

Die Reparaturen beginnen im ersten Jahr mit 1.500 € und steigen jährlich um 2 %, ebenso die Verwaltungskosten, die im ersten Jahr mit 250 € zu Buche stehen. Des Weiteren wurde unterstellt, dass während der Gesamlaufzeit der Betrachtung einmalig ein zwölfmonatiger Mietausfall (4.700 €) hinzunehmen ist. Sollte mit Erwerb der Wohnung noch eine Sanierung erforderlich sein, so würden Sanierungskosten von 10.000 € die Gesamtkapitalrentabilität auf 75 % senken.

Die Eigenkapitalrendite von 274 % übersteigt in diesem Fall die Gesamtkapitalrentabilität deutlich, da aufgrund des im Beispiel begrenzten Eigenkapitaleinsatzes ein positiver Hebeleffekt zu verzeichnen ist (Leverage-Effekt). Sie liegt mit 274 % in „traumhaften“ Höhen. Man stelle sich nur mal die Eigenkapitalrendite vor bei einem

Kapitaleinsatz von 1.000 € gegenüber hier im gewählten Beispiel von 12.300 €. Es sei an dieser Stelle nur angemerkt, dass der absolute Gewinn natürlich bei geringem Einsatz von Eigenkapital überschaubar ist.

### Finanzierung der Eigentumswohnung

Die Finanzierung einer zu vermietenden Eigentumswohnung stellt sich recht einfach dar. Steuerlich wäre es von Vorteil, nur mit Fremdkapital zu arbeiten, aus Risikoerwägungen wie auch um einen besseren Zinssatz zu erhalten, könnte in begrenztem Umfang Eigenkapital in die Finanzierung mit einfließen. Ein einfaches Annuitätendarlehen, mit möglichst langer Laufzeit (15 Jahre), aufgrund des zurzeit niedrigen Zinssatzes, stellt eine probate Fremdfi-

## FAZIT

Immobilien gehören schon seit geraumer Zeit zum Portfolio landwirtschaftlicher Betriebe und stellen unter Umständen eine gute Einkommensalternative gegenüber einem weiteren Wachstum im Kernbetriebszweig dar. Die Lage der Immobilie ist entscheidend für den finanziellen Erfolg und übt sicherlich auch einen beachtlichen Ein-

fluss auf die finanzielle Stabilität, den nachhaltigen Vermietungserfolg, aus. Die aktuellen Zinssätze ermöglichen eine relativ günstige Finanzierung; allerdings sind die Immobilienpreise in den vergangenen zwei Jahren aufgrund der Krise an den Kapitalmärkten und der damit bedingten Flucht in Sachwerte deutlich gestiegen.

finanzierung dar. Bausparverträge sollten für die eigengenutzte Immobilie verwendet werden, für zur Vermietung gedachte Immobilien sind sie wenig geeignet. Für selbst genutzte Immobilien sollte auch immer über die Möglichkeiten von Tilgungsänderungen während der Darlehenslaufzeit wie auch über

Sondertilgungen nachgedacht werden. Beide Optionen werden in der Regel für vermietete Objekte nicht benötigt.

**Dr. Klaus Drescher**  
Landwirtschaftskammer  
Tel.: 0 43 31-94 53-200  
kdrescher@lksh.de

Beratung rund um das Geld

## Landverkauf: Übertragung stiller Reserven

**Grundstücksverkäufe führen oftmals zu erheblichen Steuerbelastungen. Dies gilt insbesondere beim Verkauf von Bauland. Der Gesetzgeber gewährt aber in bestimmten Fällen eine steuerbegünstigte Reinvestition. Unter welchen Umständen dies möglich ist und welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, zeigt der folgende Artikel.**

