

# agrar

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



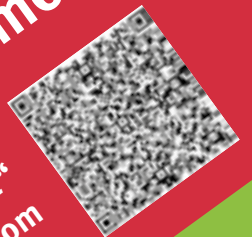
*Schwerpunkt*  
**EU-Öko-  
Verordnung**

Was Sie dazu  
wissen müssen

SEITE 4

**Steuern sparen und Mitarbeiter motivieren**

Bestellen Sie die neue Broschüre  
„Steuerfreie Arbeitgeberleistungen 2022“  
für 10 Euro netto bei [presse@ecovis.com](mailto:presse@ecovis.com)





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

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nach Angaben des Statistischen Bundesamts wirtschafteten 2020 rund 26.100 landwirtschaftliche Betriebe nach den Regeln des ökologischen Landbaus. Das sind 58 Prozent mehr als 2010. Damals waren es noch 16.500 Ökobetriebe. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Ökobetriebe an den landwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland insgesamt von sechs auf zehn Prozent. Parallel dazu wachsen auch die Anforderungen an Landwirte. Mit der EU-Öko-Verordnung gibt es jetzt zahlreiche Erweiterungen bestehender Regeln sowie Neuerungen, die auf die Betriebe zukommen. Die wichtigsten Themen stellen wir Ihnen im Schwerpunktthema ab Seite 4 vor.

Bares Geld können Sie sparen, wenn Sie Ihre Fahrten zu weiter entfernten liegenden Flächen richtig abrechnen. Die Details dazu erfahren Sie auf Seite 6. Und wie Sie sich der Mammutaufgabe Grundsteuererklärung nähern, haben wir für Sie auf Seite 10 zusammengefasst. Machen Sie sich rasch mit den Anforderungen vertraut, denn zwischen Juli und Oktober müssen Sie alle geforderten Daten liefern. Und nicht zuletzt sollten Sie über die steuerlichen Möglichkeiten nachdenken, die Sie bei der Hofübertragung für Ihr Eigenheim nutzen können (ab Seite 8), und wie Sie vorgehen können, wenn Sie privat Grundstücke verkaufen (Seite 11).

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der ECOVIS-agrar-Leserumfrage. Ihr positives Feedback freut uns sehr. Über 90 Prozent der Teilnehmer finden die Texte gut verständlich und prägnant. Es gab zehn Gepp's Feinkostpakete zu gewinnen. Die Pakete sind bereits verschickt und vermutlich auch schon verteilt.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr  
Franz Huber

## Inhalt

### 3 Kurz & bündig

Aktuelle Informationen aus Steuern und Recht

### 4 Neue EU-Öko-Verordnung

Anfang 2022 trat die neue EU-Öko-Verordnung in Kraft. Nicht alles ist neu. Öko-Landwirte müssen sich aber auf zahlreiche Erweiterungen bekannter Regeln einstellen



### 6 Reisekostenabrechnung

Sie fahren von Ihrem Hof zu weit entfernten Flächen? Rechnen Sie die Reisekosten richtig ab. Das spart Steuern

### 7 Erfolgsgeschichte: Milchhof Lerf

Vorzugsmilch ist ein absolutes Nischenprodukt. Der Milchhof Lerf ist damit erfolgreich

### 8 Schenkungsteuer bei Hofübergabe

Landwirte können selbst genutzte Immobilien nicht steuerfrei übertragen. Sie müssen andere Lösungen finden

### 10 Grundsteuererklärung

Zwischen Juli und Oktober ist die Grundsteuererklärung abzugeben. Sammeln Sie jetzt die nötigen Informationen

### 11 Gewinne aus Grundstücksverkäufen

Die Einkommensteuer auf Grundstücksgeschäfte lässt sich reduzieren. Das ist nicht einfach, aber machbar

### 12 Meldungen

Bedeutung parzellenweiser Verpachtung; Gewinnsteuern nach Betriebsaufgabe; Steuerfreie Arbeitgeberleistungen



## Auch Kleinbeträge sind abzugrenzen

Wer bilanziert, muss seinen Gewinn periodengerecht den einzelnen Wirtschaftsjahren zuordnen. Dazu gehört es auch, Erträge und Aufwendungen, die sich auf mehrere Wirtschaftsjahre beziehen, mittels Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) aufzuteilen, beispielsweise Vorauszahlungen für Mieten und Pachten. Müssen Land- und Forstwirte auch für Kleinbeträge, etwa für Versicherungen oder Kfz-Steuern, RAP bilden? Da es hier häufig um sehr geringe Beträge geht, geschieht das in der Praxis oft nicht. Das führt bei Betriebsprüfungen immer wieder zu Diskussionen. Zum Frust der Bilanzierer signalisiert der Bundesfinanzhof hier kein Entgegenkommen: Es gibt weder ein Wahlrecht, RAP zu bilden, noch darf der Landwirt sie wegen Geringfügigkeit weglassen. Mehrere Finanzgerichte hatten im Vorfeld noch entschieden, dass Landwirte Aufwendungen in der Preislage geringwertiger Wirtschaftsgüter – also wenn die Kosten zwischen 250 und 800 Euro liegen – nicht abgrenzen müssen. Hier wird es also bei Betriebsprüfungen weiterhin Probleme geben (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 16. März 2021, X R 34/19).

