ECOVIS®

Ausgabe 2.2017

agrar

Agrar-Steuerdienst – Informationen für Unternehmen

Schwerpunkt

Betriebs-analyse

Unternehmenskennzahlen im Blick haben

Seite 4

www.ecovis.com

Im Fokus

Machen Sie einen guten Eindruck

Zwischen Landwirten und Bankberatern ist es manchmal wie bei den zwei Königskindern: Sie kommen nicht zusammen. Das liegt allein schon daran, dass sie keine gemeinsame Sprache sprechen. Während dem einen Schlepperkapazitäten und Kraftfutterdezitonnen locker über die Lippen gehen, redet der andere über Rentabilitätsfaktoren und Kapitaldienstgrenzen.

Darum sollten Sie sich auf ein Gespräch mit Ihrer Bank oder Sparkasse gut vorbereiten, schließlich wollen Sie etwas erreichen, beispielsweise eine neue Finanzierung bekommen. Am wichtigsten ist es, dass Sie die aktuellen wirtschaftlichen Daten und die Stärken und Schwächen Ihres Betriebs genau kennen. Wie Sie ihn selbst analysieren und die nötigen Kennzahlen ermitteln können, zeigen wir Ihnen im Schwerpunktthema ab Seite 4. Natürlich helfen wir Ihnen auch gern dabei.

Eine gewinnbringende Lektüre wünscht Ihnen

Franz Huber
Leiter des Kompetenzzentrums
Landwirtschaft

Inhalt

3 **Kurz notiert**
Steuer- und Rechtsurteile auf den Punkt gebracht

4 **Bilanz-Selfie in der Landwirtschaft?**
Wer mit der Bank sprechen muss, sollte seine Betriebszahlen analysieren und richtig bewerten

7 **Nicht wissen gilt nicht**
Bauherren, aufgepasst: So führen Sie Bauabzugssteuer korrekt an den Fiskus ab

8 **Am Schluss geht's immer ums Geld**
Bei der Hofübergabe die Barzahlung an den Altenteiler gut planen

10 **Genau rechnen lohnt sich!**
Wie Sie die Wohnungsvermietung auf dem Hof an Angehörige steuerlich gut durchrechnen

12 **Meldungen**
Aktuelle Informationen und Zahlen auf einen Blick

Gläserne Kassen

Mit dem neuen Gesetz „zum Schutz vor Manipulationen an digitalen Grundaufzeichnungen“ wird die Kontrolle von Bargeldgeschäften massiv verstärkt. Ab 2020 ist in elektronische Registrierkassensysteme ein Fiskalspeicher einzubauen, der alle Tastenanschläge speichert und für das Finanzamt verwertbar, sprich auslesbar macht. Bereits ab 2017 ist die sogenannte Kassenrichtlinie II umzusetzen. Die Kasse muss alle Daten digital und einzeln speichern können, auch die Storno-Buchungen, die Warengruppen- oder Bedienerberichte. Ein Überschreiben schon erfasster Daten und der bisherigen Programmierung muss ausgeschlossen sein! Verschärfend hat der Gesetzgeber ebenso verfügt, dass die Finanzbeamten bereits ab 2018 die Möglichkeit zu einer Kassennachschau haben. Sie kommen unaufgefordert in den Hofladen oder zum Marktstand und überzeugen sich vor Ort von der Ordnungsmäßigkeit der Kassenführung. Das laufende Jahr sollte also unbedingt dazu genutzt werden, die neuen Anforderungen umzusetzen.

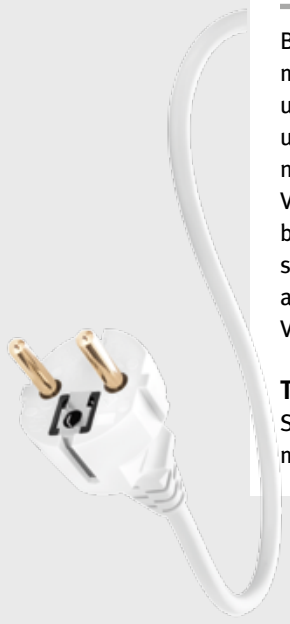
Tipp
Sprechen Sie uns an, wenn Sie dazu Fragen haben oder vor Investitionsentscheidungen stehen.

Weitere Informationen:
Praxisleitfaden Kassenführung
www.ecovis.com/kasse-2016

IAB bei Hofübergabe geht in Ordnung

Lange Zeit war nicht klar, ob der Betriebsübergeber anlässlich der Hofübergabe in seiner letzten Bilanz noch einen gewinnmindernden Investitionsabzugsbetrag (IAB) bilden darf. Das ist oftmals nicht nur gewünscht, sondern auch erforderlich, um Finanzierungslücken zu vermeiden. Die Finanzbeamten haben das bislang stets abgelehnt, weil sie in der Übergabe eine Beendigung des Betriebs sahen und deshalb der Übergeber innerhalb der dreijährigen Investitionsfrist nicht mehr selbst investieren konnte. Der Bundesfinanzhof hat diese Ansicht der Finanzverwaltung zurechtgerückt und geurteilt, dass die vorhergehende Generation die Steuerminderung sehr wohl vereinnahmen darf, wenn tatsächlich eine Investitionsabsicht durch den Übernehmer besteht.

