

# agrar

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



*Schwerpunkt*

## Düngermarkt

Erreichen die Preise das alte niedrige Niveau?

SEITE 4



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

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

am Düngemarkt geht es turbulent zu. Gründe dafür gibt es einige: die erhöhte Rohstoffnachfrage nach der Corona-Pandemie durch die Beeinträchtigung der Lieferketten, der Krieg in der Ukraine und die folgende Energiekrise. Diese Kombination ließ die Kosten für Düngemittel teils massiv steigen. Wie die Preisentwicklung von Energie und Dünger zusammenhängt, erklärt unser Gastautor Christian Kötter von der Ländlichen Betriebsgründungs- und Beratungsgesellschaft mbH (LBB) in Göttingen ab Seite 4.

Bei einer Hofübergabe müssen Übergeber eine Vielzahl steuerlicher Fragen klären und verschiedene Gestaltungsmodelle gegeneinander abwägen: Was passt zu mir? Welche Wünsche und Ziele habe ich? Was ist steuerlich günstig? Hinzu kommen viele weitere Aspekte, die bei einer Übergabe zu beachten sind. Damit der Fiskus nicht voll zugreifen kann, sollten Sie sich frühzeitig informieren. Einige Antworten auf drängende Fragen finden Sie ab Seite 8. Zugreifen kann die Finanzverwaltung künftig auch, wenn Sie gebrauchte Maschinen verkaufen. Denn die Umsatzsteuerpauschalierung gilt nur noch für die Urproduktion – nicht mehr für den Verkauf von Maschinen (Seite 10).

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr  
Franz Huber

## Inhalt

### 3 Kurz & bündig

Aktuelle Informationen aus Steuern und Recht

### 4 Düngemarkt

Die hohe Rohstoffnachfrage nach der Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg und die Energiekrise ließen die Preise für Düngemittel in die Höhe schießen. Jetzt beruhigt sich die Lage wieder und Landwirte können ihre Lager zu teils niedrigen Kosten auffüllen



### 7 Landwirtschaftliche Alterskasse (LAK)

Übernehmen Landwirte einen Betrieb, müssen sie sich in der LAK versichern. Eine Befreiung aus dieser berufsständischen Versicherung ist aber möglich

### 8 Hofübergabe

Steht die Hofübergabe an, sind viele steuerliche Fragen zu klären und Gestaltungsmodelle abzuwägen

### 10 Maschinenverkauf

Verkaufen Landwirte ihre alten Maschinen, müssen sie künftig die volle Umsatzsteuer dafür bezahlen

### 11 Grundstücksspekulationssteuer

Wer ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren verkauft, nachdem er es gekauft hat, muss Spekulationssteuer bezahlen. Das gilt aber nicht immer

### 12 Meldungen

Keine Schenkungsteuer auf verpachtete Betriebe;  
Keine Einkommensteuerschuld bei Ablösung von Nießbrauchrechten; Mehrwertsteuer für stehende Ernte

## Kein IAB bei Einkauf in Personengesellschaft

Über steuermindernde Investitionsabzugsbeträge (IAB) lassen sich bis zu 50 Prozent künftiger Aufwendungen gewinnmindernd abziehen. Auch der Kauf gebrauchter Maschinen und Gerätschaften ist möglich. Erwirbt der Steuerpflichtige aber das Wirtschaftsgut nicht direkt, sondern nur die Beteiligung an einer Personengesellschaft, die darüber verfügt, kann er hierfür keinen IAB bilden. Denn der Anteil an einer Personengesellschaft ist kein Wirtschaftsgut. Und für den mittelbaren Erwerb scheidet der betriebsbezogene IAB ebenfalls aus, da der Steuerpflichtige die Anschaffung nach dem Gesetz im Betrieb nutzen muss. Deshalb gilt bei Personengesellschaften der Grundsatz, dass an die Stelle des Steuerpflichtigen die Gesellschaft tritt. Sie kann einen IAB bilden. Wer sich aber erst in eine Personengesellschaft einkauft, kann für sich die Bedingungen für den IAB nicht erfüllen, so der Bundesfinanzhof am 7. Dezember 2023 (IV R 11/21).



## Vorsicht bei Übergabe aufgegebener Höfe

Wurde ein Hof steuerlich bereits aufgegeben, sind die Flächen Privatvermögen. Also denkt man zunächst, dass eine Übergabe auch keine einkommensteuerlichen Folgen haben kann. Das ist richtig, wenn die Nachfolge unentgeltlich erfolgt. Vereinbaren die Beteiligten aber Austragsleistungen, ist Vorsicht geboten. Bei der Übertragung von Privatvermögen führt jede Gegenleistung zum Verkauf, also auch die Vereinbarung von Altenteilsleistungen. Gleiches gilt für Gutabstandsgelder und Gleichstellungszahlungen. Für die Übergeber ist das unproblematisch, wenn sich der Hof bereits länger als zehn Jahre im Privatvermögen befindet. Ist die Betriebsaufgabe aber noch keine zehn Jahre her, führt der anschließende Verkauf zu einem steuerpflichtigen privaten Verkaufsgeschäft. Auch ein verbilligter Verkauf löst anteilig die stillen Reserven auf. Hier sind die zehn Jahre der Spekulationssteuer unbedingt abzuwarten.

## Neun Prozent bleiben vorerst

Ende März 2024 wurde nach langen Diskussionen das Wachstumschancengesetz verabschiedet. Ein Teil der versprochenen höheren Abschreibungsmöglichkeiten kam in dem ausgehandelten Kompromiss nicht zum Tragen. Landwirte dürfen sich aber freuen: Die weitere Absenkung des Pauschalsteuersatzes von neun Prozent auf 8,4 Prozent kommt auch nicht. Wann die Absenkung umgesetzt wird, ist unklar.



