

## Einheitswert und Höfeordnung

### I.

Nach Art. 1 § 266 Abs. 4 des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (Bundesgesetzblatt 2019 Teil I, 1794 ff [1806]) werden Einheitswertbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, **kraft Gesetzes** zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

1. Die Anordnung dieser Rechtsfolge gilt nicht absolut, sondern nur, soweit die Einheitswertbescheide

„auf den §§ 19 bis 23, 27, 76,79 Abs. 5, § 93 Abs. 1 S. 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 S. 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes... beruhen“.

2. Die Höfeordnung regelt ein Sondererbrecht für Höfe in den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen, und zwar als sogenanntes obligatorisches Anerbenrecht. Vermögen, das zu einem Hof gehört, vererbt sich nicht nach dem allgemeinen Erbrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sondern mit im Einzelnen auch noch weitergehenden Abweichungen an nur einen Miterben als Hoferben. In der Person des Erblassers kommt es zu einer Spaltung des Erbrechtsregimes; nur das hoffreie Vermögen vererbt sich nach BGB.
3. Einheitswertbescheide spielen in der Höfeordnung an zwei Stellen eine besondere Rolle, zum Ersten beim Begriff des Hofes (§ 1 Abs. 1 S. 1 und 2 HöfeO) und zum Zweiten bei der Abfindung der Miterben nach dem Erbfall (§ 12 Abs. 2 S. 1 HöfeO):

Für den Hofbegriff nach § 1 HöfeO konstitutiv ist, dass die landwirtschaftliche Besitzung „einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000,00 € hat“.

Nach § 12 Abs. 1 HöfeO steht den Miterben, die nicht Hoferben geworden sind, ein Anspruch gegen den Hoferben auf Zahlung einer Abfindung in Geld zu. Der Anspruch bemisst sich nach dem Hofeswert im Zeitpunkt des Erbfalls. Als Hofeswert gilt das 1½ fache des zuletzt festgesetzten Einheitswertes.

Im Gesetzestext der Höfeordnung wird der Wirtschaftswert definiert als der nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften festgestellte Wirtschaftswert im Sinne des § 46 des Bewertungsgesetzes. Der Hofeswert wird definiert als das 1½ fache

des zuletzt festgesetzten Einheitswertes im Sinne des § 48 des Bewertungsgesetzes.

Die Höfeordnung zitiert damit andere Paragraphen des Bewertungsgesetzes als die Vorschrift aus dem Grundsteuerreformgesetz, die die Einheitswertbescheide aufhebt.

4. Fraglich ist, welche Rechtsfolge aus diesem Befund abgeleitet werden kann:

Zum einen kann vertreten werden, dass bestandskräftige Einheitswertbescheide fortgelten, soweit sie auf § 46 oder auf § 48 des Bewertungsgesetzes beruhen. Zum anderen kann vertreten werden, dass die §§ 19 bis 23 des Bewertungsgesetzes die allgemeinen Grundlagen für die Einheitsbewertung betreffen, die auf diesen allgemeinen Grundlagen beruhenden Einheitswertbescheide also auch in ihrer Wirkung auf §§ 46 und 48 des Bewertungsgesetzes aufgehoben sind.

Im ersten Fall blieben Inhalt und Anwendung der Höfeordnung vom mit dem Grundsteuerreformgesetz herbeigeführten Ende der Einheitswertbescheide unberührt. Im zweiten Fall würde dieses Ende auf Inhalt und Anwendung der Höfeordnung durchschlagen und die Höfeordnung über die „Torpedierung“ des Hofbegriffes in Gänze erledigen.

Die Gesetzesmaterialien sind zur Auslegung unergiebig. Auf Seite 121 des Gesetzentwurfes der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (BT-Drs 19/11085) wird zur Begründung der Vorschrift lediglich darauf abgestellt, dass nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer bestimmt ist, dass für Kalenderjahre nach Ablauf der Fortgeltungsfristen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide keine Belastungen mehr gestützt werden dürfen. Diese Ausführungen sprechen zwar dafür, dass der Gesetzgeber das Folgeproblem in der Höfeordnung gar nicht gesehen hat und demzufolge auch nicht regeln wollte, doch ergibt sich dies eben nicht mit der erforderlichen ausdrücklichen Klarheit positiver Feststellung. Die Frage blieb auch im Ausschuss unbehandelt; der Entwurf wurde unverändert übernommen (Seite 44 des Ausschussberichtes, BT-Drs 19/14138).

