

Landverkauf: Tappen Sie nicht in die Steuerfalle!

Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen sollten Sie genau darauf achten, wie Sie den Kaufvertrag gestalten – sonst schnappt die Steuerfalle zu!

Wenn Sie landwirtschaftliche Flächen verkaufen, müssen Sie den Gewinn innerhalb bestimmter Fristen wieder re-investieren (siehe Kasten Seite 39). Andernfalls fallen hohe Steuern an. Die Laufzeit der Fristen beginnt in der Regel jeweils zum Zeitpunkt der Besitzübergabe. Was allerdings die meisten nicht wissen: Wann das Grundstück den Besitzer wechselt, hängt nicht wie oft vermutet von der Unterschrift unter dem Kaufvertrag ab, sondern viel mehr von dem, was Sie im Vertrag vereinbart haben. Worauf Sie daher beim Verkauf achten sollten, zeigen wir Ihnen an vier typischen Beispielen aus der Praxis.

1. Der Zeitpunkt zählt! Landwirt Ben Müller hat vor drei Jahren im Wirtschaftsjahr 2012/2013 einen Teil seiner Fläche an die Straßenbauverwaltung verkauft, die eine Ortsumgehung plant (alle Namen frei erfunden). Der Geldsegen kam ihm entgegen, denn er baute zu dem Zeitpunkt einen Milchviehstall für 400000 €. Nachdem Müller sich mit der Behörde über die Details geeinigt hatte, erhielt er 80% des Kauf-

preises bereits im Wirtschaftsjahr 2012/2013. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten wollte ihm die Straßenbauverwaltung den restlichen Betrag überweisen, denn dazu musste diese auch die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche vermessen.

Müller hatte eigentlich vor, die erste Zahlung umgehend im Wirtschaftsjahr 2012/2013 in seinen Stallneubau zu investieren, um Steuern zu sparen. Hier tauchte aber ein Problem auf, das er nicht bedacht hatte. Denn im Vertrag heißt es: „Die Besitzübergabe der Fläche erfolgt zum Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme durch den Käufer.“ Das heißt: Die Besitzübergabe erfolgte erst mit Beginn der Bauarbeiten durch die Straßenbauverwaltung im Wirtschaftsjahr 2014/2015.

Erst zu diesem Zeitpunkt fand also der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums statt. Das Problem: Seinen Gewinn kann der Landwirt nach § 6 b EStG jedoch nur im Wirtschaftsjahr des Verkaufes, im Wirtschaftsjahr davor oder aber in den folgenden vier Wirtschaftsjahren auf seine Herstellungskosten für den Stallbau über-



Foto: Stalbold

Unser Autor:
Walter Stalbold,
Steuerberater,
Steuerberatungsgesellschaft Wetreu
Alfred Haupt KG
in Münster

tragen. Seinen Stall hat der Landwirt allerdings bereits im Wirtschaftsjahr 2012/2013 gebaut.

Wie hätte Müller dieses Dilemma vermeiden können? Durch einen Satz im Vertrag: „Die Besitzübergabe der Flächen erfolgt zum Zeitpunkt der vereinbarten Anzahlung.“ Oder aber er hätte mit der Straßenbauverwaltung ein konkretes Datum vereinbaren können, zum Beispiel den 1.1.2013. Dann wäre der Übergang der Fläche schon im Wirtschaftsjahr 2012/2013 erfolgt und der Landwirt hätte den Gewinn in den Stallbau investieren können – ohne ihn versteuern zu müssen.

Wenn es aber in Müllers Interesse gewesen wäre, dass die Übergabe der Fläche erst zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die Straßenbauverwaltung erfolgt, hätte er auf folgende Vereinbarung im Vertrag bestehen können: „Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unverzüglich mitzuteilen, wann die tatsächliche Inanspruchnahme stattgefunden hat“. In dem Fall würde Müller zeitnah erfahren, wann die Besitzübergabe erfolgt, um nicht wertvolle Zeit zu verlieren.