## Grunderwerbsteuer für Übertragung vom Onkel auf die Nichte

In der Regel spielt die Grunderwerbsteuer bei Hofübergaben keine Rolle, weil die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden in gerader Linie, also von Eltern auf Kinder, stets befreit ist. Diese Befreiung greift aber nicht, wenn der Betrieb in eine Seitenlinie geht, beispielsweise vom Onkel auf die Nichte. Werden bei der Übereignung dann Gegenleistungen erbracht, fällt anteilig Grunderwerbsteuer an. Dazu zählt die Übernahme von Schulden, die Bezahlung von Ausgleichs- und Abstandsgeldern, aber auch die Vereinbarung von Altenteilsleistungen. Der Rückbehalt von Nutzungen oder die Einräumung eines Wohnrechts lösen ebenfalls Grunderwerbsteuer aus. Die Summe der Gegenleistungen wird dann anteilig ins Verhältnis zum gesamten Hofvermögen gesetzt und unterliegt, je nach Bundesland, einer 3,5-prozentigen bis 6,5-prozentigen Grunderwerbsteuer. Das sollten Betroffene mit einkalkulieren.



**SCHWERPUNKT**  
**Düngermarkt**

Düngermarkt

# Rückkehr zu den alten Konditionen?

*Der Markt für Düngemittel hat in den Jahren 2021 und 2022 stark geschwankt. Seit Anfang 2023 ist zu beobachten, dass sich die Preise auf das Niveau von 2021 einpendeln. Welche Faktoren für die Preisbildung eine Rolle spielen, erklärt Gastautor Christian Kötter von der LBB in Göttingen.*

Seit Sommer 2021 haben die starke Rohstoffnachfrage nach dem Ende der Corona-Pandemie, der Schock für die Märkte durch den Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise die Märkte für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Betriebsmittel in ungeahnte Höhen katapultiert. Seit Beginn 2023 lässt sich nun beobachten, wie die Märkte kontinuierlich auf die Ausgangsniveaus von 2021 zurückkehren.

Für die sehr energieintensive Herstellung von stickstoffhaltigen Düngemitteln benötigen die Hersteller Erdgas nicht nur

als Energieträger, sondern auch als Reaktionspartner. Daher ist die Entwicklung der Preise für Stickstoffdünger unmittelbar mit der Entwicklung des Erdgaspreises verknüpft. Russlands Rolle als größter Erdgasexporteur der Welt sowie die starke Abhängigkeit Westeuropas und allen voran Deutschlands von russischem Erdgas haben durch zunehmende Unsicherheit über die künftige Versorgung Westeuropas mit Energie zu den rasanten Preisanstiegen geführt (siehe Grafik 1, rechts).

Die Befürchtungen, dass Wohnzimmer kalt bleiben, Industrieanlagen und Düngewerke heruntergefahren werden und die Verfüg-

barkeit von stickstoffhaltigen Düngemitteln massiv absinkt, haben sich im Nachhinein glücklicherweise nicht bewahrheitet. Hohe Preise für Gas haben dazu geführt, dass die Kapazitäten in nahezu allen anderen Herkunftsländern innerhalb und außerhalb Europas ausgedehnt wurden. Parallel dazu ist die Erdgasnachfrage in den ersten neun Monaten 2023 um neun Prozent gesunken, da energieintensive Industrieprozesse gedrosselt wurden, verstärkt andere Energieträger, beispielsweise Flüssiggas, eingesetzt sowie im privaten und öffentlichen Bereich Einsparprogramme nicht zuletzt aus wirtschaftlichem Interesse umgesetzt wurden.

Foto: © Miha Creative, stock.adobe.com

## Die Folgen der Energiekrise auf den Düngemarkt

Auf dem Düngemarkt mussten Landwirte in den vergangenen zwei Jahren Abstriche bei der Verfügbarkeit einzelner Düngemittel machen. Schlussendlich konnte in der Hauptdüngesaison aber jeder Betrieb, der dies wollte, auch Dünger bekommen.

Sinkende Weizenpreise sowie die großen Unterschiede zwischen den Vorkaufspreisen von Dünger für 2023 und den Saisonpreisen 2023 haben im weiteren Verlauf dazu geführt, dass für das Frühjahr 2024 insgesamt sehr wenig Dünger vorgekauft wurde, national wie international. Aufgrund dieser schwachen Nachfrage sahen sich die Düngerhersteller gezwungen, die sinkenden Produktionspreise durch den Rückgang des Erdgaspreises auch an die Landwirtschaft weiterzugeben.

Die Preise für phosphorhaltige (P-haltige) Düngemittel haben sich zwischen dem Sommer 2021 und dem Peak im Jahr 2022 ebenfalls verdreifacht. Dies hängt aber nur in Teilen (Ammonium im Diammonphosphat, DAP) mit dem Anstieg der Gaspreise zusammen. Vornehmlich stiegen die Phosphorpreise aufgrund der Tatsache an, dass

Russland zu den wichtigsten Phosphatexporteuren der Welt zählt und mit Beginn des Kriegs in der Ukraine die Versorgungssicherheit mit P-haltigen Düngemitteln infrage gestellt wurde.

Auch hier haben die sinkenden Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage geführt. Insbesondere in Asien ist der Einsatz P-haltiger Düngemittel 2023 deutlich zurückgegangen. Dabei sind die russischen Phosphatmengen nicht vom Weltmarkt verschwunden. Sie bedienen nun überwiegend die brasilianische und indische Nachfrage. Die Preise für Phosphatdünger haben sich aber dennoch noch nicht in dem Maße normalisiert wie die Stickstoffpreise, da chinesische und marokkanische Exportbeschränkungen das Angebot auf dem Weltmarkt knapp halten.