## Andere Steuer – anderes Ergebnis

Das deutsche Steuerrecht ist nicht nur schwierig, es wird je nach Steuerart auch noch mit verschiedenen Maßstäben gemessen. Leidvoll musste das ein Landwirt erfahren, der versuchte, durch die Teilung seines Mastbetriebs seinen Status als privilegierter Landwirt zu erhalten. Mit Zustimmung des Finanzamts teilte er seine Ställe und sein Betriebsvermögen auf zwei getrennte Betriebe auf. Dafür ermittelte er jeweils eigenständig deren Gewinne. Denn mehrere kleine Betriebe dürfen mehr Vieheinheiten halten als ein großer Betrieb bei in Summe gleicher Nutzfläche. Bei der Einkommensteuer war er damit auf der sicheren Seite und die drohende Gewerblichkeit war abgewendet.

Anders ist es bei der Umsatzsteuer, denn der Bundesfinanzhof bestätigte dem Finanzamt, dass die ertragsteuerliche Trennung hier nicht gilt. Für die Umsatzsteuer zählt nur, wer der Unternehmer ist. Der Fehler war, dass die beiden Betriebe unter dem gleichen Namen des Landwirts nach außen auftraten. Es lag umsatzsteuerlich nur ein Unternehmen vor, und das Finanzamt addierte die beiden Betriebe auf. Die Folge: Die Umsatzsteuerpauschalierung war nicht mehr zulässig. Der Landwirt wird regelbesteuert und muss die erheblichen Umsatzsteuerforderungen bezahlen (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. Mai 2021, V R 11/18).



## Vergessen wird nicht bestraft!

Immer wieder gibt es Urteile zu der Frage, ob ein nicht vertragsgemäß bezahlter Baraustrag dazu führt, dass es keinen Sonderausgabenabzug bei der Steuer gibt. Im Streitfall war vertraglich vereinbart, dass der Übergeber ab seinem 65. Lebensjahr ein höheres Taschengeld bekommt. Das haben die Beteiligten allerdings übersehen und die höheren Beträge erst Jahre später überwiesen. Das Finanzamt beanstandete, wie nicht anders zu erwarten, die mangelnde Vertragsdurchführung. Es verwarf den kompletten Sonderausgabenabzug. Den Parteien fehle, so die Begründung, der für die steuerliche Anerkennung des Übergabevertrags erforderliche Rechtsbindungswille.

Der Bundesfinanzhof (BFH) lenkte jetzt ein und stellte fest, dass in dem nachweislich „bloßen Vergessen der Vertragsklausel“ noch kein so schwerwiegender Fehler liegt, dass er zur Streichung des Sonderausgabenabzugs führt. Die Entscheidung ist aber kein Freifahrtschein: Übergeber und Übernehmer sollten sich hier niemals angreifbar machen. Denn der Sonderausgabenabzug für Versorgungsleistungen bringt im Regelfall erhebliche, langjährige Steuerentlastungen (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 16. Juni 2021, X R 3/20).

Mehr dazu erfahren Sie hier: <https://www.ecovis.com/agrar/2022/01/31/altenteilsleistungen-vergessen-der-erhoehung-der-zahlung-fuehrt-nicht-zwingend-zur-abererkennung-der-vorsorge/>





SCHWERPUNKT  
EU-Öko-  
Verordnung

Neue EU-Öko-Verordnung

# Viele neue Regeln für Ökolandwirte

*Bio boomt. Und das Regelwerk, das Bio-Bauern kennen und einhalten müssen, wächst. Nicht alles, was in der EU-Öko-Verordnung steht, ist neu. Aber auch die Erweiterungen bestehender Regeln sind teilweise sehr umfangreich.*

Nach einem langen Revisionsprozess auf EU-Ebene ist die neue EU-Öko-Verordnung 2018/848 seit dem 1. Januar 2022 in Kraft. Pandemiebedingt ein Jahr später als ursprünglich geplant. Im Wesentlichen ist die neue Öko-Verordnung eine Weiterentwicklung des bisher geltenden Öko-Rechts.

Ziel war es, die ökologische Erzeugung über die gesamte Wertschöpfungskette konsequent umzusetzen und den Verbraucherschutz zu stärken. Wo es notwendig erschien, wurden neue Bestimmungen aufgenommen. Dazu gehören beispielsweise die Regelungen zum Umstellungsfutter.

Zudem wurden Ausnahmetatbestände eingeschränkt, zum Beispiel beim Einsatz konventioneller Eiweißfuttermittel. Unverän-

dert bleiben die wesentlichen Grundsätze der ökologischen Erzeugung. Die Verwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel, mineralischer Stickstoffdünger oder der Einsatz von Gentechnik sind nach wie vor ausgeschlossen.

Vom Grundsatz her bedeutet „Bio“ weiterhin eine bestimmte Qualität des Erzeugungsprozesses. Das heißt, die Erzeugung von Bio-Lebensmitteln wird über den gesamten Herstellungsprozess und nicht nur am Endprodukt kontrolliert.

