

**Stellungnahme**  
**zum Referentenentwurf für ein**  
**Gesetz zur Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes**  
**und des Justizkostenrechts**  
**(Kostenrechtsänderungsgesetz 2025 – KostRÄG 2025)**

**I. Zum Gesetzentwurf allgemein**

Der **Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. (HLBS)** begleitet das deutsche Steuerrecht und Sachverständigenwesen seit über 100 Jahren und setzt sich seither für eine praxisorientierte Umsetzung rechtlicher Rahmenbedingungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein.

Wir bedanken uns für die Übersendung des Referentenentwurfs für ein für ein Gesetz zur Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes und des Justizkostenrechts (Kostenrechtsänderungsgesetz 2025 – KostRÄG 2025) im Rahmen der Verbandsanhörung und nehmen zur Änderung des § 48 des Gerichts- und Notarkostengesetzes und zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz jeweils gesondert Stellung:

**II. Vorbemerkung zu § 48 Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**

Der HLBS begrüßt, dass für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Generationenfolge die Gerichts- und Notargebühren weiterhin nach der grundsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage erhoben werden sollen.

Der Gesetzgeber hat mit dem Grundsteuerreformgesetz die zwischenzeitlich eingetretenen agrarstrukturellen Veränderungen Rechnung getragen und das land- und forstwirtschaftliche Vermögen neu abgegrenzt. Wird zur Gebührenbemessung realitätsgerecht auf die grundsteuerrechtlichen Bewertungsvorschriften abgestellt, muss folgerichtig der Gegenstand der Gebührenbemessung der (neuen) bewertungsrechtlichen Definition des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft entsprechen. Dabei bleibt es dem Gesetzgeber unbenommen, diesen Begriff für die Gebührenbemessung um Teile des (neuen) Grundvermögens (z. B. Wohnungen der Arbeitnehmer und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige) zu erweitern, wenn diese typischer Weise Teil von Zuwendungen oder Übergaben sein können. Aus diesen Gründen schlagen wir vor, § 48 GNotKG stärker an den steuerrechtlichen Begriffen auszugestalten.

### III. Anmerkungen zu § 48 GNotKG im Einzelnen

#### 1. Zu § 48 Absatz 1 RefE

Es ist von hieraus nicht nachvollziehbar, weshalb ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nur dann begünstigt ist, wenn zugleich tatbestandlich eine Hofstelle mit übertragen wird, obwohl dies nach den bewertungsrechtlichen Vorschriften kein Tatbestandsmerkmal ist.

Durch das Tatbestandsmerkmal Hofstelle werden land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Nord- und Ostdeutschland, die infolge der Höfeordnung als Ganzes übergehen, generell begünstigt. Dagegen wird in den Realteilungsgebieten in Süddeutschland die Wiederausammenführung geteilter Betriebe bei fehlender Hofstelle nicht begünstigt. Dies entspricht nicht dem Gesetzeszweck, der den Erhalt leistungsfähiger Betriebe gewährleisten soll.

**Beispiel:**

*Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wurde im Zuge eines Erbfalls zwischen zwei Söhnen real geteilt. Erbe 1 erhält die Landwirtschaft mit Hofstelle, Erbe 2 die Forstwirtschaft. Nach dem Tode von Erbe 2 soll mangels Nachkommen der Forstbetrieb auf den Erben 1 übergehen.*

**Lösung:**

*Die Übertragung des Forstbetriebs ist mangels Hofstelle nach tradierter Rechtsauffassung nicht begünstigt, obwohl für die Forstwirtschaft grundsätzlich keine Hofstelle erforderlich ist.*

Zudem sieht das neue Bewertungsrecht vor, dass Wohngebäude nicht mehr dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden. Diese gesetzgeberische Grundentscheidung ist bei Übernahme des Bewertungssystems als Bemessungsgrundlage für die Gerichts- und Notarkosten realitätsgerecht und folgerichtig zu übernehmen. Für Zwecke der Gebührenbemessung kann jedoch der Begriff erweitert werden, wenn die Zuwendung bzw. Übergabe von Wohngebäuden im Zusammenhang mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt.