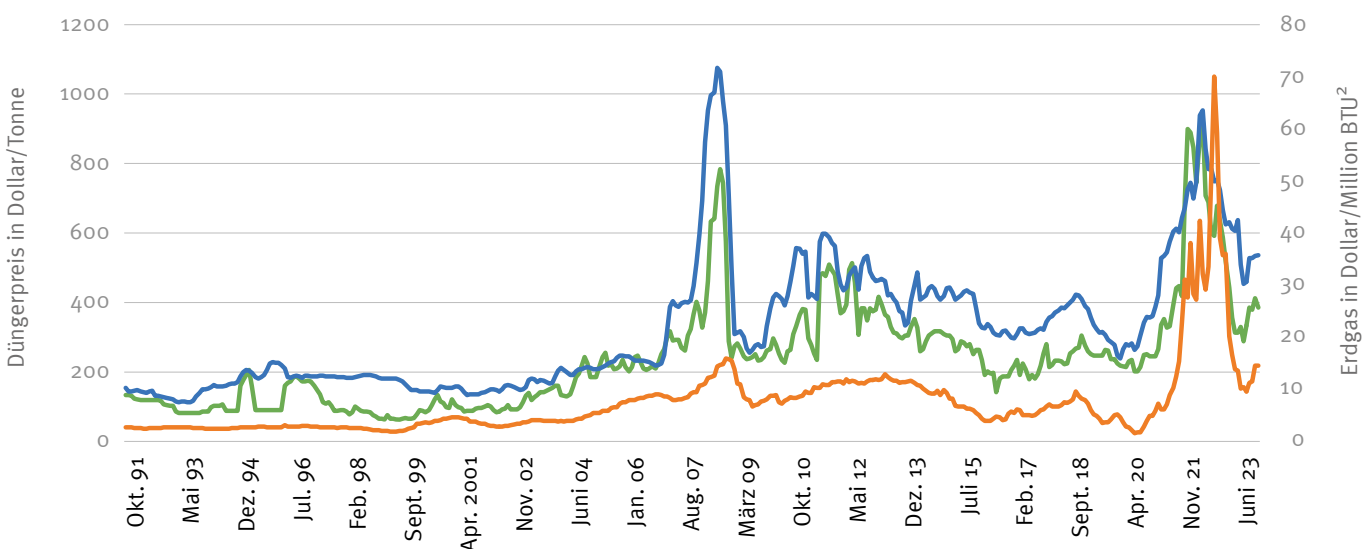
### Die Entwicklung der Preise für Kali

Russland und Weißrussland repräsentieren gemeinsam mit Kanada rund 70 Prozent der weltweiten Kaliumexporte. Während Russland im Zuge der Sanktionen gegen den Westen hohe Exportsteuern auf Kali (K) erhoben hat, haben die baltischen Staaten den weißrussischen Exporteuren

den Zugang zu ihren Ostseehäfen verwehrt. Die hieraus entstehende Angebotsverknappung führte dazu, dass Kali sich mit den anderen Nährstoffen zusammen ebenfalls im Preis verdreifachte. Obwohl die Sanktionen auf beiden Seiten noch Bestand haben, hat sich die Kaliumverfügbarkeit besser als erwartet herausgestellt. Die belarussischen Kaliummengen sind nicht gänzlich vom Markt verschwunden. Sie werden verstärkt über den Schienenweg und russische Häfen nach China geliefert. Dadurch werden kanadische Kapazitäten frei, die nun zusammen mit der inländischen Produktion die europäische Nachfrage bedienen.

Getrieben durch die starken Anstiege von Stickstoff-, Phosphor- und Kalipreisen hatten sich im Frühjahr 2023 ebenfalls die Preise für organische Düngemittel, abhängig von der regionalen Verfügbarkeit, verdoppelt. Neben den gestiegenen Nährstoffwerten der Organik haben sich hier auch die deutlichen Anstiege der Dieselpreise ausgewirkt. Im Herbst 2023 und im Frühjahr 2024 hat sich dieses Bild ebenfalls vollständig gedreht. Hierzu haben neben den beschriebenen Preisrückgängen der Nährstoffe insbesondere die Wetterbedingungen in der zweiten Jahreshälfte 2023

**Grafik 1: Erdgas und Dünger: Wie die Preisentwicklung zusammenhängt**



**Grün:** Urea (Harnstoff, FOB<sup>1</sup> Schwarzes Meer) | **Blau:** Ammonium im Diammonphosphat (FOB<sup>1</sup> US-Golf)  
**Orange:** Russisches Erdgas in Deutschland, in Dollar pro Million BTU<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Free On Board (gibt an, wer die Kosten für den Versand zwischen einem Käufer und einem Verkäufer ab dem Abgangsort trägt);

<sup>2</sup>British Thermal Unit

Quelle: Ländliche Betriebsgründungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Göttingen

## Organische Nährstoffe: Die Preise vergleichen lohnt sich

Damit Sie einfach und schnell feststellen können, welche Angebote für mineralische und organische Nährstoffe in diesen stark volatilen Zeiten attraktiv sind, finden Sie hier einen einfachen Düngepreisvergleich: <https://shorturl.at/vwLMQ>