## Was sich konkret für Öko-Landwirte ändert

Mit dem Start der neuen Öko-Verordnung und der bisher erlassenen rund 25 Durchführungsbestimmungen müssen Öko-Landwirte einiges umstellen:

- Der **bodengebundene Anbau** in gewachsenem Boden gilt nun auch für die Erzeugung unter Glas.
- Neue **Saatgutregeln** sollen die Öko-Zucht und die Verwendung ökologischen Saat- und Pflanzguts stärken und den Einsatz konventionell erzeugten Pflanzenvermehrungsmaterials zurückdrängen. So ist beispielsweise bei fehlendem ökologischem Saatgut zukünftig Umstellungssaatgut einzusetzen.
- Der **Zukauf** konventionell erzeugter **Tiere** ist nur noch möglich, wenn es kein Angebot aus ökologischer Aufzucht gibt.
- Um die Verfügbarkeit von ökologischem **Pflanzenvermehrungsmaterial** oder von ökologischen Tieren zu überprüfen, stellen die Bundesländer gemeinsam Datenbanken zur Verfügung. Diese sind bereits online.



Foto: ©ifeelstock, stock.adobe.com

- In der **Tierhaltung** sind neue Erzeugungsregeln für Geweihträger und Kaninchen aufgenommen.
- Neu in der Verordnung sind die Regeln bei **Geflügel** für Elterntier-, Bruderhahn- und Junghennen-Aufzucht.
- Der Anteil des **Futters** aus dem eigenen Betrieb steigt bei Pflanzenfressern auf 60 Prozent und ab 2024 auf 70 Prozent. Für Schweine und Geflügel beträgt dieser Anteil zukünftig 30 Prozent des Futters.
- Ist ökologisches **Eiweißfuttermittel** nicht verfügbar, dürfen Landwirte konventionelle Eiweißfuttermittel bis zu fünf Prozent der Jahresration an Ferkel bis 35 Kilogramm und Junggeflügel verfüttern. Die Ausnahmeregelung endet 2026.
- Landwirte dürfen zugekauft **Umstellungsfutter** nur noch bis zu 25 Prozent der Jahresration verfüttern. Eigenerzeugtes Umstellungsfutter dürfen sie weiterhin unbeschränkt einsetzen.
- **Bio-Importe aus Drittstaaten** sind nur noch für Produkte möglich, deren Erzeugung den europäischen Öko-Regeln folgt (Konformität).
- In bestimmten Fällen kann bei geringem Risiko eines Verstoßes die Bio-Kontrolle alle zwei Jahre anstatt jährlich erfolgen.
- Auf allen **Stufen der Wertschöpfungskette** müssen Landwirte Vorsorgemaßnahmen gegen die Kontamination durch nicht erlaubte Stoffe ergreifen und dokumentieren (siehe Kasten unten).

Autor: Wolfgang Wintzer, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Referat L2, E-Mail: [wolfgang.wintzer@stmelf.bayern.de](mailto:wolfgang.wintzer@stmelf.bayern.de)

## Ökolandbau: Kontamination durch Pflanzenschutzmittel verhindern

Öko-Landwirte müssen Maßnahmen gegen unerlaubte Stoffe aus konventionellem Anbau ergreifen. Das verunsichert viele, denn wie sollen sie sich gegen Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus konventionellen Flächen schützen? Das ist aber nicht gefordert. Wichtig ist, dass die Vorsorgemaßnahmen verhältnismäßig sind und sich auf den Einflusskreis des Unternehmers beschränken lassen. Dabei geht es darum, dass Unternehmer ihren Blick auf kritische Punkte richten, zum Beispiel auf gemeinsam mit konventionellen Betrieben genutzte Maschinen, Transport- oder Lagertechnik. Hier sollen Öko-Landwirte geeignete Maßnahmen entwickeln, um Kontaminationen zu vermeiden.

Das Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL) hat in einem über das Bundesministerium für Landwirtschaft und Ernährung geförderten Projekt Praxisleitfäden für Erzeuger, Verarbeiter und den Handel erarbeitet. Bio-Unternehmer finden hier wertvolle Grundlagen und Anregungen für ein eigenes Vorsorgekonzept. Die Broschüren stehen hier kostenfrei zur Verfügung: <https://orgprints.org/id/eprint/42876/>



### Sie haben Fragen?

- Was kann sich steuerlich durch die Umstellung auf eine ökologische Wirtschaftsweise ändern?
- Ab wann genau sind die neuen Öko-Regelungen einzuhalten? Gibt es Übergangsfristen?

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



## Reisekostenabrechnung

# Wenn Landwirte reisen, redet das Finanzamt mit

*Auch Landwirte können Reisekosten geltend machen, wenn sie zu ihren weit entfernten Flächen fahren. Beachten müssen sie dabei, ob es sich um eine Geschäftsreise handelt oder um eine Fahrt zur Betriebsstätte. Denn das macht steuerlich einen großen Unterschied.*

Viele Landwirte haben immer mehr weit entfernt liegende Flächen und Betriebe, zu denen sie fahren müssen. „Zunächst sind alle Fahrtaufwendungen betrieblich veranlasst“, erklärt Nadine Schädlich, Steuerberaterin bei Ecovis in Glauchau. Allerdings dürfen landwirtschaftliche Unternehmer Aufwendungen im Zusammenhang mit Fahrten von der Wohnung zur ersten Tätigkeitsstätte oder Betriebsstätte nur mit der Entfernungspauschale steuerlich absetzen.

