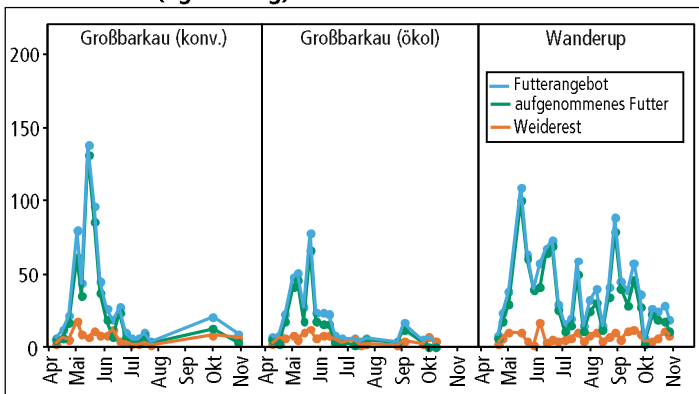
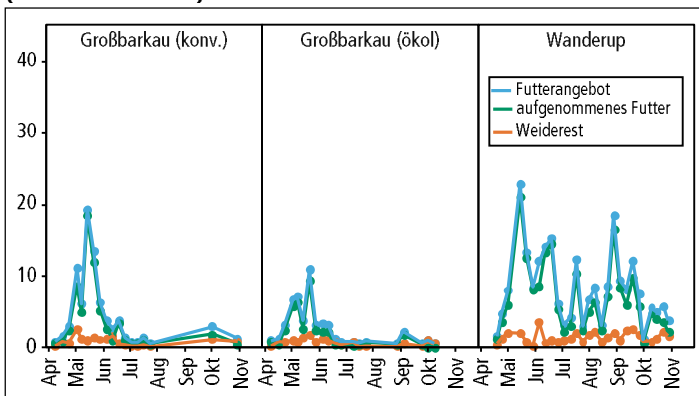


Übersicht 3: Portionsweide: tägliche Trockenmasse-Zuwachsrate (kg/ha/Tag)



Übersicht 4: Portionsweide: Futterangebot und Weiderest (in dt TM/Hektar)



ter je Kuh und Tag beschränkte. Ab dem 5. Oktober war es in der Nachtperiode zu dunkel, sodass bis zum 5. Dezember noch eine gute Tagesweide vorhanden war.

Erste Jahresergebnisse

Für die Entscheidung, welche Parzelle als nächste mit den Tieren zu bestoßen ist, liefert der Grasshopper sofort eine entsprechende Information. In Übersicht 3 sind die täglichen Zuwachsraten in drei Betrieben dargestellt. Deutlich zu erkennen sind das geringere Ertragsniveau auf vergleichbaren Standorten in dem ökologischen Betrieb im Vergleich zum konventionellen Futterbaubetrieb sowie die Auswirkungen der Trockenheit. Im Betrieb in Wanderup

verlief dagegen das Graswachstum relativ gleichmäßig über den Sommer. In Übersicht 4 sind das Futterangebot und der Weiderest wiedergegeben. Als Differenz ergibt sich dann der Nettoweideertrag. Auf Basis des verzehrten Weidefutters lassen sich die auf der Weide erzielten Milcherträge kalkulieren, welche wiederum für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Weidemilcherzeugung unerlässlich sind.

Dr. Johannes Thaysen
Landwirtschaftskammer
Tel.: 0 43 31-94 53-323
jthaysen@lksh.de

Dr. Ralf Loges
Christian-Albrechts-Universität
zu Kiel

FAZIT

Auch wenn der Projektbeginn in das Dürrejahr 2018 fiel, so konnten doch erste methodische Arbeitsschritte des EIP-Projektes „Weidemanager Schleswig-Holstein“ umgesetzt werden. Die Technik des Grasshoppers funktioniert bei der Datenübertragung dabei nicht immer einwandfrei, sodass gegenwärtig auch an alternativen Lösungen gearbeitet

wird. Die für das Weidemanagement notwendigen Daten ernten doch erste methodische Arbeitsschritte des EIP-Projektes „Weidemanager Schleswig-Holstein“ umgesetzt werden. Die Technik des Grasshoppers funktioniert bei der Datenübertragung dabei nicht immer einwandfrei, sodass gegenwärtig auch an alternativen Lösungen gearbeitet

Beratung rund um das Geld: Wenn Ackerflächen zum Bauland werden

Wann ist der Verkauf gewerblich?