Die dort angegebenen Referenzpreise speisen sich aus den wöchentlichen Veröffentlichungen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, im unteren Bereich der Datei, Ihnen vorliegende Angebote für organische oder mineralische Nährstoffe auf ihre Attraktivität hin zu prüfen und zu vergleichen. Dass sich das lohnt, zeigen allein schon die Entwicklungen der Einzelnährstoffpreise für Stickstoff im Kalkammonsalpeter (KAS) und Harnstoff.

und zu Beginn des aktuellen Jahres beigetragen. Vielerorts konnten Landwirtinnen und Landwirte schon im vergangenen Herbst nicht die geplanten Mengen ausbringen, da die Befahrbarkeit der Flächen schlicht nicht gegeben war. Hohe Winterniederschläge erschweren bislang die Befahrbarkeit der Flächen und haben manches Lager zusätzlich gefüllt. Wer heute befahrbare Flächen oder noch freien Lagerraum hat, kann sicherlich zu attraktiven Konditionen Organik aufnehmen (siehe Kasten oben).

### Die Entwicklung von Einzelnährstoffen

Während kurz vor dem Preisanstieg 2020/2021 nahezu kein Unterschied zwischen Kalkammonsalpeter (KAS) und Harnstoff vorlag, lag der Unterschied in der Spitze über 1 Euro/kg Stickstoff (N). Auch heute beträgt die Differenz zwischen stabilisiertem Harnstoff und KAS noch über 10 Cent/kg N (siehe Grafik 2). Während an diesem Beispiel die Einzelnährstoffpreise noch relativ einfach zu vergleichen sind, fällt dies bei den immer neuen Produk-

ten und Düngermischungen zunehmend schwerer. Dadurch wird der Markt intransparenter. Landwirtinnen und Landwirte sollten sich daher stets informieren, welche Düngemittel gerade preislich attraktiv sind.

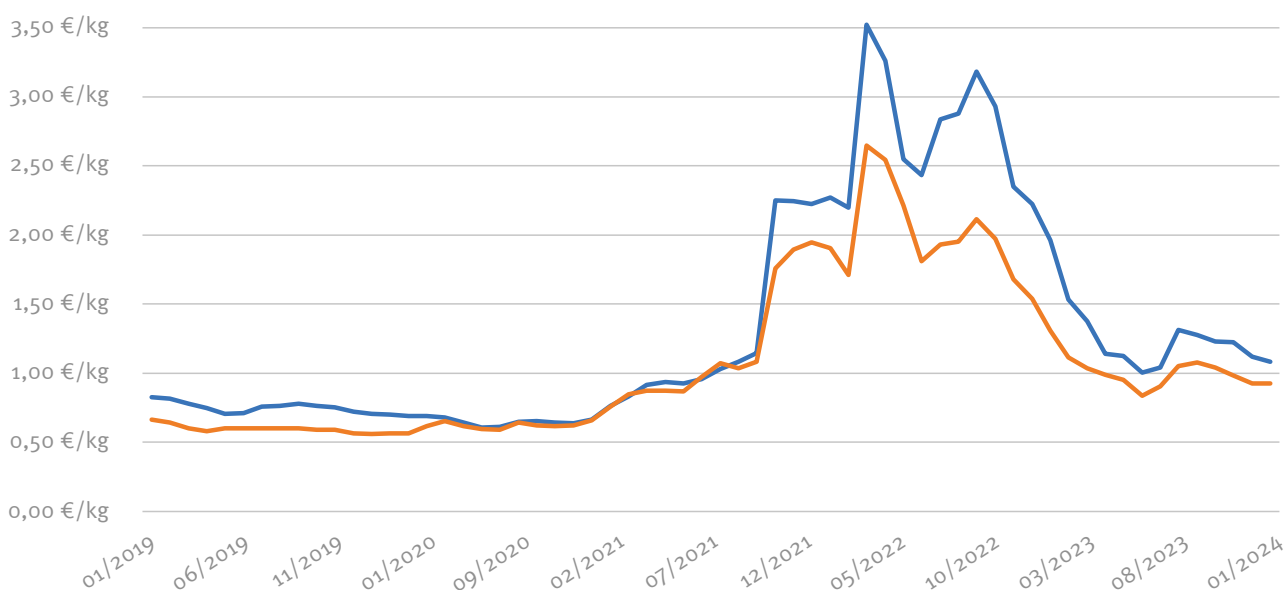
Nach zwei Jahren extremer Marktvolatilität auf den Düngermärkten lässt sich festhalten, dass

- die Lieferketten für Dünger sich als robuster erwiesen haben, als es zu befürchten war;
- die russischen Mengen nicht vom Markt verschwunden sind, sondern nur nicht mehr in Westeuropa landen;
- organische Düngemittel häufig eine preisgünstige Bezugsquelle für Stickstoff, Phosphor und Kalium sind und waren.

Autor: Christian Kötter, Ländliche Betriebsgründungs- und Beratungsgesellschaft mbH (LBB), [www.lbb-agrar.de](http://www.lbb-agrar.de)  
[christian.koetter@lbb-agrar.de](mailto:christian.koetter@lbb-agrar.de)



## Grafik 2: Einzelnährstoffe: Die Entwicklung von Kalkammonsalpeter und Harnstoff



**Blau:** Kalkammonsalpeter, KAS | **Orange:** Harnstoff granularisiert, geschützt

Quelle: Ländliche Betriebsgründungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Göttingen



Landwirtschaftliche Alterskasse (LAK)

# Befreiung aus der Versicherung ist möglich

Mit der Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebs müssen sich Landwirte, deren Ehe- oder Lebenspartner sowie mitarbeitende Familienangehörige in der Landwirtschaftlichen Alterskasse versichern. Unter bestimmten Voraussetzungen ist allerdings eine Befreiung möglich.