- Für die ersten 20 Kilometer sind 0,30 Euro pro Kilometer anzusetzen.
- Seit 2021 sind es für mehr als 20 Kilometer 0,35 Euro pro Kilometer.

Liegt eine Geschäftsreise vor, kann der Landwirt die tatsächlichen Aufwendungen berücksichtigen. „Die Abgrenzung zwischen einer Fahrt zur ersten Betriebsstätte und zu anderen betrieblichen Zielen hat

erhebliche Bedeutung“, sagt Schädlich. Bei Geschäftsreisen kann der Landwirt neben den Reisekosten auch auswärtige Verpflegungskosten absetzen.

- Den Mehraufwand für Verpflegung kann er pauschal und ohne Nachweis bei einer Abwesenheit von mehr als acht Stunden mit 14 Euro pro Tag gewinnmindernd ansetzen.
- Bei mehrtägigen Dienstreisen gibt es 28 Euro bei 24 Stunden Abwesenheit.

### Fahrt zur ersten Tätigkeitsstätte oder Geschäftsreise?

Was ein Landwirt steuerlich absetzen kann, hängt davon ab, wo seine erste Betriebsstätte ist und wie oft er dorthin fährt. Erst im Juli 2021 klärte der Bundesfinanzhof (BFH) den Streit eines Waldbesitzers mit dem Finanzamt. Dieser hatte in unregelmäßigen Abständen seine Forstbetriebe aufgesucht, die bis zu 800 Kilometer von seiner Wohnung entfernt liegen.

Der Forstwirt ging davon aus, dass er wegen der seltenen Besuche dort über keine Betriebsstätte verfügt. Er rechnete alle Fahrten als Geschäftsreisen ab. Das Finanzamt hingegen stuft die einzelnen Forstareale als seine erste Betriebsstätte ein, da er keine eigentliche Hofstelle hatte. Mit dieser Begründung darf er nur die Entfernungspauschale steuermindernd ansetzen.

In letzter Instanz bekam der Waldbesitzer vom BFH recht. Da er die Waldgrundstücke nur gelegentlich aufsuchte, sind sie für ihn keine Betriebsstätte. Damit darf er alle Fahrten zu den entfernt liegenden Forstarealen nach Reisekostengrundsätzen berücksich-



**„Grenzen Sie genau ab, was in Ihrem Betrieb Tätigkeitsstätten sind.“**

**Nadine Schädlich**

Steuerberaterin bei Ecovis in Glauchau

tigen. Der Waldbesitzer hatte zwar einen Forstbetrieb, aber keine Betriebsstätte mit seinen Arealen. Ein Forst kann der ortsgebundene Mittelpunkt einer dauerhaft angelegten Tätigkeit sein. Im Streitfall wurden die Wälder zu selten aufgesucht, um diese als Betriebsstätte einzustufen.

### Fahrten zu anderen Betriebsstätten

Lägen Betriebsstätten vor, wäre zu klären, welche die erste Betriebsstätte ist. Denn Fahrten zu weiteren Betriebsstätten oder zwischen einzelnen Betriebsstätten gelten als Geschäftsreisen. Sie sind nicht abzugsbeschränkt. Bei mehreren Betriebsstätten wird die „erste Betriebsstätte anhand quantitativer Merkmale bestimmt, also nach dem zeitlichen Umfang der Aufenthaltsdauer. Ist dies nicht zu beantworten, stuft der Fiskus die der Wohnung des Landwirts am nächsten gelegene Tätigkeitsstätte als erste Betriebsstätte ein. Es kann aber wie im Streitfall sein, dass es keine erste oder überhaupt keine Betriebsstätte gibt. ●



## Sie haben Fragen?

- Wie ist eine Betriebsstätte definiert?
- Wie oft kann ich zu meinen Flächen fahren, damit dort keine Betriebsstätten entstehen?
- Wie hoch ist die Verpflegungspauschale am Tag der An- und Abfahrt?

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





Familienbetrieb mit vier Generationen (Foto links, von links): Lukas, Elfriede, Rita, Erich, Michael, Katharina mit ihren Kindern (vordere Reihe) Johanna, Ulrich und Pia. Das Allgäuer Braunvieh weidet auf den saftigen Wiesen.

*Erfolgsgeschichte: Milchhof Lerf*

# Erfolgreiches Nischenprodukt

*Der Milchhof Lerf ist auf Vorzugsmilch spezialisiert. Dank einer ausgefeilten Logistik kommt das anspruchsvolle Heumilch-Produkt täglich rechtzeitig zu seinen Abnehmern.*

Schon Michael Lerss Eltern Rita und Erich waren Biopioniere. Bereits 1993 stellten sie ihren Betrieb auf ökologische Landwirtschaft um. Sie verkauften Vorzugsmilch im Direktvertrieb. 2016 hat ihr Sohn Michael Lerf mit seiner Frau Katharina den Betrieb in Ottobeuren im Allgäu übernommen. Beide Brüder von Michael Lerf leben auf dem Hof. Der eine ist Molkereitechniker, der andere Elektriker. Die Familie hilft zusammen, wenn es etwas zu reparieren gibt. Auch die Eltern sind noch aktiv: Erich Lerf hilft beim Melken der 80 Milchkühe und Rita Lerf in der Molkerei beim Abfüllen.

