

# agrار

Steuern. Recht. Betriebsführung. Für Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft



*Schwerpunkt*

## Hofaufgabe

Steuergünstig die  
Selbstbewirtschaftung  
aufgeben

SEITE 4



**Franz Huber**  
Leiter des Kompetenzzentrums  
Landwirtschaft bei Ecovis

## Rechnen, rechnen und nochmals rechnen

Der Strukturwandel ist und bleibt ein Branchenthema – nach wie vor müssen viele Land- und Forstwirte ihren Hof aufgeben. Gründe sind keine Nachfolge, zu viele bürokratische Anforderungen oder sinkendes Einkommen. Sie sind selbst in solch einer Situation? Dann sollten Sie den Schwerpunktbeitrag ab Seite 4 lesen. Dort berichten wir, wie Sie steuerlich günstig aus der Selbstbewirtschaftung aussteigen können.

Auch wenn Sie eigentlich nur Landwirt sein wollen – die bürokratischen Anforderungen steigen. Im Fall von Photovoltaikanlagen ist nun das Gegenteil der Fall. Anlagen bis zehn Kilowattstunden gelten als Liebhaberei. Sie sind bei der Steuer nicht mehr anzugeben (Seite 8). Richtig aufwendig dagegen ist es festzustellen, ob eine Fläche beim Verkauf zum Privat- oder Betriebsvermögen zählt – und der Gewinn mit dem Finanzamt zu teilen ist (Seite 10). Genau rechnen müssen Sie auch, wenn Sie Ihren Hof umstrukturieren oder übergeben wollen. Denn dann müssen Sie möglicherweise Grunderwerbsteuer zahlen (Seite 11).

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr  
Franz Huber

## Inhalt

### 3 Kurz & bündig

Aktuelle Informationen aus Steuern und Recht

### 4 Hofaufgabe

Keine Nachfolger oder wenig Gewinn trotz viel Arbeit? Wenn Sie aus der Selbstbewirtschaftung aussteigen wollen, sollten Sie mögliche Ausstiegsszenarien kennen



### 7 Erfolgsgeschichte: Demeter-Landwirt Josef Kaiser

2016 hat Josef Kaiser den Hof übernommen, auf Bio umgestellt und begonnen, Yaks für Bio-Fleisch zu züchten

### 8 Photovoltaik

Die Finanzverwaltung stuft kleine PV-Anlagen als Liebhaberei ein. Der Strom wird dann steuerfrei

### 10 Besteuerung von Flächenverkäufen

Sie wollen Ihren Verkaufserlös nicht mit dem Finanzamt teilen? Dann müssen Sie nachweisen, ob die verkaufte Fläche Privat- oder Betriebsvermögen war

### 11 Share Deals und Grunderwerbsteuer

Was die gesetzliche Neuregelung zur Grunderwerbsteuer für Landwirte bedeutet

### 12 Meldungen

Weitere Fristverlängerung; Vorsicht bei Einspruch gegen einen falschen Steuerbescheid

## Jagd und Umsatzsteuer

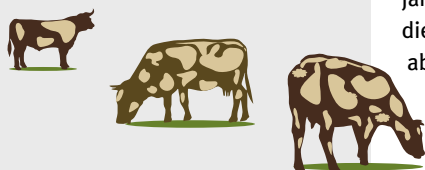
Das Bayerische Landesamt für Steuern hat sich umfassend mit dem Thema Umsatzsteuer und Jagd befasst. Neu ist, dass nicht nur die Holzerlöse der Umsatzsteuerpauschalierung unterliegen, sondern auch die Einnahmen aus der Jagd, etwa der Verkauf von Wildbret, wenn die Forstwirtschaft selbst betrieben wird. Ist der gesamte Betrieb verpachtet, ist die Jagd keine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit mehr und die Umsätze daraus fallen nicht mehr unter die Pauschalierung. Für Wildbret sind sieben Prozent Mehrwertsteuer im Rahmen der Regelbesteuerung fällig. Die Verpachtung der Eigenjagd fällt ebenfalls nicht in die Pauschalierung. Das entschied bereits der Europäische Gerichtshof. Da es sich um eine Überlassung von Rechten und nicht von Grundstücken handelt, gibt es keine Steuerbefreiung. Zu versteuern sind auch Einnahmen aus der Vergabe von Jagderlaubnisscheinen. Greift die Kleinunternehmerregelung nicht, sind 19 Prozent an das Finanzamt zu überweisen. Spätestens ab 2023 drohen auch Jagdgenossenschaften Steuerzahlungen (Verfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern, 13. April 2021, Aktenzeichen S 7416.1.1-2/7 St33).



## Umsatzsteuer auf überlassene Vieheinheiten

Im Streitfall erhielt ein Ackerbauer für seine 140 Vieheinheiten von einer Tierhaltungskooperation jährlich einen Vorabgewinn von fünf Euro je überlassener Einheit. Diesen Vorabgewinn behandelte die Tierhaltungsgesellschaft weder als Aufwand noch setzte sie den Betrag als Betriebsausgabe ab. Auch war vereinbart, dass die Vorwegvergütung gekürzt werden durfte, wenn der Gewinn der Gesellschaft zur Bezahlung nicht ausreichen sollte.