Durch einen schriftlichen Antrag können sich Pflichtversicherte von der Landwirtschaftlichen Alterskasse (LAK), der berufsständischen gesetzlichen Altersversicherung, befreien lassen. Dazu müssen sie ein außerlandwirtschaftliches Einkommen vorweisen. Dieses muss über der Minijobgrenze liegen, also seit Januar 2024 mindestens 538,01 Euro betragen.

Seit Oktober 2022 wird die Verdienstgrenze für geringfügig Beschäftigte dynamisch an den gesetzlichen Mindestlohn angepasst. Durch die Anhebung des Mindestlohns von zwölf Euro auf 12,41 Euro pro Stunde stieg auch die Minijobgrenze zum 1. Januar 2024 von 520 Euro auf 538 Euro im Monat an. Landwirte, die sich nun von der Pflichtversicherung befreien lassen wollen oder bereits befreit sind, müssen die neue Minijobgrenze beachten.

## Bemessung der Befreiungsgrenze

Das Erwerbseinkommen ohne Berücksichtigung des Arbeitseinkommens aus Land- und Forstwirtschaft muss jährlich das Zwölfwache der Geringfügigkeitsgrenze (Minijobgrenze) von derzeit 6.456 Euro übersteigen. Für Befreiungen, die vor dem 1. Oktober 2022 begonnen haben, liegt die Einkommensgrenze bei 4.800 Euro jährlich, also bei 400 Euro monatlich.

„Bei Selbstständigen ist das zu versteuernde jährliche Einkommen zugrunde zu legen. Auch Erwerbsersatzesinkommen wie Kranken-, Eltern- oder Unterhaltsgeld ist zu berücksichtigen. Nicht dazu zählen landwirtschaftliche Einkünfte, Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und aus Kapital-



„Wägen Sie ab, ob sich die Befreiung aus der Alterskasse für Sie finanziell lohnt.“

**Sandra Schels**

Expertin für Sozialversicherungsrecht bei Ecovis in München

vermögen, etwa Zinsen“, erklärt Sandra Schels, Expertin für Sozialversicherungsrecht bei Ecovis in München.

## Beginn der Befreiung

Die Befreiung beginnt mit dem Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen, wenn Betroffene sie innerhalb von drei Monaten nach dem Zeitpunkt des erstmaligen Vorliegens beantragen. Bei verspäteter Beantragung ist der Antragseingang maßgebend. Beispiele:

- Ist der Beschäftigungsbeginn am 1. Februar 2024 und geht der Befreiungsantrag am 28. März ein, ist der Landwirt ab dem 1. Februar und damit ab Beschäftigungsbeginn befreit.
- Ist der Beschäftigungsbeginn wie im obigen Fall am 1. Februar 2024 und liegt die Beantragung erst am 2. Mai vor – also kurz nach der Drei-Monats-Frist –, gilt die Befreiung erst ab dem 2. Mai.

## Änderungen sind mitzuteilen

Die Befreiung ist so lange möglich, wie die Voraussetzungen dafür vorliegen. Ändern sich die persönlichen Verhältnisse, zum Beispiel durch den Wegfall einer außerlandwirtschaftlichen Beschäftigung, ist das der LAK mitzuteilen. Dann endet die Befreiung aus der LAK.

Durch die Befreiung von der berufsständischen Alterssicherung können auch Nachteile entstehen. „Eine Anrechnung von Versicherungszeiten der gesetzlichen Rentenversicherung auf die Wartezeit für eine Alterskassen-Rente ist ausgeschlossen. Unter Umständen werden bereits gezahlte Beiträge wertlos, da die Wartezeit von 180 Kalendermonaten nicht erfüllt werden kann“, weiß Schels.



## Sie haben Fragen?

- Wie wirkt sich die Befreiung aus der LAK auf Rentenansprüche aus?
- Was genau bedeutet die Wartezeit von 180 Monaten?
- Lassen sich Versicherungszeiten aus der gesetzlichen Rente auf die Ansprüche der LAK anrechnen?

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



## Hofübergabe

# Viele steuerliche Aspekte sind zu klären

*Eine Hofübergabe wirft zahlreiche Fragen auf, auch in steuerlicher Hinsicht. In erster Linie ist zu klären:  
Was kostet die Hofübergabe und welche Steuern fallen an?  
Und welche Gestaltungsmodelle gibt es, die zu den Zielen und Wünschen des Übergebers passen?*

Bei aktiv bewirtschafteten oder nicht aufgegebenen verpachteten Betrieben steht immer die Vermeidung der Aufdeckung stiller Reserven im Vordergrund. Angesichts ständig steigender Bodenpreise ist die Steuerbelastung auf Bodengewinne höher denn je. Auf diese Frage wird daher vordergründig das Hauptaugenmerk bei der steuerlichen Beratung von Hofübergaben gelegt. Neben der klassischen Hofübergabe von den Eltern auf ein Kind gibt es noch viele weitere Unterarten.