Während der Übernahme haben die Jungbauern auf Heumilch umgestellt. Das meiste Futter produzieren sie selbst auf ihren 95 Hektar Land. Zusätzlich bauen sie Mais und Getreide an. „Heumilch im Ökolandbau ist anspruchsvoll“, sagt der 35-jährige Agrar-Ingenieur Michael Lerf. Man

mäht seltener. So ist das Heu nahrhafter, weil es mehr Kräuter und eiweißhaltige Leguminosen enthält. „Die Milchqualität ist jetzt noch besser, der Fettgehalt ist höher und die wertvollen Omega-3-Fettsäuren haben sich fast verdoppelt“, sagt er.



*„Die Lerss sind Top-Unternehmer und extrem innovativ.“*

**Alexander Kimmerle**  
Ecovis-Steuerberater in Kempten

## Vom Melken ins Kühlregal

Schon Rita und Erich Lerf hatten sich auf Vorzugsmilch spezialisiert. Vorzugsmilch ist unbehandelt, also weder erhitzt noch pasteurisiert, und hat den natürlichen Fettgehalt. Allerdings sind die Auflagen streng. Als Erich Lerf 1989 mit Vorzugsmilch startete, wollte er sich abkoppeln von den niedrigen Milchpreisen. „Die Rechnung ist aufgegangen“, sagt sein Sohn Michael, „aber Verarbeitung und Vermarktung in unserer Molkerei plus die Kontrollen sind anspruchsvoll.“

Nach dem Melken kühlen die Lerss die Milch auf vier Grad, füllen sie in der eigenen Molkerei ab und verarbeiten sie zu Joghurt. Noch am gleichen Abend geht die 96 Stunden haltbare Milch ins Zentrallager eines Lebensmittelhändlers und steht am nächsten Morgen bereits im Regal.

Die Jungbauern haben den 1976 gebauten Laufstall im Jahr 2019 erweitert. Ihre Allgäuer Braunviehherde kann so jederzeit auf die angrenzenden Weideflächen. Und dann wollen die Lerss CO<sub>2</sub>-neutral werden. Die Planungen für eine Biogasanlage und Hack-schnitzelheizung inklusive einer Photovoltaik-Anlage sind fast abgeschlossen. Ecovis-Steuerberater Alexander Kimmerle, der das Mandat gerade übernommen hat, ist jetzt schon begeistert.

## Über den Milchhof Lerf

Der Lerf-Hof in Ottobeuren ist auf Vorzugsmilch spezialisiert. Milch und Joghurt aus der eigenen Molkerei liefert er an einen großen Allgäuer Lebensmittelhändler. Katharina und Michael Lerf haben den Hof 2016 von den Biopionieren Rita und Erich Lerf übernommen und bauen ihn Stück für Stück aus. Die gesamte Familie plus Lehrling und Praktikant leben und arbeiten auf dem Hof. [www.milchhof-lerf.de](http://www.milchhof-lerf.de)



*Schenkungssteuer bei Hofübergabe*

# Schenken, aber mit Köpfchen

*Mit der Familienheimregelung ermöglicht der Gesetzgeber die steuerfreie Übertragung von selbst genutzten Immobilien. Landwirte müssen dafür aber andere Lösungen finden.*

Eine Frage, die landwirtschaftliche Unternehmer bei der Hofübergabe oft nicht beachten, ist die drohende Schenkungssteuer für eigene Wohnungen. Auslöser sind einerseits die stetig steigenden Grundstückspreise, andererseits fallen die Verschonungsregelungen weg, die es beim Betriebsvermögen gibt. Lediglich für fremdvermietete Wohnungen ist ein Bewertungsabschlag von zehn Prozent des Verkehrswerts vorgesehen.

Für selbst genutzte Wohnungen gibt es nur eine Steuerbefreiung im Rahmen der Familienheimregelung. Sie greift bei der Übertragung zwischen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern. Ob ein Familienheim vorliegt, entscheidet die tatsächliche Nutzung. Bei Hofübergaben spielt die Regelung aber keine große Rolle, denn sie gilt nicht



*„Sprechen Sie uns an,  
damit wir Ihre  
Hofübergabe steuerlich  
optimieren können.“*

**Markus Böhm**  
Steuerberater bei Ecovis in Hof

für die Übertragung von Wohnungen zu Lebzeiten auf die nachfolgende Generation. Außerdem betrifft die Steuerbefreiung nur das Betriebsleiterwohnhaus, nicht aber andere Wohnungen auf dem Hof und auch nicht die Altenteilerwohnung.

