

So lassen sich Steuern sparen

■ Hofübergabe aus steuerlicher Sicht

Eine Hofübergabe ist ein einschneidendes Ereignis im Leben des Betriebsübergebers, aber auch des Betriebsübernehmers. Damit alles reibungslos abläuft und der Fiskus nicht dazwischen grätscht, sind aus steuerlicher Sicht einige Punkte bei der Übergabe zu beachten.

Zu unterscheiden ist zunächst die unentgeltliche Hofübergabe innerhalb der Familie und die entgeltliche Betriebsveräußerung an fremde Dritte, die auch in Form eines Rentenkaufes erfolgen kann. Da in der Landwirtschaft hauptsächlich die Übergabe innerhalb der Familie erfolgt, geht es im Folgenden um diese klassische Form der Übergabe.

Vorweg sei gesagt, dass eine gut geplante Hofübergabe in fast allen Fällen völlig problemlos abgewickelt wird. Wichtig ist, im Vorfeld rechtzeitig alle Beteiligten einzubinden und die Erwartungen zu klären. Dazu gehören neben dem Übernehmer auch die weichen Erben und der steuerliche Berater an einen Tisch. Empfehlenswert ist, gleich alle Beteiligten gemeinsam zum Gespräch zu bitten. So fühlt sich keiner benachteiligt, weil keine Vorabgespräche hinter verschlossenen Türen stattgefunden und alle Beteiligten den gleichen Wissensstand haben. Rechtzeitige Überlegungen zur Hofnachfolge erlauben die Aufstellung eines Stufenplanes bezüglich der eigentlichen Übergabe und der Betriebsentwicklung.

Aus Sicht des Übernehmers ist im Vorfeld kritisch zu hinterfragen, ob der Betrieb langfristig als Lebensgrundlage ausreichend ist.

- Welche Ertragskraft hat der Hof?
- Wie hoch sind die Verbindlichkeiten und deren Restlaufzeit?
- Sind Investitionen zu tätigen und wenn ja, in welcher Höhe?

Gegebenenfalls muss mit einem betriebswirtschaftlichen Berater vor der Übergabe die Existenzfähigkeit des Hofes geprüft und ein zukunftsfähiges Konzept entwickelt werden.

Ebenso sollte überlegt werden:

- Wie sollten die weichen Erben abgefunden werden, ohne den Betrieb übermäßig zu belasten?
- Gibt es Privatvermögen (z. B. Mietwohnung) der Übergeber, das an die weichen Erben übertragen werden kann, oder



Eine Hofübergabe wird steuerlich im Prinzip als Schenkung betrachtet: Sollte der Übernehmer eine Gleichstellungszahlung an die Geschwister als weichen Erben durchführen, beträgt der Freibetrag nur 20.000 Euro. Die Freibeträge für Schenkungen zwischen Eltern und Kindern jedoch liegen bei 400.000 Euro. Deshalb sollte am besten der Übergeber solche Zahlungen an die weichen Erben leisten und nicht der Übernehmer.

| Foto: agrarfoto

soll die Abfindung aus dem Betriebsvermögen des Hofes erfolgen?

- Welche Versorgungsleistungen benötigt der Übergeber und in welcher Form und Höhe ist der Betrieb im Stande diese zu leisten?
- Wie wird die Wohnsituation geregelt?
- Welche Regelungen sollen für den Fall einer Pflegebedürftigkeit getroffen werden?

Übergabe ist meist steuerfrei

In der Regel ist die Hofübergabe steuerfrei, sofern bestimmte Punkte beachtet werden. Entscheidend für die Steuerfreiheit bei der Einkommensteuer ist die unentgeltliche Übergabe der gesamten wesentlichen Betriebsgrundlagen an den Hofnachfolger. Unter den wesentlichen Betriebsgrundlagen versteht das Finanzamt mehr als 90 Prozent der Fläche, wobei Pachtflächen und das private Wohnhaus mit Hausgarten aus der Berechnung herausfallen.

Erfolgt die Übergabe in einem Zug an einen Erwerber, so wird die steuerpflichtige Aufdeckung der stillen Reserven vermieden und der Übernehmer kann die Buchwerte der Wirtschaftsgüter im Rahmen der sogenannten „Fußstapfentheorie“ fortführen. Dies bedeutet, dass der Rechtsnachfolger alle Rechte und Pflichten des Rechtsvorgängers übernimmt.

