

# agrar

Steuern. Recht. Betriebsführung. Für Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft



*Schwerpunkt*

## Maschinenringe

Wie sie auch künftig der  
Landwirtschaft nutzen

SEITE 4



**Franz Huber**  
Leiter des Kompetenzzentrums  
Landwirtschaft  
bei Ecovis in München



**Viktoria Mayer**  
Kompetenzzentrum Landwirtschaft  
bei Ecovis in München

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

als Leiter des Kompetenzzentrums Landwirtschaft bei Ecovis in München bin ich seit Jahrzehnten mit dem Unternehmen eng verbunden. Nun hat sich der Fokus meiner Tätigkeit in den vergangenen Jahren immer mehr verlagert, sodass ich die Leitung des Kompetenzzentrums sukzessive übergebe. Daher freut es mich sehr, Ihnen in dieser Ausgabe die neue Verantwortliche vorzustellen.

Seit Oktober 2024 verstärkt Viktoria Mayer das Team in München. Bevor die 32-Jährige zu Ecovis wechselte, war sie als Geschäftsführerin beim Maschinenring Dingolfing-Landau e. V. sowie als Geschäftsführerin und Einsatzleiterin in der LMG Ostbayern GmbH & Co. KG tätig. Dort konnte auch sie erleben, wie die Kosten für Agrartechnik stetig stiegen und damit auch die Preise für den Austausch von Maschinen zwischen Landwirten. Über die Folgen dieser Entwicklung erfahren Sie mehr im Schwerpunktbeitrag ab Seite 4.

Grundstückseigentümer erfahren in dieser Ausgabe, wie sie eine neue Einkommensquelle erschließen, indem sie Betreibern von Windenergie- oder Photovoltaikanlagen Grundstücke zur Verfügung stellen (Seite 7). Steuern sparen lässt sich mit der „Thesaurierungsbesteuerung“. Wie das geht? Das erfahren Sie ab Seite 8. Verkaufen Sie ein Grundstück, müssen Sie darauf achten, dass die Grunderwerbsteuer nicht doppelt anfällt (Seite 10). Sie wollen Ihren Betrieb verkleinern? Dann sind die Flächen neu zu berechnen, damit das steuerneutral möglich ist (Seite 11).

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr  
Franz Huber

## Inhalt

### 3 Kurz & bündig

Aktuelle Informationen aus Steuern und Recht

### 4 Maschinenringe

Die Kosten für Landtechnik und damit auch für die Maschinenverrechnungssätze steigen kontinuierlich. Die Folgen dieser Entwicklung für die Landwirtschaft untersucht derzeit ein Team der Hochschule Weihenstephan Triesdorf in einer Studie



### 7 Erneuerbare Energien

Stellen Grundstückseigentümer Betreibern von Windenergie- oder Photovoltaikanlagen Flächen zur Verfügung, sollten sie die vertraglichen Details prüfen

### 8 Thesaurierungsbesteuerung

Wie Sie mit dem ermäßigten Steuersatz für einbehaltene – thesaurierte – Gewinne Steuern sparen

### 10 Grunderwerbsteuer

Die Übergabe von Grundbesitz an Gesellschaften kann beim Finanzamt anzeigepflichtige Grunderwerbsteuer auslösen. Betroffene sollten sich daher beraten lassen

### 11 Hofübergabe

Will ein Landwirt seinen Betrieb steuerfrei verkleinern, muss er ab sofort die Flächen neu berechnen

### 12 Meldungen

Kein Vorsteuerabzug für neue Heizung, aber für Mieterstrom; Umsatzsteuerpauschalierung; Finanzielle Einbußen für die Landwirtschaft; Grunderwerbsteuer bei Verlängerung eines Erbbaurechts