Höherer Vorsteuerabzug



Bislang streichen die Finanzämter die Vorsteuererstattung bei Blockheizkraftwerken (BHKW) mit der Begründung, dass sie rein nach dem Verhältnis der produzierten Mengen an Strom und Wärme berechnet werden müsse. Hier kann man jetzt hoffen. Der Bundesfinanzhof urteilte, dass eigentlich die erzielten oder erzielbaren Erlöse maßgebend sein müssten, also neben den produzierten Mengen auch die dafür erhaltenen Beträge. Da die Strompreise ein Vielfaches höher sind als die Wärmevergütungen, gewährten die Richter einem Gartenbaubetrieb eine anteilige Vorsteuererstattung von 80 bis 90 Prozent der Gestehungskosten seines BHKW. Für pauschalierende Landwirte, die ihr BHKW sowohl zur Stromeinspeisung als auch als Wärmequelle in ihren Betrieben nutzen, ist demnach die Tür offen zu höheren Vorsteuererstattungen.

Tipp
Sprechen Sie uns an, falls Sie solche Investitionen planen oder bereits negative Erfahrungen mit der Finanzverwaltung in diesem Punkt gemacht haben.

SCHWERPUNKT
Betriebsanalyse
Die Unternehmenskennzahlen im Blick haben

Betriebsanalyse selbst machen

BILANZ-SELFIE IN DER LANDWIRTSCHAFT?

Eine gute Figur machen – darauf kommt es bei einem Selfie vor allem an. Und das will ein Landwirt, der zum Gespräch mit seinem Bankberater geht, natürlich auch. Dazu ist es aber wichtig, die aktuellen Betriebszahlen genau im Blick zu haben.

Die schwierige wirtschaftliche Entwicklung in der Landwirtschaft und das Wachstum der Einzelbetriebe führen dazu, dass Buchführung und Bilanzierung für den Landwirt zunehmend wichtiger werden. Erst die systematische Überprüfung von Aufwendungen und Erträgen ermöglicht es, die aktuelle geschäftliche Lage zu analysieren und herauszufinden, wo es hapert.

Enorm wichtig zum Beispiel ist es, den Überblick bei Eigen- und Fremdkapital zu behalten. Im Tagesgeschäft ist das gar nicht so einfach, denn meist unterhalten die Landwirte bei mehreren Banken laufende Konten und Darlehen. Es bestehen Maschinenherstellerfinanzierungen oder es werden Lieferantenkredite, etwa bei Lagerhäusern, in Anspruch genommen. Hier gibt eine regelmäßige Überprüfung auch Aufschluss über die Stabilitäts- und Liquiditätslage – Informationen, die auch für betriebswirtschaftliche Entscheidungen herangezogen werden sollten.

Welche wesentlichen Zahlen aus seinem Jahresabschluss sollte der Landwirt kennen? Nachdem die meisten Jahresabschlüsse nach BMEL-Schema (BMEL = Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft) erstellt werden, hält sich der Aufwand dafür in Grenzen. Viele Erkenntnisse lassen sich daher in kurzer Zeit gewinnen.

Kontrolle der Rentabilität

Die Rentabilitätskontrolle soll gleichzeitig auch eine Erfolgsanalyse sein. Hier geht es um Einflussfaktoren, die auf die Wirtschaftlichkeit einwirken. Sie sollen folgende Fragen beantworten:

- Welchen Gewinn oder Verlust habe ich tatsächlich erwirtschaftet?
- Wie liege ich im Vergleich zum Vorjahr oder zu anderen Betrieben?
- Warum weicht mein Ergebnis zum Vorjahr oder zu anderen Betrieben ab?
- Was kann ich zur Verbesserung des Ergebnisses tun?

Diese Erfolgsanalyse (Abb. 1, Seite 5) läuft in der Regel in folgenden Schritten ab: Berechnung des zeitraumechten Gewinns, Bewertung des Ergebnisses (Vorjahresvergleich, Betriebsvergleich), Feststellung der Ursachen bei unterschiedlicher Rentabilität durch Betriebsvergleich und Feststellung eventuell vorhandener Gewinnreserven.

Bei der Ermittlung des Arbeitsertrags wird der Wert des Einkommens je Arbeitskraft ermittelt. Auch hier hilft der BMEL-Abschluss: Er enthält die Anzahl der Arbeitskräfte, die im Betrieb arbeiten (darunter fallen auch Familienangehörige, Voll- und Teilzeitkräfte). Ergänzend zu den Daten für die Ermittlung des ordentlichen Ergebnisses sind noch das Eigenkapital sowie der Wert der Grundstücke anzusetzen (Abb. 2, Seite 5).

Die Fremdkapitaldeckung dient zur Beurteilung des finanziellen Risikos des Unternehmens. Dabei wird unterstellt, dass die

Abbildung 1: Berechnung des ordentlichen Ergebnisses

Erfolgsanalyse anhand des BMEL-Schemas mit fiktiven Euro-Angaben

	BMEL-Code	
Gewinn laut Steuerabschluss	2959	81.047,00 Euro
– außerordentliches Ergebnis	2929	0,00 Euro
+ zeitraumfremde Aufwendungen	2896	2.857,00 Euro
– zeitraumfremde Erträge*	2497	0,00 Euro
– über das mehrjährige Mittel hinausgehende Erträge (z. B. sehr hohe Forsterträge)		
+ über das mehrjährige Mittel hinausgehende Aufwendungen (z. B. sehr hohe Gebäudereparaturen oder Forstaufwand)	2813	0,00 Euro
+/– Korrektur steuerlich bedingter Einflüsse (z. B. aus Bewertung Tiervermögen)		0,00 Euro
ordentliches Ergebnis		**83.904,00 Euro**

* Zum Beispiel Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (Buchgewinne), aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklagenanteil sowie von Rückstellungen oder zeitraumfremde Umsatzsteuern

Schulden durch Verkauf des schnell liquidierbaren Vermögens (Vieh, Maschinen, weiteres Umlaufvermögen) getilgt werden können und eine Verpachtung des Bodens und möglicherweise der Wirtschaftsgebäude möglich wäre (Abb. 3, diese Seite).