Werden Grundstücke entnommen, um sie beispielsweise zurückzubehalten oder an weichen Erben zu übergeben, kann dies einen

steuerpflichtigen Vorgang darstellen. Handelt es sich dabei auch noch um Bau- oder Bauerwartungsland, so können hier schnell größere Summen zusammenkommen. Besteht der Rückbehalt aus mehr als 3000 qm Fläche, so verbleibt ein verkleinerter landwirtschaftlicher Betrieb, der entweder selbst an einen anderen Erwerber im Ganzen unentgeltlich übergeben werden oder für den die Betriebsaufgabe mit diversen Vergünstigungen erklärt werden kann. Hier ergibt sich ein gewisser steuerlicher Gestaltungsspielraum.

Ein Beispiel aus der Praxis

Landwirt Manfred Müller (64 Jahre) plant die Hofübergabe an seinen Sohn Christoph. Bisher bewirtschaftet Müller einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 90 ha und Milchviehhaltung. In der bewirtschafteten Fläche ist auch ein Flurstück mit 32 ar enthalten, das Bauerwartungsland ist. Dieses soll Tochter Tina als weichen Erbin erhalten.

Müller übergibt seinem Sohn mit notariellem Übergabevertrag den landwirtschaftlichen Betrieb mit allen wesentlichen Betriebsgrundlagen (Wirtschaftsgebäude, Fläche, lebendes und totes Inventar) und behält sich im Übergabevertrag das Flurstück, das Bauerwartungsland ist, zurück. Damit hat Müller einen verkleinerten landwirtschaftlichen Betrieb zurückbehalten. Da Manfred Müller bereits über 55 Jahre alt ist, kann er für den verkleinerten landwirtschaftlichen Betrieb die

Betriebsaufgabe mit allen steuerlichen Vergünstigungen erklären, das Bauerwartungsland ins Privatvermögen überführen und in einem weiteren notariellen Vertrag an die Tochter Tina übertragen.

Erfolgt die Übergabe in mehreren Schritten womöglich zersplittert an mehrere Erwerber, so spricht man von einer sogenannten „schädlichen Verwendung“, die zur Zwangsbetriebsaufgabe und damit zur steuerpflichtigen Aufdeckung aller stillen Reserven führt.

Umsatzsteuer fällt keine an

Die Umsatzsteuer sieht die Hofübergabe als „Betriebsveräußerung im Ganzen“, die per Gesetz steuerfrei gestellt ist, sofern alle betriebsnotwendigen Wirtschaftsgüter an den Übernehmer in einem einheitlichen Vorgang übergeben werden und eine uneingeschränkte Fortführung des Betriebes im bisherigen Sinne möglich ist und auch erfolgt.

Hat der Übergeber für den Betrieb statt der Pauschalierung gemäß Paragraf 24 UStG die Optionsbesteuerung gewählt, so muss der Übernehmer diese bis zum Ablauf des fünfjährigen Bindungszeitraumes weiterführen. Danach kann er selbst entscheiden, ob die Option zur Regelbesteuerung oder die Pauschalierung günstiger ist. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn der Übernehmer bereits selbst Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist und bisher die Kleinunternehmerregelung des Paragraf 19 UStG angewendet hat. Durch die Übernahme des Hofes entfällt die Kleinunternehmerregelung für das bestehende Unternehmen, da in aller Regel die Umsatzgrenzen nicht mehr eingehalten werden können oder eine bestehende Option zur Regelbesteuerung die Kleinunternehmerregelung überlagert.

Erbschaft- und schenkungssteuerlich ist die unentgeltliche Übergabe des Betriebes als Schenkung zu klassifizieren. Neben einer günstigen Bewertung der produktiven Wirtschaftsgüter wie selbst bewirtschaftete Äcker und Wiesen, Wirtschaftsgebäude und lebendes und totes Inventar gilt momentan die Verschonungsregelung der Paragrafen 13 ff Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz. Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb nach Übergabe für fünf beziehungsweise sieben Jahre in unvermindertem Umfang fortgeführt, so wird die eventuell entstandene Schenkungsteuer vom Fiskus gestundet und jährlich in gleichen Raten bis zum Ablauf der Verschonungszeit erlassen.

Unentgeltlich ist nicht kostenlos

Ein wichtiges Thema im Rahmen der Hofübergabe ist die Versorgung des Übergebers. Grundsätzlich erfolgt die Übergabe in der Familie unentgeltlich, dies bedeutet aber nicht, dass sie kostenlos ist. Die Gegenleistungen des Übernehmers können zwischen Einmalleistungen und laufenden Leistungen unterschieden werden.