## Übergabe unter Vorbehaltsnießbrauch – Landwirtschaft ja, Gewerbe nein

Die unentgeltliche Übertragung eines Hofes oder Gewerbebetriebs bei einer vorweggenommenen Erbfolge an die nachfolgende Generation erfolgt einkommensteuerlich ohne Aufdeckung stiller Reserven. Das gilt auch dann, wenn Versorgungs- und Austragsleistungen vereinbart sind. Während in der Landwirtschaft eine Übergabe unter Rückbehalt des Nießbrauchs unproblematisch ist, ist das bei Gewerbebetrieben verboten. Für diese führt das wegen der Fortführung der gewerblichen Tätigkeit beim Übergeber zur Aufdeckung stiller Reserven. Es liegt zwar keine mit dem halben Steuersatz steuerbegünstigte Betriebsaufgabe vor. Aber diese Übergaben lösen eine laufende Entnahme der auf die Kinder übertragenen Grundstücke und Gebäude aus. Das entschied der Bundesfinanzhof in seinem Urteil von 8. August 2024 (IV R 1/20). Endet der Nießbrauch durch den Tod des Nießbrauchers, geht der bis dahin weiter bestehende Gewerbebetrieb auf die Erben über. Zu diesem Zeitpunkt werden die vorher entnommenen Immobilien wieder in das Betriebsvermögen eingelegt.



## Begünstigungstransfer bei der Erbschaftsteuer

Die erbschaftsteuerlichen Verschonungsregelungen für Betriebe erfordern, dass der Betriebsinhaber das begünstigte Vermögen fünf oder sieben Jahre behält. Geht der Hof von Todes wegen zunächst auf eine Erbengemeinschaft über und setzt sich diese erst später auseinander, verstoßen diejenigen Miterben gegen die Behaltefristen, die im Rahmen der Erbauseinandersetzung bei der Teilung des Nachlasses die Landwirtschaft abgeben und dafür beispielsweise Miethäuser oder Privatvermögen erhalten. Allerdings erlaubt der Gesetzgeber für diesen Fall, dass die Erben, die den Hof übernehmen, die Verschonung der anderen an sich ziehen können. Dann bleibt die Steuerbefreiung zumindest für die Erbengemeinschaft in Summe erhalten. Allerdings verschieben sich die Steuerschulden zulasten der weichenden Erben. Dieser Vorgang wird als Begünstigungstransfer bezeichnet. Nach Meinung der Finanzverwaltung ist ein Begünstigungstransfer aber nur möglich, wenn entweder ein Testament mit entsprechender Teilungsanordnung vorliegt oder sich die Erbengemeinschaft innerhalb von sechs Monaten auseinandersetzt. Dieser Frist hat der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 15. Mai 2024 eine klare Absage erteilt. Im Streitfall dauerte die Teilung drei Jahre (II R 12/21).



## Jetzt Module montieren: Steuerbefreiung für PV-Anlagen

Im Jahressteuergesetz 2024 wurde die Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen nachgebessert. Bei Gebäuden mit mehreren Wohn- oder Gewerbeeinheiten waren bisher je Einheit 15 Kilowatt peak (kWp) steuerfrei. Ab 2025 dürfen Betreiber jetzt mit 30 kWp und damit doppelt so viel Leistung pro Einheit rechnen. Die Maximalgrenze liegt weiterhin bei 100 kWp. Übersteigt die Anlage diese Leistung, ist sie insgesamt steuerpflichtig. Wer in der Vergangenheit versucht hat, eine zu große Anlage durch die Demontage von Modulen unter die Grenze zu ziehen, kann diese Module jetzt nutzen, um durch die erneute Montage eine neue Anlage zu schaffen, die ab 2025 steuerfrei sein kann. Die höheren Grenzen gelten für Anlagen, die ab 2025 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden. Daher lässt sich durch die Installation weiterer Module eine alte Anlage im neuen Recht steuerfrei stellen. Alternativ ließe sich auch eine alte Anlage an Angehörige oder eine eigene Personengesellschaft verkaufen. Dann gilt die Anlage durch den Kauf im Jahr 2025 als neue Anlage, die steuerfrei sein kann, wenn sie die neuen, höheren Grenzen einhält.



SCHWERPUNKT  
Maschinenringe

Maschinenringe

# Maschinenverrechnungssätze und ihr Einfluss auf Agrarunternehmen

*Die Preise für Landtechnik steigen kontinuierlich und damit auch die Kosten für den Austausch von Maschinen und Geräten zwischen Landwirten.*

*Die Folgen der gestiegenen Preise für Landtechnik und der Maschinenverrechnungssätze untersucht ein Team der Hochschule Weihenstephan Triesdorf in einer Studie.*

Eine leistungsfähige Mechanisierung ist in der heutigen modernen Landwirtschaft zu einer Grundvoraussetzung geworden. Mit dem anhaltenden Wachstum landwirtschaftlicher Unternehmen steigt deren Anspruch an die Leistungsfähigkeit der Agrartechnik. Parallel werden zu Recht hohe Anforderungen an die Präzision und Effizienz im Umgang mit Produktionsmitteln gestellt, zum Beispiel bei der Verteilung von Düngemitteln. All diese Aspekte sind Treiber für eine stetige Weiterentwicklung und zum Teil auch die Basis für deutliche Preissteigerungen bei der Landtechnik.