Kontrolle der Stabilität

Gerade in den vergangenen Jahren sind bei landwirtschaftlichen Betrieben unvorhergesehene Risiken aufgetreten. Neben überdurchschnittlichen Marktpreisschwankungen fallen hierunter auch Beeinträchtigungen durch Krankheiten wie die Vogelgrippe. Ein Landwirtschaftsbetrieb ist umso stabiler, je höher der Eigenkapitalanteil am Vermögen und je höher die jährliche Eigenkapitalbildung ist. Nach wie vor gilt hier die Faustregel: Der Wert des Finanzanlage-, Maschinen-, Vieh- und Umlaufvermögens sollte mindestens so hoch sein wie das Fremdkapital in der Bilanz.

Hier wäre noch gewährleistet, dass ein Betrieb im Krisenfall durch Verkauf seines Vermögens seine Fremdkapitalschulden tilgen kann und eine schuldenfreie Verpachtung möglich ist. Dazu stellen sich folgende Fragen:

- Wie verändert sich das Eigenkapital im Zeitablauf (Erhöhung oder Verminderung zu Vorjahren)?
- Passt das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital zum Vermögen des Betriebs (wie Grund und Boden, Gebäude, Maschinen, Vorrichtungen, Tiervermögen)?
- Passen die Tilgungslaufzeiten zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter (Beispiel: Schlepperfinanzierung entsprechend zur Abschreibungsdauer)?
- Können die Tilgungen aus dem Ergebnis einwandfrei erbracht werden? ▶

Abbildung 2: Kalkulation des Arbeitsertrags

Gewinn		81.047,00 Euro
Zinsen für EK ohne Boden = 386.509 x 3,5 %	13.528,00 Euro	
+ Zinsen für Boden = 471.191 x 1,0 %	4.712.00 Euro	
= gesamt Zinsen	18.240.00 Euro	
Arbeitsertrag = Gewinn – Zinsen =		62.807,00 Euro
Arbeitsertrag je Arbeitskraft = Arbeitsertrag: 1,4		**44.862,00 Euro**

Abbildung 3: Ermittlung der Fremdkapitaldeckung

Liegt der Wert unter 100 Prozent, wäre nach einer Betriebsaufgabe eine Belastung mit betrieblichen Schulden gegeben.
Bei darlehensfinanzierten Gebäuden ist die Berechnung entsprechend zu erweitern.

Anlagevermögen ohne Grundstücke und Gebäude	84.280,00 Euro
+ Tiervermögen	70.080,00 Euro
+ sonstiges Umlaufvermögen	22.715,00 Euro
Summe	177.075,00 Euro
– Fremdkapital	161.010,00 Euro
= Fremdkapitaldeckung (circa)	**110,00 Prozent**

Hier gibt es Infos

Obwohl der BMEL-Abschluss bereits einen guten Überblick über die einzelnen Betriebseinnahmen gibt (zum Beispiel Pflanzenproduktion, Tierhaltung, Lohnarbeit), liefert eine Betriebszweigauswertung (BZA) eine echte Spartenrechnung, die eine detaillierte Zuordnung von Kosten ermöglicht. Auf ihrer Basis können Entscheidungen für die Optimierung des jeweiligen Betriebszweigs oder die Eliminierung von Verlustbringern getroffen werden.

Detaillierte Betriebszweiganalysen werden in Bayern von mehreren Verbundpartnern angeboten. Neben der staatlichen Stelle AELF Erding, stehen die Buchstellen des Bauernverbands, der Landwirtschaftliche Buchführungsdienst LBD sowie die ECOVIS BLB Steuerberatungsgesellschaften zur Verfügung.

Kontrolle der Liquidität

Ein landwirtschaftlicher Betrieb muss in der Lage sein, seinen fälligen Verpflichtungen pünktlich und betragsgenau nachzukommen. Das betrifft zum einen alle laufenden und regelmäßigen Ausgaben (zum Beispiel Pachten, Strom, Wasser, Versicherungen, Beiträge), im Wesentlichen aber die Ausgaben für Betriebsmittel (Futtermittel, Saatgut, Dünger, Diesel), Personal sowie Zins und Tilgungsraten für alle Kredite und Darlehen.

Der BMEL-Jahresabschluss dient auch bei der Ermittlung der Kapitaldienstfähigkeit als Datengrundlage. Sie wird nach dem Schema in Abb. 4 unten berechnet. In der Beispielrechnung ergibt sich eine Auslastung der Geldüberschussgrenze durch die Tilgungen an Kreditinstitute in Höhe von 80 Prozent. Je höher die Auslastung dieser Grenze, umso höher ist das Risiko, die Kredite und Darlehen im Fall von Ertragsrückgängen nicht mehr bedienen zu können. Da die Banken auch bei landwirtschaftlichen Betrieben unabhängig von der Vermögenslage die Schuldentilgungskraft beurteilen müssen, ist eine regelmäßige Kapitaldienstgrenzberechnung unerlässlich.