Wenn sich Landwirte aktiv an der Baulandentwicklung beteiligen, wird das schnell eine gewerbliche Tätigkeit. Wo die Grenze liegt und wann Baulandverkäufe möglicherweise gewerblich werden, soll in diesem Artikel herausgearbeitet werden.

Wenn Landwirte eine bislang landwirtschaftliche Fläche als Bauland verkaufen, bewegen sie sich oft auf dünnem Eis. Gerne möchten sie die Fläche im Rahmen eines landwirtschaftlichen Hilfsgeschäftes veräußern. Denn nur in diesem Fall ist der Verkauf noch als landwirtschaftliche Tätigkeit einzustufen, sodass die Veräußerung zu Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft führt. Abzugrenzen sind die Fälle, in denen das Veräußerungsgeschäft als gewerblicher Grundstückshandel eingestuft wird. In

diesem Fall ist das jeweilige Grundstück mit Beginn der gewerblichen Tätigkeit nicht mehr dem Anlagevermögen des landwirtschaftlichen Betriebes zuzurechnen, sondern dem Umlaufvermögen des neu entstandenen Gewerbebetriebes.

Die negative Folge ist insbesondere, dass die Voraussetzungen für eine nach § 6b und § 6c Einkommensteuergesetz (EStG) begünstigte Reinvestition nicht mehr gegeben sind. Das bedeutet, dass der Gewinn aus der Veräußerung des Grundstücks in voller Höhe der Einkommensteuer unterliegt. Weiterhin kann neben der Einkommensteuer natürlich auch Gewerbesteuer auf die Veräußerungsgewinne anfallen.

Dennoch kann der gewerbliche Grundstückshandel bei sinnvoller Gestaltung wirtschaftlich lohnend sein. Wichtig ist, dass Land-

wirte – bevor sie aktiv in die Baulandentwicklung einsteigen – die steuerlichen Konsequenzen prüfen und erst dann entscheiden, inwieweit sie sich tatsächlich engagieren wollen. Problematisch wird es immer dann, wenn man nicht mit einer bewussten Entscheidung in den gewerblichen Grundstückshandel einsteigt, sondern unbewusst durch eigene Tätigkeit in den gewerblichen Grundstückshandel hineingleitet und dadurch immense steuerliche Nachteile entstehen. Schließlich geht es bei den Grundstücksgeschäften schnell um mehrere 100.000 € oder sogar Millionenbeträge.

Landwirtschaftliches Hilfsgeschäft oder gewerblicher Grundstückshandel?

Die Veräußerung einer landwirtschaftlichen Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes ist grund-

sätzlich dann noch als Hilfsgeschäft anzusehen, wenn sich der Vorgang ausschließlich auf die Parzellierung der Fläche und die Veräußerung derselben beschränkt. Die Größe der Fläche, die Anzahl der Parzellen und die Höhe des Gewinns sind dabei unbeachtlich.

Die Veräußerung ist jedoch als gewerblicher Grundstückshandel anzusehen, wenn der Landwirt Aktivitäten entfaltet, die über die Parzellierung und Veräußerung hinausgehen und die darauf gerichtet sind, den Grundbesitz zu einem Objekt einer anderen Marktgängigkeit zu machen. Solche Aktivitäten werden im steuerlichen Sprachgebrauch als schädliche Aktivitäten oder schädliche Tätigkeiten bezeichnet.