Nun ging es darum, ob bei dieser Regelung Umsatzsteuer für den Vorabgewinn anfällt. Denn Leistungen zwischen einer Gesellschaft und ihren Gesellschaftern können der Umsatzsteuer unterliegen, wenn es sich um keine reine Gewinnverteilung, sondern um einen Leistungsaustausch handelt. Das Finanzamt wollte Umsatzsteuer einfordern, obwohl der Ackerbauer Pauschalierer ist. Der Bundesfinanzhof bestätigte das: Der Ackerbauer muss für das Überlassen der Vieheinheiten im Rahmen der Regelbesteuerung Mehrwertsteuer zahlen. Es liegt ein umsatzsteuerpflichtiges Sonderentgelt vor, weil er trotz der Gewinnabhängigkeit stets mit der Vergütungszahlung rechnen konnte (BFH-Beschluss vom 12. November 2020 – V R 22/19).



## Putenmast: Wann gibt es Vorsteuern zurück?

Gerade wegen des drohenden Wegfalls der Umsatzsteuerpauschalierung stellt sich für viele Betriebe die Frage, ob sie wenigstens über die Vorsteuerberichtigung im Jahr 2022 einen gewissen finanziellen Ausgleich erhalten können. Knackpunkt dabei ist, um welches Berichtigungsobjekt es sich handelt: Bei Großtieren und Getreide ist die Sache klar, bei Geflügel und Kleintieren aber nicht. Denn eine gesetzliche Vereinfachungsregelung verbietet eine nachträgliche Erstattung von bezahlten Mehrwertsteuerbeträgen, wenn die Vorsteuer je Berichtigungsobjekt 1.000 Euro nicht unterschreitet. Bei Großtieren hat die Rechtsprechung geklärt, dass das Berichtigungsobjekt das einzelne Tier ist. Bei vertretbaren Sachen, beispielsweise Feldfrüchten, ist der Verkaufskontrakt entscheidend.

Nun hat die bayerische Finanzverwaltung auf Nachfrage dazu geäußert, dass es bei Kleintieren stets auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Puten und Hühner können, abhängig von den vertraglichen Regelungen, vertretbare Sachen und so zum Beispiel die insgesamt verkaufte Partie ein umsatzsteuerliches Berichtigungsobjekt sein. Für diesen Fall ist die 1.000-Euro-Vorsteuergrenze überschritten und der Mäster bekommt vom Finanzamt beim Verkauf 2022 die Vorsteuer erstattet.





SCHWERPUNKT  
Hofaufgabe

Hofaufgabe

# Den landwirtschaftlichen Betrieb steuerlich günstig aufgeben

*Keine Hofnachfolge in Sicht, eine nicht zufriedenstellende Erlös-Kosten-Situation oder immer höhere Anforderungen an die Produktionsstandards: Viele Land- und Forstwirte suchen nach Möglichkeiten, wie sie aus der Selbstbewirtschaftung ihres Hofes aussteigen können.*

Das Höfesterben geht weiter. Gerade Landwirte mit kleineren Betrieben suchen oft nach Möglichkeiten, wie sie steuerlich günstig den Hof aufgeben können.

### Den ganzen Betrieb verpachten

Aus steuerlicher Sicht ist ein verpachteter Betrieb ein ruhender Betrieb. Die Wirt-

schaftsgüter des verpachteten Betriebs bleiben notwendiges Betriebsvermögen, bis sie entnommen werden oder bis der Betrieb aufgegeben wird. Künftige Wertsteigerungen unterliegen der Besteuerung, und auch die erzielten Einkünfte sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft. Da es nach dem Umsatzsteuergesetz an der erforderlichen

Selbstbewirtschaftung fehlt, ist die Durchschnittssatzbesteuerung beim verpachteten Betrieb nicht anwendbar. Für den Verpächter gelten also die Bestimmungen der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, lässt sich die Kleinunternehmerbesteuerung anwenden.

### Rechenbeispiel: Freibeträge bei Betriebsaufgabe nutzen

Bei Betriebsaufgabe und -veräußerung gibt es einen Freibetrag von bis zu 45.000 Euro, wenn der steuerpflichtige Land- und Forstwirt das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinn dauernd berufs unfähig ist. Bis zu einem Gewinn von 136.000 Euro bekommt er den vollen Freibetrag. Übersteigt der Gewinn den Betrag von 136.000 Euro, wird der Freibetrag abgeschmolzen. Bei einem Gewinn von über 181.000 Euro gibt es keinen Freibetrag mehr.

Der antragsgebundene Freibetrag wird dem Land- und Forstwirt für alle Betriebsaufgaben und -veräußerungen ab dem 1. Januar 1996 insgesamt nur einmal gewährt (Freibeträge bei früheren Verkäufen bleiben unberücksichtigt).