Bei Landwirten gehören selbst bewirtschaftete Flächen notwendigerweise zum Betriebsvermögen. Werden aus diesem Betriebsvermögen einzelne Flächen verkauft, gehört der Veräußerungsgewinn (= sogenannte stille Reserven) zu den laufenden Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Der steuerpflichtige Gewinn resultiert aus dem erzielten Veräußerungspreis abzüglich des Buchwerts und der Veräußerungskosten. Vorausgesetzt, die entsprechenden Flächen gehören mehr als sechs Jahre zum Anlagevermögen, kann die sofortige Versteuerung jedoch vermieden werden. Die Gewinne können erfolgsneutral auf neu angeschaffte oder hergestellte Wirtschaftsgüter übertragen werden. Das heißt, die stillen Reserven der veräußerten Grundstücke können mit zukünftigen Anschaffungen oder Herstel-

lungen verrechnet werden (steuerbegünstigte Reinvestition). Für die Übertragung der stillen Reserven stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung: Zum einen kann der Gewinn direkt im Jahr der Veräußerung von den Kosten für das Ersatzwirtschaftsgut abgezogen werden, zum anderen können die stillen Reserven erst mal in einer Rücklage „geparkt“ und mit Anschaffungen in zukünftigen Wirtschaftsjahren verrechnet werden (§ 6b EStG).

Unterbleibt die Reinvestition, ist die Rücklage gewinnerhöhend aufzulösen. In diesem Fall erhöht sich der steuerpflichtige Gewinn zusätzlich durch einen Zinszuschlag von 6 % für jedes volle Wirtschaftsjahr. Neben den Gewinnen aus dem Verkauf von Grund und Boden kann auch der Gewinn aus der Veräußerung von Gebäuden sowie Aufwuchs auf Grund und Boden in eine 6b-Rücklage eingestellt werden.

### Verschiedene Arten von Reinvestitionen

Die Erfüllung der Vorschriften zur Bildung der Rücklage ist die erste Hürde bei der Übertragung stiller Reserven, gleichzeitig müssen auch bei der anschließenden Reinvestition die gesetzlichen Normen beachtet werden. Besonderes Augenmerk

muss den folgenden Punkten gewidmet werden:

#### ● zeitnahe Reinvestition

Die Gewinne aus der Veräußerung können direkt von den Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten des Ersatzwirtschaftsguts im Jahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr abgezogen werden. In diesem Fall ist die Bildung einer Rücklage nicht notwendig, die Übertragung der stillen Reserven erfolgt erfolgsneutral innerhalb des Wirtschaftsjahres. Bei Bildung einer Rücklage muss die Reinvestition innerhalb der vier Wirtschaftsjahre, die auf das Jahr der Rücklagenbildung folgen, durchgeführt werden. Bei einer Reinvestition in neu hergestellte Gebäude verlängert sich dieser Zeitraum auf weitere zwei Jahre, wenn mit der Herstellung des Gebäudes vor dem Schluss des vierten auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen wurde.

#### ● Ersatzwirtschaftsgut

Die Übertragung der Gewinne ist nicht grundsätzlich auf funktionsgleiche Ersatzwirtschaftsgüter beschränkt. Bei Gewinnen aus der Veräußerung von Grund und Boden und dem dazugehörigen Aufwuchs kommen als Ersatzwirtschaftsgüter sowohl Grund und Boden (inklusive

Aufwuchs) als auch Gebäude in Betracht. Resultieren die Gewinne jedoch aus der Veräußerung von Gebäuden, so lässt der Gesetzgeber als Ersatzwirtschaftsgut auch nur Gebäude zu. Bei der Übertragung der Gewinne auf Wirtschaftsgüter, die der Abschreibung unterliegen, muss berücksichtigt werden, dass das zukünftige Abschreibungspotenzial gemindert wird. So weit möglich (Bodengewinne), sollten Rücklagen deshalb vorrangig auf Grund und Boden übertragen werden, der nicht der Abschreibung unterliegt. Hier würde sich die Übertragung der stillen Reserven erst bei einem Verkauf des Grundstücks nachteilig auswirken, da dem dann erzielten Verkaufspreis nur der verminderte Buchwert gegenübersteht.

#### ● Betriebsvermögen

Das Ersatzwirtschaftsgut muss nach der Anschaffung zum Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören. Zur eigenen

**Sorgentelefon**  
für landwirtschaftliche Familien

mittwochs 8.00 bis 12.00 Uhr  
(04 31) 55 77 94 50  
sorgentelefon-online@web.de

Bewirtschaftung erworbene oder hergestellte Nutzflächen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude gehören notwendigerweise zum Betriebsvermögen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz und des eingeschränkten Zeitfensters für eine Reinvestition kommt vereinzelt auch der Erwerb von Flächen in Betracht, die nicht (sofort) in die eigene Bewirtschaftung eingegliedert werden, sei es aufgrund der Entfernung zum Betrieb oder weil die Flächen zum Zeitpunkt des Erwerbs noch verpachtet sind. In diesen Fällen kann die Zuordnung zum eigenen Betriebsvermögen problematisch sein. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich über die räumliche Nähe zum Betrieb und den Zeitraum bis zur Aufnahme der Eigenbewirtschaftung zugekaufter, aber noch verpachteter Flächen Stellung bezogen. Bei einer Entfernung von bis zu 100 km von der

Hofstelle soll die Zuordnung zum Betriebsvermögen möglich sein.

