetz (GrStG) unter Anwendung der Steuermesszahlen aus den §§ 14 bzw. 15 GrStG ermittelt. Im dritten Schritt berechnet die Gemeinde (§ 1 GrStG) anhand der von ihr festgelegten Hebesätze (§ 25 GrStG) die Grundsteuer. Der vorliegende Beitrag befasst sich ausschließlich mit den Arbeitsgrundlagen für den vorstehend genannten ersten Schritt.

### 3 Bodenschätzung

Zweck der Bodenschätzung ist es, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen des Bundesgebietes einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Die Bodenschätzung dient auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und dem Aufbau von Bodeninformationssystemen (§ 1 BodSchätzG). Für die Durchführung der Bodenschätzung ist die Finanzverwaltung zuständig (§§ 6, 17 und 18 BodSchätzG).

Bodenschätzungsarbeiten werden auf Ackerland- und Grünlandflächen durchgeführt (§ 2 BodSchätzG). Im Rahmen der Bodenschätzung wird der Boden auf seine Beschaffenheit hin untersucht (§ 1 BodSchätzG). Um das Bodenprofil zu ergründen, wird ein 1 m langer Bohrstab in den Boden getrieben, in dessen Nut nach dem Wiederherausziehen der Boden mit seinen Schichten zurückbleibt. Die Bodenansprache erfolgt überwiegend visuell und sensorisch (sehen und fühlen des Bodens). Nach der Feststellung wichtiger Bodeneigenschaften wie Gründigkeit, Bodenart, Humusgehalt usw. wird die Ertragsfähigkeit des Bodens innerhalb einer Zahllspanne von 7 bis 100 abgeschätzt. Der aus landwirtschaftlicher Sicht ertragfähigste Boden erhält die Wertzahl 100 (§ 3 BodSchätzG). Das Zutreffen des angewandten Schätzungsverfahrens für die Ertragsfähigkeit, insbesondere im mitteldeutschen Raum,

wurde mehrfach wissenschaftlich untersucht (Rötscher 2013).

Bei flächendeckender Schätzung wird der Bohrstab in einem Raster von 40 m × 40 m in den Boden eingeschlagen. Die Flächenschätzung orientiert sich neben der Anwendung der Schätzungsrahmen für Ackerland und Grünland (§ 3 BodSchätzG) gleichermaßen an einer Anzahl aus der Masse der Bohrungen herausgehobenen Bodenprofile (Musterstücke, Vergleichsstücke; §§ 6 und 7 BodSchätzG; Abb. 1), für welche regelmäßig auch bodenphysikalische und bodenchemische Analysedaten vorliegen. Für die kartenmäßige Darstellung werden gleiche oder ähnliche Böden zu einheitlichen (Bodenklassen-)Flächen zusammengefasst (§ 5 BodSchätzG). Stellvertretend für die Bodeneigenschaften einer solchen Klassenfläche wird ein typisches Bodenprofil (§ 8 BodSchätzG) kurz und knapp in der Nomenklatur der Bodenschätzung beschrieben (BMF 1996). Für jede gebildete Klassenfläche wird eine einheitliche Wertzahl festgelegt, welche bei Ackerland Bodenzahl und bei Grünland Grünlandgrundzahl heißt.

Um neben den Boden- auch bestimmte Standorteigenschaften wie beispielsweise die örtlichen klimatischen Verhältnisse oder die örtliche Geländegestaltung mit in die Bewertung einbeziehen zu können, werden an den festgelegten Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen gegebenenfalls Zu- oder Abrechnungen vorgenommen. Das Ergebnis ist im Fall des Ackerlandes die Ackerzahl der jeweiligen Klassenfläche und im Fall des Grünlandes die Grünlandzahl (§ 4 BodSchätzG). Diese Wertzahlen der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) bilden später die Grundlage für die Berechnung der Ertragsmesszahl (§ 9 BodSchätzG).