Abgrenzung „schädlicher und unschädlicher Aktivitäten“

Soweit Aktivitäten des Landwirts im Zusammenhang mit der Bebau-

barkeit des Grundstücks nach öffentlichem Recht stehen, ist danach zu differenzieren, ob sich diese im Rahmen der Mitwirkungsrechte nach den einschlägigen baugesetzlichen und/oder bauordnungsrechtlichen Regelungen bewegen oder ob die Aktivitäten bereits als Übernahme kommunaler Aufgaben zu qualifizieren sind. Greift der Landwirt über die vorgenannten Aktivitäten im Rahmen seiner Mitwirkungsrechte und über die bloße Parzellierung hinaus ein,

gefunden werden, ob eine unschädliche Aktivität im Rahmen der Mitwirkungsrechte in eine schädliche abgeleitet.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Grundstücksveräußerungen sind dann als selbstständiger gewerblicher Grundstückshandel und nicht mehr als landwirtschaftliches Hilfsgeschäft anzusehen, wenn ein Landwirt über die Parzellierung und Veräußerung hinaus weitere Aktivitäten entwickelt, die das Ziel haben, den zu veräußernden

● wenn der Landwirt sich zur Erschließung des Baugeländes eines Dritten bedient, der Geschäfte dieser Art eigengewerblich betreibt, denn dessen Tätigkeit ist ihm als seine eigene zuzurechnen.

Die Beurteilung folgt nach den Grundsätzen zur Abgrenzung des Grundstückshandels von der privaten Vermögensverwaltung. Vielfach wird in diesem Zusammenhang die sogenannte Dreiobjektgrenze angesprochen, die im Sprachgebrauch auch in der Landwirtschaft bekannt ist.

In der Landwirtschaft werden jedoch bereits vorhandene Grundstücke, die oft seit Jahrzehnten im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen vorhanden sind, zu Bauland erschlossen. Sie werden in der Regel nicht erst erworben, um sie dann zu veräußern. Daher gilt die sogenannte Dreiobjektgrenze in diesem Fall nur indiziell. Sie gilt bei Landwirten, die in den gewerblichen Grundstückshandel hineingleiten, in der Regel aber nicht, da besondere Umstände auf eine gewerbliche Betätigung schließen lassen. Ein solcher besonderer Umstand

ist die hier gegebene Schaffung eines Objekts anderer Marktgängigkeit oder Marktreife. Tätigkeiten, die hier entfaltet werden, sind die bereits erläuterten schädlichen Aktivitäten.

Bebauungsplan und Finanzierung beauftragt?

Ein Objekt anderer Marktreife entsteht, wenn der Landwirt Bebauungsplan und Finanzierung beauftragt oder aktiv an der Erschließung mitwirkt. Die bloße Übernahme von Kosten der Planung und Erschließung sowie die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für Naturschutz und Abwasserentsorgung sind hingegen unschädlich. Wer durch gezielte Maßnahmen einen amtlichen Vorbescheid für die Bebauung mit zahlreichen Wohnhäusern erwirkt und dadurch ein Objekt anderer Marktgängigkeit schafft, handelt ebenso wie ein Grundstückshändler und entfaltet eine schädliche Aktivität. Weitere Beispiele schädlicher Aktivitäten sind: Mitwirken und Ein-

flussnahme an der Grundstücksererschließung, Planung, Bau oder Finanzierung der Anlage von Straßen und von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Auch der Grundstückstausch zu Optimierung der bebaubaren Fläche kann eine schädliche Aktivität darstellen, wenn dieser im Zusammenhang mit weiteren schädlichen Aktivitäten steht.

Der städtebauliche Vertrag

Die Gemeinden beauftragen zunehmend Dritte mit der Planung und Erschließung von für Bauzwecke vorgesehenen Grundstücken. Dafür wird regelmäßig ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Diese vertraglichen Vereinbarungen werden nicht selten auch mit Land- und Forstwirten als Eigentümern entsprechender Grundstücke getroffen. Städtebauliche Verträge werden von der Gemeinde mit Grundstückseigentümern



Wenn Landwirte eine bislang landwirtschaftliche Fläche als Bauland verkaufen, bewegen sie sich steuerlich auf dünnem Eis. Foto: Daniela Rixen

indem er die Aufstellung eines Bebauungsplans betreibt oder sich aktiv an der Erschließung des bisher landwirtschaftlich genutzten Areals als Baugelände beteiligt und kommunale Aufgaben übernimmt, entsteht durch diese Aktivität, ob gewollt oder nicht, ein Gewerbebetrieb, der als gewerblicher Grundstückshandel bezeichnet wird. Solche Aktivitäten werden als „schädliche Aktivitäten“ bezeichnet.