## Die Aufgabe der Maschinenringe

Die Entwicklung im Agrarsektor ist nicht neu. Sie ist schon immer Teil einer sich stetig ändernden Produktionstechnik. Das stellt die Landwirtschaft mitunter vor deutliche Herausforderungen. Etwa dann, wenn

für landwirtschaftliche Betriebe Investitionen nötig sind, die ein einzelnes Unternehmen kaum leisten kann. Nicht zuletzt deshalb haben sich seit 1958 in Deutschland Maschinenringe etabliert, eine Entwicklung, die weltweit immer noch anhält.

Eine Kernaufgabe der Maschinenringe ist es, ihren Mitgliedsbetrieben bei der gegenseitigen Vermittlung von Mechanisierung behilflich zu sein. Dieser überbetriebliche Austausch ermöglicht vielen Unternehmen erst den Zugang zu moderner Agrartechnik. Im Gegenzug profitieren Unternehmen, die eigene Technik zum Verleih anbieten, von einer besseren Auslastung und damit geringeren Kosten für ihre Maschinen.

Als Basis für diesen Austausch geben die Maschinenringe Maschinenverrechnungssätze in Form von Preisvorschlägen her-

aus, die die Landwirte dann in der Regel zur Abrechnung untereinander heranziehen. Vom Grundgedanken her ist dieses Konstrukt so angelegt, dass alle Beteiligten davon profitieren können. Es ist jedoch vermehrt zu beobachten, dass die Bereitschaft zum überbetrieblichen Verleih von Maschinen in letzter Zeit rückläufig ist. Der Grund hierfür ist eventuell in den Maschinenverrechnungssätzen zu suchen, die der aktuellen Kostensituation möglicherweise nicht immer gerecht werden.

## Studie analysiert die Maschinenverrechnungssätze

Um dieser Vermutung, dass nicht mehr passende Maschinenverrechnungssätze Grund für den Rückgang des überbetrieblichen Verleihs sind, zu untersuchen, führt die Hochschule Weihenstephan Triesdorf (HSWT) derzeit eine Studie durch, die den



Status quo der Maschinenverrechnungssätze analysiert. Der geografische Schwerpunkt der Untersuchung liegt dabei in Bayern und Baden-Württemberg. Hier wurden stichpunktartig die jeweils aktuell gültigen Maschinenverrechnungssätze für bestimmte Schlüsselmaschinen erhoben. Aus den bisherigen Daten der noch andauernden Analyse lassen sich diese Aussagen ableiten:

- Die Aktualität der Verrechnungssätze ist gut, rund zwei Drittel der Daten stammen aus dem Jahr 2024.

- In Bayern unterscheiden sich die Verrechnungssätze auf regionaler Ebene sehr deutlich.
- In Baden-Württemberg herrscht landesweit große Einigkeit bei den Verrechnungssätzen.
- Die Transparenz der Preisbildung ist mangelhaft: Wichtige Annahmen zum Thema Restwert, zur Nutzungsdauer, zur Auslastung und zum Umgang mit Reparaturkosten von Landmaschinen sind für einzelne Verrechnungssätze oft unklar.

Die Beobachtung von heterogenen Verrechnungssätzen zeigt, dass es innerhalb des Untersuchungsgebiets zu deutlichen ökonomischen Unterschieden beim Verleih und Gebrauch überbetrieblicher Mechanisierung kommt (siehe Abbildung 1 unten.)