**Petition:**

Der HLBS schlägt vor, das Erfordernis einer Hofstelle als Tatbestandsvoraussetzung in § 48 Absatz 1 Satz 1 GNotKG zu streichen. Ferner regen wir an, den unbestimmten Rechtsbegriff des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit Blick auf die Anwendung der grundsteuerrechtlichen Bewertungsvorschriften folgerichtig auszugestalten und durch Bezugnahme auf die §§ 232 bis 242 Bewertungsgesetz zu definieren. Nach dem geänderten Satz 1 sollten zur realitätsgerechten und folgerichtigen Umsetzung der Grundentscheidung folgende Sätze angefügt:

<sup>2</sup>Die von einer Übergabe oder Zuwendung im Sinne des Satzes 1 betroffenen Flächen bilden die Bemessungsgrundlage des gebührenpflichtigen Geschäfts, wenn sie als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232 bis 242 Bewertungsgesetz) zu bewerten sind.

<sup>3</sup>Soweit Wohngebäude von der Übergabe oder Zuwendung betroffen sind, sind diese abweichend von § 232 Absatz 4 Nummer 1 Bewertungsgesetz in die Bemessungsgrundlage einzu beziehen.

Der bisherige Satz 2 wird in Absatz 4 übernommen und angepasst.

### **Begründung:**

#### **Zu Absatz 1**

Die Vorschrift führt das Bewertungsprivileg von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz fort, um die Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in Familienbesitz (BayObLG - Entscheidung vom 09.07.1992 – 3 Z BR 33/92, MittBayNot 1992, 416) weiter zu sichern. Deshalb sollen land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die von einem oder mehreren Erwerbern fortgeführt werden und durch ihre ökonomische Leistungsfähigkeit nicht unwesentlich zur Existenz des künftigen Betriebsinhabers beitragen, im Falle einer Übergabe oder Zuwendung kostenrechtlich begünstigt werden. Die Regelungen in Satz 1 normieren daher die Grundvoraussetzungen zur Anwendung der Vorschrift. Durch den im Bereich der landwirtschaftlichen Überlassungen gebräuchlichen Begriff der „Übergabe“ ist klargestellt, dass nicht nur unentgeltliche, sondern auch teil- und vollentgeltliche Übergaben grundsätzlich in den Anwendungsbereich der Kostenprivilegierung fallen können. Nachdem hierunter auch Schenkungen fallen, steht es in der jeweiligen Dispositionsfreiheit des Schenkers, ob er eine vorhandene Hofstelle und/oder Wohngebäude in diesem Zusammenhang überträgt. Aus diesen Gründen muss realitätsgerecht und folgerichtig auf das bisherige Tatbestandsmerkmal einer vorhandenen Hofstelle verzichtet werden, da Kosten nur für den Gegenstand einer Übergabe berechnet werden können. Dies ist insbesondere auch deshalb geboten, weil weder die ökonomische Leistungsfähigkeit eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs noch die zwingende Sachaufsicht über die Betriebsmittel von der Existenz einer Hofstelle abhängig sind. Der Begriff der „Zuwendung“ deckt insbesondere auch die Zuwendung von Todes wegen, sei es im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge oder durch Verfügung von Todes wegen, ab. Die Anforderungen für das Vorliegen der Betriebsfortführung sind in Satz 1 Nummer 1 und 2 abschließend aufgeführt und entsprechen der bisherigen Rechtslage. Satz 1 bestimmt zudem den Umfang der Bemessungsgrundlage für das gebührenpflichtige Geschäft dem Grunde und der Höhe nach. Der von der Übergabe oder Zuwendung betroffene Grundbesitz wird nach Satz 2 nur dann kostenrechtlich begünstigt, wenn die Flächen nach den steuer- bzw. bewertungsrechtlichen Vorschriften als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232 bis § 242 Bewertungsgesetz) zu bewerten sind. Satz 3 berücksichtigt die Änderungen durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) und bezieht zur Fortführung der bisherigen Regelungen dem Grunde nach vom Gegenstand der Übergabe oder Zuwendung betroffene Wohngebäude in die Bemessungsgrundlage für das gebührenpflichtige Geschäft ein.

## 2. Zu § 48 Absatz 2 - RefE

Die Vorschrift des § 48 Absatz 2 Satz 1 ordnet die Gebührenbemessung nach dem zuletzt festgestellten Einheitswert an und suspendiert § 266 Absatz 4 Satz 1 und 2 des Bewertungsgesetzes.