Quelle: Eigene Berechnungen

| Bezeichnung                                  | Betrag          |
|--|-----------------|
| Aufgabe-/Veräußerungsgewinn                  | 157.000 €       |
| Gewinngrenze                                 | 136.000 €       |
| Übersteigender Betrag                        | 21.000 €        |
| <b>Freibetrag</b>                            | <b>45.000 €</b> |
| Übersteigender Betrag                        | 21.000 €        |
| <b>Verbleibender Freibetrag</b>              | <b>24.000 €</b> |
| Zu versteuernder Aufgabe-/Veräußerungsgewinn | 133.000 €       |



# Rund 3.600 Höfe

gaben im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre pro Jahr auf.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Hinsichtlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten die gleichen Grundsätze wie bei einem aktiv bewirtschafteten Betrieb. Es ist nur zu prüfen, ob Stückländereien vorliegen, also Pachtverträge mit mehr als 15 Jahren Laufzeit, denn diese sind erbschaft- und schenkungsteuerlich nicht begünstigt.

Wer einen angemessenen Pachtpreis erzielt, der kann mit den Pachteinnahmen das land- und forstwirtschaftliche Vermögen erhalten. Nicht mehr nutzbare und nicht zu verpachtende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude lassen sich bestenfalls im Rahmen einer Vermietung oder Verpachtung zu Wohngebäuden umnutzen. Dann darf es jedoch keine baurechtlichen Einschränkungen geben.

Der Haken dabei: Die umgenutzten Gebäude sind bewertungsrechtlich und damit auch erbschaft- und schenkungsteuerlich nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, sondern dem Grundvermögen. Das hat die Folge, dass hier keine Vergünstigungen zum Tragen kommen.

## Rechenbeispiel: Steuererleichterung bei Betriebsaufgabe – die Einkommensteuer nach der „Fünftelregelung“

Liegen im Rahmen der Einkommensteueranmeldung außerordentliche Einkünfte, etwa ein Aufgabegewinn, vor, wird von Amts wegen die Fünftelregelung angewendet. Ein Antrag ist nicht erforderlich.

| Bezeichnung   | Betrag     | Betrag   |
|---|------------|----------|
| Einkünfte aus Gewerbebetrieb  | 45.000 €   |          |
| Laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung                     | 5.350 €    |          |
| Aufgabegewinn   | 133.000 €  |          |
| Gesamtbetrag der Einkünfte  | 183.350 €  |          |
| Sonderausgaben  | -3.200 €   |          |
| Einkommen   | 180.150 €  |          |
| Zu versteuerndes Einkommen (zvE)                                      | 180.150 €  |          |
| Abzüglich Aufgabegewinn   | -133.000 € |          |
| Verbleibendes zu versteuerndes Einkommen                              | 47.150 €   |          |
| Darauf entfallender Steuerbetrag (Zusammenveranlagung)                |            | 6.626 €  |
| Zuzüglich ein Fünftel des Aufgabegewinns                              | 26.600 €   |          |
| Gesamt  | 73.750 €   |          |
| Darauf entfallender Steuerbetrag                                      | 14.550 €   |          |
| Abzüglich Steuerbetrag auf das verbleibende zu versteuernde Einkommen | - 6.626 €  |          |
| Unterschiedsbetrag  | 7.924 €    |          |
| Multipliziert mit Faktor fünf   |            | 39.620 € |
| Tarifliche Einkommensteuer, gesamt                                    |            | 46.246 € |

Quelle: Eigene Berechnungen



Foto: ©Digitlife, stock.adobe.com

### Die Aufgabe des ganzen Betriebs

Wird das gesamte Betriebsvermögen in das ertragsteuerliche Privatvermögen überführt, sind alle stillen Reserven offenzulegen. Sind die erforderlichen persönlichen Voraussetzungen des Steuerpflichtigen erfüllt, gewährt das Finanzamt den Freibetrag (siehe Rechenbeispiel Seite 4). Besteuert wird dann zum ermäßigten Steuersatz. Damit ist zunächst die auf dem Betrieb lastende latente Einkommensteuerbelastung abgegolten (siehe Rechenbeispiel unten). Diese kann jedoch in Regionen mit hohen Grundstückspreisen sehr schnell im sechsstelligen Bereich liegen.

Sind nach dem Aufgabestichtag zehn weitere Jahre verstrichen, kann der Landwirt

einzelne Grundstücke aus dem Privatvermögen heraus ohne eine zusätzliche Einkommensteuerbelastung verkaufen.

### Wirtschaftsgüter in eine Personengesellschaft überführen

Eine weitere Möglichkeit ist es, land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz in eine gewerblich geprägte Personengesellschaft (GmbH & Co. KG) zu überführen. Damit wird der Grundbesitz nachhaltig erhalten und eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung etwa durch eine Bebauung mit Immobilien sichergestellt.