Die Ergebnisse der Bodenschätzung (§ 10 BodSchätzG) werden den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der Flächen im Verfahren der Offenlegung (§ 13 BodSchätzG) bekanntgegeben. Die Offenlegung erfolgt herkömmlich anhand von Papierunterlagen (Schätzungskarten und



Abb. 1:  
Beispiele für Vergleichsstücke der Bodenschätzung aus Wangenheim, Landkreis Gotha, links Bodenklasse L3Lö mit der Bodenzahl 74, rechts Bodenklasse L6V mit der Bodenzahl 44

Schätzungsbücher). In Zukunft kann die Offenlegung der Bodenschätzungsergebnisse aller Voraussicht nach auch auf elektronischem Weg im Internet erfolgen (BMF 2023). Eigentümer und Nutzungsberechtigte können die Ergebnisse der Bodenschätzung mittels Einspruch anfechten (§ 12 BodSchätzG). Nach Ablauf der gesetzten Rechtsbehelfsfrist werden die bestandskräftigen Bodenschätzungsergebnisse in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen (§ 14 BodSchätzG). Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind Bestandteil von ALKIS (TMIL 2021).

#### 4 Bodenschätzung in Thüringen

In Thüringen liegen für alle Gemarkungen, in denen landwirtschaftlich nutzbare Flächen vorhanden sind, Bodenschätzungsergebnisse vor. Ein Großteil der vorliegenden Bodenschätzung stammt zeitlich aus den 1930er bis 1950er Jahren (2384 von 2704 Gemarkungen; 88 %). Da die Bodenschätzung bei der Erfassung von Bodeneigenschaften im Grunde auf langfristig stabile Bodeneigenschaften wie beispielsweise die Bodenart (Sand ... Lehm ... Ton) abstellt, kann im Großen und Ganzen davon ausgegangen werden, dass die seinerzeit getroffenen Feststellungen (vorbehaltlich der Erfordernisse von Nachschätzungen gemäß § 11 BodSchätzG; siehe unten) nach wie vor zutreffen. Auch hierzu liegt eine Reihe von wissenschaftlichen Abhandlungen vor (Rötscher 2013).

In 320 der thüringischen Gemarkungen (12 %) sind nach 1990 Nachschätzungen gemäß § 11 BodSchätzG durchgeführt worden. Entsprechende Bodenschätzungsverfahren wurden beispielsweise durch erforderliche Nachschätzungsarbeiten auf Rekultivierungsflächen des Braunkohletagebaus in Ostthüringen oder des Kies- und Sandabbaus sowie durch Flurneuordnungsverfahren entlang der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit, andere örtliche Flurneuordnungsverfahren oder Anträge von Flächeneigentümern oder Nutzungsberechtigten initiiert.

Bei der Flurneuordnung wird die Bodenschätzung gemäß § 28 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) regelmäßig als Wertermittlungsgrundlage herangezogen. Die Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen der Thüringer Finanzämter werden oftmals in Amtshilfe bei der Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren mit tätig (TMLFUN 2013). Auch andere Stellen in Thüringen verwenden die Ergebnisse der Bodenschätzung gemäß § 1 BodSchätzG für ihre fachlichen Zwecke, so wird beispielsweise durch die Umweltverwaltung nach hessisch-rheinlandpfälzischem Vorbild (HLUG 2008) die Bodenschätzung als großmaßstäbige Datengrundlage für eine räumlich hochauflösende Standort- und Bodenfunktionsbewertung eingesetzt.

Im Zeitraum von 2009 bis 2019 wurden in Thüringen alle verfügbaren Bodenschätzungsunterlagen (Schätzungsarten und Schätzungsbücher) digitalisiert und im Anschluss durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) nach ALKIS

übernommen. Mithin ist die Bodenschätzung in Thüringen landesweit flächendeckend elektronisch verfügbar und kann über die Geoportale (Geoproxy, Thüringenviewer) eingesehen sowie über das Thüringer Landesprogramm Offene Geodaten downloadet werden. Die Digitalisierung der Bodenschätzungsunterlagen in Thüringen kam einer umfassenden Inventur der Bodenschätzung im Land gleich, auf deren Grundlage erforderliche Nachschätzungen gemäß § 11 BodSchätzG organisiert und durchgeführt werden können.

Die Durchführung der Nachschätzung obliegt den Schätzungsausschüssen bei den zwölf Thüringer Finanzämtern (§ 18 BodSchätzG). Im Rahmen von Nachschätzungen werden zum einen gegebenenfalls fehlende Bodenschätzungsflächen ergänzt, zum anderen wird die Bodenschätzung inhaltlich überarbeitet, wenn sich die Ertragsbedingungen, die den bisherigen Bodenschätzungsergebnissen zugrunde lagen (z. B. Bodenverhältnisse, Wasserverhältnisse), wesentlich und nachhaltig geändert haben oder sich die Nutzungsart (Ackerland/Grünland) nachhaltig geändert hat (§ 11 BodSchätzG).