Demgegenüber reichen allein die wiederholte Vorsprache bei den Entscheidungsträgern der Gemeinde, die Vorlage eigener Planungsentwürfe und die Anregung zur Vornahme der Erschließung in Teilabschnitten nicht aus, um einen gewerblichen Grundstückshandel anzunehmen, solange der Landwirt lediglich im Rahmen seiner Mitwirkungsrechte tätig ist. Der Übergang ist allerdings fließend. Da Gemeinderatsprotokolle heute in der Regel im Internet veröffentlicht werden, sind diese leicht für die Finanzverwaltung zugänglich, und so kann leicht herausge-

Grundbesitz zu einem Objekt anderer Marktgängigkeit zu machen, da dann der Landwirt die Grundstücke seines Anlagevermögens wie ein Gewerbebetreiber verwertet und somit den Tatbestand einer gewerblichen Tätigkeit entfaltet.

Einzelne „schädliche Aktivitäten“

Wie bereits ausgeführt, sind Grundstücksverkäufe an sich erst dann kein landwirtschaftliches Hilfsgeschäft mehr, wenn über Parzellierung und Verkauf hinausgehende Aktivitäten vorliegen oder ein Dritter eingeschaltet wird. Die Aktivitäten müssen darauf gerichtet sein, den Grundbesitz zu einem Objekt anderer Marktgängigkeit zu machen. Besondere Maßnahmen zur Steigerung der Marktreife liegen vor:

● wenn der Landwirt die Grundstücke wie ein Gewerbebetreiber werterhöhend verwertet und die Grundstücke damit zum Umlaufvermögen werden oder

ZINSBAROMETER

Stand 4. März 2019
Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen
Festgeld 10.000 €, 3 Monate ¹⁾	% 0,01 - 0,81

Kredite	Zinsen
Landwirtschaftliche Rentenbank²⁾	% effektiv
(Sonderkreditprogramm)	
Maschinenfinanzierung	
6 Jahre Laufzeit, Zins 6 Jahre fest	1,00
langfristige Darlehen	
10 Jahre Laufzeit, Zins 5 Jahre fest	1,10
20 Jahre Laufzeit, Zins 10 Jahre fest	1,30

Baugeld-Topkonditionen³⁾	
Zins 10 Jahre fest	0,98 - 1,44
Zins 15 Jahre fest	1,30 - 1,87

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)
2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)
3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)

abgeschlossen, wenn ein Gemeindegebiet städtebaulich entwickelt und dabei anfallende Kosten dem Grundstückseigentümer auferlegt werden sollen. Der Grundstückseigentümer erhält dabei als Gegenleistung die Verpflichtung der Gemeinde auf zügigen Erlass eines Bauungsplans.

Der bloße Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für sich allein ist noch kein Indiz für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels, wenn durch diesen ausschließlich Kosten oder sonstige Aufwendungen übernommen und/oder Grundstücke bereitgestellt werden. Als Merkmal eines gewerblichen Grundstückshandels gilt hingegen, wenn durch den städtebaulichen Vertrag eine Reihe kommunaler Aufgaben von der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer übertragen wird, zum Beispiel die Durchführung der Erschließung in eigener Regie oder durch die Beauftragung eines Erschließungsunternehmers. Beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist also Vorsicht geboten. Steuerliche Beratung sollte im Vorwege eingeholt werden.

Entscheidend ist: Wird wirtschaftliches Risiko durch den städ-

tebaulichen Vertrag übernommen, liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor.

Gestaltungsmöglichkeiten bei Mitwirkung

Oftmals will der Landwirt an der Baureifmachung und Erschließung der Grundstücke verdienen. Gleichzeitig möchte er die stillen Reserven aus der Veräußerung des landwirtschaftlichen Grundstückes auf Reinvestitionen übertragen. Hierzu bietet es sich an, einen Zwischenerwerber, der die schädlichen Aktivitäten entfaltet, einzusetzen. Hierzu werden häufig Gesellschaften gegründet, an denen auch der Landwirt beteiligt ist. In solchen Fällen ist darauf zu achten, dass kein Gestaltungsmissbrauch im steuerlichen Sinne betrieben wird. Liegt nämlich ein sogenannter Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wird das Finanzamt eine solche Gestaltung über Zwischenerwerber nicht anerkennen. Folgende Umstände sprechen in der Regel für eine missbräuchliche Gestaltung:

- Die Geldmittel für den Kaufpreis stammen zu einem erheblichen Teil vom veräußernden Landwirt und können im Wesentlichen

erst aus dem Erlös durch den Weiterverkauf der Grundstücke aufgebracht werden.