Eine gewerblich geprägte Personengesellschaft verfügt über ertragsteuerliches Betriebsvermögen. Ihr Grundvermögen ist begünstigungsfähig im Sinne des Erb-

schaft- und Schenkungsteuerrechts, wenn die Gesellschaft das Grundvermögen Dritten zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken überlässt. Aufgrund der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, die sich im Wesentlichen auf Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz beschränkt, fast vollständig von der Gewerbesteuer befreit. Die Personengesellschaft ist damit der Vermietung und Verpachtung von steuerlichem Privatvermögen gleichgestellt. ●

*Autor: Uwe Arndt, Steuerberater, Landwirtschaftliche Buchstelle, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger, Stadt und Land Steuerberatungsgesellschaft mbH, Überlingen*

## Rechenbeispiel: Steuererleichterung bei Betriebsaufgabe – der ermäßigte Steuersatz

Hat der Land- und Forstwirt zum Zeitpunkt der Betriebsaufgabe oder der Betriebsveräußerung das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, muss er den Gewinn aus dem Verkauf auf Antrag nur mit 56 Prozent des durchschnittlichen persönlichen Steuersatzes, mindestens jedoch mit dem Mindeststeuersatz von 14 Prozent, versteuern. Diese Ermäßigung gilt nur für einen Betrag von bis zu 5 Millionen Euro.

Kann oder will der Land- und Forstwirt die Steuerermäßigung mit 56 Prozent des durchschnittlichen Steuersatzes nicht in Anspruch nehmen, ist die auf den Verkaufsgewinn zu erhebende Einkommensteuer nach der „Fünftelregelung“ zu berechnen.

|  | Betrag           | zu zahlende Steuer |
|--|------------------|--------------------|
| Einkünfte aus Gewerbebetrieb                           | 45.000 €         |                    |
| Laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung      | 5.350 €          |                    |
| Aufgabegewinn  | 133.000 €        |                    |
| Gesamtbetrag der Einkünfte                             | 183.350 €        |                    |
| Sonderausgaben   | -3.200 €         |                    |
| Einkommen  | 180.150 €        |                    |
| Zu versteuerndes Einkommen (zvE)                       | 180.150 €        |                    |
| Darauf entfallender Steuerbetrag (Zusammenveranlagung) |                  | 57.500 €           |
| Durchschnittlicher Steuersatz                          | 31,92 %          |                    |
| Ermäßigter Steuersatz                                  | 56 % von 31,92 % | 17,87 %            |
| Mindeststeuersatz                                      | 14,0 %           |                    |
| Tarifliche Einkommensteuer, gesamt                     |                  | 32.200 €           |

Quelle: Eigene Berechnungen



Bild links: Bio-Bauer Josef Kaiser mit der Yak-Dame Monti. Seit Oktober 2017 hat er die zotteligen Tiere.

Bild rechts: Josef Kaiser mit seiner Frau Maria (links) und seiner Ecovis-Steuerberaterin Monika Huber (rechts).

*Erfolgsgeschichte: Demeter-Landwirt Josef Kaiser*

# „Endlich stabile und bessere Preise“

*Mit der Übernahme des Hofes hat Josef Kaiser auf Bio umgestellt. Künftig will er auch Fleisch in Demeter-Qualität von seinen Yaks vermarkten.*

**M**it zotteligem Fell stehen die tibetischen Yaks auf Josef Kaisers Weide. Gestartet ist er mit elf Tieren. Inzwischen ist die Herde auf 44 Tiere gewachsen. 2.400 Euro kostet ein Yak durchschnittlich. Schlachtreif sind Yaks aber erst nach fünf Jahren; sein Fleckvieh bereits nach drei.

2016 hat der heute 39-Jährige den Hof von seinem Vater übernommen und stellte auf Bio um. Kaiser entschied sich für Demeter, denn das Bio-Siegel verlangt verantwortungsvolle Tierhaltung. Zusätzlich zum Bio-Fleisch verkauft er momentan noch Getreide, das er auch zum Teil an seine Tiere verfüttert.

## Warum Bio?

„Mit dem Demeter-Siegel hat unser Hof eine Zukunftsperspektive bekommen“, erklärt Kaiser. Nach der Übernahme des Hofes wollte der gelernte Schreiner, Metallbauer und Landwirt neu starten. Ein halbes Jahr Australien ließ ihn umdenken. Er suchte nach einem ganzheitlichen Konzept. Sein



*„Toll, dass Qualität und gute Preise zusammenpassen!“*

**Monika Huber**

Steuerberaterin bei Ecovis in Erding

Ziel ist eine komplette Kreislaufwirtschaft. Futter, Dünger und Bio-Fleisch, das er selbst verkauft ohne Zwischenhandel: ab Hof in Zehn-Kilo-Mischpaketen für 160 Euro und nur auf Vorbestellung.

Demeter unterstützte ihn bei der Umstellung und berät ihn bis heute. „Das Ergebnis sind konstante Preise und treue Kunden. Das ist für mich wichtig“, sagt Kaiser. Seine

Steuerberaterin Monika Huber hält ihm den Rücken frei bei steuerlichen Themen.