Nach Rz. 174 i. V. m. Rz. 179 des BVerfG-Urteils vom 10.04.2018 (BVerfGE 148, 147) darf die Erhebung der Grundsteuer aus Gründen des Gleichheitssatzes ab 01.01.2025 weder für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen in der Bundesrepublik noch für das Grundvermögen in den neuen Ländern auf der Grundlage der bisherigen Einheitswerte erfolgen. Das Gericht führte hierzu aus:

*„In Anbetracht der außergewöhnlich langen Fortgeltungsanordnung für an sich verfassungswidrige Normen dürfen für Kalenderjahre nach Ende der Fortgeltung selbst auf bestandskräftige Bescheide, die auf diesen Normen beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. Dies gilt sowohl für die Frist zur Neuregelung als auch für die folgende Frist zur Umsetzung.“*

Der Gesetzgeber hat deshalb klarstellend in § 266 Absatz 4 BewG angeordnet, dass die jeweiligen Bescheide mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden, was aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts lediglich deklaratorische Bedeutung hat, weil dadurch der von den Bescheiden ausgehende Rechtsschein beseitigt wird.

**Nach hiesiger Auffassung darf auch die Gebührenbemessung - auch wenn diese später berichtigt wird - ab 01.01.2025 nicht auf eine gegen Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz verstoßende Bemessungsgrundlage gestützt werden.**

### **Petitum:**

Wir regen an, unsere Rechtsauffassung zu prüfen und auf § 48 Absatz 2 (neu) in der Fassung des Referentenentwurfs zu verzichten. Stattdessen schlagen wir folgende Regelung vor:

„(2) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für das gebührenpflichtige Geschäft ist der jeweils festgestellte Grundsteuerwert anzusetzen, wenn im Kalenderjahr der Beurkundung der Übergabe oder Zuwendung zum 1. Januar eine Hauptfeststellung, Nachfeststellung oder Fortschreibung des Grundsteuerwerts erfolgt ist. <sup>2</sup>Liegt keine gesonderte Feststellung des Grundsteuerwerts auf diesen Zeitpunkt vor oder weichen die tatsächlichen Verhältnisse aufgrund von Flächen- oder Nutzungsänderungen ab, die nach dem letzten Feststellungszeitpunkt eingetreten sind, kann die Bemessungsgrundlage im Wege einer sachgerechten Schätzung gemäß den Vorschriften zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach §§ 237 bis 239, 241 und 242 Bewertungsgesetz in Verbindung mit den Anlagen 27 bis 35 zum Bewertungsgesetz ermäßigt oder erhöht werden.“

## **Begründung:**

### **Zu Absatz 2**

Die Vorschrift regelt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für das gebührenpflichtige Geschäft der Höhe nach. Sie knüpft folgerichtig an die Regelung in Absatz 1 Satz 2 an und berücksichtigt die Änderungen durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794). Sie entspricht inhaltlich im Wesentlichen § 48 Absatz 2 der bisherigen Fassung. Satz 1 regelt, dass zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der für das Jahr der notariellen Beurkundung der Übergabe oder Zuwendung jeweils maßgebliche Grundsteuerwert nur dann unverändert zu Grunde gelegt wird, wenn eine Aktualisierung der bewertungsrechtlichen Besteuerungsgrundlagen erfolgt ist. Aufgrund der geringen Fortschreibungsgrenzen des § 222 Absatz 2 Bewertungsgesetz und der neu normierten Anzeigepflichten des § 228 Absatz 2 Bewertungsgesetz kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass in diesen Fällen der Grundsteuerwert unverändert als Bemessungsgrundlage übernommen werden kann. Satz 2 regelt den Fall, dass eine Aktualisierung - unabhängig von den jeweiligen Gründen - unterblieben ist oder die zuständige Finanzbehörde (noch) keinen Grundsteuerwert festgestellt hat. Ferner regelt Satz 2 den Fall, dass nach dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt noch Flächen erworben oder veräußert wurden. In beiden Fallgestaltungen kann die Bemessungsgrundlage nach den bewertungsrechtlichen Vorschriften der §§ 237 - 239, 241 und 242 des Bewertungsgesetzes und den Anlagen 27 bis 35 zum Bewertungsgesetz im Wege einer sachgerechten Schätzung korrigiert werden. Eine sachgerechte Schätzung ist leicht möglich, da die neuen bewertungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich an die einzelne Fläche anknüpfen und für die jeweilige Eigentumsfläche einen typisierten Reinertrag und ggf. Zuschläge vorgibt. Die nicht mehr zu erfassenden Flächen können anhand von Verkaufsverträgen nachgewiesen werden. Die bisher nicht erfassten Flächen können anhand der nach § 228 Absatz 2 Bewertungsgesetz zu fertigenden Veränderungsanzeigen oder anhand aktueller Kaufverträge von den Beteiligten zweifelsfrei nachgewiesen werden. Die Berechnungsformel für eine Korrektur lautet vereinfacht:

| <b>Eigentumsfläche</b>          | <b>Reinertrag und Zuschläge</b><br>(§§ 237, 238 BewG) | <b>Kapitalisierungsfaktor</b><br>(§ 239 BewG) | <b>Grundsteuerwert</b> |
|---------------------------------|---|---|------------------------|
| Noch nicht erfasste Fläche      | Wert laut Anlage 27 – 33 zum BewG                     | 18,6  | = Korrekturbetrag      |
| Nicht mehr zu erfassende Fläche | Wert laut Anlage 27 – 33 zum BewG                     | 18,6  | = Korrekturbetrag      |

Im Rahmen der sachgerechten Schätzung kann der Korrekturbetrag unter sinngemäßer Anwendung des § 230 Bewertungsgesetz auf voll Hundert Euro abgerundet werden.

### **3. Zu § 48 Absatz 3 RefE**

Die bisherige Fassung des Absatzes 3 kann bei Umsetzung des Vorschlages zu § 48 Absatz 2 beibehalten werden.

#### **4. Zu § 48 Absatz 4 - neu**

Der Verweis auf § 46 Absatz 3 Satz 2 wird von hieraus kritisch beurteilt, weil die Grundsteuerwerte zwar zur Erhebung der Grundsteuer ermittelt werden, es sich jedoch rechtlich bei der gesonderten „Feststellung“ der Grundsteuerwerte nicht um „festgesetzte“ Werte im Rahmen einer „Verkehrswertermittlung“ handelt. Wir schlagen zur Absicherung der Rechtspraxis das Folgende vor:

„(4) Die zuständige Finanzbehörde erteilt auf Ersuchen Auskünfte über die Besteuerungsgrundlagen, die ihr im Rahmen der gesonderten Feststellung von Grundsteuerwerten (§ 219 Bewertungsgesetz in Verbindung mit §§ 179, 180 Absatz 1 Nummer 1 Abgabenordnung) bekannt geworden sind, soweit dies zur Ermittlung der Werte von gebührenpflichtigen Geschäften erforderlich ist; § 229 Absatz 3 Bewertungsgesetz gilt entsprechend.“

#### **Begründung**

##### **Zu Absatz 4**

Die Vorschrift ermöglicht eine spezifische Durchbrechung des Steuergeheimnisses nach § 30 Absatz 4 Nummer 2 der Abgabenordnung, um gegebenenfalls Auskunftersuchen für Zwecke der Kostenermittlung an die zuständige Finanzbehörde richten zu können. Dies ist erforderlich, da § 46 Absatz 3 des Gesetzes nach seinem Wortlaut nur Auskunftersuchen für festgesetzte Verkehrswerte im Rahmen von Steuererhebungen erfasst, während zur Kostenermittlung für die Übergabe oder Zuwendung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auf Ertragswerte im Rahmen der gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen zurückzugreifen ist. Zugleich wird sichergestellt, dass bereits vorhandene Erkenntnisse im Rahmen eines Auskunftsverfahrens entsprechend § 229 Absatz 3 Bewertungsgesetz mitgeteilt werden dürfen.

#### **IV. Anmerkungen zum Inkrafttreten – Artikel 8 RefE**

Nachdem die Grundsteuererhebung ab 01.01.2025 ausschließlich auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte gestützt werden darf, müssen für alle wirtschaftliche Einheiten zwingend Grundsteuerwerte vorliegen, so dass es einer vorläufigen Gebührenbemessung auf der Grundlage der gleichheitswidrigen Einheitswerte nicht bedarf.

Aus diesen Gründen regen wir zur gesetzlichen Klarstellung an, in Artikel 8 zu regeln, dass Artikel 3 Nummer 3 des KostRÄG 2025 erst zum 1.1.2025 in Kraft tritt.

Berlin, 02.07.2024

**Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen  
und Sachverständigen e. V.**