### **Nicht alles in einem Schwung übergeben**

Überträgt ein Betriebsinhaber das ganze Hofvermögen auf einen Abkömmling, also das klassische Modell, ist das in der Regel unproblematisch. „Zunehmend erfolgt die Nachfolge aber auch auf mehrere Kinder in Teilschritten oder unter Rückbehalt von Teilen des Betriebsvermögens“, sagt Ecovis-Steuerberater Armin Fottner in Pfaffen-



*„Prüfen Sie zusammen mit Experten die vielen steuerlichen Aspekte einer Hofübergabe.“*

**Armin Fottner**

Steuerberater bei Ecovis in Pfaffenhofen.

hofen. „Das Steuerrecht bietet hierbei eine Reihe von guten Lösungsansätzen.“

Die Übertragung des Betriebsvermögens etwa führt nicht zu Einkommensteuerzahlungen, wenn der Übergeber alle wesent-

lichen Betriebsgrundlagen des Hofes einer Person oder zusammen einer Personengruppe übereignet. Es gibt aber die Möglichkeit, das klassische Modell der Hofübergabe mit dem Rückbehalt einzelner Grundstücke und gegebenenfalls der Hofstelle zu verknüpfen. Ein so geschaffener verkleinerter Restbetrieb lässt sich dann bei entsprechender Gestaltung, auch zeitlich unmittelbar aufeinanderfolgend, an andere Kinder als weichende Erben übergeben.

Neben diesem „Rückbehaltsmodell“ besteht auch die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Betrieb gleich in mehrere Hände zu geben. Dazu kann der Hof zunächst auf mehrere Kinder als gemeinsame Eigentümer übergehen. Im Zuge einer späteren Realteilung können sich die Kinder bei Bedarf dann auseinandersetzen. Bei dieser Variante hat sich insbesondere das Sonderbetriebsvermögensmodell etabliert, bei dem die Grundstücke unmittelbar in das jeweilige





Alleineigentum der Kinder übergehen. Damit können die Eltern unmittelbar ihre Zuordnungswünsche umsetzen. Beachten die Beteiligten hier die Spielregeln für die steuerliche Anerkennung einer Kinder-Gesellschaft, können Übergabewillige so ohne größere Umwege und Kosten das Ziel erreichen, den Betrieb mehreren Kinder zu überlassen.

### Mit dem Realteilungsmodell lassen sich viele Wünsche erfüllen

Das Einkommensteuergesetz sieht – neben der Privilegierung der Gesamtbetriebsübertragung – auch die Möglichkeit vor, einzelne Teile des landwirtschaftlichen Betriebs, die keine wesentlichen Betriebsgrundlagen sind, steuerneutral auslagern zu können. Dazu müssen die aus dem Hof herausgelös-

ten Flächen zuerst auf ein Gemeinschaftsunternehmen von Eltern und Kindern übergehen. Durch die Einbindung der Übergeber, zumindest für eine Übergangszeit, ist ein steuerneutraler Übergang auch einzelner Grundstücke ohne Aufdeckung stiller Reserven möglich. Allerdings ist hier zu beachten, dass der neue Betrieb aktiv wirtschaften muss, um die Betriebsvermögensverhaftung sicherstellen zu können.

Bei der normalen Hofübergabe sowie beim Rückhaltsmodell hingegen ist aufgrund der Gesamtbetriebsübergabe auch die Fortführung oder die Aufnahme einer Betriebsverpachtung ausreichend. Als Abwandlung lässt sich die Hofübergabe auf mehrere Nachfolger auch so vollziehen,

dass der Übergeber die Kinder in den bestehenden Hof als weitere Gesellschafter mitaufnimmt. Dann müssen sie den zweiten Betrieb nicht zum Laufen bringen. Später können die Kinder dann mit entsprechenden Anteilen am Hofvermögen im Rahmen einer ganzen oder teilweisen Realteilung ausscheiden.

„Die verschiedenen Modelle sind im Einzelfall untereinander kombinierbar. Mit mehr oder weniger Aufwand und Zeit sind viele Gestaltungsziele erreichbar“, sagt Fottner. Allerdings gilt es, nicht nur die steuerlichen Aspekte zu beachten, denn es fällt eine Vielzahl weiterer Aufgaben an, die übergabewillige Landwirtinnen und Landwirte bedenken müssen (siehe Kasten unten). ●

## Hofübergabe: Außersteuerliche Prüfpunkte (Auswahl)

Bei einer Hofübergabe müssen Landwirtinnen und Landwirte nicht nur an die Steuer denken, sondern eine Vielzahl weiterer Aspekte beachten.

- Pacht- und Lieferverträge
- Liefer- und Nutzungsrechte
- Genossenschaftsguthaben
- Förder- und Hilfsprogramme (Nutzungsbeschränkungen, Auflagen, Verpflichtungserklärungen)
- Agrardiesel-Rückvergütung
- Betriebliche Versicherungen
- Sozialversicherung und Alterssicherung
- Kranken- und Pflegeversicherung
- Kindergeld, Elterngeld, Sozialhilfe, BAföG
- Ehe- und Erbvertragsregelungen
- Meldungen an Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hauptzollamt
- Information der Vertragspartner (Pächter, Lieferanten, Bank, Arbeiter), Brenneien, Genossenschaften, Beteiligungen, BBV, Maschinenring, WBV, Gemeinde- und Kommunalverwaltung, Versicherungsgesellschaften, landwirtschaftliche Sozialversicherungsträger, Ummeldung Strom, Telefon, Wasser



### Sie haben Fragen?

- Wie lange dauert es, verschiedene Gestaltungsmodelle zu realisieren?
- Lassen sich Gestaltungsmodelle noch nachträglich umsetzen, wenn etwa der Betriebsinhaber verstirbt?
- Wie ist mit gepachteten und verpachteten Flächen bei einer Hofübergabe umzugehen?

