



Landwirtschaftliche Hofstellen im Betriebsvermögen

Referent: Erich Gugel, Steuerberater
BBV Beratungsdienst GmbH



BBV
Beratungsdienst

- Dieses Referat gibt einen Überblick.
- Individuelle Besonderheiten können nicht berücksichtigt werden.

Eine Einzelberatung ist immer zu empfehlen !

Gliederung

1. Hofstellen im Privatvermögen
2. Grundsätzliches zur Einkommensteuer
3. Hofstellen im Betriebsvermögen

Grundsatz: Steuerfreiheit bei Verkauf

Aber: Spekulationsfrist von 10 Jahren beachten
Fristbeginn mit Zeitpunkt Betriebsaufgabe
Bei Veräußerungen innerhalb 10 Jahren und
Verkaufspreis > Entnahmewert bei Betriebsaufgabe
→ Spekulationsgewinn im Privatvermögen

deshalb: → Verkäufe am besten nach Ablauf der
Spekulationsfrist

1. Hofstellen im Privatvermögen



Beispiel Spekulationsgewinn:

Betriebsaufgabe 01.01.2010

- Entnahmewert Hofstelle bei BA € 40,00/qm
- Verkauf Hofstelle am 01.01.2019 mit € 50,00/qm
- Spekulationsgewinn € 10,00/qm

→ Ob ein Spekulationsgewinn zur Einkommensteuerbelastung führt, ist für jeden Einzelfall zu prüfen!