#### 5 Aktualisierung der Außengrenzen der Bodenschätzung in Thüringen

Gemäß § 237 BewG ermitteln sich der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung und mithin auch der Grundsteuerwert und die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Grundlage eines einheitlichen Grundbetrages für die jeweiligen Eigentumsflächen und einem Zuschlag nach der Ertragsmesszahl gemäß § 9 BodSchätzG für ebendiese Flächen.

Bereits bei der ursprünglichen Bodenschätzung in den 1930er bis 1950er Jahren hatte die Bodenschätzung einen engen Bezug zum amtlichen Liegenschaftskataster (Rösch und Kurandt 1950, S. 97 f.). Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (§ 266 BewG) kann sich nunmehr einerseits der amtliche Flurstücksbestand gegenüber dem Aufnahmezeitpunkt der Bodenschätzung verändert haben und andererseits können zwischenzeitlich erhebliche Veränderungen bei der Flächennutzung durch Bebauung (Wohngebiete, Gewerbegebiete usw.) oder Nutzung ehemaliger Landwirtschaftsflächen beispielsweise für Verkehrszecke oder andere Zwecke eingetreten sein. Um sicherzustellen, dass bei der mit der Führung des Liegenschaftskatasters beauftragten Behörde (§ 14 BodSchätzG; TLBG) Ertragsmesszahlen gemäß § 9 BodSchätzG nur für diejenigen Flurstücke und gegebenenfalls Teile von Flurstücken (!) berechnet werden, für welche auch eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, wurden die Außengrenzen der Bodenschätzung in Thüringen im Vorfeld der Erklärungsabgabe für die neue Grundsteuer überarbeitet (Abb. 2 und Abb. 3).

Die Überarbeitung zielte in Anlehnung an § 11 Abs. 2 Satz 1 BodSchätzG allein darauf ab, Flächen aus der

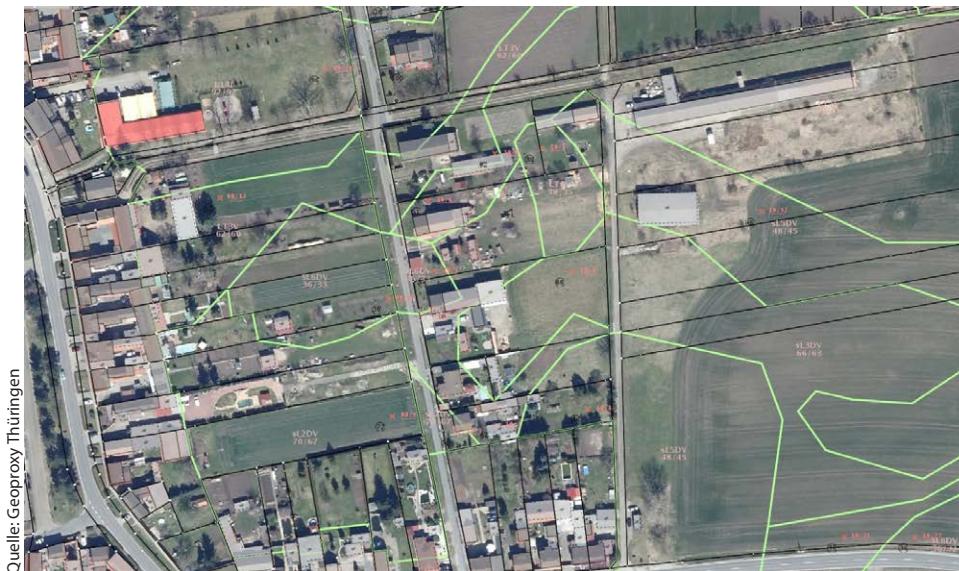


Abb. 2:  
Beispiel für eine Bodenschätzung auf Flächen, die heute nicht mehr als Acker- oder Grünland genutzt werden



Abb. 3:  
Beispiel für die Aktualisierung der Außengrenzen der Bodenschätzung aus Abb. 2,  
rot = Bodenschätzung fällt weg