Vorbereitung aufs Bankgespräch

Als Faustregel gilt: Der Landwirt sollte die grundlegenden wirtschaftlichen Daten seines Betriebs kennen. In erster Linie ist eine fundierte und zeitnahe Kenntnis über die Erträge – möglichst über alle Betriebszweige hinweg – notwendig. Ebenso sollte, falls schon Probleme vorhanden sind, bereits eine genaue Ursachenanalyse mit Lösungsfindung angestellt worden sein, die der Bank im Gespräch erläutert werden kann.

Sollen neue Investitionen finanziert werden, ist im Vorfeld mindestens eine Kapitaldienstgrenzberechnung einschließlich der neuen Finanzierung zu erstellen. Eine genaue Planung künftiger Auswirkungen und Erträge der neuen Investition (beispielsweise größerer Schlepper für rationellere Bearbeitung der Ackerflächen) ist dabei unabdingbar.

Es empfiehlt sich, dazu Hilfe bei seinem Steuerberater oder gegebenenfalls sogar bei einem Betriebs- oder Unternehmensberater zu holen. Der Landwirt hat in der Regel bei seiner Hausbank noch den Bonus einer guten Vermögenslage; aber eine gute Kenntnis der betriebswirtschaftlichen Zahlen, verbunden mit einer vorausschauenden Planung, vermitteln mehr als nur einen positiven Eindruck bei der Bank.

Autoren: Alexander Waschinger und Rainer Priglmeier, Unternehmensberater bei Ecovis in Dingolfing, alexander.waschinger@ecovis.com, rainer.priglmeier@ecovis.com

Abbildung 4: Berechnung der Liquidität

Gewinn	81.047,00 Euro
– Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	4.445,75 Euro
+ Privatanteile an den Ausgaben in der GuV	4.378,37 Euro
= Geldrohüberschuss aus laufender Tätigkeit	80.979,62 Euro
+ Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	4.445,75 Euro
– Ausgaben für den Kauf von Anlagevermögen	**20.585,94 Euro**
= Geldüberschuss aus dem Unternehmen	**64.839,43 Euro**
+ Geldeinlagen	**22.122,00 Euro**
– Geldentnahmen	**25.500,00 Euro**
= Geldüberschuss	**61.461,43 Euro**
– Tilgung an Kreditinstitute	**49.362,10 Euro**
= verfügbarer Geldüberschuss	**12.099,33 Euro**

Bauabzugssteuer

NICHT WISSEN GILT NICHT

Die Bauabzugssteuer gibt es schon lange – und ist vielleicht deshalb bei vielen in Vergessenheit geraten. Das schützt aber nicht vor der Zahlungspflicht.

Ob Reparatur, Umbau oder Neubau – auf einem Hof gibt es für Handwerker immer wieder etwas zu tun, und der Landwirt wird zum Bauherrn. In dieser Eigenschaft muss er auch darauf achten, dass die Bauabzugssteuer ordnungsgemäß gehandhabt wird. Das wird oftmals vergessen, denn viele Landwirte haben die vor 15 Jahren zur Bekämpfung der Schwarzarbeit eingeführte Steuer gar nicht mehr auf dem Schirm. Trotzdem nimmt das Finanzamt immer wieder Bauherren in die Zahlungspflicht – ahnungslose Landwirte eingeschlossen.

Genau wie jeder andere Bauherr und Kleinunternehmer unterliegt auch der Landwirt als Betriebsinhaber der Verpflichtung zur Abführung der Bauabzugssteuer, sofern für den jeweils erbrachten Auftrag keine gültige Freistellungsbescheinigung vom Handwerker vorgelegt wird. Oftmals kopiert der Handwerker die Bestätigung des Finanzamts auf die Rückseite seiner Rechnung. Fehlt sie, muss sie vom Betriebsinhaber angefordert werden, bevor er die Zahlung anweist. Bei der Prüfung ist auch darauf zu achten, dass die Geltungsdauer noch nicht abgelaufen ist. Denn Freistellungsbescheinigungen werden im Regelfall auf maximal drei Jahre ausgestellt. „Bestehen Zweifel an der Gültigkeit der Freistellung“, rät Andreas Gallersdörfer, Ecovis-Steuerberater in Dingolfing, „kann man die elektronische Abfragemöglichkeit des Bundeszentralamts für Steuern nutzen.“

Ohne gültige Freistellung ist der Landwirt zum Abzug der Steuer verpflichtet, wenn die Leistungen beispielsweise für Stall, Wirtschaftsgebäude oder Mietwohnungen bezogen wurden. Handwerkerleistungen für das Privathaus sind davon nicht betroffen. Bemessungsgrundlage für die 15-prozentige Steuer ist der Bruttopreis der Rechnung. Dieser Betrag ist bei fehlender Freistellungsbescheinigung ans Finanzamt abzuführen. „Das bedeutet, dass im Zweifel stets nur der verringerte Betrag an den Handwerker überwiesen werden sollte, bis geklärt ist, ob eine Bauabzugssteuerverpflichtung besteht“, erläutert Andreas Gallersdörfer.

