



Kurzinformation

Umlagefähigkeit der Grundsteuer A auf Pächter land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Das Grundsteuergesetz (GrStG) ermächtigt die Gemeinden, auf die in ihrem Gebiet liegenden bebauten, unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Grundsteuern zu erheben. Das Gestaltungsrecht der Gemeinde umfasst die Festlegung des sogenannten Hebesatzes (§ 25 GrStG). Niedrige Hebesätze können unter anderem die Ansiedlung von Gewerbeflächen und Wohnbebauung begünstigen. Die Gemeinde beschließt zwei Hebesätze und zwar für die *Grundsteuer A* für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für die *Grundsteuer B* für alle anderen Grundstücke,

vgl. im Einzelnen Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 38 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794); abrufbar unter (Stand: 12.06.2018): https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/GrStG.pdf.

Die Grundsteuer B kann beispielsweise bei der Vermietung von Wohnraum nach § 556 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und § 2 Nr. 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) auf die Miete umgelegt werden,

vgl. Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958), abrufbar unter (Stand: 12.06.2018): <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BetrKV.pdf>.

In den Vorschriften zu Pachtverträgen über land- und forstwirtschaftliche Flächen (Landpachtverträge, §§ 585-597 BGB) ist eine § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB entsprechende Regelung nicht enthalten.

Grundsätzlich kann es Inhalt des Pachtvertrags (§ 585 Abs. 2 i.V.m. § 581 Abs. 1 Satz 2 BGB) sein, dass der Pächter bestimmte Neben- und Betriebskosten zu tragen hat. Hierzu kann insbesondere die Grundsteuer A gehören, indem etwa Bezug auf die BetrKV genommen wird,

vgl. bspw. Harke, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2016, § 581 BGB Rn. 7.

Die entsprechenden Regelungen in Muster-Landpachtverträgen sind allerdings unterschiedlich. Vielfach wird vorgesehen, dass der Pächter neben dem Pachtzins auch die auf den gepachteten

Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuer, Umlage der Landwirtschaftskammer, Verbandsumlagen) übernimmt,

vgl. bspw. Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe, Mustervertrag für die Gestaltung von Landpachtverträgen, zuletzt abgerufen (Stand: 12.06.2018): http://www.landeskirche-schaumburg-lippe.de/fileadmin/landeskirche/Dateien/Landeskirchenamt/Formulare/20170329_muster_landpachtvertrag.pdf;

Freistaat Thüringen, Landpachtvertrag über Pachtgrundstücke, zuletzt abgerufen am 12.06.2018: <https://www.thueringen.de/imperia/md/content/lwa-bfh/agrarstruktur/pachtver.pdf> ;

Landkreis Elbe-Elster, Muster eines Landpachtvertrages, zuletzt abgerufen am 12.06.2018: http://m.lkee.de/media/custom/2112_195_1.PDF?1334301536 .

Teilweise wird aber auch vorgesehen, dass die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, der Verpächter zu tragen hat,

vgl. bspw. Kreisverwaltung Wetterau, Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke, zuletzt abgerufen am 12.06.2018: https://www.wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/Landwirtschaftlicher_Pachtvertrag.pdf ;

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Pachtvertrag über die Zupacht von Land zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, zuletzt abgerufen am 12.06.2018; [file:///N:/DP_wd7-1/Einf%C3%BChrung%20Raumordnungsrecht/BP%20150717%20Muster%20Pachtvertrag%20\(1\).pdf](file:///N:/DP_wd7-1/Einf%C3%BChrung%20Raumordnungsrecht/BP%20150717%20Muster%20Pachtvertrag%20(1).pdf)

Evangelische Regionalverwaltung Nassau, Landpachtvertrag, zuletzt aufgerufen am 12.06.2018: <https://www.ev-rv-nassau.de/app/download/.../Landpachtvertrag+Juli+2017.docx?t...> .

Es kann sich daher empfehlen, auch in einem Pachtvertrag über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausdrücklich zu vereinbaren, dass neben dem zu zahlende Pachtzins auch die Grundsteuer A zu zahlen ist.

Fehlen Angaben zur Grundsteuer A im Pachtvertrag oder wird der Pächter lediglich zur Zahlung „sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten“ verpflichtet, kann es von den Umständen des Einzelfalles abhängen, ob die Parteien des Pachtvertrages die Grundsteuer A als umlagefähig betrachten,

vgl. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 02.12.2009, Aktenzeichen I-30 U 93/09, juris-Datenbank, Verpachtung eines Erlebnis-Schwimmbades durch eine Gemeinde, hiernach soll die Einbeziehung der Grundsteuer als Nebenkosten in das Pachtverhältnis etwa dann ausscheiden, wenn die Vertragsparteien dem Pachtverhältnis eine Wirtschaftlichkeitsprognose zugrunde gelegt haben und innerhalb dieser Prognose die Grundsteuer nicht in Ansatz gebracht wurde.