## Aufs Bauchgefühl hören

Josef Kaiser ist sehr zufrieden mit der Bio-Hof-Entscheidung. Auch auf das eigens errichtete Wohnhaus für seine Eltern nebenan ist er stolz. Es bietet einen „gesunden Raum zum Leben“, sagt seine Frau Maria Kaiser. Sie ist die Leiterin der „Hofzwerge“, dem Kindergarten mitten auf dem Hof zwischen Traktoren und Yaks. ●

## Über den Demeter-Landwirt Josef Kaiser

Josef Kaiser betreibt seit Sommer 2016 seinen 33 Hektar großen Demeter-Bio-Hof, sechs Hektar sind Pachtfläche, in Bockhorn bei Erding. Zum Hof gehört der Waldkindergarten „Hofzwerge“ seiner Frau Maria. Hier arbeiten vier Mitarbeiter in Teilzeit plus ein Minijobber.



Photovoltaik

# Liebhabelei: Keine Steuer für kleine Solaranlagen

*Die Finanzämter lassen private Betreiber von Photovoltaikanlagen bis zehn Kilowattstunden in Ruhe. Danach sieht es zumindest aus. Einnahmen aus der Stromerzeugung in dieser Größenordnung gelten als Liebhabelei – und sind damit steuerlich nicht mehr relevant.*



*„Sie wollen eine Photovoltaikanlage anschaffen oder erweitern? Sprechen Sie mit uns.“*

**Thomas Franke**  
Steuerberater bei Ecovis in Rostock

**S**tändig steigende Strompreise, sinkende Anlagenkosten und Negativzinsen sorgen dafür, dass immer mehr Hausbesitzer sich eine eigene Stromversorgung aufs Dach setzen. Waren es früher die hohen Einspeisevergütungen, die Photovoltaikanlagen lukrativ machten, ist heute zunehmend Autarkie das Argument für solche Anlagen, insbesondere in Kombination mit Batteriespeichern. „Aus steuerlicher Sicht sind die Stromerzeugung und die Einspeisung ins Netz aber gewerbliche Tätigkeiten, und die Energieerzeugung wird dadurch zur Einkunftsquelle“, erklärt Thomas Franke, Steuerberater bei Ecovis in Rostock.

Zwar wollte der Gesetzgeber bereits im vergangenen Jahr, also 2020, die steuerliche Erfassung von kleinen Photovoltaikanlagen abschaffen, um Verwaltungsarbeit zu vermeiden. Denn unter dem Strich bringen diese Anlagen keine hohen Steuereinnahmen. Das aber scheiterte. Nun ist die Finanzverwaltung selbst aktiv geworden. Anfang

Juni 2021 hat sie eine bundeseinheitliche Verwaltungsanweisung erlassen. Anlagenbetreiber können die Beendigung der Ertragsbesteuerung ihrer Stromerzeugung beantragen.

Um das zu erreichen, wendet die Finanzverwaltung den Kunstgriff der „steuerlichen Liebhabelei“ an. Das Schlagwort ist aus anderen Gebieten der Land- und Forstwirtschaft bekannt. Liegt Liebhabelei vor, fallen alle Einkünfte, egal ob Gewinne oder Verluste, steuerlich unter den Tisch. Damit entfällt auch die Verpflichtung, eine Gewinnermittlung zu erstellen und mit der Steuererklärung abzugeben. „Das gilt jetzt auch für Photovoltaikanlagen“, sagt Franke.

## **Bei zehn Kilowattstunden liegt die steuerliche Grenze**

Bei kleinen Anlagen geht die Finanzverwaltung von der Anscheinsvermutung aus, dass sie nie einen Totalgewinn erwirtschaften. Das Finanzamt unterstellt bei Land-





wirten, die einen entsprechenden Antrag stellen, ohne weitere Prüfung den Status eines Liebhabereibetriebs (siehe unten). Der Antrag ist möglich für alle Anlagen mit einer installierten Leistung bis zu zehn Kilowattstunden. Darüber hinaus gibt es die „Liebhaberei auf Antrag“ auch für vergleichbare Blockheizkraftwerke mit einer installierten Leistung bis zu 2,5 Kilowattstunden.

Der Liebhabereivermutung unterliegen aber nur Anlagen, die auf Ein- oder Zweifamilienhäusern montiert sind, die entweder selbst genutzt oder unentgeltlich überlassen werden. Altanlagen, die vor 2004 in Betrieb genommen wurden, fallen nicht darunter, ebenso Anlagen beispielsweise auf Wirtschaftsgebäuden, Mehrfamilienhäusern, aber auch auf fremdvermieteten Wohngebäuden.

### Antragstellung: E-Mail genügt

Der Antrag auf Liebhaberei ist schriftlich – per E-Mail oder Brief – bei Ihrem Finanzamt zu stellen. Es muss darin deutlich werden, dass Sie die Vereinfachungsregelung nach dem Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 2. Juni 2021 nutzen wollen. Die Finanzverwaltungen stellen im Internet aber auch Musterformulare zur Verfügung, in denen Sie alle nötigen Pflichtangaben ausfüllen können. Anzugeben sind die Steuernummer, die Leistung der Anlage, das Datum der erstmaligen Inbetriebnahme und der Installationsort.

