

# Anleitung

## für die Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Diese Anleitung soll Sie informieren

- wie Sie den Vordruck richtig ausfüllen
- über Ihre steuerlichen Pflichten

### Zunächst eine Bitte

Sie werden sicher dafür Verständnis haben, dass es nicht möglich ist, den Vordruck so zu gestalten, dass er für alle in Betracht kommenden Eintragungen ausreicht. Die Verhältnisse bei den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sind zu unterschiedlich. Verwenden Sie trotzdem nur die amtlichen Vordrucke. Soweit die Vordrucke keine Eintragungsmöglichkeiten für Besonderheiten Ihres Betriebs vorsehen, teilen Sie bitte diese Umstände dem Finanzamt formlos auf einem gesonderten Blatt mit. Fügen Sie die erforderlichen Anlagen und Belege bei.

**Reicht der vorgesehene Raum für die erforderlichen Eintragungen im Vordruck nicht aus, fordern Sie weitere Vordrucke beim Finanzamt an.**

### So wird der Vordruck ausgefüllt

Bitte beantworten Sie alle für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zutreffenden Fragen. Füllen Sie den Vordruck bitte deutlich und vollständig aus. Benutzen Sie für die Eintragungen nur die zutreffenden weißen Felder oder kreuzen Sie diese an.

Tragen Sie nur volle Euro-Beträge ein. Soweit bei längeren Namen und Bezeichnungen der Platz nicht ausreicht, verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen.

### Abgabefrist

**Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig unter Angabe des Grundes Fristverlängerung.**

Bei Nichtabgabe oder nicht fristgerechter Abgabe der Steuererklärung sowie bei unrichtigen und unvollständigen Angaben kann ein Verspätungszuschlag, Zwangsgeld oder Bußgeld nach den Vorschriften der Abgabenordnung festgesetzt werden.

---

## Vordruck EW 1/03 - Personendaten

### Angaben zur Person

#### Feststellungszeitpunkt

Zu Zeile 1

Für die Angaben in der Erklärung sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend. Das Finanzamt hat den maßgebenden Feststellungszeitpunkt bereits eingetragen.

### Lage des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Zu Zeilen 4 bis 7

**Für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bildet, ist eine gesonderte Erklärung abzugeben (Vordruck Personendaten, EW 1/03, nebst Anlage EW 5/03).**

Die Angaben zur Lage des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft hat das Finanzamt bereits eingetragen.

Zu Zeilen 8 bis 10

Dient die wirtschaftliche Einheit einem Gewerbebetrieb, machen Sie hier entsprechende Angaben.

### Beizufügende Unterlagen

Zu Zeilen 22 und 23

**Fügen Sie der Erklärung möglichst die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung, einen Lageplan und die Wohn-/Nutzflächenberechnung bei.**

### Unterschrift

Zu Zeilen 26 bis 31

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben. Für Geschäftsunfähige oder beschränkt Geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen hat der gesetzliche Vertreter zu unterschreiben. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.

Zur Wirksamkeit der Empfangsvollmacht ist die Unterschrift der Beteiligten erforderlich, die einen Empfangsbevollmächtigten bestellen.

### Eigentümerangaben

Zu Zeilen 32 bis 64

Zur wirtschaftlichen Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft rechnen grundsätzlich alle Wirtschaftsgüter, die dem Betriebsinhaber oder dessen Ehegatten gehören. Für die Frage, wem der Betrieb gehört, ist das bürgerlich-rechtliche Eigentum nicht immer ausschlaggebend. Maßgebend ist, wem der Betrieb steuerrechtlich zuzurechnen ist (§ 39 Abgabenordnung). Hiernach werden insbesondere Betriebe, die jemand in Eigenbesitz hat, dem Eigenbesitzer zugerechnet. Eigenbesitzer ist, wer einen Betrieb als ihm gehörig besitzt. Betriebe, die mehreren zur gesamten Hand zustehen (z.B. bei ungeteilter Erbengemeinschaft), werden den Beteiligten nach Bruchteilen zugerechnet.

Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut, z.B. einer Gemeinschaftsweide, ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn das Wirtschaftsgut mit dem Betrieb zusammen genutzt wird. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft von mehreren gemein-

schaftlich betrieben, z.B. von Geschwistern oder Eltern und Kindern, so sind die Beteiligten sämtlich aufzuführen. Alle diesen Beteiligten gehörenden Flächen, die dem gemeinschaftlichen Betrieb dienen, sind in Zeilen 31 bis 54 des Vordrucks EW 5/03 anzugeben.

## Angaben zu Gemeinschaften

Zu Zeilen 34 bis 36

Bei Gemeinschaften ist deren Bezeichnung einzutragen.

## Vordruck EW 5/03 – Anlage Land- und Forstwirtschaft

### Betriebseigenschaft

Zu Zeilen 1 und 2

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden **einschließlich der Brachflächen**, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel und ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln. Als normaler Bestand gilt ein solcher, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden auch **Stückländereien**. Stückländereien sind einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen die zu ihrer Bewirtschaftung verwendeten Wirtschaftsgebäude oder die Betriebsmittel oder beide Arten von Wirtschaftsgütern nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören.

Ist die Bewirtschaftung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft aufgegeben, ist das entsprechende Datum einzutragen.

### Lage des Betriebs / der Stückländerei

Zu Zeilen 3 bis 5

Hier sind u.a. die Gemarkung, die Grundbuchblattnummer, die Flur und Flurstücksnummer oder sonst übliche Katasterbezeichnungen anzugeben.

### Wohngebäude / Wohnteil

Zu Zeilen 6 bis 9

Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst die Gebäude und Gebäudeteile, soweit sie dem Inhaber des Betriebs, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, dem privaten Hauspersonal und den Altenteilern zu Wohnzwecken dienen. Der Grund und Boden, auf dem die Wohngebäude stehen, gehört zum Wirtschaftsteil und ist in Zeile 49 anzugeben.

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung von Räumen zu verstehen, die von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt ist. Es muss somit ein dauerhafter baulicher Abschluss vorhanden sein. Weiter muss ein eigener Zugang bestehen, der nicht durch einen anderen Wohnbereich führt. Diese Voraussetzung ist z. B. erfüllt, wenn ein eigener Zugang unmittelbar von außen vorhanden ist oder wenn jede Wohneinheit in dem Gebäude jeweils durch eine abschließbare Eingangstür gegenüber dem gemeinsamen Treppenhaus oder Vorraum abgetrennt ist. Die zu einer Wohneinheit zusammengefassten Räume müssen über eine Küche verfügen. Dabei reicht es aus, wenn in dem als Küche vorgesehenen Raum die Anschlüsse für diejenigen Einrichtungs- und Ausstattungsge-

genstände vorhanden sind, die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendig sind, insbesondere Stromanschluss für den Elektroherd bzw. Gasanschluss für den Gasherd, Kalt- und gegebenenfalls Warmwasserzuleitung und ein Ausguss. Weiter müssen ein Bad mit Wanne oder Dusche und eine Toilette vorhanden sein; ein Waschbecken reicht nicht aus. Die Wohnfläche muss mindestens 23 m<sup>2</sup> betragen.

Eine Wohnung dient überwiegend einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn der Betriebsinhaber oder einer der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist. Die Wohnung einer betrieblichen Arbeitskraft gehört zum Wirtschaftsteil des Betriebs, wenn der Wohnungsinhaber oder ein Familienangehöriger an wenigstens 100 Tagen im Jahr zur Mitarbeit im Betrieb verpflichtet ist. Bei Kleinbetrieben mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung ist das immer dann der Fall, wenn mindestens 1 Stück Großvieh oder 3 Mastschweine oder 100 Legehennen gehalten werden.

### Betriebsfremde Nutzung

Zu Zeilen 10 bis 13

Hierzu gehören z.B. Ferienwohnungen oder einzelne Wohnräume, die länger als sechs Wochen im Jahr an Betriebsfremde vermietet werden.

### Lage der Wohnung

Zu Zeilen 14 und 15

Bitte geben Sie hier an: Wohnung und Stallungen unter einem Dach, Wohnung unmittelbar über den Stallungen, Wohnung unmittelbar neben den Stallungen.