## **Schenkung zwischen Ehegatten ist begünstigt**

Inzwischen wurde die Familienheimregelung dahingehend ausgeweitet, dass es nun auch eine Verschonung in bestimmten Erbfällen gibt. Diese Variante ist aber für den Todesfall mit einer zehnjährigen Haltefrist verbunden. „Die Erbschaft der Betriebsleiterwohnung löst nur dann keine Steuer aus, wenn der überlebende Ehegatte sie für zehn Jahre weiter als seine Wohnung nutzt“, erklärt Markus Böhm, Steuerberater bei Ecovis in Hof. Davon wird er nur entbun-





den, wenn er selbst stirbt oder ihn schwerwiegende Gründe an der Nutzung hindern. Das wäre etwa der Fall, wenn er in ein Pflegeheim zieht.

Seit 2009 sind auch Familienwohnungen steuerbefreit, wenn der Besitzer diese an Kinder und Enkelkinder vererbt und die zehnjährige Bindefrist einhält. Die Regelung ist aber auf eine Größe von 200 Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Größere Wohnungen, die es in Bauernhäusern oft gibt, sind damit nur noch prozentual anteilig von der Steuer befreit. Aber auch für die Kinder ist die Haltefrist eine hohe Hürde.

### **Sonderabschlag bei aktiv bewirtschafteten Höfen**

Für eine Hofübergabe zu Lebzeiten an die nächste Generation bringt also die Familienheimregelung nichts. Bei aktiv bewirtschafteten Höfen gewährt das Finanzamt wenigstens einen 15-Prozent-Sonderabschlag für das Bauernhaus. Dann wird aber die räumliche Nähe zur Hofstelle vorausgesetzt.

Darüber hinaus gibt es beim Grund und Boden eine Begrenzung der anzusetzenden Fläche auf das Fünffache der bebauten Fläche – was gerade bei großen Hausgärten einiges an Steuerersparnis bringen kann.

Für die Wohnungen auf der Hofstelle sind daher andere Wege zu suchen, um die Steuer zu mindern. „Ein Lösungsansatz ist, dass der Landwirt die Wohnungen mit einem lebenslangen Wohn- oder Nutzungsrecht belastet, das sich wertmindernd auswirkt. Das funktioniert auch für Mietwohnungen auf dem Hof, wenn sich der Übergeber den Nießbrauch oder eine andere Gegenleistung vorbehält“, weiß Böhm.

### **Hofübergabe zu Lebzeiten**

Übergibt ein Landwirt den Hof zu Lebzeiten an die Kinder, helfen Wohnrechte und andere Gegenleistungen nur eingeschränkt weiter. Ein alternativer Weg könnte hier sein, das Betriebsleiterwohnhaus von der Hofübergabe auszunehmen und es mittels testamentarischer Regelungen erst mit dem eigenen Tod an die Kinder zu übergeben. Was sich steuerrechtlich einfach anhört, kann jedoch in der Praxis Probleme bereiten. Denn ein Rückbehalt von Wohnungen auf der Hofstelle ist oftmals grundbuchrechtlich wegen der damit verbundenen Vermessung und Absonderung vom Hofstellengrundstück nicht zulässig.

Reichen die persönlichen Freibeträge des Betriebsinhabers nicht aus, wäre eine weitere Option, den Hof zunächst auf die Ehe-

gatten zum gemeinsamen Eigentum zu übertragen. Bei der späteren Übergabe würden sich dann die Freibeträge verdoppeln. Sind die Ehegatten in Gütergemeinschaft verheiratet, liegt bereits gemeinsames Vermögen mit doppelten Freibeträge vor. Es ist aber vom Einzelfall abhängig, ob die persönlichen Freibeträge wirklich zur Befreiung des Wohnhauses zur Verfügung stehen oder die Landwirte diese bereits für anderes Vermögen verbraucht haben. ●



### **Sie haben Fragen?**

- Wir wollen unseren Hof zu Lebzeiten auf unsere Kinder übertragen. Greift in unserem Fall die Familienheimregelung?
- Was ist steuerlich für uns günstiger: vererben oder verschenken?
- Wann greift die Haltefrist für übertragene Immobilien nicht?

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



Grundsteuererklärung

# Die Zeit läuft: Was Landwirte jetzt tun müssen

*Zwischen Juli und Ende Oktober 2022 müssen alle Grundbesitzer ihre Grundsteuererklärung abgeben. Dazu müssen sie sehr viele Details zu ihrem Besitz nennen. Eine Mammutaufgabe, die Landwirte jetzt dringend vorbereiten müssen.*

Die Finanzämter müssen die Grundsteuerwerte neu berechnen. Deshalb sind 2022 alle Grundstücke, zum Beispiel Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen, neu zu bewerten. Die neuen Werte gelten dann ab 2025.

Das Grundsteuer-Reformgesetz sieht ein Bundesmodell vor. Über eine Öffnungsklausel können die einzelnen Bundesländer davon abweichend jedoch eigene Regelungen treffen. Für die Land- und Forstwirtschaft wollen alle Länder im Wesentlichen das Bundesmodell der Grundsteuer A anwenden (siehe Kästen).