### Gewinne und Verluste werden nicht mehr erfasst

Ab Antragstellung erfasst das Finanzamt in allen offenen und zukünftigen Steuerbescheiden keinerlei Gewinne und Verluste mehr im Zusammenhang mit den betreffenden Photovoltaikanlagen. Sind Steuerbescheide der Vorjahre verfahrensrechtlich noch änderbar, streicht es auch rückwirkend Gewinne und Verluste. Das gilt insbesondere für Bescheide, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergingen.

Andere alte Steuerbescheide ändern sich durch den Liebhabereiantrag nicht. Bereits versteuerte Gewinne werden rückwirkend ebenso wenig berücksichtigt wie das Finanzamt etwa Anfangsverluste aus Abschreibungen streichen könnte. Stellt der Landwirt den Antrag aber unüberlegt, kann es zu Nachzahlungen für Vorjahre kommen, wenn das Finanzamt die Bescheide doch noch ändern kann. Dann fallen auch Zinsen an.

### Ein Antrag für jede einzelne Anlage

Nach ersten Aussagen der Finanzverwaltung bezieht sich der Antrag auf die einzelne Anlage und nicht auf den gesamten Stromerzeugungsbetrieb. Ein Steuerpflichtiger, der mehrere Anlagen auf verschiedenen Dächern betreibt, kann also mehrere Anträge stellen. Es muss sich aber immer um selbst genutzte oder Angehörigen unentgeltlich überlassene Häuser handeln.

Das Liebhabereikriterium gilt, solange die bestehende Anlage die Größenmerkmale einhält. Erweitert sie der Besitzer über zehn

Kilowattstunden hinaus oder vermietet er das Haus beispielsweise an Dritte, muss er das dem Finanzamt anzeigen. Hier steht es ihm aber offen, im Rahmen einer tatsächlichen Prüfung weiterhin den steuerlichen Liebhaberstatus zu erlangen. Dazu muss er eine Prognoserechnung der angefallenen und künftig anstehenden Gewinne und Verluste über die Gesamtdauer des Betriebs der Anlage erstellen.

Diese generelle Möglichkeit besteht natürlich für alle anderen Photovoltaikanlagen auch, unabhängig von ihrer Größe und der Nutzung der Gebäude. „Die Liebhabereivermutung erspart allen Beteiligten viel Arbeit“, fasst Ecovis-Experte Thomas Franke zusammen, „aber es gibt noch viele ungeklärte Detailfragen.“

### Sie haben Fragen?



- Unsere Solaranlage ist bereits drei Jahre alt. Können wir da noch Liebhaberei beantragen?
- Fallen Photovoltaikpaneele auf Ställen auch unter die Liebhabereikriterien?
- Gelten die Liebhaberei-Regeln auch für ein privat genutztes kleines Windrad?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: [redaktion-agrar@ecovis.com](mailto:redaktion-agrar@ecovis.com)



Besteuerung von Flächenverkäufen

# Schwierige Beweisführung bei länger zurückliegenden Verkäufen

*Betriebsvermögen oder Privatvermögen – die Frage sorgt beim Verkauf von Flächen immer wieder für Steuerstress. Oft hilft es, die Geschichte von Grundstücken genau nachzuvollziehen.*

**M**uss ich meinen Verkaufserlös mit dem Finanzamt teilen? Die Streitigkeiten, ob der Verkauf von Wiesen und Äckern steuerpflichtig ist, scheinen nicht abzureißen. Bei ehemals landwirtschaftlich genutztem Grundbesitz gehen die Finanzämter immer öfter davon aus, dass alle Flächen so lange steuerverhaftetes Betriebsvermögen sind, bis der Grundstückseigner das Gegenteil beweisen kann.

Obwohl schon lange geklärt ist, dass die bloße Verpachtung, egal was mit der Hofstelle passiert, für sich allein nie zur Betriebsaufgabe führt, musste sich der Bundesfinanzhof (BFH) aktuell noch einmal mit diesem Grundfall beschäftigen. In

erster Instanz hatte das Finanzgericht München darin eine Zerschlagung gesehen. Wie zu erwarten, verwarf der BFH diese Ansicht (Urteil vom 11. Februar 2021, VI R 17/19).

Auch wenn die angebliche Betriebszerschlagung bereits viele Jahrzehnte zuvor stattfand, ist bei der Frage, ob die Flächen heute noch Betriebsvermögen sind, das Schicksal der Hofstelle ohne Bedeutung. Jeder verpachtete Hof, von dem heute noch Restflächen vorhanden sind, führt damit kein Privatvermögen. Es ist daher die Aufgabe von Grundbesitzern und Beratern, weitergehende Belege dafür zu finden, dass die Flächen nicht als Betriebsvermögen anzusehen sind.

## Betriebsaufgabeerklärung löst das Problem

„Erstes Suchobjekt ist eine Betriebsaufgabeerklärung. Denn bei Beendigung der Eigenbewirtschaftung gibt es das Wahlrecht, ab diesem Zeitpunkt die Betriebsaufgabe zu erklären und die stillen Reserven zu versteuern. Findet man das Papier, ist die Überführung der Flächen ins Privatvermögen unstrittig“, erklärt Ecovis-Steuerberaterin Karin Merl in Regensburg.