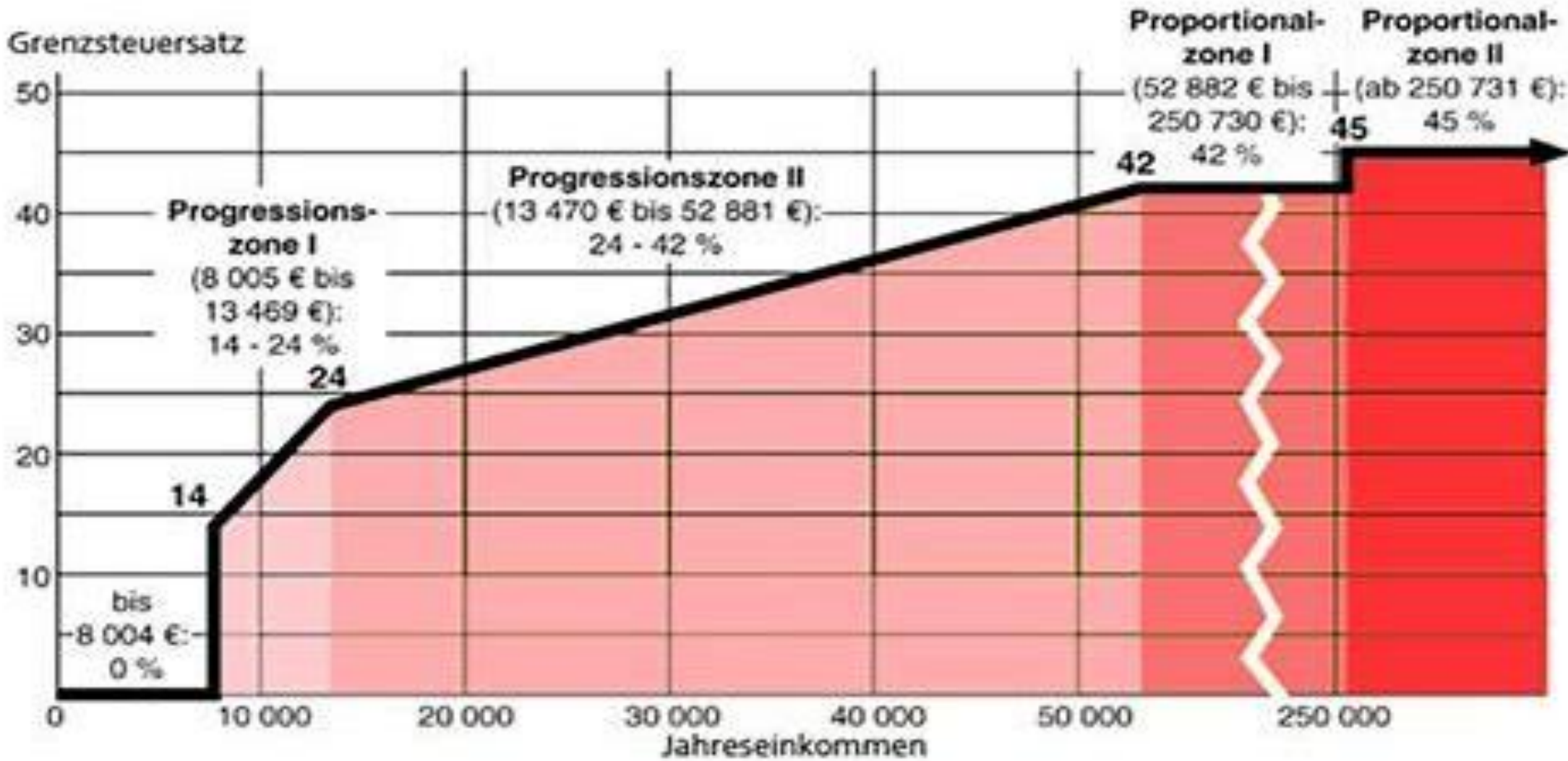
Einkommensteuertarif

Grundfreibetrag: € 9.000,00 bei Ehegatten: € 18.000,00

Bis zu dieser Höhe bleibt das zu versteuernde Einkommen **steuerfrei**.

Bei höheren zu versteuernden Einkommen beginnt die Steuerbelastung bei ca. 1 % und endet bei Spitzenverdienern bei 45 %.

2. Grundsätzliches zur Einkommensteuer



Rentnerehepaar:

Renteneintritt 2015, 10 ha verpachtete Flächen, € 600/ha

Einkünfte aus Renten: € 1.500,00 x 12 x 70 % =	€ 12.600,00
Einkünfte aus LuF aus verpachteten Flächen =	€ 6.000,00
/ . Sonderausgaben: KV, PV, sonstige	€ 1.000,00
. / . WK-Pauschbetrag für Renten	<u>€ 204,00</u>
Zu versteuerndes Einkommen	€ 17.396,00
Grundfreibetrag bei Ehegatten	€ 18.000,00
Steuerbelastung bei Ehepaar	€ 0,00

(Steuerbelastung bei Alleinstehenden ca. € 1.800,00)

2. Beispiele zur einkommensteuerlichen Belastung



Rentnerehepaar: (wie vorher zzgl. Einkünfte aus Vermietung)

Einkünfte aus Renten: € 1.500,00 x 12 x 70 % =	€ 12.600,00
Einkünfte aus LuF aus verpachteten Flächen =	€ 6.000,00
Einkünfte aus Vermietung eines Hauses	€ 4.000,00
/ . Sonderausgaben: KV, PV, sonstige	€ 1.000,00
./ . WK-Pauschbetrag für Renten	<u>€ 204,00</u>
Zu versteuerndes Einkommen	€ 21.396,00
Steuerbelastung bei Ehepaar	€ 600,00
=> Durchschnittl. Steuerliche Belastung:	3 %

(Steuerbelastung bei Alleinstehenden ca. € 2.900,00)

2. Beispiele zur einkommensteuerlichen Belastung



Ehepaar:

Einkünfte als Arbeitnehmer: € 6.000,00 x 13 =	€ 78.000,00
Einkünfte aus LuF aus verpachteten Flächen =	€ 6.000,00
Einkünfte aus Vermietung eines Hauses	€ 4.000,00
/. Sonderausgaben: KV, PV, sonstige	€ 10.000,00
./.. WK-Pauschbetrag	<u>€ 2.000,00</u>
Zu versteuerndes Einkommen	€ 76.000,00
Steuerbelastung bei Ehepaar	€ 16.158,00
=> Durchschnittl. Steuerliche Belastung:	22 %

Steuerbelastung bei Alleinstehenden ca. € 23.500,00 **31 %**

Erstes Fazit

Die *steuerliche Belastung* hängt von der *Höhe der Einkünfte* und dem *Familienstand* ab, und *steigt progressiv* mit *höherem Einkommen* an.

Ohne eine genaue Kenntnis des Einkommens ist eine Aussage zur steuerlichen Belastung nicht möglich.

→ Jeder Fall ist individuell zu betrachten!

Frage:

Liegt noch ein **vollständiger Landwirtschaftlicher Betrieb** mit allen Flächen und einer Hofstelle vor?

oder

Handelt es sich um einen bei der **Hofübergabe zurückbehaltenen Minibetrieb** incl. Hofstelle?