Zu den einmaligen Gegenleistungen gehören beispielsweise die Übernahme der betrieblichen Verbindlichkeiten, die Übernahme von privaten Verbindlichkeiten, Gleichstellungszahlungen an weichende Erben oder Abfindungszahlungen an den Übergeber. Die letzten drei Varianten der Gegenleistungen sind nur bis zur Höhe des steuerlichen Eigenkapitalkontos des übernommenen Betriebes steuerlich unschädlich.

Bei Gleichstellungszahlung an die weichenden Erben durch den Übernehmer ist zudem zu beachten, dass der Fiskus dies als Schenkung des Übernehmers an die Geschwister

ansieht und nur der geringe Freibetrag in Höhe von 20.000 Euro gilt. Kommen hier größere Beträge zur Zahlung, so sollte die steuerliche Gestaltung dahingehend erfolgen, dass die Zahlung vom Übergeber geleistet wird, da die Freibeträge für Schenkungen zwischen Eltern und Kindern je Elternteil 400.000 Euro betragen.

Gleichzeitig ist es üblich, die Abfindungen der weichenden Erben auf den Pflichtteil anzurechnen oder bei entsprechender Höhe der Zahlung einen Pflichtteilsverzicht zu vereinbaren. So ist sichergestellt, dass der Hof in seiner Ertragskraft zukünftig nicht mehr belastet wird. Die häufig gewählte Variante sind laufende Gegenleistungen in Form von baren oder unbaren Altenteilsleistungen wie Bargeld, Verpflegung, Naturalleistungen, Wohnrecht sowie Pflegeleistungen.

Leistungen steuerlich begünstigt

Diese laufenden Altenteilsleistungen sind steuerlich begünstigt, sofern die Leistungen durch den Betrieb erwirtschaftet werden können und lebenslang an den Übergeber in vereinbarter Höhe gezahlt beziehungsweise erbracht werden. Die vertraglichen Gestaltungen der laufenden Altenteilsleistungen sind sorgfältig vorzunehmen, da der Bundesfinanzhof in den vergangenen Jahren durch verschiedene Urteile einige Fußangeln ausgelegt hat.

Fazit: Zusammenfassend bedeutet dies, dass eine gut geplante Hofübergabe, bei der alle Beteiligten frühzeitig über ihre Erwartungen gesprochen haben und der steuerliche Berater rechtzeitig in die Überlegungen miteinbezogen wurde, in aller Regel mit einem positiven Ausgang vollzogen werden kann. | Mareike Lemberger, Buchstelle LBV GmbH ■

HOLZHACKSCHNITZEL

19 statt 7 Prozent

Die Lieferung von Holzhackschnitzeln aus Rohholz unterliegt nicht dem ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent. Laut Bundesfinanzhof (BFH) sind dafür 19 Prozent fällig. Das hat der BFH am 26. Juni 2018, Az. VII R 47/17 entschieden. Das Gericht hat entschieden, dass aus Rohholz gewonnene Holzhackschnitzel zolltariflich nicht als Brennholz einzureihen sind. Für Brennholz gilt nach wie vor der ermäßigte Steuersatz. Hoffnungen, dass für

Hackschnitzel nun auch der ermäßigte Steuersatz gilt, sind damit zunächst einmal vom Tisch. ■

KEINE MIETMINDERUNG

Schimmelgefahr

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine drohende Schimmelbildung in Wohnungen nicht zu einer Minderung der Miete berechtigt (Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18). Der Vermieterverband Haus & Grund begrüßt diese Entscheidung und meint: „Wer in ein älteres Haus

einzieht, kann keinen Baustandard von heute erwarten.“ Laut Verband seien durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahre die Möglichkeiten für Mietminderungen ausgeweitet worden. Dies gehe so weit, dass Mietminderungen bei Mängeln zulässig sind, die der Vermieter weder zu vertreten hat noch beheben könnte – zum Beispiel laute Nachbarn oder Lärm durch eine Straßenbaustelle. Der BGH hatte über die Klagen von Mietern zweier Wohnungen zu entscheiden. Die Kläger wollten die Miete mindern. Sie meinten, in den Wohnungen, Baujahr 1968 und 1971, bestünde die Gefahr der Schimmelbildung. ■

DOKUMENTE AUFBEWAHREN

Ordner ausmisten

Der Jahresanfang ist eine gute Gelegenheit, um Ordner auszumisten. Die Experten der Stiftung Warentest erklären in der Februar-Ausgabe von Finanztest, was Sie wegschmeißen können und was Sie aufbewahren müssen – und wie sich notfalls Ersatz beschaffen lässt. Bewertet werden 21 weit verbreitete Dokumente nach dem Ampelsystem. Leser berichten, wie sie Unterlagen sammeln. Das gibt Anregungen für das eigene Ordnungssystem. ■