- Die Person als Zwischenerwerber hat im Wesentlichen nur den Zweck des Kaufs und des Weiterverkaufs der Grundstücke.

- Der Kaufpreis wird so bemessen, dass von vornherein nur ein Verlust oder ein unerheblicher Gewinn aus dem Weiterverkauf zu erwarten ist. Besonders problematisch ist die Zwischenschaltung von Personengesellschaften, denn häufig wer-

den die Aktivitäten der Personengesellschafter mit den Gesellschaftern zusammengerechnet.

Für die Wirksamkeit der Absicherung über Zwischenerwerber sind also ein fremdüblicher Ablauf und eine fremdübliche tatsächliche Durchführung geboten. Auch in diesem Zusammenhang ist steuerliche und rechtliche Beratung dringend nötig.

**Stefan Heins
wetreu**

FAZIT

Landwirte können sehr schnell mit „schädlichen Aktivitäten“ über die Grenzen eines landwirtschaftlichen Hilfsgeschäfts hinauskommen und mit Grundstücksveräußerungen in den gewerblichen Grundstückshandel abgleiten. Ein Landwirt, der Aktivitäten entfalten möchte, die zu einer höheren Wertschöpfung im Veräußerungsvorgang führen, sollte sich vor Ergreifen dieser Maßnahmen dringend steuerlich beraten lassen.

Zur Vermeidung eines gewerblichen Grundstückshandels und zum Erhalt des landwirtschaft-

lichen Hilfsgeschäfts mit allen Reinvestitionsmöglichkeiten muss also darauf geachtet werden, dass durch die getroffenen Maßnahmen nicht ein Objekt anderer Marktgängigkeit geschaffen wird. In diesem Fall liegt ein gewerblicher Grundstückshandel auch dann vor, wenn die sogenannte Dreiobjektgrenze nicht überschritten wird, also nicht mehr als drei Grundstücke veräußert werden, da die „schädliche Aktivität“ eine gewerbliche Aktivität an sich ist und es dabei nicht auf die Dreiobjektgrenze ankommt.

Im (Güte-)Zeichen der Regionalität

Von Kartoffeln, Krabben bis Katenschinken und Küstennebel



Arne Petersen, Geschäftsführer der Messe Husum (r.), führte den Ausschuss, der unter dem Vorsitz der Kammerpräsidentin Ute Volquardsen (Mitte) tagte, über die Messe. Eckhard Voss (li.) informierte über seine Medien.
Foto: Sandra van Hoorn

Kürzlich tagte der Qualitätsausschuss in Husum. Der Ausschuss war zu Gast in den Husumer Messehallen, wo gerade die Nordgastro stattfand. Den Vorsitz des Gremiums hatte in Husum erstmals Ute Volquardsen, Präsidentin der Landwirtschaftskammer, übernommen. Sie wird den Vorsitz für die Dauer ihrer Präsidentschaft innehaben und damit künftig die Geschicke des Ausschusses maßgeblich mitbestimmen. In der 241. Sitzung wurden unter ihrer Leitung Produkte der Osterhusumer Meierei Witzwort sowie des Wurstwarenherstellers Binkebanck neu ins Gütezeichen aufgenommen.

Kartoffeln, Krabben, Katenschinken, Küstennebel – das Interesse an regionalen Köstlichkeiten aus Schleswig-Holstein ist nach wie vor enorm. Innerhalb der vergangenen Wochen fanden mit der Grünen Woche, der Biofach und der Nordgastro in Husum drei wichtige Veranstaltungen mit sehr unterschiedlichen Zielgruppen und Zielsetzungen statt, auf denen der Megatrend Regionalität deutlich zu spüren war:

Zur Internationalen Grünen Woche in Berlin kommen überwiegend Endverbraucher in