### Art und Umfang von Veränderungen

Zu Zeilen 17 bis 21

Geben Sie als Art und Umfang der Veränderungen z.B. an: Neubau eines Wohnhauses und/oder einer Garage, Aufstockung des Seitenflügels, Heizungseinbau im Hauptgebäude, Abbruch eines Gebäudeteils, Umwandlung von Wohnraum in Büroräume, Ausbau des Dachgeschosses.

### Bauart und Bauausführung

Zu Zeilen 22 bis 26

Zu den Massivbauten gehören Gebäude oder Gebäudeteile mit Außenwänden aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie Stahl- und Stahlbetonskelett.

Zu den Fachwerkbauten gehören

- Holzfachwerkbauten mit Steinausmauerung  
Hierzu zählen auch Gebäude und Gebäudeteile aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie andere eingeschossige massive Gebäude in leichter Bauausführung.
- Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung  
Hierzu zählen auch besonders haltbare Holzbauten mit massiven Fundamenten.

### Wohnfläche

Zu Zeile 27

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV - zu ermitteln. Auch leer stehende und ungenutzte Räume sind in die Gesamtwohnfläche einzubeziehen.

## Art der Heizung

### Zu Zeile 28

Geben Sie hier bitte an, ob es sich z.B. um eine Zentralheizung oder um eine Heizung mit Einzelöfen handelt.

## Öffentliche Förderung

### Zu Zeile 30

Bei öffentlicher Förderung führen lediglich Fördermittel nach dem Sozialprogramm (§ 6 i.V.m. §§ 25 bis 68 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, sog. erster Förderweg) zum Ansatz der Mietspiegelmiets „öffentlich gefördert“. Nichtöffentliche Fördermittel führen nicht zum Ansatz der oben genannten Miets.

## Eigentumsflächen einschließlich verpachteter Flächen

### Zu Zeilen 31 ff

Die Eigentumsflächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (einschließlich der verpachteten Flächen, jedoch ohne hinzugepachtete Flächen) sind in den Zeilen 35 bis 53 einzutragen. Die Summe der Eigentumsflächen ist in Zeile 54 als Gesamtfläche anzugeben.

Maßgeblich sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt. Abweichende Zeitpunkte gibt es für zwei Ausnahmen: Als Bewertungsstichtag gilt für die durch den Anbau von Baumschulgewächsen genutzte Fläche der 15. September, für die durch den Anbau von Gemüse, Blumen und Zierpflanzen genutzte Fläche der 30. Juni, der dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist. Daraus folgt, dass Nutzungsänderungen, z.B. Umwandlung von Baumschulflächen in landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach dem Bewertungsstichtag, aber vor dem Feststellungszeitpunkt vorgenommen wurden, weder als Abgang bei der einen noch als Zugang bei der anderen Nutzung zu berücksichtigen sind.

Haben Sie vor dem Feststellungszeitpunkt Flächen erworben oder veräußert, ohne dass bis dahin eine Umschreibung erfolgt ist, so sind diese Änderungen unter Angabe der Ursache und des Zeitpunkts auf besonderem Blatt zu erläutern (z.B. Verkauf einer Fläche zur Größe von 1 ha im Jahre 2002 an Landwirt Max Müller in A-Dorf, Flur X, Flurstück Y).

## Landwirtschaftliche Nutzung ohne Hopfen und Spargel

### Zu Zeile 35

Zur Fläche der Landwirtschaft gehören:

- die als Acker- und Grünland (einschließlich der Streuwiesen, Hutungen und Almen) genutzten Flächen ohne die gesondert anzugebenden Flächen des Hopfen und Spargelanbaus,
- die brach liegenden Acker- und Grünlandflächen (Stilllegungsflächen, Sozialbrache),
- diejenigen Acker- und Grünlandflächen, auf denen verstreut Obstbäume mit Sorten geringster Marktgängigkeit stehen,
- Flächen, auf denen Kopfkohl (Weiß-, Rot- und Wirsing-kohl), Pflückerbsen und -bohnen im Rahmen der landwirtschaftlichen Fruchtfolge angebaut werden,
- Flächen, die dem Nutzungsteil Baumschulen als Brache oder zur Gründüngung dienen,
- Hausgärten, deren Größe 10 Ar übersteigt.