Bodenschätzung auszuscheiden, die aktuell nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Gegebenenfalls fehlende Bodenschätzungsflächen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BodSchätzG) wurden vorerst nicht neu erhoben, sondern in die Nachschätzungspläne der Finanzämter (siehe Kap. 4) aufgenommen. Die Ergebnisse der Aktualisierung der Außengrenzen der Bodenschätzung, das heißt die Information darüber, dass möglicherweise bisherige Bodenschätzungsflächen wegfallen, wurde den Flächeneigentümern und Nutzungsberechtigten wiederum im Verfahren der Offenlegung (§ 13 BodSchätzG) bekanntgegeben.

## 6 Berechnung der Ertragsmesszahl

Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen). Besteht innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet

die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche (§ 9 BodSchätzG).

### Beispiel zur Berechnung der Ertragsmesszahl:

- 1,0000 ha (100 Ar) großes Flurstück mit folgenden Flächenanteilen der Bodenschätzung:  
0,0500 ha L1Lö 100/100  
0,2000 ha L2Lö 86/86  
0,2500 ha L3Lö 77/71  
0,5000 ha L3Lö 77/75
- Berechnung der Ertragsmesszahl:  

$$5 \text{ Ar} \cdot 100 + 20 \text{ Ar} \cdot 86 + 25 \text{ Ar} \cdot 71 + 50 \text{ Ar} \cdot 77$$

$$= 500 + 1720 + 1775 + 3750$$

$$= 7745$$

Die Ertragsmesszahl fließt gemäß § 237 BewG in die Bewertung der als landwirtschaftliche Nutzung klassifizierten Flächen eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (§ 234 BewG) ein.

## 7 Berechnung des Grundsteuerwertes der landwirtschaftlichen Nutzung

Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (...) mit ihrem jeweiligen Reinertrag zu bewerten. Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte; der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich (als landwirtschaftliche Nutzung) klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der Anlage 27 zum BewG (siehe Tab. 1). Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl nach § 9 BodSchätzG sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln (§ 237 BewG). Für die Bewertung der fortdauernden Nutzung wird der ermittelte Reinertrag mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert, das Ergebnis ist der Grundsteuerwert (§ 239 BewG).

Tab. 1: Bewertungsfaktoren aus Anlage 27 zum Bewertungsgesetz (BewG)

Grundbetrag	pro Ar	2,52 €
Zuschlag	pro Ertragsmesszahl	0,041 €

### Beispiel zur Berechnung des Grundsteuerwerts:

- 1,0000 ha (100 Ar) großes Flurstück mit einer Ertragsmesszahl von 7745
- Berechnung des Grundsteuerwerts:  

$$100 \text{ Ar} \cdot 2,52 \text{ €/Ar} + 7745 \cdot 0,041 \text{ €}$$

$$= 252,00 \text{ €} + 317,54 \text{ €}$$

$$= 569,54 \text{ €}$$
kapitalisiert mit dem Faktor 18,6  

$$= 10.593,44 \text{ € Grundsteuerwert}$$

Der Grundsteuerwert des gesamten Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (siehe Kap. 8) wird auf volle 100 Euro abgerundet (§ 230 BewG). Wenn der Beispielbetrieb einzig und allein aus der zuvor beschrieben 1 Hektar großen Landwirtschaftsfläche bestehen würde, würde der Grundsteuerwert des Betriebes 10.500 Euro betragen.

## 8 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist die wirtschaftliche Einheit (Bewertungseinheit, Steuerfall) des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 232 BewG). Bei der Bewertung für die Grundsteuer wird zwischen den beiden Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen unterschieden (§ 218 BewG). Dabei ist die Frage zu stellen, ob Wirtschaftsgüter, insbesondere der Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude usw., der landwirtschaftlichen Urproduktion im Sinne des Bewertungsgesetzes dienen. Unter landwirtschaftlicher

Urproduktion wird die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse verstanden. Als Boden gelten in diesem Zusammenhang gegebenenfalls auch Wasser und Substrate (TFM 2021b).