Die Bauabzugssteuer ist bis zum zehnten Tag des Folgemonats beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt des Handwerkers anzumelden und abzuführen. Da es sich dabei um eine Steuervorauszahlung auf die spätere Einkommensteuer des Handwerkers handelt, geben Sie eine Durchschrift der Steueranmeldungen dem Handwerker, der sie als Bescheinigung für bereits bezahlte Steuern verwenden kann. Wird die Bauabzugssteuer versehentlich nicht einbehalten, ist das Finanzamt berechtigt, diese beim Landwirt noch nachzufordern.

„Sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen zur Bauabzugssteuer haben. Wir klären mit Ihnen, ob erteilte Aufträge im Zweifel abzugspflichtige Bauleistungen darstellen.“

Andreas Gallersdörfer
Steuerberater bei Ecovis in Dingolfing

Wofür Bauabzugssteuer fällig wird

Die Steuer betrifft Bauleistungen generell. Das sind alle Arbeiten, die der
– Herstellung,
– Instandsetzung,
– Änderung oder
– Beseitigung von Bauwerken
dienen.

Nicht abzugspflichtig sind dagegen
– planerische Arbeiten von Architekten oder Statikern,
– Materiallieferungen,
– Entsorgung von Baumaterial,
– Reinigung,
– Miete von Maschinen,
– Anlage von Bepflanzungen,
– Verlegen und Reparatur von Drainagen.

Austragsleistungen

AM SCHLUSS GEHT'S IMMER UMS GELD

Ein Knackpunkt bei der Hofübergabe sind oft die Barzahlungen an die Altenteiler. Wer braucht wann wie viel, und was kann der neue Herr des Hofs auf Dauer überhaupt aufbringen?

Was wir Ihnen bieten können

- Beratung und Begleitung beim gesamten Komplex Hofübergabe oder -übernahme
- Erarbeiten nachhaltiger und tragfähiger Altenteillösungen
- Prüfung und Beratung in allen Fragen rund um die steuerliche Seite der Hofübergabe
- Lösungsmöglichkeiten für den Fall, dass Versorgungsleistungen angepasst werden sollen

Regelmäßig zum 1. Juli steht eine Vielzahl von Hofübergaben an. Das meiste ist dann schon lange geklärt: Wer bekommt den Hof, wer wird als weichender Erbe abgefunden? Eine Frage, die bis kurz vor Schluss häufig offenbleibt, ist jedoch nicht weniger erheblich: Welche Versorgungsleistungen brauchen die Übergeber, um nach dem Wegfall ihrer Erwerbsquelle ihren Lebensabend bestreiten zu können?

Umfang und Höhe der Austragsleistungen werden oftmals erst kurz vor der Hofübergabe final festgelegt. Denn gerade in diesem Punkt gibt es erheblichen Diskussionsbedarf, und es ist viel Feinarbeit zu betreiben. Was möchte der Übergeber, was ist der Übernehmer zu leisten bereit? „Man muss auch einen Blick in die nahe und weitere Zukunft werfen, um das Versorgungsbedürfnis der künftigen Altenteiler richtig einordnen zu können", beschreibt Karin Merl, Ecovis-Steuerberaterin in Regensburg, ihre Erfahrung aus der Praxis.

Handelt es sich um einen Nebenerwerbslandwirt, der noch bis zu seinem Renteneintritt weiterarbeitet? Bestehen Ansprüche aus Altersrenten, die mit Eintritt des Rentenalters bezogen werden können? Besitzt der Altenteiler weitere Einkunftsquellen, die ihm auf Dauer oder für einen bestimmten Zeitraum noch Liquidität verschaffen? Das alles sind vielfältige Aspekte, die gerade bei der Bemessung der Barleistungen, dem Taschengeld, eine wesentliche Rolle spielen können. Bis zur Unterschrift auf dem notariellen Übergabevertrag bleiben die Austragsleistungen häufig ein umstrittenes Thema.

Darüber hinaus sind gewisse Spielregeln zu beachten, damit die schlussendlichen Übergabebedingungen beim Finanzamt

keinen Stress auslösen. Grundsätzlich sind Austragsleistungen als sogenannte Versorgungsleistungen steuerlich begünstigt. Das bedeutet, dass bei der Übergabe des Hofs als existenzsichernde Wirtschaftseinheit der Übernehmer die Aufwendungen als Sonderausgaben einkommensteuermindernd ansetzen darf. „Angesetzt wird der volle Betrag als dauernde Last, das gilt seit 2008 auch für Geldleistungen“, erklärt Merl, „korrespondierend müssen die Empfänger die Austragsleistungen und damit auch die Barleistungen als sonstige Einkünfte versteuern.“

Im Rahmen der Steueroptimierung innerhalb der Familie spielt daher auch der Umfang der Versorgungsleistungen eine Rolle, um hier die Steuerentlastung der Übernehmer in ein optimales Verhältnis zur Steuerbelastung der Übergeber zu setzen. Lediglich bei verpachteten oder ertragsschwachen Betrieben ist hier insofern Vorsicht angebracht, als geprüft werden muss, ob der Übernehmer die Versorgungsleistungen auch tatsächlich bestreiten kann.