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



Maschinenverkauf

# Immer neue Nachteile für Pauschalierer

*Die Umsatzsteuerpauschalierung gilt nur noch für die landwirtschaftliche Urproduktion. Der Verkauf von Maschinen und Gerätschaften fällt nicht mehr darunter. Mit seinem aktuellen Urteil engt der Bundesfinanzhof den Spielraum weiter ein.*

Auf die Landwirte kommt eine weitere Einschränkung der Umsatzsteuerpauschalierung nach Paragraph 24 Umsatzsteuergesetz zu. Jetzt geht es um die Frage, wie der Verkauf alter Maschinen zu besteuern ist. „Noch vor 30 Jahren stellte der Bundesfinanzhof fest, dass Landwirte den Verkauf eines gebrauchten Mähdreschers als Hilfsumsatz der Pauschalierung unterwerfen können“, weiß Cirsten Schulz, Steuerberaterin bei Ecovis in Potsdam. Das haben die obersten Finanzrichter nun geändert.

Im verhandelten Streitfall ging es eigentlich um etwas ganz anderes: Im Zuge der Auflösung einer landwirtschaftlichen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mittels

Realteilung wurden die Maschinen und Gerätschaften unter den Gesellschaftern verteilt. Die GbR unterwarf die Zuteilung als Hilfsumsätze der Umsatzsteuerpauschalierung und stellte Rechnungen mit 10,7 Prozent an die Gesellschafter. Das Finanzamt beanstandete die ausgestellten Rechnungen, denn es sah keine steuerpflichtigen Umsätze.

## Die Pauschalierung bröckelt immer weiter

Letztlich landete der Fall bei den Bundesfinanzrichtern, und die holten zum Rundumschlag aus. Sie stellten fest, dass zwar im Zuge der Realteilung tatsächlich Lieferungen stattfanden, die allerdings entgegen der bisherigen Beurteilung nicht mehr der Pauschalierung unterliegen. Denn die Maschinen sind keine landwirtschaftlichen Erzeugnisse und unterliegen daher der Regelbesteuerung und Umsatzsteuerzahlungspflicht. Die Pauschalierung würde einen eindeutigen Verstoß gegen die Mehrwertsteuersystemrichtlinie darstellen.

„Das harte Urteil gilt auch dann“, sagt Schulz, „wenn der Landwirt die Maschinen nur zum Erzielen pauschalierungsfähiger Umsätze verwendet.“ Die Richter verwerfen ausdrücklich auch die von der Finanzverwaltung aufgestellte 95-Prozent-Regelung. Danach unterliegt der Verkauf gebrauchter Maschinen dann nicht der Regelbesteuerung, wenn die Landwirte zu keinem Zeitpunkt aus der Anschaffung und dem Unterhalt der Maschinen Vorsteuern ziehen konnten und die Gerätschaften zu höch-



*„Sprechen Sie uns auf die neue Rechtsprechung an, wenn Sie planen, alte Maschinen zu verkaufen.“*

**Cirsten Schulz**

Steuerberaterin bei Ecovis in Potsdam

tens fünf Prozent für Regelbesteueringumsätze verwendet wurden.

## Was macht die Finanzverwaltung?

Das Urteil vom 17. August 2023 (V R 3/21) wurde erst am 11. Januar 2024 veröffentlicht. Seitens der Finanzverwaltung gibt es daher noch keine Äußerung. Solange der Fiskus an der Vereinfachungsregelung für Hilfsumsätze festhält, besteht ein gewisser Rechtsschutz zugunsten der betroffenen Betriebe.

„Allerdings“, befürchtet Ecovis-Expertin Schulz, „ist davon auszugehen, dass die Verwaltung ihre günstige Haltung nicht auf Dauer aufrechterhalten kann. Auch der Gesetzgeber wird wenig machen können. Denn er muss nach EU-Recht die Anwendung der Mehrwertsteuersystemrichtlinie verpflichtend einhalten.“



## Sie haben Fragen?

- Ist der Verkauf einer gebrauchten Dreschmaschine im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auch von dem Urteil betroffen?
- Sind nun auf Rechnungen der volle Mehrwertsteuersatz aufzuschlagen?
- Für welche Verkäufe gilt noch die Pauschalierung?

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



Grundstücksspekulationssteuer

# Das Kaufdatum entscheidet

*Nicht jeder Grundstücksverkauf innerhalb von zehn Jahren ist steuerpflichtig – manche nach der neuen Rechtsprechung aber schon. Vor allem nach Scheidungen kann es Stress mit dem Finanzamt geben.*

Mit der umgangssprachlich als Spekulationssteuer bezeichneten Abgabe will der Fiskus Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken abgreifen. Sie fällt als Teil der Einkommensteuer an, wenn Eigentümer private Grundstücke innerhalb von zehn Jahren an- und wieder verkaufen. Erfasst davon sind alle Grundstücke, egal ob bebaut oder unbebaut.

Die relevanten Zeitpunkte der Spekulationsfrist beziehen sich aber nur auf den Grund und Boden. Die Errichtung eines Gebäudes auf einem seit Langem im Eigentum stehenden Grundstück ist nicht maßgebend. Der Verkauf des bebauten Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach der Bebauung löst also kein Spekulationsgeschäft aus, wenn dem Verkäufer das Grundstück schon länger gehört oder es ins Privatvermögen überführt wurde. „Der entscheidende Faktor“, sagt Ecovis-Steuerberater Thomas Keller in Mindelheim, „ist das Kaufdatum des Grund und Bodens, oder der Entnahmezeitpunkt liegt außerhalb der Spekulationsfrist.“

Die Spekulationssteuer erfordert nach der Rechtsprechung die Nämlichkeit des Grundstücks. Also muss das, was verkauft und steuerpflichtig sein soll, identisch mit dem sein, was angeschafft oder entnommen wurde. Mit dieser Frage hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 26. September 2023 ausführlich auseinan-



*„Im Fall einer Scheidung kann Spekulationssteuer für das Eigenheim der Ex-Partner anfallen.“*

**Thomas Keller**

Steuerberater bei Ecovis in Mindelheim

dergesetzt (IX R 13/22) und entschieden, dass der Erwerb von Erbanteilen an einem Nachlass und der anschließende Verkauf eines Grundstücks aus dem erworbenen Nachlass heraus – anders als bisher – nicht zu einer Grundstücksspekulation führt.