## Nur vier Monate Zeit

Von der Grundsteuerreform sind 36 Millionen bebaute und unbebaute Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe betroffen. „Dazu muss man aber wissen, dass ein Hof als eine Einheit zu betrachten ist. Dieser kann je nach Größe Hunderte Grundstücke umfassen“, sagt Thomas Franke, Steuerberater bei Ecovis in

Rostock. Die Reform ist daher eines der größten Steuerprojekte in Deutschland. „Es ist klar, dass das ohne Mithilfe der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber nicht machbar ist“, erklärt Franke, „sehr ärgerlich ist aber, dass die Finanzverwaltung fast zwei Jahre gebraucht hat, um die erforderlichen Anweisungen und Formulare zu erstellen. Und Grundbesitzer müssen jetzt alle Grundsteuererklärungen von Juli bis spätestens Oktober 2022 online abgeben, also innerhalb von vier Monaten.“

## Was jetzt passiert

Die Eigentümer von Grundstücken werden vom Finanzamt ab März durch eine Allgemeinverfügung verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben. Je nach Art des Grundbesitzes müssen sie dazu Angaben machen, etwa zu

- Flurnummern,
- Grundstücksflächen,
- Gebäudeflächen (Wohnfläche, Nutzfläche, Grundfläche) und
- landwirtschaftlichen Flächen.

## Wird es teurer oder günstiger?

Der Grundsteuerwert von Landwirtschaftsbetrieben lässt sich durch eine gesetzlich standardisierte Ertragsbewertung der Flächen und Hofstellen finden. Das Finanzamt



*„Wir haben eine Lösung für Sie, wie Sie die Abgabe der Grundsteuererklärung gut bewältigen können.“*

**Thomas Franke**

Steuerberater bei Ecovis in Rostock

multipliziert die Flächen mit dem Bewertungsfaktor für die jeweilige Nutzung. Die so errechneten Reinerträge summiert es auf und kapitalisiert diese. „Alle Gebäude auf dem Hof, die Wohnzwecken oder anderen außerlandwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden künftig uneingeschränkt der Grundsteuer B zugerechnet. Und diese ist höher als die bisherige Grundsteuer A, die Landwirte bislang für ihre Wohngebäude bezahlt haben“, weiß Franke. Der Gesetzgeber wird also seinen Vorsatz, die Grundsteuerreform möglichst aufkommensneutral umzusetzen, für die Betriebsleiterwohnungen nicht umsetzen können. ●



## Sie haben Fragen?

- Welche Dokumente brauche ich für die Grundsteuererklärung?
- Wann muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?
- Wie kann ich berechnen, ob ich künftig mehr oder weniger zahlen muss?

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

## Die neue Grundsteuer:

### Wie unterscheiden sich Grundsteuer A und B?

Bei der Grundsteuer ist zwischen Grundsteuer A und B zu unterscheiden.

- Die Grundsteuer B gilt für bebaute und für unbebaute Grundstücke. Dazu gehören etwa Miet- und Geschäftshäuser, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser, Gebäude, die auf einem fremden Grund und Boden stehen, für Teileigentum oder Erbbaurecht
- Grundsteuer A fällt für land- und forstwirtschaftliche Betriebe an. Für diese Betriebe ist ein Grundsteuerwert auf Basis der Ertragsfähigkeit zu ermitteln.



Gewinne aus Grundstücksverkäufen

# Ein Deal mit mehreren Gewinnern

*Ein Urteil stellt jetzt klar, wie sich die Einkommensteuer auf Grundstücksgeschäfte reduzieren lässt. Allerdings ist der Weg dahin aufwendig und mit Kosten für Beratung, Notar und Grundbuchkosten verbunden.*

Bei der Besteuerung von Grundstücksgewinnen stellt sich zunächst immer die Frage: Sind die verkauften Flächen Betriebs- oder Privatvermögen? „Wer aber daraus schließt, dass Privatvermögen vor dem Zugriff des Finanzamts bei einem Verkauf geschützt ist, liegt falsch“, weiß Rita Kuhn, Steuerberaterin bei Ecovis in Schweinfurt.

Ausgangspunkt für Steuerforderungen auf private Grundstücksverkäufe ist die Besteuerung von Spekulationsgewinnen. Bis zum Jahr 1997 waren Kauf und Verkauf mit einer Haltefrist von nicht mehr als zwei Jahren steuerpflichtig. Nachdem jedoch Verkäufer die Vorschrift immer wieder geschickt ausnutzten, handelte der Gesetzgeber: Er verlängerte die Spekulationsfrist auf zehn Jahre und erweiterte den Katalog der Ankaufsfälle.



**„Mit Gestaltungen lässt sich das Steuergefälle innerhalb der Verwandtschaft nutzen.“**

**Rita Kuhn**  
Steuerberaterin bei Ecovis in Schweinfurt

Ein Gestaltungsumweg war es, das Grundstück nach der Anschaffung zu verschenken. Der Beschenkte, also der Rechtsnachfolger, verkaufte es dann. Mit der rechtzeitigen Übertragung des zum Verkauf stehenden Grundstücks konnten Verkäufer die Spekulationssteuer umgehen. Aber auch das korrigierte der Gesetzgeber, indem er den Ankauf des Rechtsvorgängers dem verkauften Rechtsnachfolger zurechnet.

## Wer die Verkaufsteuer nach der Schenkung zahlt

Die Mutter kaufte 2011 ein Grundstück. Nachdem sie mit dem Käufer den Weiterverkauf ausgehandelt hatte, übertrug sie zunächst das Grundstück per Schenkung jeweils hälftig auf ihren Sohn und ihre Tochter. Mit der nächsten Notarurkunde vom selben Tag verkauften die Kinder dann das Grundstück an den Käufer.