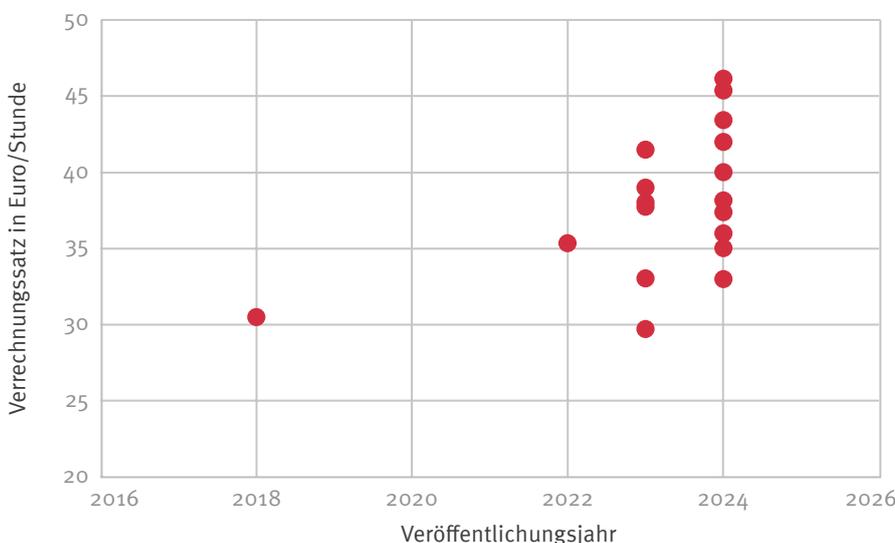
Bei den Verrechnungssätzen in Abbildung 1 handelt es sich um aktuell gültige Werte. Mit wenigen Ausnahmen wurden diese Werte entweder im Jahr 2023 oder später veröffentlicht. Dennoch ist die Preisspanne mit 29,70 Euro/Stunde bis 46,00 Euro/Stunde für diese beiden Jahre unerwartet hoch. Das Veröffentlichungsjahr der Verrechnungssätze spielt scheinbar keine entscheidende Rolle für diese Preisspanne. Im Falle eines Schleppers können regionale Unterschiede bei Gelände, Boden und Flächenstruktur auch keine wesentliche Rolle in der Preisbildung einnehmen. Und: Die entscheidenden Faktoren, etwa Abschreibung oder Zinsen, für die Kalkulation von Schlepperkosten sind überregional gesehen recht homogen (siehe Tabelle 1, Seite 6).

Im Vergleich zu den gewohnten Verrechnungssätzen und Leasingkonditionen fällt die Kostenkalkulation für einen Schlepper mit 47,88 Euro (siehe Tabelle 1) ziemlich hoch aus. Treiber für diese Kostensteigerung in letzter Zeit sind vor allem die allgemeine Teuerung in der Agrartechnik-Branche sowie auch der deutliche Anstieg der Zinssätze und Reparaturkosten.

Die Diskrepanz zwischen den Verrechnungssätzen (siehe Abbildung 1) von 29,70 Euro/Stunde bis 46,00 Euro/Stunde und

## Abbildung 1: Erster Einblick in ein Untersuchungsergebnis

Die aktuellen Netto-Verrechnungssätze eines 235-PS-Schleppers ohne Diesel in Verbindung mit dem jeweiligen Veröffentlichungsjahr der Verrechnungssätze.



Quelle: Hochschule Weihenstephan Triesdorf – Dautel & Halder; in Bearbeitung



der Kostenkalkulation (siehe Tabelle 1) von 47,88 Euro für einen 235-PS-Schlepper ist womöglich einer der Gründe, warum die Bereitschaft der Landwirte zum überbetrieblichen Verleih ihrer Landtechnik eher abnimmt. Es ist richtig, dass für Maschinen mit niedriger jährlicher Auslastung theoretisch keine zusätzlichen Festkosten anfallen und diese sich damit weitaus günstiger im überbetrieblichen Einsatz anbieten lassen. Es ist jedoch fraglich, warum ein landwirtschaftliches Unternehmen für einen anderen Betrieb schlagkräftige und moderne Landtechnik zur Verfügung stellen sollte, wenn aufgrund der Preislage eine spätere Refinanzierung nur anteilig möglich sein wird.