Werden Flächen erworben, die noch verpachtet sind, nach Verpachtungsende aber in die Eigenbewirtschaftung eingegliedert werden sollen, gilt Folgendes: Erfolgt ist die beabsichtigte Eigenbewirtschaftung innerhalb eines Zeitraums von bis zu zwölf Monaten nach Kauf, gehört die Fläche unmittelbar zum notwendigen Betriebsvermögen. Ist die Eigennutzung innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich, weil die Fläche längerfristig verpachtet ist, kann eventuell eine Zuordnung als gewillkürtes Betriebsvermögen erfolgen. Hierfür fordert der BFH aber eine Zuweisungsentscheidung. Wie eine Zuweisungsentscheidung praktisch aussieht, legt der BFH jedoch nicht dar. In solchen Fällen besteht derzeit weiterhin Rechtsunsicherheit.

Aus der Gleichstellung von aktiven und verpachteten Betrieben hinsichtlich der Betriebsvermögens-eigenschaft können auch landwirtschaftliche Betriebe, die im Ganzen verpachtet sind und bei denen keine Betriebsaufgabe erklärt wurde, die 6b-Rücklage in Anspruch nehmen. Werden für den fortgeführten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb Ersatzflächen angeschafft und dem bisherigen Pächter zur Nutzung im Rahmen des Pachtverhältnisses überlassen, gehören auch diese Flächen zum notwendigen Betriebsvermögen. Sie sind somit zur Übertragung von stillen Reserven geeignet.

gewinnen in landwirtschaftliche Nutzflächen oder landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude nicht möglich oder nicht gewollt sind (zum Beispiel weil kein Hofnachfolger in Sicht ist), Überlegungen bestehen, die Erlöse aus dem Baulandverkauf in Vermietungsobjekte (zum Beispiel Mietwohngebäude) zu reinvestieren. In diesen Fällen besteht dringender Gestaltungsbedarf. Denn grundsätzlich findet die bloße Vermietung von Wohnungen im Rahmen einer sogenannten Vermögensverwaltung statt, und es werden einkommensteuerlich betrachtet Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Eine Übertragung auf derartige Objekte ist vom Grundsatz her nicht möglich.

Hier kommen jedoch zwei Möglichkeiten für eine steuerbegünstigte Reinvestition in Betracht:

- Errichtung von Mietobjekten auf betrieblichen Flächen: Die Flächen können als gewillkürtes Betriebsvermögen im landwirtschaftlichen Betrieb verbleiben, somit gehören auch darauf errichtete Mietwohngebäude zum gewillkürten Betriebsvermögen. Der Umfang des so genutzten Grund und Bodens darf jedoch nicht mehr als 10 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Betriebes betragen.

- Mietobjekt außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebes: Kommt die Errichtung von Mietobjekten auf eigenen betrieblichen Grundstücken nicht in Betracht, könnte die Reinvestition im Rahmen einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG durchgeführt werden. Diese würde im Rahmen ihres steuerlichen Betriebsvermögens Mietobjekte, auf die die Rücklage übertragen werden kann, erwerben oder errichten. Diese Gesellschaft erzielt gewerbliche Einkünfte.

### Vorsicht beim gewerblichen Grundstückshandel

Voraussetzung für die Bildung einer Rücklage ist, dass das Grundstück zum Zeitpunkt der Veräußerung Anlagevermögen darstellt. Beim Verkauf von zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das grundsätzlich gewährleistet.

Werden im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf jedoch Tätigkeiten vom Landwirt übernommen, die über den bloßen Verkauf und die damit notwendigerweise verbundene Parzellierung hinausgehen, kann ein gewerblicher Grundstückshandel entstehen. Die Abgrenzung zum gewerblichen Grundstückshandel war schon häufig Ge-

genstand von Rechtsstreitigkeiten. In einer Reihe von Urteilen hat der Bundesfinanzhof unter anderem folgende Tätigkeiten als schädlich eingestuft:

- Initiierung eines Bebauungsplans,
- Einflussnahme bei der Aufstellung des Bebauungsplans,
- Durchführung der Erschließung der Grundstücke.