Oftmals liegen aber die Probleme in der zeitlichen Folge. Ab wann sollen welche Beträge bezahlt oder nicht mehr bezahlt werden? Mit Eintritt in das Rentenalter sind bei eigenen, hohen Rentenbezügen niedrigere oder – aufgrund des fehlenden Arbeitseinkommens – höhere Beträge gefordert. Bei der Übergabe von Photovoltaikanlagen und anderen, zeitlich begrenzten Einkunftsquellen liegt es sowohl im Interesse der Übergeber als auch der Übernehmer, hier zeitliche Begrenzungen oder zu bestimmten Zeitpunkten Erhöhungen oder Minderungen der Austragsleistungen zu vereinbaren.

Anpassungen nur schriftlich

Obwohl für Übergabeverträge grundsätzlich gilt, dass die Leistungen der Bedürftigkeit der Übergeber und der Leistungsfähigkeit der Übernehmer anzupassen sind, stellt die Finanzrechtsprechung dennoch bestimmte Regeln auf. So dürfen Anpassungen wegen gestiegener Bedürftigkeit oder mangelnder Leistungsfähigkeit nur dann anerkannt werden, wenn sie schriftlich vereinbart und mit Wirkung für die Zukunft abgeschlossen werden. Gleichzeitig muss auch entsprechend begründet werden, wo und in welchem Umfang Ursachen für die Änderung vorliegen. Auch muss beachtet werden, dass Versorgungsleistungen grundsätzlich lebenslang sein müssen. Um eine angemessene Versorgung der Übergeber tatsächlich abdecken zu können, müssen sie vereinbarungsgemäß ab der Hofübergabe bis zum Ableben der Altenteiler erbracht werden.

Bei der Frage, ob während der Laufzeit Änderungen auch möglich sind, ohne diese im Einzelfall jeweils neu vereinbaren und schriftlich begründen zu müssen, streiten sich Finanzbeamte und Steuerberater. Eine Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg dürfte aber hier zugunsten der betroffenen Landwirte Abhilfe schaffen. „Die Finanzrichter sind zu der Auffassung gelangt“, so Jakob Dick, Steuerberater bei Ecovis in Pfaffenhofen, „dass auch bereits zum Zeitpunkt der Hofübergabe auf Basis eines einheitlichen Übergabevertrags vereinbart werden darf, dass die baren Austragsleistungen, zum Beispiel nach Ablauf von fünf Jahren, von ursprünglich 600 Euro auf 300 Euro reduziert werden dürfen.“

Vom Finanzamt wurde das abgelehnt, da keine schriftliche Begründung vorlag, warum die Austragsleistungen halbiert werden sollten. Das Finanzamt lehnte damit die Zahlung des Erhöhungsbetrags von 600 Euro ab, da dieser nicht lebenslänglich vereinbart gewesen sei, und berücksichtigte nur den hälftigen Sockelbetrag in Höhe von 300 Euro. Anders die Finanzrichter: Für sie ist nur entscheidend, dass auch die gestaffelten Austragsleistungen Ausfluss des Versorgungsprinzips sind und bereits vorab im Rahmen des Übergabevertrags schriftlich vereinbart waren. Weitere Anforderungen für die steuerliche Anerkennung formulierten die Richter nicht. ●

„Haben Sie einen Hof übernommen und möchten die Versorgungsleistungen anpassen, kommen Sie zeitig auf uns zu, um die hier noch immer bestehenden hohen Hürden beim Finanzamt nehmen zu können.“

Jakob Dick
Steuerberater bei Ecovis in Pfaffenhofen

Lieber alles checken

Rund um die Hofübergabe gibt es vieles zu klären. Die rechtlichen und steuerlichen Fragen sind nur Teil eines ganzen Bündels von vorbereitenden Schritten. Eine Checkliste, woran bei der Hofübergabe zu denken ist, finden Sie unter:

www.ecovis.com/agrar/checkliste-hofuebergabe/

Vermieten an Angehörige

GENAU RECHNEN LOHNT SICH!

Wer Verwandten eine Wohnung auf seinem Hof vermietet, sollte sich genau informieren. Denn nicht in jedem Fall schaut dabei eine Steuerersparnis heraus – ganz im Gegenteil.

„Sprechen Sie uns an, wenn Sie beabsichtigen, Wohnungen auf Ihrem Hof zu errichten, Wirtschaftsgebäude umzunutzen oder wenn Sie erstmals an Verwandte vermieten wollen."

Andreas Hintermayer
Rechtsanwalt und Steuerberater
bei Ecovis in München

Landwirte verfügen nicht nur über Äcker und Grünland, sondern oftmals auch über umfangreiche Gebäudesubstanz auf ihrem Hof. Aus den verschiedensten Gründen, zum Beispiel durch Spezialisierung und Aufgabe von Betriebszweigen, werden die Gebäude jedoch nicht mehr für die Bewirtschaftung benötigt. Durch Umnutzungen oder durch Baumaßnahmen entsteht hier wiederholt Wohnraum, der nicht nur fremdvermietet, sondern auch Angehörigen überlassen wird. Das löst vielfältige Steuerfragen aus, die einerseits zugunsten des Betriebsinhabers gestaltet werden können, andererseits aber auch, bei Unkenntnis der Problemstellen, schnell zu unerwartetem Ärger führen.