2. Denken Sie an die Details. Dass der Zeitpunkt der Besitzübergabe die Steuerbelastungen stark beeinflussen kann, zeigt auch dieses Beispiel: Die Kommune Musterhausen hat von Landwirt Georg Helmer im Jahr 2012 Land ge-

Was geht – und was geht nicht?

		Übertragung des Gewinns auf		
		Grund und Boden	Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden im luf* Betriebsvermögen	Gebäude
Veräußerungsgewinn aus	Grund und Boden	ja ¹⁾	ja ¹⁾	ja ¹⁾
	Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden im luf* Betriebsvermögen	nein ¹⁾	ja ¹⁾	ja ¹⁾
	Gebäude	nein ¹⁾	nein ¹⁾	ja ¹⁾

1) zu 100 % auf Anschaffungskosten; * land- und forstwirtschaftliches Vermögen

top agrar

Sie können nicht jeden Veräußerungsgewinn steuerneutral auf die Investitionen von Grund und Boden übertragen.



Ein Handschlag reicht nicht aus: Wollen Sie Flächen verkaufen, sollten Sie den Vertrag durch eine notarielle Urkunde absichern.

kauft, um weitere Bauplätze am Ortsrand auszuweisen. Vertraglich vereinbart war eine Fläche von ca. 2,5 ha. Für die Fläche hat er Anfang 2012 bereits den entsprechenden Kaufpreis erhalten.

In der Praxis kommt es allerdings immer wieder mal vor, dass die tatsächlich übertragene Fläche nach Vermessung größer oder kleiner ausfällt. Für den Fall, dass sich im Nachhinein herausstellt, dass die Fläche von den vereinbarten ca. 2,5 ha abweicht, hatten der Landwirt und die Kommune daher einen Zuschlag beziehungsweise einen Abschlag vereinbart.

In seinem Fall dauerte das ganze Prozedere relativ lange: Erst zwei Jahre später ließ die Gemeinde die Flächen vermessen. Es stellte sich heraus, dass diese mit 2,55 ha nur minimal größer ausfiel als angepeilt. Landwirt Helmer bekam also noch eine kleine Nachzahlung. Hier steckt der Teufel aber im Detail: Im Kaufvertrag hatten sie vereinbart, dass die Besitzübergabe nach Zahlung des gesamten Kaufpreises erfolgt. Der Besitz ging also zum Zeitpunkt der Restzahlung im Wirtschaftsjahr 2014/2015 auf die Gemeinde über. ►

Steuerneutral investieren

Nach § 6 b im Einkommensteuergesetz können Sie den Gewinn, den Sie durch den Verkauf von Fläche erzielen auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bestimmter Wirtschaftsgüter für Ihren Betrieb übertragen. Dadurch können Sie Steuern sparen (siehe auch top agrar Heft 3/2015, S. 38). Sie sollten dabei aber einige Voraussetzungen und Kniffe beachten:

- Zwingend ist eine Buchführung oder eine Gewinnermittlung nach § 13 a erforderlich. Zudem muss die von Ihnen verkaufte Fläche seit mindestens sechs Jahren ununterbrochen zu Ihrem Betrieb gehören.
- Den Gewinn aus dem Verkauf von Flächen dürfen Sie für den Kauf von betrieblich genutztem Grund und Boden oder den Bau eines Gebäudes nutzen. Haben Sie Gewinne aus dem Verkauf eines betrieblichen Gebäudes erzielt, dürfen Sie diese auch nur

wieder in ein betriebliches Gebäude reinvestieren (Übersicht).

- Sie müssen den Gewinn im Wirtschaftsjahr des Verkaufes oder in dem Jahr vor dem Verkauf in den Betrieb stecken. Wenn Sie nicht direkt im selben Jahr investieren wollen, bilden Sie eine Rücklage. Diese mindert ebenfalls Ihren Gewinn vor Steuern. Die Rücklage können Sie aber nur in den vier Wirtschaftsjahren nach dem Verkauf der Fläche nutzen.
- Wollen Sie ein neues Gebäude bauen, haben Sie sogar sechs Jahre lang Zeit, die Rücklage zu nutzen. Sie müssen dann allerdings bereits spätestens im vierten Wirtschaftsjahr mit dem Neubau beginnen. Schaffen Sie es nicht, Ihre gebildete Rücklage innerhalb der vorgegebenen vier bzw. sechs Jahre zu nutzen, müssen Sie diese wieder gewinnerhöhend auflösen.