Mit Beginn des gewerblichen Grundstückshandels würden die Grundstücke aus dem Anlagevermögen des landwirtschaftlichen Betriebes in das Umlaufvermögen des Gewerbebetriebs wechseln. Für die Überführung sieht das Einkommensteuergesetz zwingend die Buchwertfortführung vor. Die anschließende Veräußerung der Grundstücke würde aus dem Gewerbebetrieb erfolgen. Problem: Beim Gewerbebetrieb stellt das Grundstück Umlaufvermögen und nicht Anlagevermögen dar. Eine Rücklagenbildung und -übertragung im Gewerbebetrieb wäre nicht möglich. Im landwirtschaftlichen Betrieb, in dem das Grundstück ursprünglich Anlagevermögen darstellte, entstehen aufgrund der Überführung zu Buchwerten keine Gewinne. Auch hier kann keine 6b-Rücklage gebildet werden. Ohne rechtzeitiges Handeln wäre bei einem gewerblichen Grundstückshandel der Veräußerungsgewinn als laufender Gewinn voll steuerpflichtig.

### Vorzeitiger Verkauf

Im Vorwege der Grundstücksverkäufe sollte geprüft werden, ob sich ein Verkauf der Flächen vor Entstehung eines gewerblichen Grundstückshandels wirtschaftlich günstiger gestaltet, zum Beispiel indem die Erschließung nicht selbst durchgeführt wird, sondern das Grundstück unerschlossen an einen Bauträger verkauft wird. In diesem Fall wird in der Regel nicht der höchstmögliche Verkaufspreis erzielt, ein Teil der Wertschöpfung würde an den Investor abgegeben. Zum Zeitpunkt der Veräußerung stellt das Grundstück allerdings noch Anlagevermögen dar, die Bildung einer §-6b-Rücklage ist möglich. Mittels eines Kosten-Nutzen-Vergleichs sollte die wirtschaftlich optimale Variante ermittelt werden.

### Zwischenschaltung einer Gesellschaft

In der Praxis kommt es häufiger vor, dass Landwirte aktiv Einfluss auf die Baulandplanung in der Ge-

## ZINSBAROMETER

Stand 20. Februar 2012  
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 <sup>1)</sup>	0,9 - 2,3
Bundesschatzbrief Typ A, 6 Jahre	0,82

**Kredite**  
Landwirtschaftliche Rentenbank<sup>2)</sup>  
% effektiv

Maschinenfinanzierung	
6 Jahre Laufzeit, Zins 6 Jahre fest	1,86
<b>langfristige Darlehen</b>	
10 Jahre Laufzeit, Zins 5 Jahre fest	1,91
20 Jahre Laufzeit, Zins 10 Jahre fest	2,88

**Baugeld-Topkonditionen<sup>3)</sup>**  
Zins 10 Jahre fest 2,80 - 3,60  
Zins 15 Jahre fest 3,20 - 3,80

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)

### Übertragung in andere Betriebe

Das Gesetz lässt die Übertragung einer §-6b-EStG-Rücklage auf andere Betriebe desselben Steuerpflichtigen zu. So können stille Reserven, die in einem landwirtschaftlichen Betrieb entstanden sind, auf Investitionen in anderen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beziehungsweise gewerblichen Betrieben des Steuerpflichtigen übertragen werden. Auch die Übertragung auf eine Personengesellschaft, an der der Steuerpflichtige als Mitunternehmer beteiligt ist, ist zulässig. Hingegen ist die Übertragung von stillen Reserven, die in einem Gewerbebetrieb entstanden sind, auf einen nicht gewerblichen Betrieb nicht zulässig.