Die Frage, ob land- und forstwirtschaftliches Vermögen und mithin bewertungsrechtlich ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft vorliegt, ist im Vorfeld der Bewertung zu beantworten. Bei der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ist die Antwort leicht zu finden, so werden ein Einfamilienhaus in einer Einfamilienhaussiedlung oder ein Hotel in der Innenstadt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen gehören, während ein Ackerflurstück mitten in einer Ackerfläche oder eine Waldfläche mitten im Wald mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören. Es gibt jedoch auch Ausnahmen dahingehend, dass beispielsweise ein Objekt in der Ortslage tatsächlich der Land- und Forstwirtschaft dienen kann oder dass eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland genutzt werden könnte, in letzterem Fall kommt gegebenenfalls eine Bewertung der Landwirtschaftsfläche wie Grundvermögen in Betracht (§ 233 BewG).

Darüber hinaus können die Grenzen zwischen den Vermögensarten auch innerhalb ein und desselben Objektes fließend sein. So dienen beispielsweise im ländlichen Raum Grundstücke oftmals im vorderen Teil Wohnzwecken (Grundvermögen) und im hinteren Teil der landwirtschaftlichen Urproduktion (land- und forstwirtschaftliches Vermögen). Ebenso kann beispielsweise ein Gewächshaus zur Erzeugung von Pflanzen (Urproduktion) oder zu Verkaufszwecken von Handelsware (keine Urproduktion) oder gegebenenfalls beiden Zwecken gleichzeitig dienen. In den beschriebenen Fällen ist eine Abgrenzung der Vermögensarten voneinander erforderlich.

## 9 Nutzungen des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft

Wenn feststeht, dass land- und forstwirtschaftliches Vermögen vorliegt, besteht automatisch ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im bewertungsrechtlichen Sinne (siehe Kap. 8). Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft setzt keine Mindestgröße und im vorliegenden Kontext auch keine Erwerbsabsicht voraus. Auch eine einzelne verpachtete Landwirtschaftsfläche begründet beim Eigentümer einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft kann nach dem Gesetzestext die in der nachfolgenden Tab. 2 aufgeführten 34 Nutzungen beinhalten (§§ 234, 240 und 242 BewG).

Die einzelnen Nutzungen kommen jedoch unterschiedlich häufig vor. Landwirtschaftliche Nutzung (Nutzung 1)

Tab. 2: Nutzungen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach dem siebenten Teil des Bewertungsgesetzes (BwG)

Nummer	Nutzung
1	Landwirtschaftliche Nutzung
2	Forstwirtschaftliche Nutzung
3	Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4	Weinbauliche Nutzung
5	Gemüsebau – Freiland
6	Gemüsebau – unter Glas- und Kunststoffen
7	Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8	Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas und Kunststoffen
9	Obstbau – Freiland
10	Obstbau – unter Glas und Kunststoffen
11	Baumschulen – Freiland
12	Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14	Gartenlaube größer 30 m <sup>2</sup>
15	Hopfen
16	Spargel
17	Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar)
19	Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag größer 4 kg/Ar)
20	Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag
21	Saatzucht
22	Weihnachtsbaumkulturen
23	Kurzumtriebsplantagen
24	Abbauland
25	Geringstland
26	Unland
27	Windenergie
28	Hofstelle
29	Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30	Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31	Wirtschaftsgebäude der Wanderschäferei
32	Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33	Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34	Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe

und forstwirtschaftliche Nutzung (Nutzung 2) nehmen zusammen erwartungsgemäß den größten Teil der Fläche Thüringens ein (TLS 2022). Weinbauliche Nutzung (Nutzung 4) und gärtnerische Nutzungen (Nutzungen 5 bis 8) sind in Thüringen erfahrungsgemäß regional begrenzt. Häufig wird auch die Nutzung 28 (Hofstelle) in den Fest-

stellungsbescheiden zum Grundsteuerwert zu finden sein. Alle anderen Nutzungen sind bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen in Thüringen ebenfalls denkbar. Die Bewertung der Nutzungen für den Zweck der Grundsteuer erfolgt gemäß § 237 BewG.