Foto: Heil

Bei einem Grundstückskaufvertrag sollten Sie genau darauf achten, wann der Zeitpunkt der Übergabe der Flächen erfolgt. Denn dieser ist für Sie als Verkäufer wichtig, wenn Sie Ihren Gewinn steuerneutral re-investieren wollen.

Helmer konnte das Geld daher erst in den Wirtschaftsjahren 2013/2014 bis 2018/2019 steuerneutral in den Betrieb reinvestieren. Hätte er keine Nachzahlung erhalten, wäre der Zeitraum 2010/2011 bis 2015/2016 entscheidend gewesen.

3. Achtung beim Flächentausch! Vorsicht gilt auch, wenn Sie Flächen tauschen wollen. Hierzu ein weiteres Beispiel aus der Praxis: Die Gemeinde von Landwirt Stefan Brinker möchte ein

Gewerbegebiet ausweiten. Daher will sie von dem Landwirt 10 000 m² kaufen. Er soll für seine Fläche 100 000 € erhalten. Brinker schlägt der Gemeinde stattdessen einen anderen Deal vor: Die Gemeinde erhält seine Fläche und er dafür zwei erschlossene Bauplätze im Ort. Diese will er dann auf seine zwei weichenden Erben übertragen. Die Gemeinde lässt sich darauf ein und schließt mit ihm einen Tauschvertrag ab. Hier sollte Brinker aber aufpassen. Denn der Bundesfinanzhof ist der An-

sicht, dass er in diesem Fall nicht ein Wirtschaftsgut seines Anlagevermögens verkauft. Wenn er seine landwirtschaftlich genutzte Fläche gegen privat und nicht betrieblich genutzte Flächen tauscht, geschieht nämlich folgendes: Er entnimmt die Flächen dem Betriebsvermögen und überführt sie in sein Privatvermögen. Die Baugrundstücke, die er von der Gemeinde erhält, nutzt er schließlich privat und nicht betrieblich. Das heißt, dass sein Gewinn nicht durch den Verkauf der Flächen, sondern durch die Entnahme aus dem Betriebsvermögen entstanden ist. Den Entnahmegewinn muss er also wie alle anderen Gewinne in seinem Betrieb erfassen und kann diesen nicht steuerfrei in den Betrieb re-investieren.

Wie kann Landwirt Brinker aber die Steuer vermeiden? Im ersten Schritt sollte er seine Fläche an die Gemeinde verkaufen und den Gewinn in eine betriebliche Investition stecken. Danach könnte er seinen beiden Kindern Geld für den Erwerb der Bauplätze schenken. Dann greift die Schenkungssteuer, pro Elternteil und Kind gilt ein persönlicher Freibetrag von 400 000 €. Die Kinder könnten im nächsten Schritt die Bauplätze von der Gemeinde kaufen. Es fällt, wie beim Tausch, nur die Grunderwerbssteuer an.

Der Eintrag im Grundbuch als Stolperstein

Wer ein Grundstück verkauft, sollte den Grundbucheintrag nicht vor der eigentlichen Besitzübergabe vornehmen. Die Fläche wechselt nämlich andernfalls bereits zum Zeitpunkt der Umschreibung den Besitzer. Das heißt auch: Mit dem Eintrag im Grundbuch beginnt die Frist, innerhalb derer Sie den Verkaufserlös steuerneutral investieren können – selbst dann, wenn Sie noch

nicht einmal den vollen Erlös erhalten haben. Nehmen Sie daher folgende Formulierung im Vertrag auf: „Der Notar ist verpflichtet, die Umschreibung im Grundbuch erst zu beantragen, nachdem die Besitzübergabe vollzogen wurde.“

Im Übrigen: Ist der Zeitpunkt der Besitzübergabe nicht vertraglich geregelt, wechselt die Fläche mit dem Eintrag im Grundbuch den Besitzer.