### Vermietungsobjekte zur Reinvestition

Gelegentlich kommt es vor, dass, sofern Reinvestitionen von Boden-



meinde nehmen, jedoch eine Veräußerungsmöglichkeit der Gesamtfläche an einen Bauträger oder sonstigen Investor nicht besteht. In solchen Fällen wird es sich nicht vermeiden lassen, die Baureifmachung, Erschließung und Veräußerung der Flächen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels durchzuführen. Hier könnte aber durch Zwischenschaltung einer neu gegründeten Personen- oder Kapitalgesellschaft zumindest für einen erheblichen Teil des Veräußerungsgewinns eine §-6b-EStG-Übertragung gerettet werden. Als mögliche Gestaltung ist in diesem Zusammenhang die Gründung einer GmbH denkbar, bei der der Grundstückseigentümer Gesellschafter ist. Der landwirtschaftliche Betrieb könnte die Flächen zu Verkehrswerten vor Erschließung an die Gesellschaft verkaufen. Die dabei entstehenden Gewinne könnten in eine 6b-Rücklage eingestellt werden. Die anschließende Erschließung und der Verkauf werden von der GmbH durchgeführt. Aber Vorsicht: Das Finanzamt wird in diesem Fällen genau prüfen, ob es sich um einen Gestaltungsmissbrauch handelt. Die Geschäfte zwischen dem Landwirt und der Gesellschaft müssen zu fremdüblichen Bedingungen durchgeführt werden. Auch muss der Gesellschaft, die die gewerblichen Tätigkeiten ausführt, ein angemessener Gewinn verbleiben. Ebenfalls müssen bei dieser Gestaltung zusätzliche Kosten eingeplant werden (Gründerwerbsteuer/Gründungskosten der Gesellschaft).

## FAZIT

Durch die Regelung des § 6b EStG können stille Reserven erfolgsneutral auf Ersatzwirtschaftsgüter übertragen werden. Sowohl die Bildung von Rücklagen als auch die anschließende Reinvestition unterliegen strengen gesetzlichen Regelungen. Besonders bei Tätigkeiten, die einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, ist rechtzeitige steuerliche Beratung notwendig. Dies gilt auch bei Reinvestitionen in Ersatzwirtschaftsgüter, die nicht notwendigerweise Betriebsvermögen darstellen.

**Thomas Springstubbe**  
Landwirtschaftlicher  
Buchführungsverband

Innung für Land- und Baumaschinentechnik Holstein

## 51 Lehrlinge freigesprochen

In einem feierlichen Rahmen vor über 250 Gästen wurden 51 Lehrlinge der Innung für Land- und Baumaschinentechnik Holstein anlässlich ihrer Freisprechungsfeier am 28. Januar im Restaurant „Kaisersaal“ in Bad Bramstedt von ihrer Lehrzeit freigesprochen. Die Innung für Land- und Baumaschinentechnik umfasst die Kreise Pinneberg, Plön, Ostholstein, Segeberg, Herzogtum Lauenburg, Steinburg, Stormarn sowie die Städte Kiel, Lübeck und Neumünster.

Die begehrten Prüfungszeugnisse erhielten die 51 „Nochlehrlinge“ aus den Händen von Obermeister Horst Kühn und des Prüfungsausschussvorsitzenden Gunnar Fedder. Die Innungsbesten wurden zudem als Dank und Anerkennung für ihre guten Leistungen



Prüfungsausschussvorsitzender Gunnar Fedder, Obermeister Horst Kühn, Walter Bolz, Berufsschullehrer, Jannik Hinsch, Tobias Radewald, Daniel Streit und Richard Baumgart, Berufsschullehrer (v. li.).

mit einem Buch mit Widmung prämiert.

**Innungsbeste:**  
Daniel Streit 87,22 Punkte (2)  
Firma Claas, Bordesholm  
Tobias Radewald 86,28 Punkte (2)  
Firma Hennings, Hohenlockstedt

Jannik Hinsch 83,39 Punkte (2)  
Firma Behrens, Haselau  
Gunnar Fedder gab den jungen Leuten mit auf den Weg, „sich stets und ständig weiterzubilden und verbessern zu wollen. Auch Meister und Altgesellen wissen manchmal



Horst Kühn, Obermeister, Richard Baumgart, Berufsschullehrer, die freigesprochenen Lehrlinge und Gunnar Fedder, Prüfungsausschussvorsitzender (v. li.).



Horst Kühn, Obermeister, Walter Bolz, Berufsschullehrer, die freigesprochenen Lehrlinge und OStD Klaus-Peter Teske, Geschäftsführer RBZ Steinburg, Hans-Ulrich Ziggert, Berufsschullehrer, und Manfred Jaster, Berufsschullehrer (v. li.).