## 10 Gesetzliche Klassifizierung

Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind einer Nutzung, innerhalb der gärtnerischen Nutzung einem Nutzungsteil, oder einer nutzungart zuzuordnen (§ 234 BewG). Diese Zuordnung ist die gesetzliche Klassifizierung. Die Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsge setz stellt per se eine gesetzliche Klassifizierung der bodengeschätzten Flächen als landwirtschaftliche Nutzung (Nutzung 1) dar. Randständige Abweichungen von dieser Regel sind insofern möglich, als dass tatsächlich auch einige andere zulässige nutzungen, beispielsweise die Nutzung 5, Gemüsebau im Freiland, auf einer bodengeschätzten Fläche stattfinden können. Die Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen der Finanzämter sind dazu angehalten, die gesetzliche Klassifizierung der anderen nutzungen in jeder Gemarkung im Rahmen der Bodenschätzung weitgehend mit zu erledigen (TFM 2021a, Tz. 11.2.1).

Eine andere Quelle für Aussagen über die gesetzliche Klassifizierung sind die Angaben in den Feststellungserklärungen zum Grundsteuerwert. Diese können, wenn sie fachlich geprüft worden sind, zur Vervollständigung der Informationen zur gesetzlichen Klassifizierung beitragen. Ebenso können durch die Finanzverwaltung Anfragen zum Vorkommen und zum Umfang bestimmter spezieller nutzungen im Einzelfall oder landesweit an andere Stellen (Behörden, Verbände usw.) gestellt werden.

In Thüringen ist die gesetzliche Klassifizierung nach dem Bewertungsgesetz gemäß § 9 Abs. 8 Nr. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz genauso wie die Bodenschätzung Bestandteil des amtlichen Liegenschaftskatasters. Die Datenebene AX\_Bewertung in ALKIS (TMIL 2021) wird in Thüringen dementsprechend aktiv aufgebaut und gepflegt. Die in ihren Außengrenzen aktualisierten Bodenschätzungsflächen bilden quasi einen Grundstock der gesetzlichen Klassifizierung mit der Nutzung 1 (landwirtschaftliche Nutzung). Für eine Anzahl Gemarkungen in Thüringen liegt die gesetzliche Klassifizierung bereits vollständig vor. Der Datenbestand wird, wie vorstehend

beschrieben, fortlaufend weiter ausgebaut (Abb. 4). Ziel ist es, zur zweiten Hauptfeststellung zum 1. Januar 2029 (§ 221 BewG) einen bezüglich der nutzungen weitestgehend vollständigen aktuellen Datenbestand in ALKIS vorliegen zu haben.

## 11 Grundsteuerviewer Thüringen

Nachdem abzusehen war, dass Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer die Feststellungserklärung zur neuen Grundsteuer aktiv selbst ausfüllen müssen, stellte sich im Bereich Land- und Forstwirtschaft insbesondere die Frage, aus welcher Quelle die Betroffenen die Ertragsmesszahl (siehe Kap. 6) für eine sachgerechte Erklärung der landwirtschaftlichen Nutzung (52 % der Landesfläche) beziehen können. Während Lage- und Flurstücksbezeichnungen sowie Flächengrößen gegebenenfalls aus persönlichen Unterlagen (Kaufvertrag, Grundbuchauszug usw.) oder etablierten Auskunftssystemen (Geoproxy, Thüringenviewer) hätten entnommen werden können, blieb die Ertragsmesszahl, die gemäß § 14 BodSchätzG von der mit der Führung des Liegenschaftskatasters beauftragten Behörde, in Thüringen dem TLBG, anlassbezogen zu berechnen ist, weitgehend im Verborgenen. Vermieden werden sollte auch, dass hunderttausend Eigentümer von Landwirtschaftsflächen bei der Katasterverwaltung (kostenpflichtig) nach einem Katasterauszug mit Ertragsmesszahl nachfragen. Als Ergebnis der Diskussion wurde die Bereitstellung eines Sonder-Liegenschaftskatasterauszuges für Zwecke der Grundsteuer vereinbart. Der Sonderauszug wird durch das TLBG im Internet über den Grundsteuerviewer Thüringen bereitgestellt (TLBG 2022). Ein Vorteil der Auskunft über den Grundsteuerviewer besteht darin, dass gegebenenfalls neben der Ertragsmesszahl auch eine Reihe anderer Angaben aus dem Liegenschaftskataster, die für die Feststellungserklärung gebraucht werden, wie beispielsweise Gemeinde, Gemarkung, Flur/Flurstück, amtliche Flächengröße und die Art der Nutzung, gleich mitpräsentiert werden.