Hinweise auf Privatvermögen liefert auch ein Vertrag zur Gesamtverpachtung, sofern Landwirte dazu Steuerbescheide mit entsprechenden privaten Vermietungseinkünften vorlegen. Ebenso helfen können Nachweise einer parzellenweisen Verpachtung vor April 1988. Denn Teile der Finanz-



*„Gehört ein Grundstück steuerlich zum Betriebs- oder Privatvermögen? Wir klären das für Sie.“*

**Karin Merl**

Steuerberaterin bei Ecovis in Regensburg

verwaltung wenden immer noch eine entsprechende Billigkeitsregelung an. Dazu ist zu belegen, dass mit dem Ende der Selbstbewirtschaftung alle landwirtschaftlichen Flächen mindestens zwei Pächtern überlassen wurden.

Ist es nicht möglich, eine Betriebsaufgabe nachzuweisen, besteht noch die Chance, die Privatvermögenseigenschaft für einzelne Flächen zu erreichen. Das geht dann, wenn Grundstücke beispielsweise zur Abfindung weichender Erben oder im Rahmen von Erbengemeinschaften einen neuen Eigentümer gefunden haben. „Wer also nicht Rechtsnachfolger eines ganzen ehemaligen Hofes, sondern nur von einzelnen Grundstücken ist, kann hoffen, dass er nicht mit dem Fiskus teilen muss“, sagt Ecovis-Steuerberaterin Merl. ●



## Sie haben Fragen?

- Wir haben schon vor einiger Zeit verpachtete Ackerflächen verkauft. Können noch Steuerforderungen auf uns zukommen?
- Wie funktioniert das mit dem Wahlrecht bei Betriebsaufgabe?
- Was muss eine Betriebsaufgabeerklärung enthalten?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: [redaktion-agrar@ecovis.com](mailto:redaktion-agrar@ecovis.com)



Share Deals und Grunderwerbsteuer

# Ein Sparmodell wird unattraktiver

Der Begriff „Share Deals“ ist im Zusammenhang mit der Umgehung der Grunderwerbsteuer bekannt.

Was aber steckt wirklich hinter Share Deals und was bewirken die gesetzlichen Neuregelungen bei der Grunderwerbsteuer für Land- und Forstwirte?

Wenn ein Investor ein Grundstück nicht direkt kauft, sondern stattdessen Geschäftsanteile (Shares) an dem grundbesitzenden Unternehmen, spart er die Grunderwerbsteuer. Weil den Länderkassen damit Einnahmen verloren gehen, das Modell aber bei Immobilientransaktionen und Firmenbeteiligungen sehr beliebt ist, steuert der Gesetzgeber nun dagegen. Auch für Investoren in der Land- und Forstwirtschaft werden Share Deals damit unattraktiver.

## Das gestutzte Modell

Um der Grunderwerbsteuer zu entgehen, wurde schon immer nach Gestaltungsmöglichkeiten gesucht. Der Weg ging über



„Sie müssen auf die Grunderwerbsteuer achten, wenn Sie Ihren Hof umstrukturieren.“

Thomas Rösler

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Ecovis in Oederan

Gesellschaften, die in ihrem Eigentum die Grundstücke hielten. Vor der jetzigen Änderung lag ein steuerauslösender Gesellschaftswechsel vor, wenn Investoren mindestens 95 Prozent der Anteile übernommen haben. Auch diese Grenze haben sie durch geschickte Lösungen umgangen, etwa dadurch, dass mehrere Personen die Anteile kauften. Im Zuge der Grunderwerbsteuerreform wurde nun die Grenze von 95 Prozent auf 90 Prozent herabgesetzt, und die Sperrfristen wurden von bisher fünf auf zehn Jahre verdoppelt.

## Was für die Hofübergabe gilt

„Keine Angst, für normale Hofübergaben ergeben sich daraus keine Mehrbelastungen“, beruhigt Thomas Rösler, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Ecovis in Oederan, „hier kennt die Grunderwerbsteuer wichtige Ausnahmen.“ Zunächst sind Schenkungen und Erbfälle befreit. Begünstigt sind auch Nachlassteilungen, wenn es dabei zu Grundstücksübertragungen im Rahmen der Erbauseinandersetzung kommt.