Nicht hierhin gehören die Hof- und Gebäudeflächen sowie die gesondert ausgewiesenen Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen.

Bei Tierhaltung bitte die **EW 500 T - Erklärung über die Tierhaltung** ausfüllen.

## Hopfen

### Zu Zeile 36

Die Hopfenanbaufläche ist unter Einbeziehung der im Frühjahr vor dem Feststellungszeitpunkt angelegten Junghopfenfläche und unter Abzug einer nach diesem, aber vor der nächsten Ernte gerodeten Althopfenfläche anzugeben, die ihrerseits der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen ist.

## Spargel

### Zu Zeile 37

Zur Spargelanbaufläche gehören auch die noch nicht im Ertrag stehenden Jungspargelflächen.

## Forstwirtschaft

### Zu Zeile 38

Für die Feststellung des Werts der forstwirtschaftlichen Nutzung sind auch folgende Vordrucke auszufüllen:

#### **EW 501 – Forstwirtschaft über 2 bis 30 ha**

#### **EW 502 – Forstwirtschaft über 30 ha**

Zur Fläche der Forstwirtschaft gehören:

- alle Flächen, die dauernd der Erzeugung von Rohholzdienen (Holzbodenfläche des Wirtschaftswaldes und des Nichtwirtschaftswaldes). Dazu rechnen auch die Wirtschaftswege, Schneisen und Schutzstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt, und ferner die Blößen, das sind die nur vorübergehend nicht bestockten Flächen;
- Wirtschaftswege, Schneisen und Schutzstreifen, deren Breite einschließlich der Gräben 5 m übersteigt, ständige Holzlagerplätze und andere Flächen, die dem Transport und der Lagerung des Holzes dienen und nicht zur Holzbodenfläche gerechnet werden;
- Saat- und Pflanzkämpe, wenn sie zu mehr als zwei Drittel der Erzeugung von Pflanzen für den eigenen Betrieb dienen, sowie die Samenplantagen;
- Wildwiesen und Wildäcker, sofern sie nicht an einer anderen Stelle erklärt sind;
- Hof- und Gebäudeflächen, wenn sie in der Flächenaufstellung eines forstwirtschaftlichen Betriebswerks oder Betriebsgutachtens enthalten sind, die der Erklärung der Fläche der Forstwirtschaft zugrunde gelegt wird.

Nicht hierhin gehören die ausschließlich als Weihnachtsbaumkulturen genutzten Flächen; sie sind unter Zeile 47 zu erklären.

## Weinbau

### Zu Zeile 39

Bitte Vordruck **EW 503 – Anlage Weinbau** – ausfüllen.

Zur Fläche des Weinbaus gehören:

- die Flächen mit im Ertrag stehenden Rebanlagen,
- die vorübergehend nicht bestockten Flächen,
- die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder sowie
- die Flächen der Rebmuttergärten und Rebschulen, sofern sie zu mehr als zwei Drittel dem Eigenbedarf des Betriebs dienen.

## Gemüse, Blumen- und Zierpflanzenbau

### Zu Zeilen 40 und 41

Bitte Vordruck **EW 504 – Anlage Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau** – ausfüllen.

Zum Gemüsebau gehören auch die Anbauflächen, auf denen Kopfkohl (Weiß-, Rot- und Wirsing-kohl), Pflückerbsen und

Pflückbohnen gärtnerisch, d.h. nicht im Rahmen einer landwirtschaftlichen Fruchtfolge, als Hauptkultur angebaut werden.

### Obstbau

Zu Zeile 42

Bitte Vordruck **EW 505 – Anlage Obstbau** – ausfüllen.

Zum Obstbau gehören außer den Flächen, die dem Kern-, Stein- und Schalenobst sowie den Erd- und Strauchbeeren als Standraum dienen, auch die Zwischenflächen mit oder ohne Unternutzung, die Vorgewende und dergleichen.

### Baumschulflächen

Zu Zeile 43

Bitte Vordruck **EW 506 – Anlage Baumschulen** – ausfüllen.