Bei der Konzeption des Grundsteuerviewers wurde bewusst nicht zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen unterschieden, denn dies hätte im Vorfeld eine Generalabgrenzung der Vermögensarten für sämtliche Flurstücke in Thüringen vorausgesetzt. Aus diesem Grund enthält der Sonder-Liegenschaftskatasterauszug durchweg auch den Bodenrichtwert, welcher eigentlich nur für die Erklärung des Grundvermögens erforderlich ist. Ein Unterschied besteht jedoch bei der Angabe zur Nutzung von Flurstücken dahingehend, dass im Auszug entweder Informationen zur tatsächlichen Nutzung (AX\_Tatsächliche Nutzung) oder zur gesetzlichen Klassifizierung (AX\_Bewertung) dargestellt werden. Dies ist damit zu begründen, dass die Informationen zur tatsächlichen Nutzung und zur

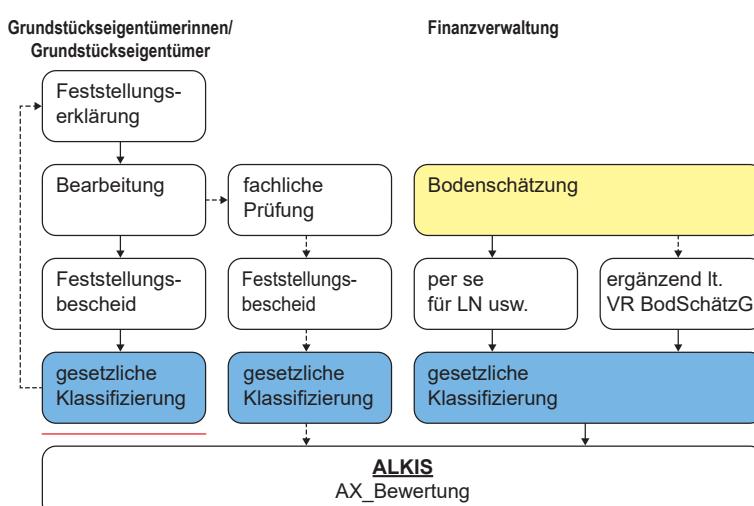


Abb. 4: Schema zum Aufbau und zur Laufendhaltung der AX\_Bewertung in Thüringen

gesetzlichen Klassifizierung aufgrund völlig verschiedener Rechtsgrundlagen erhoben werden (Katastervorschriften; Bewertungsgesetz) und beide Angaben im Einzelfall durchaus begründet voneinander abweichen können. Um hier für die Nutzer des Grundsteuerviewers von vornherein vermeintliche Widersprüche zu vermeiden, wurden für die Präsentation folgende Regeln vereinbart: a) Wenn für ein Flurstück eine gesetzliche Klassifizierung vorliegt, wird anstelle der tatsächlichen Nutzung die gesetzliche Klassifizierung angezeigt, b) wenn nur ein Teil eines Flurstücks gesetzlich klassifiziert ist, wird die verbleibende Flurstücksfläche konsequent mit einem Platzhalter als »Fläche anderer Nutzung« ausgewiesen.

## 12 Fazit und Ausblick

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurden die Wertansätze für die Grundsteuer neu gefasst. Bei der Bewertung von Grundbesitz für die Grundsteuer wird wie bisher zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen unterschieden. Die Abgrenzung der Vermögensarten erfolgt im Vorfeld der Bewertung. Die Bewertungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, kann 34 verschiedene Nutzungen annehmen, welche nach dem Bewertungsgesetz als gesetzliche Klassifizierung festgelegt werden. Die flächenmäßig wichtigsten Nutzungen in Thüringen sind die landwirtschaftliche Nutzung und die forstwirtschaftliche Nutzung. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung für die neue Grundsteuer erfolgt unter Zuhilfenahme der Ertragsmesszahl, welche ihrerseits ein Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz ist. Ergebnisse der Bodenschätzung werden in Thüringen neben dem steuerlichen Zweck auch für einer Reihe nichtsteuerlicher Zwecke (z. B. Flurneuordnung, Standort- und Bodenfunktionsbewertung) genutzt. Die Bodenschätzung liegt in Thüringen weitestgehend flächendeckend in ALKIS vor. Einzelne noch fehlende Flächen werden zeitnah von den Schätzungsausschüssen der Finanzämter nachgeschätzt; bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wird die Bodenschätzung gegebenenfalls auch inhaltlich überarbeitet. Die bodengeschätzten Landwirtschaftsflächen bilden quasi den Grundstock der gesetzlichen Klassifizierung (AX\_Bewertung) in Thüringen. Flächen anderer Nutzungen werden dem Datenbestand fortlaufend hinzugefügt. Es wird angestrebt, dass zur nächsten Hauptfeststellung zum 1. Januar 2029 eine weitgehend vollständige gesetzliche Klassifizierung in ALKIS vorliegt. Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster, die für das Ausfüllen der Feststellungserklärung zum Grundsteuerwert erforderlich sein können, beispielsweise zur Ertragsmesszahl, erhalten die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Thüringen über den Grundsteuerviewer. Der Grundsteuerviewer Thüringen steht nach Absprache mit dem TLBG auch für aktuelle und künftige Bewertungsstichtage (1.1.2023, 1.1.2024, ...) im Internet bereit.