Rückbehaltsbetriebe werden bei einer Hofübergabe gebildet, um Teile des ursprünglichen Betriebs möglichst ohne steuerliche Belastung in das Privatvermögen zu überführen.

Bei einer Betriebsaufgabe des zurückbehaltenen Betriebs kann der Steuerpflichtige, ab einem Alter von 55 Jahren, einen Freibetrag in Höhe von € 45.000,00 in Anspruch nehmen.

Bei Gütergemeinschaft verdoppelt sich der Freibetrag.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen



→ Rückbehaltbetriebe

Beispiel 1

Betriebsaufgabe für einen zurückbehaltenen Betrieb - Ehepaar

Landwirtschaftliche Fläche von mind. 3000 qm, € 5,00/qm

Betrieblicher Teil der Hofstelle mit 2000 qm a € 45,12/qm

Einkommen aus Renten und Altenteil ca. € 15.000,00.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen



Beispiel 1:

Betriebsaufgabegewinn:

1. Landwirtschaftl. Fläche

$$3000 \text{ qm} \times \text{€ } 5,00/\text{qm} \text{ ./. Buchwert € } 2,00/\text{qm} = \text{€ } 9.000,00$$

1. Hofstelle

$$2000 \text{ qm} \times \text{€ } 45,12/\text{qm} \text{ ./. Buchwert € } 5,12/\text{qm} = \underline{\text{€ } 80.000,00}$$

$$\text{Betriebsaufgabegewinn} \quad \text{€ } 89.000,00$$

$$\text{Freibeträge Betriebsaufgabe bei Gütergemeinschaft} \quad \text{€ } 90.000,00$$

Beispiel 1:

Fazit:

Bei Ehegatten in Gütergemeinschaft ist der Betriebsaufgabegewinn durch die Freibeträge in Höhe von insgesamt € 90.000,00 vollständig abgedeckt.

Die Betriebsaufgabe ergibt keine steuerliche Belastung.

Auch das übrige Einkommen mit € 15.000,00 bleibt steuerfrei.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen



→ Rückbehaltbetriebe

Beispiel 2

Eine Betriebsaufgabe für einen zurückbehaltenen Betrieb -

Alleinstehender

Landwirtschaftliche Fläche von mind. 3000 qm, € 5,00/qm
Betrieblicher Teil der Hofstelle mit 2000 qm a € 45,12/qm
Einkommen aus Renten und Altenteil ca. € 15.000,00.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen



Betriebsaufgabegewinn:

Beispiel 2

1. Landwirtschaftl. Fläche:

3000 qm x € 5,00/qm ./. BW € 2,00/qm = € 9.000,00

2. Hofstelle:

2000 qm x € 45,12/qm ./. Buchwert € 5,12/qm = € 80.000,00

Betriebsaufgabegewinn € 89.000,00

Freibetrag Betriebsaufgabe ./. € 45.000,00

Steuerpflichtiger Aufgabegewinn € 44.000,00

Der Aufgabegewinn führt zu einer steuerlichen Belastung von ca. € 6.200,00.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen

→ Rückbehaltbetriebe

- Die Flächen befinden sich nach der Betriebsaufgabe im Privatvermögen.
- Nach Ablauf der Spekulationsfrist können die Flächen ohne steuerliche Belastungen verkauft werden.
- Ein Spekulationsgewinn entsteht jedoch nur, wenn der Verkaufspreis den Wert im Zeitpunkt der Betriebsaufgabe übersteigt.
- Bei einer Schenkung entsteht kein Spekulationsgewinn
- Beim Beschenkten läuft die Spekulationsfrist weiter

Beispielhafte Darstellung der Auswirkungen von:

- Verkauf,
- Entnahme,
- Bebauung von Hofstellen/betrieblichen Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben,

für die eine Betriebsaufgabe **nicht** in Frage kommt.

1. Verkauf bzw. Entnahme von Hofstellen oder Teilen davon

Der **Verkauf bzw. die Entnahme** von betrieblichen Teilen der Hofstelle führt zu einem **steuerpflichtigen laufenden Gewinn**.

Die **Betriebsleiter – und die Altenteilerwohnung** mit Umgriff, sowie andere privat genutzte Teile der Hofstelle wie Gemüseärten/Obstgärten, befinden sich im **Privatvermögen**, und bleiben bei **Verkauf/Entnahme steuerfrei**.