Zur Baumschulfläche gehören auch die Einschlagplätze, die Lagerplätze für Kompost, Torf usw., die Saat- und Pflanzkämpfe (Forst) sowie die Rebmuttergärten/ Rebschulen, sofern sie nicht zu mehr als zwei Drittel dem Eigenbedarf des Betriebs dienen und die Schau- oder Beispieldpflanzungen.

### Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Zu Zeilen 45 und 46

Bitte je nach Bedarf folgende Vordrucke ausfüllen:

**EW 507 – Anlage Binnenfischerei**

**EW 508 – Anlage Teichwirtschaft und Fischzucht**

**EW 509 – Anlage Saatzucht**

**EW 510 – Anlage Pilzanbau**

Anzugeben sind die Art und die zugehörigen Flächen:

Binnenfischerei	Wasserflächen
Teichwirtschaft sowie Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	die produktive Wasserfläche (Dämme, Uferstreifen, Hof- und Gebäudeflächen, Wege und dergleichen sind in Zeilen 49 und 50 anzugeben.)
Imkerei	nur Flächen, die nicht bereits an einer anderen Stelle, z.B. bei den übrigen Flächen erklärt sind
Wanderschäfererei	
Pilzanbau	
Weihnachtsbaumkultur	die mit Weihnachtsbäumen bestandene Fläche
Saatzucht	die Fläche der Zuchtgärten, Saatkämpfe und Gewächshäuser

### Verpachtetes Kleingartenland

Zu Zeile 48

Zum verpachteten Kleingartenland gehören das Dauerkleingartenland (z.B. Schrebergärten) und das übrige Kleingartenland.

### Hof- und Gebäudeflächen

Zu Zeile 49

Hier sind sämtliche Hof- und Gebäudeflächen des Betriebs anzugeben, soweit sie nicht in der Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung enthalten sind. Hausgärten bis zur Größe von 10 Ar sind zur Hof- und Gebäudefläche zu rechnen.

### Wirtschaftswege, Hecken und Grenzraine und dergleichen

Zu Zeile 50

Hier sind sämtliche Wirtschaftswege, Hecken, Grenzraine und dergleichen des Betriebs anzugeben, soweit sie nicht in den einzelnen Nutzungen enthalten sind.

### Abbauland

Zu Zeile 51

Zum Abbauland gehören die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden (Sand-, Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche, Torfstiche und dergleichen). Anzugeben ist auch die Art der abgebauten Bodensubstanzen.

### Geringstland

Zu Zeile 52

Zum Geringstland gehören unkultivierte, jedoch kultivierbare Flächen, d.h. Flächen geringster Ertragsfähigkeit (z.B. unkultivierte Moor- und Heideflächen).

### Unland

Zu Zeile 53

Zum Unland gehören solche Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können; dies gilt auch für Wasserflächen, die nicht bereits an einer anderen Stelle, z.B. in Zeilen 45 und 46, erklärt sind.

### Zupachtungen/ Verpachtungen am Feststellungszeitpunkt

Zu Zeilen 64 bis 95

In den Zeilen 64 bis 82 sind auch Flächen aufzuführen, die dem Betrieb z.B. von Angehörigen unentgeltlich zur Nutzung überlassen sind.

Die jeweilige Nutzung ergibt sich aus der Aufteilung der Eigentumsfläche entsprechend Seite 2 des Erklärungsvordrucks. Soweit auch Hof- und Gebäudeflächen verpachtet oder zugepachtet sind, erklären Sie dies bitte auf gesondertem Blatt.

### Nebenbetriebe

Zu Zeilen 97 bis 101

Nebenbetriebe sind Betriebe, die dem Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind und nicht einen selbständigen Gewerbebetrieb darstellen.

### Betriebsgebäude für andere Zwecke

Zu Zeilen 108 bis 110

Dienen Gebäude oder Gebäudeteile anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, z.B. zum Abstellen von Wohnwagen oder Segelyachten, ist dies unter Angabe des Verwendungszwecks hier anzugeben.

### Pferdehaltung

Zu Zeilen 111 bis 113

Bitte Vordruck **EW 512 – Erklärung über die Pferdehaltung** – ausfüllen.