Grundsätzlich ist zunächst zu fragen, ob das Gebäude oder die Wohnung bereits zum Privatvermögen gehört. Dabei kann es sich um ehemalige Betriebsleiter- oder Altenteilerwohnungen handeln, die mit dem Wegfall der Nutzungswertbesteuerung, aber auch aus anderen Gründen, zum Beispiel durch eine errichtungsbedingte Entnahme, dem Privatvermögen zugeordnet sind. „Erfolgt die Überlassung einer Wohnung aus privater Gebäudesubstanz unentgeltlich, sind damit zunächst keine weiteren Steuerbelastungen verbunden, auch das Risiko der Aufdeckung stiller Reserven ist vom Tisch", erklärt Ecovis-Steuerberaterin Ines Wollweber aus Niesky. Aufgrund der Unentgeltlichkeit besteht aber andererseits nicht die Möglichkeit, Aufwendungen für entsprechende Baumaßnahmen oder Umbauten steuerlich geltend machen zu können.

Wird jedoch Miete verlangt, handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese steuerpflichtigen Einnahmen können durch Werbungskosten gemindert werden: einerseits in Form der Abschreibung der Baukosten, andererseits durch

laufende Ausgaben für den Unterhalt, die Instandsetzung und den andauernden Betrieb der Wohnung. Bei der steuerlichen Optimierung solcher Mietverhältnisse mit Angehörigen greift eine Sondervorschrift des Einkommensteuergesetzes: Paragraph 21 Abs. 2. Er erlaubt trotz einer verbilligten Miete den ungekürzten Werbungskostenabzug. „Beträgt die gezahlte Miete mehr als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist der Vermieter berechtigt, seine Aufwendungen im vollen Umfang als Werbungskosten anzusetzen“, erläutert Andreas Hintermayer, Rechtsanwalt und Steuerberater bei Ecovis in München.

Damit kann der Landwirt den Aufwand für die Wohnung steuerlich voll absetzen, während er nur einen verminderten Betrag als Einnahme versteuert. Liegt die Miete unter der Zwei-Drittel-Grenze, erfolgt eine Minderung der Werbungskosten im prozentualen Verhältnis der Unterschreitung. „Die bewusste Reduzierung der Miete spart daher Steuern, trotzdem kann der Betriebsinhaber alle Aufwendungen beim Finanzamt zum Abzug bringen“, sagt Hintermayer.

Privat- oder Betriebsvermögen?

Die Sonderregelung greift aber nur für Wohnungen im Privatvermögen. Zählt die Mietwohnung zum Betriebsvermögen, weil sie auf betrieblichem Grund und Boden steht oder aus der Umnutzung und dem Umbau von Wirtschaftsgebäuden entstanden ist, gelten andere Maßstäbe. Eine auf Dauer angelegte, unentgeltliche Überlassung solcher Wohnungen führt zu einer steuerpflichtigen Entnahme nicht nur des Gebäudes, sondern auch des dazugehörigen Grund und Bodens. Wird, um das zu vermeiden, die Wohnung dem Angehörigen verbilligt überlassen, greift hier nicht die Zwei-Drittel-Regelung, sondern die Zehn-Prozent-Grenze. Beträgt die tatsächlich gezahlte Miete mehr als zehn Prozent der ortsüblichen Miete, ist trotz der erheblich verbilligten Überlassung der Wohnung keine Zwangsentnahme des Wohnraums zu befürchten. Auch eine Kürzung der anteiligen Betriebsausgaben für die Vermietung, wie Abschreibung oder Betriebskosten, erfolgt nicht.

Aber das Steuerrecht schreibt hier vor, dass im Umfang der Verbilligung eine gewinnerhöhende Nutzungsentnahme zu versteuern ist. Zahlt der Angehörige nur 20 Prozent der ortsüblichen Miete, müssen 80 Prozent der Mietaufwendungen gewinnerhöhend nachversteuert werden. Allerdings ist die Höhe der Nutzungsentnahme auf die tatsächliche Differenz zwischen der ortsüblichen und der verbilligten Miete beschränkt. „Gerade in Fällen mit erheblichem Erhaltungsaufwand führt die Begrenzung der Nutzungsentnahme auf die Differenz zur üblichen Miete zu Vorteilen“, weiß Steuerexpertin Ines Wollweber.

Unter Umständen kann es aber vorkommen, dass die prozentuale Nutzungsentnahme, bemessen an den jährlichen Aufwendungen für die Wohnung, niedriger ist als die Differenz zur ortsüblichen Miete. Dann ist nur dieser Betrag zur Besteuerung fällig. In der Tabelle unten lassen sich die dadurch bedingten Konstellationen gut nachvollziehen. Genau nachrechnen kann sich also lohnen!

Was unterm Strich bleibt

Ein Landwirt vermietet seine private Stadtwohnung an seine Tochter. Die Werbungskosten für die Wohnung betragen 3.800 Euro, die übliche Miete samt Nebenkosten 1.000 Euro im Monat. Wie rechnet es sich, wenn die Tochter a) 600 Euro monatliche Miete oder b) 320 Euro bezahlt?