5. Meines Erachtens sollte die Höfeordnung gleichwohl vom Joch dieses Rechtszweifels befreit und bei der Gelegenheit gleich auch „zukunftsfit“ gemacht werden, denn es ist absehbar, dass mangels weiterer Fortschreibung der Einheitswerte sich die Bescheide immer weiter von den landwirtschaftlichen (Wert-) Verhältnissen entfernen und damit letztlich jene Gründe greifen, die das

Bundesverfassungsgericht dazu bewogen haben, den Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer als verfassungswidrig zu erklären.

## II.

Es wird deshalb Folgendes vorgeschlagen:

1. Die Höfeordnung sollte geändert werden. Sie ist sogenanntes partielles Bundesrecht. Das beruht auf Art. 125 Zif. 2 Grundgesetz. Danach wird Recht, das Gegenstände der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes betrifft, innerhalb seines Geltungsbereiches Bundesrecht, soweit es sich um Recht handelt, durch das nach dem 8. Mai 1945 früheres Reichsrecht abgeändert worden ist. Die Höfeordnung betrifft mit dem landwirtschaftlichen Sondererbrecht das Bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Zif. 1 Grundgesetz. Sie trat als Anlage B zur Verordnung der britischen Militärregierung Nr. 84 am 24. April 1947 in Kraft, und zwar mit einheitlicher Geltung innerhalb der britischen Besatzungszone. Sie trat damit an die Stelle des Erbrechts, das durch das Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933 aufgehoben war, das aber infolge des Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 25. Februar 1947 wieder in Kraft gesetzt wurde. Alle anderen Anerbengesetze sind Landesrecht.

Mangels Zustimmungserfordernis des Bundesrates dürfte es sich um ein sogenanntes Einspruchsgesetz handeln, Art. 77 Abs. 3 GG.

2. Inhaltlich wird für ein drittes Gesetz zur Änderung der Höfeordnung (das zweite stammt vom 29. März 1976) vorgeschlagen:
  - a) Die Bezugnahme auf den Wirtschaftswert in § 1 Höfeordnung kann entfallen. In Anlehnung an § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Höfeordnung für das Land Brandenburg vom 19. Juni 2019 könnte für den Hofbegriff auf die Ausstattung mit land- oder forstwirtschaftlicher Fläche abgestellt werden. Die im Nord-Westen Deutschlands abweichenden Agrarstrukturen lassen es angeraten erscheinen, eine Flächenausstattung von 10 Hektar ausreichen zu lassen (Brandenburg 20 ha). Der letzte Halbsatz nach „sofern“ § 1 Abs. 1 S. 1 Höfeordnung könnte lauten:

„Hof ... ist eine Besetzung, ...sofern sie eine land- oder forstwirtschaftliche Fläche von mindestens 10 Hektar umfasst“.

Im Interesse der Rechtssicherheit sollte die Angabe der Nutzungsart im Bestandsverzeichnis des Grundbuches maßgeblich sein. Wird dort für ein Grundstück die Nutzungsart „Landwirtschaftsfläche“ genannt, zählt die Gesamtfläche des Grundstücks mit gegebenenfalls mehreren Flurstücken.

- b) Im Rahmen von § 12 Höfeordnung sollte auf die Ertragskraft des Betriebes abgestellt werden. Motiv für die Bemessung der Abfindung der weichenden Erben am niedrigen Hofeswert sind die oft hohen Verkehrswerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen verbunden mit der Eigenart landwirtschaftlicher Betriebe, über gemessen am Vermögen geringe Liquidität zu verfügen. Die sogenannte Landgutregelung des BGB stellt deshalb auf den Ertragswert ab. Der Ertragswert ergibt sich aus dem jährlichen Reinertrag multipliziert mit einem landesgesetzlich bestimmten Faktor und, wo dieser nicht bestimmt ist mit dem von der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht empfohlenen Faktor 18. Ertragswertberechnungen sind allerdings in hohem Maße von der Leistung des Betriebsleiters abhängig; je höher der Jahresreinertrag eines Betriebes, desto höher der Ertragswert und desto höher die an die weichenden Erben zu leistende Abfindung. Dieser Umstand könnte sich auf die gewünschte Betriebsleitermotivation kontraproduktiv auswirken. Mit einer niedrigeren Abfindungslast würde derjenige belohnt, der geringere Jahresreinerträge erzielt.