In ihrer Steuererklärung für 2012 erklärte die Mutter keinen Gewinn aus einem privaten Verkauf. Das Finanzamt stufte die vorgeschaltete Schenkung des Grundstücks als Gestaltungsmissbrauch ein und rechnete den Gewinn der Mutter zu. Hintergrund war der Umstand, dass die Einkommensteuerbelastung aufgrund ihres Spitzensteuersatzes sehr viel höher als bei den einkommenslosen Kindern war.

Die Finanzrichter aber sehen keinen Missbrauch. Weil der Gesetzgeber ausdrücklich regelte, dass die Anschaffung der Mutter

den Kindern als Rechtsnachfolgern zuzurechnen ist, geht das Finanzamt leer aus. Es liegt kein Missbrauch vor, selbst wenn die Mutter den Verkäufer gesucht und den Kaufpreis mit diesem verhandelt hat.

Missbräuchlich wäre allenfalls, wenn die Mutter das Grundstück nicht vorher wirksam auf die Kinder übertragen hätte oder die Kinder verpflichtet gewesen wären, den Verkaufserlös an die Mutter zurückzugeben. „Natürlich ist zu beachten, dass durch eine solche Gestaltung entsprechende Kosten für Beratung, Notar und Grundbuchkosten entstehen“, sagt Kuhn. ●



## Sie haben Fragen?

- Wir planen, Betriebsflächen zu verkaufen. Wie sieht die steuerliche Gestaltung aus?
- Wie lange müssen Grundstücke im Besitz bleiben, um die Steuerlast zu senken?
- Funktioniert das vorgestellte Modell nur mit den eigenen Kindern?

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



## Gewinnsteuern auch nach Betriebsaufgabe

Um missbräuchliche Gestaltungen zur Vermeidung der Spekulationssteuer zu verhindern, hat der Gesetzgeber den Fall des Grundstücksverkaufs nach dessen Privatisierung geregelt. Denn ursprünglich war die Überführung von Flächen ins Privatvermögen, ob im Einzelfall als Entnahme oder im Zuge der Betriebsaufgabe eines verpachteten Betriebs, keine Anschaffung. Folglich waren solche Grundstücksverkäufe nicht steuerpflichtig. Um auch diese Lücke zu schließen, hat der Gesetzgeber geregelt, dass die Privatisierung von Grundstücken im Sinne dieser Vorschrift als Kauf gilt. Die Konsequenz ist, dass der Verkauf von Grundstücken des Privatvermögens, die innerhalb von zehn Jahren vorher aus einem Betriebsvermögen entnommen wurden, steuerpflichtig ist. Zu versteuern ist hier die Differenz zwischen dem Entnahmewert aus dem Betriebsvermögen und dem späteren Verkaufserlös. Bei einer Betriebsaufgabe müssen Landwirte daher beachten, dass die entnommenen Grundstücke für zehn Jahre weiter dem Zugriff des Finanzamts unterliegen.



## Steuerfreie Arbeitgeberleistungen: Die neue Broschüre 2022

Sie wollen Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern etwas Gutes tun? Dann bestellen Sie die neue Ecovis-Broschüre „Steuerfreie Arbeitgeberleistungen 2022“ für zehn Euro netto:

[presse@ecovis.com](mailto:presse@ecovis.com)

Ihre Steuerberaterin oder Ihr Steuerberater unterstützen Sie bei der Auswahl einer passenden Lösung.



## Betriebsaufgabe durch parzellenweise Verpachtung

Über die ablehnende Haltung der Finanzgerichte in puncto parzellenweiser Verpachtung haben wir Sie laufend informiert. Es geht hier um die Fälle, in denen landwirtschaftliche Flächen vor dem Stichtag 15. April 1988 an mehrere Pächter überlassen wurden. Aufgrund der damaligen Rechtsprechung galt das als eine Betriebsaufgabe und eine Überführung der Flächen ins Privatvermögen. Eine Betriebsaufgabeerklärung für diese Fälle ist anders als bei der Betriebsverpachtung im Ganzen nicht erforderlich. Diese Übergangsregelung haben die Finanzgerichte jedoch verworfen.

Die Befürchtung war jetzt, dass auch die Finanzverwaltung einen Schlusstrich unter die Billigkeitsregelung zieht. Dem ist aber nicht so. Auf Initiative verschiedener Länder hat sich die Finanzverwaltung für eine weitere Anwendung der Regelungen zur parzellenweisen Verpachtung ausgesprochen. Wer die Verpachtung seiner Betriebsflächen an mehrere Landwirte vor dem Stichtag nachweisen kann, dessen Grundstücke behalten ihren Status als Privatvermögen. Darüber jedoch mit dem Finanzamt vor Gericht zu streiten, ist nicht angesagt: Die Finanzgerichte sind nicht an die Billigkeitsregelung gebunden (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12. März 2020, VI R 35/17).

### 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](mailto:redaktion-agrar@ecovis.com).

**Bildnachweis:** Titel: © Tom Bayer, 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.

Alles über Ecovis erfahren Sie hier: <https://de.ecovis.com/profil/>