Sichern Sie sich ab!

Wenn Sie Flächen verkaufen oder kaufen, sollten Sie unbedingt daran denken, dass Sie sämtliche Absprachen in einer notariellen Urkunde festhalten. Mündliche Absprachen reichen nicht aus.

Nur mit einem Vertrag sind Sie auf der sicheren Seite, wenn zwischen Ihnen und Ihrem Vertragspartner Unklarheiten entstehen.

4. Schulden tilgen: Wollen Sie ein Grundstück verkaufen, um damit Schulden zu tilgen und steht eine Hofübergabe an? Dann kann Ihnen unter Umständen Ärger mit dem Finanzamt bevorstehen. Hierzu ein Beispiel:

Landwirt Johann Schönfeld ist seit Jahren gesundheitlich stark angeschlagen. Daher möchte er mit 60 Jahren den Betrieb vorzeitig an seine Tochter über-

schreiben. Der schlechte Gesundheitszustand des Seniors hat dem Erfolg des Betriebes in den vergangenen Jahren stark zugesetzt: Es haben sich rund 400000 € Verluste und entsprechend hohe Schulden angesammelt. Die Verluste hat das Finanzamt als Verlustvorträge festgestellt. Das heißt, falls er einen Gewinn erzielen würde, kann er diesen mit den Verlustvorträgen ausgleichen und muss für den Gewinn keine Steuern zahlen.

Vater und Tochter haben Glück: Die Gemeinde hat vor kurzem eine ihrer Flächen als Bauland ausgewiesen. Dieses Grundstück könnten sie verkaufen, um mit den Erlösen die Schulden zu tilgen. Jetzt gilt aber Vorsicht! Angenommen Senior Schönfeld verkauft die Fläche noch bevor er den Hof an die Tochter überschreibt und sein Gewinn durch den Verkauf beträgt 350000 €. Dann muss er auf den Gewinn keinerlei Steuer zahlen, da er diese mit seinen angesammelten Verlustvorträgen ausgleichen kann.

Verkauft die Familie die Fläche aber erst, nachdem der Hof überschrieben ist, trifft die Tochter die volle Einkom-

Schnell gelesen

- Erzielen Sie Gewinne durch Flächenverkäufe, sind diese steuerfrei, wenn Sie wieder in betriebliche Flächen oder Gebäude investieren.
- Das geht aber nur im Wirtschaftsjahr des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums, bzw. im Wirtschaftsjahr davor oder vier Jahre danach.
- Entscheidend ist der Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums der Flächen.
- Diesen Zeitpunkt können Sie durch Klauseln im Vertrag beeinflussen.

menssteuer. Denn sie übernimmt zwar die Schulden, aber nicht die Verlustvorträge. Das heißt, sie kann den Verkaufsgewinn nicht mit den Verlustvorträgen verrechnen und muss den Gewinn voll versteuern.

SCHAFFT SICHEREN RAUM FÜR IHREN ACKERBAU

DowXtra-Aktion vom 1.7. – 30.11.2015:
1-fach webmiles – 1 Produkt
2-fach webmiles – 2 Produkte
3-fach webmiles – 3 Produkte



Doppelte Sicherheit für Ihren Acker durch zwei Wirkstoffe

- Top gegen resistente Ungräser & Kamille in Raps
- Top gegen Ackerfuchsschwanz & Trespel
- Top gegen Unkräuter: Kamille, Kornblume, Mohn, Vogelmiere

Milestone

www.dowagro.de | Hotline: 01802-316320
(0,06 €/Anruf aus dem Festnetz, Mobilfunk max. 0,42 €/Min.)
Milestone, ® Trademark of The Dow Chemical Company („Dow“)
or an affiliated company of Dow. Stand: Mai 2015



Dow AgroSciences

Solutions for the Growing World