Deshalb sollte ein objektiver Maßstab gewählt werden, die Ertragskraft des Betriebes. Insoweit liegen die Verhältnisse in Land- und Forstwirtschaft unterschiedlich:

In der Landwirtschaft ist der wesentliche Produktionsfaktor der Grund und Boden. In der Forstwirtschaft kommen wegen der langen Umtriebszeiten Besonderheiten, insbesondere der Bestandeswert hinzu.

3. Bei allem ist rechtspolitisch zu beachten, dass verbreitet die Bemessung der Abfindung am Hofeswert mit dem  $1\frac{1}{2}$  fachen Einheitswert als zu niedrig empfunden wird.
4. Grob vereinfacht könnte für landwirtschaftliche Verhältnisse wie folgt gerechnet werden:

Die Ertragsmesszahl (EMZ) drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar (100 Quadratmeter) und der Acker- oder Grünlandzahl. Zur Vereinfachung wird vorgeschlagen, die Ertragsmesszahlen auf die Fläche zu rechnen. Die halbe flächenbezogene

Ertragsmesszahl könnte in Euro ausgedrückt werden. Der Hofeswert würde dann nach folgender Formel bestimmt:

$$\frac{EMZ}{2} \text{ € LuF-Fläche + Grundsteuerwert des Wohnhauses}$$

In Worten:

„Hofeswert ist die Summe von Grundsteuerwert des Betriebsleiterwohnhauses und der Ertragsfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Flächen; als Ertragsfähigkeit gilt ein Betrag in Euro, der sich aus der Hälfte der Ertragsmesszahlen der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ergibt“.

5. Ein anderer Vorschlag geht dahin, auf § 55 Einkommenssteuergesetz abzustellen. Als Hofeswert würde danach ein Viertel der Werte gelten, wie sie sich aus der Anwendung des § 55 Einkommenssteuergesetz ergeben.
6. Für forstwirtschaftliche Flächen müsste dieses Verfahren um eine vereinfachte Betrachtung der Bestandeswerte ergänzt werden.
7. Gegen die Bezugnahme auf die Ertragsmesszahlen wird eingewendet, dass diese sich nur zu den landwirtschaftlichen Flächen verhalten. Der Wohnteil, den der Hoferbe ebenfalls übernehme, sei damit noch nicht bewertet. Allerdings wollen die Vertreter dieser Auffassung den Wohnteil auch nicht mit dem Grundsteuerwert ansetzen, weil der Hoferbe auch im Hinblick auf den Wohnteil mit der Nachabfindungspflicht des § 13 Höfeordnung belastet sei. Hinzu komme, dass die vorgeschlagene Formel insoweit kompliziert erscheine, als zwei Bezugsgrößen, nämlich die Ertragsmesszahl und der Grundsteuerwert, herangezogen werden müssten. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, den alten Hofeswert in ein Verhältnis zu setzen mit dem neuen Grundsteuerwert bzw. der Summe aus dem Grundsteuerwert für den Betriebsteil einerseits und dem Grundsteuerwert für den Wohnteil andererseits. Das Ergebnis müsse voraussichtlich mit einem noch festzulegenden Faktor versehen werden, um zu Abfindungen zu gelangen, die für den Hoferberben noch tragbar seien. Bei der Festlegung des Faktors sei auch zu berücksichtigen, dass sich der Geldwert seit Anfang der 60er Jahre (ursprüngliche Festsetzung der Einheitswerte) deutlich verändert habe.

Die Schwäche dieses Vorschlages ist seine prognostische Unberechenbarkeit. Unser Schleswig-Holsteinisches Finanzministerium will die Grundsteuerwerte erst

im zweiten Quartal 2024 den Gemeinden und der Landwirtschaftskammer zuleiten, damit diese die Hebe- bzw. Beitragssätze vor dem Hintergrund des politischen Versprechens, das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer solle gleich bleiben, anpassen können. Ob dieser Termin haltbar ist, ist in Ansehung der aktuellen Schwierigkeiten bei der Erklärung der Steuerbasisdaten zu bezweifeln. Selbst wenn die Grundsteuerwerte im zweiten Quartal 2024 vorgelegt würden, würden lediglich sechs Monate Zeit für die Anpassung der Höfeordnung verbleiben, bevor am 31. Dezember 2024 die Einheitswertbescheide aufgehoben sind. Aus meiner Sicht reicht diese Zeit für die Herbeiführung eines breiten Konsenses über den Korrekturfaktor für den Hofeswert nicht.

8. Um Vorschläge wird gebeten.

Kiel, den 10. März 2022 Dr. Giesen