Wichtig: Klärung, ob ein Antrag auf steuerfreie Wohnhausentnahme beim FA gestellt worden ist.

1a. Entnahme von Grund und Boden

Unter der Entnahme von Grund und Boden versteht man die Überführung - unentgeltliche Übertragung - von Grund und Boden aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen von Familienangehörigen.

Die Beschenkten, meist Kinder, erhalten einen Bauplatz zum Bau eines eigengenutzten Wohnhauses.

Die Entnahme führt zu einem steuerpflichtigen Gewinn, wie bei einem Verkauf an fremde Dritte.

2. Besteuerung des Entnahmegewinns

Der Entnahmegewinn kann **nicht** auf mehrere Jahre verteilt werden.

Der Gewinn ist als laufender Gewinn auf 2 Kalenderjahre zu verteilen.

Der Entnahmegewinn kann auch **nicht reinvestiert** werden.

Hinweis: Überlegung, ob anstelle einer Schenkung ein Verkauf an nahe Angehörige in Betracht kommt.

2. Besteuerung des Veräußerungsgewinns

Der Veräußerungsgewinn kann auf das Jahr des Verkaufs und die folgenden 4 Wirtschaftsjahre verteilt werden.

Beispiel: Ehegatten

Veräußerungsgewinn: € 30.000,00 im WJ 17/18

zu versteuerndes Einkommen: € 15.000,00

zVE ohne Verteilung KJ 17 u. 18: je € 30.000,00 **ESt: € 4.960,00**

zvE mit Verteilung auf KJ 17/18/19/20/21: je € 21.000,00 **ESt: € 2.200,00**

=> bei geringen Einkünften ist eine Verteilung auf mehrere Jahre von Vorteil

2. Reinvestition des Veräußerungsgewinns

Der Veräußerungsgewinn kann innerhalb von 4 Wirtschaftsjahren auf zugekauften betrieblichen Grund und Boden oder Gebäude reinvestiert werden.

Folgen der Reinvestition:

Der Gewinn wird vorerst steuerfrei gestellt.

Die Anschaffungskosten des zugekauften Grund und Bodens werden gemindert.

3. Hofstellen im Betriebsvermögen



Beispiel für Reinvestition:

Veräußerungsgewinn Hofstelle	€ 30.000,00
Kauf Flst. 1000	€ 30.000,00
./. Gewinn Hofstelle	<u>€ 30.000,00</u>
Buchwert Flst. 1000 neu	€ 0,00

=> bei einem späteren Verkauf des Flst. 1000, ergibt sich wieder ein Gewinn von € 30.000,00. => weitere Reinvestition möglich

Der Gewinn ist nicht verschwunden, sondern nur gestundet.

3. Bebauung von Hofstellen

- Wird der Grund u. Boden zur Bebauung an Kinder übertragen, kommt es zu einem steuerpflichtigen Entnahmegewinn beim Übertragenden.

Ausnahme: Dem Kind wird der gesamte Betrieb übertragen.

Das Kind kann dann auf betrieblichem Grund u. Boden seine Betriebsleiterwohnung erstellen

→ der Grund und Boden geht steuerfrei in das Privatvermögen!

3. Bebauung von Hofstellen

Bebauung mit Mietimmobilien

Bei der Bebauung mit Mietimmobilien kann die vermietete Immobilie im Betriebsvermögen geführt werden => geduldetes Betriebsvermögen

- **Es kommt zu keinem Entnahmegewinn.**
- **Durch die Vermietung ergeben sich Einkünfte aus Landwirtschaft.**

3. Bebauung von Hofstellen

Bauen mit Erbbaurecht

Bei der Überlassung des Grund und Bodens mit Erbbauzins bleibt der Grund und Boden im Betriebsvermögen.

→ Es kommt zu keinem Entnahmegewinn.

→ Der Erbbauzins stellt Einkünfte aus Landwirtschaft dar.

Zusammenfassung

Sollen die Hofstelle bzw. Teile davon bebaut werden, gibt es Möglichkeiten, den entstehenden Veräußerungsgewinn durch steuerliche Gestaltungen zu umgehen.

Deshalb: Lassen Sie sich rechtzeitig beraten !



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**Erich Gugel, Steuerberater
BBV Beratungsdienst GmbH**