	Fremdvermietung	Variante a	Variante b
Mieteinnahmen	12.000,00 Euro	7.200,00 Euro	3.840,00 Euro
Werbungskosten	3.800,00 Euro	3.800,00 Euro	3.800,00 Euro
davon steuerlich absetzbar	3.800,00 Euro	3.800,00 Euro	1.216,00 Euro
zu versteuern	8.200,00 Euro	3.400,00 Euro	2.624,00 Euro
Steuern darauf (30 Prozent)	2.460,00 Euro	1.020,00 Euro	787,00 Euro
Überschuss aus Vermietung und Verpachtung nach Steuern	**5.740,00 Euro**	**2.380,00 Euro**	**–747,00 Euro**

„Wir helfen Ihnen dabei, die Höhe der ortsüblichen Miete zu ermitteln, um drohende Steuergefahren bereits im Vorfeld auszuschließen.“

Ines Wollweber
Steuerberaterin bei Ecovis in Niesky

Worüber wir reden sollten

– Wir planen, in einem unserer Wirtschaftsgebäude eine Wohnung für unsere Tochter und ihre kleine Familie einzurichten und ihr die neuen Räume zu vermieten. Was müssen wir bedenken, um steuerlich keine Nachteile zu haben?

– Wie hoch sollen wir die Miete für unseren Enkel ansetzen, der bald eine frei werdende Wohnung auf unserem Hof bezieht?

– Wenn wir ein Hofgebäude zur Wohnung umbauen, können wir dann die Kosten dafür steuerlich ansetzen?

Rückwirkende Betriebsaufgabe möglich

Die Finanzverwaltung hat sich in einem Erlass vom Dezember selbst verpflichtet, auch rückwirkend die Betriebsaufgabe zulasten verstorbener Betriebsinhaber zu akzeptieren. Verpachtete Landwirtschaftsbetriebe können durch eine Aufgabeerklärung, einzureichen beim Finanzamt, ins Privatvermögen überführt werden. Das macht zum Beispiel Sinn, wenn künftig private Baumaßnahmen geplant sind oder die Flächen unter den Nachkommen verteilt werden sollen. Für die Erklärung ist kraft Gesetz eine dreimonatige Rückwirkung möglich. Damit kann sie also auf den gewünschten Zeitpunkt noch nacherklärt werden. Oftmals ist es in der Praxis aber so, dass eine geplante Betriebsaufgabe durch den Inhaber nicht mehr vollzogen wird und die Erben dann vor dem Problem stehen. Mit dem Erlass können nunmehr auch der oder die Erben die dreimonatige Rückwirkung in Anspruch nehmen und die Betriebsaufgabe noch für den verstorbenen Betriebsinhaber erklären. Das ist oft von Vorteil, wenn der Verstorbene in seiner Person aufgrund seines Alters die personenbezogenen Voraussetzungen des Aufgabefreibetrags und des halben Steuersatzes in Anspruch nehmen kann, während den Erben das nicht zusteht.

Weniger Höfe: mehr Fläche, weniger Personal

Jahr	2016[1]	2013[2]	2010[3]
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	276,1	285,0	299,1
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Hektar) gesamt	16.723,1	16.699,6	16.704,0
Landwirtschaftliche Arbeitskräfte	935,7	1.020,5	1.080,3

[1] Vorläufige, repräsentative Ergebnisse der Agrarstrukturerhebung 2016, Angaben in 1.000
[2] Repräsentative Ergebnisse der Agrarstrukturerhebung 2013, Angaben in 1.000
[3] Totale Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 2010/Agrarstrukturerhebung, Angaben in 1.000

Quelle: Statistisches Bundesamt

ECOVIS – DAS UNTERNEHMEN IM PROFIL
Ecovis ist ein Beratungsunternehmen für den Mittelstand und zählt in Deutschland zu den Top 10 der Branche. In den mehr als 130 Büros in Deutschland sowie den Partnerkanzleien in über 60 Ländern weltweit arbeiten etwa 4.500 Mitarbeiter. Ecovis betreut und berät Familienunternehmen und inhabergeführte Betriebe ebenso wie Freiberufler und Privatpersonen. Um das wirtschaftliche Handeln seiner Mandanten – darunter mehr als 3.000 aus Land- und Forstwirtschaft – nachhaltig zu sichern und zu fördern, bündelt Ecovis die nationale und internationale Fach- und Branchenexpertise aller Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Unternehmensberater. Jede Ecovis-Kanzlei kann auf diesen Wissenspool zurückgreifen. Die ECOVIS Akademie ist zudem Garant für eine fundierte Ausbildung sowie eine kontinuierliche und aktuelle Weiterbildung. Damit ist umfassend gewährleistet, dass die Mandanten vor Ort persönlich gut beraten werden.

Herausgeber: ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Ernst-Reuter-Platz 10, 10587 Berlin, Tel. +49 (0)89-58 98 266, Fax +49 (0)89-58 98 280
Konzeption und Realisation: Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, grasundsterne GmbH, 80337 München
Redaktionsbeirat: Ernst Gossert (Steuerberater), Franz Huber (Leiter Kompetenzzentrum Landwirtschaft), Gudrun Bergdolt (Unternehmenskommunikation); E-Mail: redaktion-agrar@ecovis.com. **Bildnachweis:** Titel: wwing, istockphoto.com; Seite 2: ECOVIS; Seite 3: wiroman, istockphoto.com (oben); gpointstudio, Fotolia.com (mitte); deepblue4you, istockphoto.com (unten); Seite 4: Jevtic, istockphoto.com; Seite 8: sima, Fotolia.com; Seite 10: ArtHdesign , istockphoto.com.
ECOVIS agrar basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden.
Hinweis zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG): Wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und/oder der Gestaltung des vorliegenden Magazins nur die männliche Sprachform gewählt worden ist, so gelten alle personenbezogenen Aussagen selbstverständlich für Frauen und Männer gleichermaßen.