## Familienheime nicht immer steuerfrei

Im Wesentlichen ausgenommen ist das selbst genutzte Familienheim. Voraussetzung für die Freistellung ist, dass das Haus von der Anschaffung bis zum Verkauf durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. „Hilfsweise reicht es aus, wenn die Wohnung im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor selbst genutzt wurde“, ergänzt Keller.

Zur Frage der Selbstnutzung hat der BFH am 25. Januar 2024 wichtige Grundsatzentscheidungen getroffen. Demnach gibt es die Steuerbefreiung nur, wenn der Eigentümer de facto selbst dort wohnt. Es reicht nicht aus, wenn der Eigner das Haus der Mutter oder Schwiegermutter unentgeltlich zur Nutzung überlässt. Stress gibt es auch im Scheidungsfall. Gerade durch Scheidungsfolgenvereinbarungen kommt es häufig zu Problemen, wenn das Familienheim noch keine zehn Jahre alt ist und erst nach der Scheidung verkauft wird, denn die Weiternutzung durch den Ex-Partner ist nicht steuerbegünstigt. ●



## Sie haben Fragen?

- Wie sieht es mit der Spekulationssteuer im Erbfall aus?
- Wann muss ein Scheidungspartner die Steuer zahlen?
- Was ist mit Grundstücken im Betriebsvermögen?

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



## Keine Schenkungsteuer auf verpachtete Betriebe

Bei der Hofübergabe gelten großzügige Verschonungsregelungen. Der Übergang von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen – egal ob als Betriebs-, als Privatvermögen, aktiv bewirtschaftet, verpachtet, als ganzer Betrieb oder nur in Form einzelner Grundstücke –, unterliegt nicht der Schenkungsteuer. 85 Prozent des Vermögens sind steuerfrei. Zusammen mit einem abschmelzenden Freibetrag von 150.000 Euro lässt sich so eine Million Euro am Fiskus vorbeiführen. Auf Antrag besteht bei größerem Vermögen, das zum Beispiel über eine Million Euro hinausgeht, die Möglichkeit der Optionsverschonung. Hier gibt es eine 100-prozentige Freistellung.

Bei verpachteten Landwirtschaftsbetrieben und -flächen sieht die Finanzrechtsprechung hier inzwischen Probleme. Die Finanzverwaltung teilt diese Bedenken jedoch nicht, sodass es also bei der weitgehenden Verschonung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mit den geltenden Einschränkungen und Behaltefristen bleibt.



## Keine Einkommensteuerschuld bei Ablösung von Nießbrauchrechten

Unterliegen Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstücken und Gebäuden im Privatvermögen der Spekulationssteuer? Im vor dem Finanzgericht Münster verhandelten Fall wurde einer Mutter ein Nießbrauchrecht an einer Immobilie eingeräumt. Ein paar Jahre später verzichtete die Mutter gegen Abfindung darauf, um den Kindern den Verkauf der Immobilie zu ermöglichen. Nachdem die Haltedauer des Nießbrauchrechts keine zehn Jahre betrug, setzte das Finanzamt das Recht mit einem Grundstück gleich und forderte Spekulationssteuer. Das Gericht urteilte am 12. Dezember 2023 anders: Zwar kann ein Nießbrauchrecht auch Gegenstand der Spekulationssteuer sein. Wenn aber eine begünstigte Person auf das Nießbrauchrecht gegen Abfindung verzichtet, ist damit kein steuerpflichtiger Verkauf gegeben (6 K 2489/22 E).



## Volle Mehrwertsteuer für stehende Ernte

Es ist schwer nachvollziehbar, dass die stehende Ernte als landwirtschaftliches Vorstufenprodukt nicht pauschalierungsfähig sein soll. So sieht es aber der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 17. August 2023. Im Streitfall betrieb die aufgelöste Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf den Flächen ihrer Gesellschafter Ackerbau. Im Zuge der Realteilung übertrug die GbR auch das vorhandene Feldinventar auf die einzelnen Gesellschafter. Die Richter sagen, dass das Feldinventar zwar aus der landwirtschaftlichen Produktion des Ackerbaus stamme und daher grundsätzlich der landwirtschaftlichen Urproduktion diene. Allerdings solle es sich bei den auf den Feldern befindlichen Früchten vor der Ernte noch nicht um landwirtschaftliche Erzeugnisse handeln. Sie würden den Erwerbern lediglich die Möglichkeit eröffnen, später landwirtschaftliche Produkte zu erzeugen und zu verkaufen. Die Vorstufe sei aber umsatzsteuerlich nicht begünstigt. Diese sehr enge Auslegung lässt wohl nur den Schluss zu, dass die Finanzrichter nicht willens sind, pauschalierenden Betriebe unter die Arme zu greifen und sie von Mehrwertsteuerforderungen zu entlasten (V R 3/21).

### Impressum

**Herausgeber:** ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Ernst-Reuter-Platz 10, 10587 Berlin, Tel. +49 89 5898-266

**Konzeption und Realisation:** Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, München

**Redaktionsbeirat:** Ernst Gossert (Steuerberater), Franz Huber (Leiter Kompetenzzentrum Landwirtschaft),

Michaela Diesendorf (Unternehmenskommunikation); E-Mail: presse@ecovis.com

**Bildnachweis:** Titel: ©max\_776, 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/>