## Literatur

- BMF – Bundesministerium der Finanzen (1996): Arbeitsanleitung Neues Feldschätzungsbuch. [www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Gefahrdrung/NAG/Arbeitsanleitung\\_neues\\_Feldschaetzungsbuch\\_mit\\_Abkuerzungsvorzeichnis.pdf](http://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Gefahrdrung/NAG/Arbeitsanleitung_neues_Feldschaetzungsbuch_mit_Abkuerzungsvorzeichnis.pdf), letzter Zugriff 08/2023.
- BMF – Bundesministerium der Finanzen (2023): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz). [www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzentexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/20\\_Legislaturperiode/2023-07-17-Wachstumschancengesetz/1-Referentenentwurf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzentexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2023-07-17-Wachstumschancengesetz/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile), letzter Zugriff 08/2023.
- Bundesverfassungsgericht (2018): Urteil vom 10. April 2018, Az.: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12.
- HLUG – Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie und Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (2008): Großmaßstäbige Bodeninformationen für Hessen und Rheinland-Pfalz, Auswertung von Bodenschätzungsdaten zur Ableitung von Bodenfunktionen und -eigenschaften. Broschüre, ISBN 978-3-89026-354-0.
- Rösch, A., Kurandt, F. (1950): Bodenschätzung. 3. Auflage, Carl Heymanns Verlag, Berlin.
- Rötscher, T. (2013): Aussagewert der Bodenschätzung für den Pflanzenbau. Dissertation. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.
- TFM – Thüringer Finanzministerium (2021a): Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 22. September 2021, Verwaltungsrichtlinien zum Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens. In: Bundessteuerblatt Teil I 2021, S. 1767.
- TFM – Thüringer Finanzministerium (2021b): Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021, Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022, zu § 232 BewG. In: Bundessteuerblatt Teil I 2021, S. 2369.
- TFM – Thüringer Finanzministerium (2022): <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>, letzter Zugriff 08/2023.
- TLBG – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (2022): Grundsteuerviewer Thüringen. <https://thueringenviewer.thueringen.de/thvviewer/grundsteuer.html>, letzter Zugriff 08/2023.
- TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (2022): Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Thüringen zum 31.12.2021. Statistischer Bericht, Heft 90/22
- TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2021): Thüringer ALKIS-Objektartenkatalog (ThürALKIS-OK) auf Basis der GeoInfoDok Version 6.0.1. [https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wir\\_ueber\\_Us/Recht\\_Verwaltungsvorschriften/thueralkisok/ThuerALKIS-OK\\_mitAenderung01012021.pdf](https://tlbg.thueringen.de/fileadmin/TLBG/Wir_ueber_Us/Recht_Verwaltungsvorschriften/thueralkisok/ThuerALKIS-OK_mitAenderung01012021.pdf), letzter Zugriff 08/2023.
- TMLFUN – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (2013): Sachverständige für die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/2013, S. 1492.

## Kontakt

Dr. Thomas Rötscher  
Thüringer Finanzministerium  
Referat 22 – Umsatzsteuer, Verkehrssteuern, Zölle, Verbrauchsteuern, Bewertung, Grundbesitz/Betriebsvermögen, Grundsteuer, Erbschaftsteuer  
Ludwig-Erhard-Ring 7, 99099 Erfurt  
thomas.roetscher@tfm.thueringen.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaeis.info](http://www.geodaeis.info).