Weiterhin sind Verkäufe zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern sowie an Personen, die in gerader Linie verwandt sind, von der Steuer ausgenommen. Diese Befreiungen greifen auch bei Share Deals. Sie sorgen dafür, dass die Aufnahme von Ehepartnern und Kindern in den Hof

keine Grunderwerbsteuer auslöst. Anders bei entgeltlichen Übertragungen zwischen Geschwistern oder Onkel und Tanten auf Nichten oder Neffen. „Das Problem sind hier die teilentgeltlichen Übertragungen“, erklärt Rösler. „Als Entgelt zählt nicht nur ein Kaufpreis, sondern es zählen auch Gegenleistungen, die im Zusammenhang mit einer Übergabe zu zahlen sind.“ Die Hofübergabe auf Nichten oder Neffen kostet also Grunderwerbsteuer, wenn etwa Austragsleistungen vereinbart oder Schulden zu übernehmen sind. ●



## Sie haben Fragen?

- Wir wollen unseren Hof unserem Enkel übertragen. Wie sieht es dann mit der Grunderwerbsteuer aus?
- Wir haben unsere Flächen und Ställe in eine eigene Gesellschaft ausgegliedert. Werden bei der Übergabe dafür Steuern fällig?
- Was bedeutet die verlängerte Sperrfrist konkret in der Praxis?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: [redaktion-agrar@ecovis.com](mailto:redaktion-agrar@ecovis.com)



## Weitere Fristverlängerungen

Der Bundesrat hat einer weiteren Fristverlängerung für 6b-Rücklagen und Investitionsabzugsbeträge zugestimmt. Die Reinvestitionsfristen für Verkaufsgewinne, insbesondere von Grundstücken, die bereits am 30. Juni 2020 oder am 30. Juni 2021 (oder 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021) ausgelaufen wären, hat er nochmals um je ein Jahr bis zum 30. Juni oder 31. Dezember 2022 verlängert. Auch die Fristen für die Anschaffung und Herstellung begünstigter Maschinen und Geräte sind weiter um ein Jahr verlängert, damit Land- und Forstwirte dafür gebildete Investitionsabzugsbeträge auflösen können. Die Abgabefristen für die Steuererklärungen 2020 hat der Gesetzgeber coronabedingt um drei Monate verlängert. Als Abgabestichtag gilt für Steuerpflichtige ohne Steuerberater jetzt der 31. Oktober (anstatt 31. Juli) und für steuerlich beratene Landwirte anstelle des 31. Juli des nachfolgenden Jahres der 31. Oktober.



## Vorsicht bei Einspruch gegen falschen Steuerbescheid

Wer Einnahmen aus Kalamitätsholz hat, für das die ermäßigten Steuersätze greifen, kann leicht in verfahrensrechtliche Fallen tappen. Das hat das Finanzgericht Düsseldorf deutlich gemacht. Der betroffene Waldbesitzer hat einen größeren Forstbetrieb in einem benachbarten Bundesland, aus dem er 2018 etwa 120.000 Euro Gewinn erzielte. Das dortige Finanzamt veranlagte ihn mit einem gesonderten Gewinnfeststellungsbescheid. Diesen Gewinn erfasste anschließend das Wohnsitzfinanzamt des Forstwirts bei der Einkommensteuer. Da der Landwirt in seinem Forstbetrieb auch windbruchbedingtes Kalamitätsholz verkauft hatte, ihm das Finanzamt aber in dem Einkommensteuerbescheid dafür keinen ermäßigten Steuersatz gewährte, legte er Einspruch ein. Den wies das Amt als unbegründet zurück, weil er seine (berechtigten) Einwendungen bei dem Finanzamt, das den Grundlagenbescheid erlassen hatte, hätte vortragen müssen.

Dazu muss man wissen, dass sich verfahrensrechtlich Besteuerungsgrundlagen, die in einem Grundlagenbescheid enthalten sind, nur in diesem Bescheid angreifen lassen. Der Einkommensteuerbescheid als Folgebescheid ist an die Feststellungen gebunden, auch wenn sie falsch sind. Die Richter aus Düsseldorf stimmten zum Nachteil des Forstwirts dem Finanzamt zu, die Revision zum Bundesfinanzhof ist zugelassen (Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf, 3 K 3169/20 E vom 12. Mai 2021).

### Ecovis – Das Unternehmen im Profil

Das Beratungsunternehmen Ecovis unterstützt mittelständische Unternehmen. In Deutschland zählt es zu den Top 10 der Branche. In über 100 deutschen Büros arbeiten mehr als 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weltweit sind es fast 9.000 in über 80 Ländern. Ecovis betreut und berät Familienunternehmen, inhabergeführte Betriebe sowie Freiberufler und Privatpersonen. Um das wirtschaftliche Handeln seiner Mandanten – darunter mehr als 3.000 aus der 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. Darüber hinaus steht die Ecovis Akademie für fundierte Ausbildung sowie für kontinuierliche und aktuelle Weiterbildung. All dies gewährleistet, dass die Beraterinnen und Berater ihre Mandanten vor Ort persönlich gut beraten.

### Impressum

**Herausgeber:** ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Ernst-Reuter-Platz 10, 10587 Berlin, Tel. +49 89 5898-266, Fax +49 89 5898-2799 | **Konzeption und Realisation:** Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, 81241 München | **Redaktionsbeirat:** Ernst Gossert (Steuerberater), Franz Huber (Leiter Kompetenzzentrum Landwirtschaft), Gudrun Bergdolt (Unternehmenskommunikation); E-Mail: redaktion-agrar@ecovis.com.

**Bildnachweis:** Titel: ©Nuthawut, stock.adobe.com. Alle Bilder ohne direkt zugeordneten Bildnachweis: ©Ecovis | 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.