### Faire Verrechnungssätze sind notwendig

Um die Bereitschaft des überbetrieblichen Austauschs von Maschinen zu erhalten, sind faire Verrechnungssätze notwendig, die tatsächlich beiden Seiten einen Kostenvorteil bieten. Grund: Die Kooperation bei Landmaschinentechnik ist für viele landwirtschaftliche Unternehmen nicht mehr wegzudenken. Jeder Rückschritt hätte erhebliche negative Konsequenzen. In diesem Zusammenhang nehmen die Maschinenringe eine verantwortungsvolle Position ein. Sie veröffentlichen Preisvorschläge und setzen innerhalb der Branche richtungsweisende Orientierungspunkte. Dabei sind drei Aspekte besonders wichtig:

- jährliche Aktualisierung der Preisvorschläge, um den rasanten Veränderungen gerecht zu werden;

- regionsübergreifende Vorgehensweise nach dem Beispiel von Baden-Württemberg;
- maximale Transparenz bei der Berechnung von Preisvorschlägen.

Es ist klar, dass mit diesen Anforderungen durchaus erhebliche Anstrengungen verbunden sind. Die aktuell sehr heterogene Situation führt bei den Verrechnungspreisen jedoch zu Verwerfungen, die den überbetrieblichen Austausch von Mechanisierung mittelfristig gefährden. Davon wird im Übrigen auch die Branche der Lohnunternehmen stark erfasst. Sie sind ebenfalls ein essenzielles Element für die moderne Land-

wirtschaft und werden auch künftig dringend gebraucht. ●



*Autor:*  
Professor Dr. Michael Tröster  
Hochschule Weihenstephan Triesdorf  
[michael.troester@hswt.de](mailto:michael.troester@hswt.de)

### Tabelle 1: Beispielhafte Kostenkalkulation eines 235-PS-Schleppers ohne Diesel<sup>1</sup>

Feste Kosten	pro Jahr	pro Stunde
Abschreibung	12.917 €	18,45 €
Zinsanspruch Anlagevermögen	5.700 €	8,14 €
Sonstige Festkosten	1.600 €	2,29 €
<b>Variable Kosten</b> (ohne Betriebsstoffe)		
Reparaturkosten (KTBL <sup>2</sup> 2024)		19,00 €
<b>Maschinenkosten</b> (ohne anteilige Gemeinkosten)		47,88 €

<sup>1</sup> Alle Angaben netto; Anschaffungskosten: 220.000 Euro; Restwert: 65.000 Euro; Nutzungsdauer: zwölf Jahre oder 10.000 Stunden; Zins: vier Prozent; jährlicher Einsatzumfang: 700 Stunden.

<sup>2</sup> Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft

Quelle: Hochschule Weihenstephan Triesdorf



Erneuerbare Energien

# Fallstricke für Grundstückseigentümer

*Betreiber von Windenergie- oder Photovoltaikanlagen benötigen geeignete Grundstücke, um die Anlagen dort zu errichten. Für Grundstückseigentümer bieten sich dadurch Chancen, eine zusätzliche Einkommensquelle zu generieren. Aber das ist mit Risiken verbunden.*

## Frau Holme, welches Entgelt kann der Grundstückseigentümer für die Nutzungsüberlassung erhalten?

Im ersten Schritt gibt es ein Grundentgelt. Dieses zahlen Betreiber ab der Inbetriebnahme der Windenergie- oder Photovoltaikanlagen (WEA/PVA). Es kann als festes jährliches oder als ertragsabhängiges Entgelt gestaltet sein – je nach Leistung oder je nach Hektar der überlassenen Flächen. Möglich ist auch eine Kombination aus beidem. Zusätzlich ist ein Bereitstellungs- oder ein Bauentgelt verhandelbar. Eigentümer sollten darauf achten, ob der Betreiber das vereinbarte Entgelt für das gesamte Grundstück zahlt oder nur für die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche. Bei Freiflächen-PVA kann das einen erheblichen finanziellen Unterschied machen.

## Welche Bestandteile müssen zugunsten des Eigentümers immer im Vertrag enthalten sein?

Vertraglich muss geregelt sein, dass die WEA/PVA nur zu einem vorübergehenden Zweck mit Grund und Boden verbunden ist. Andernfalls ginge sie dauerhaft in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Es ist zwingend eine Rückbaubürgschaft zur Absicherung der Rückbaupflichtung aufzunehmen mit regelmäßiger



Adelheid Holme

Rechtsanwältin bei Ecovis in Landshut

Überprüfung, ob die Höhe noch werthaltig ist. Und: Der Betreiber muss dem Eigentümer eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe einschließlich Nachweise der Zahlung der Versicherungsprämie vorlegen.

## Welche Folgen kann die Nutzungsüberlassung für die landwirtschaftliche Fläche selbst haben?

Durch den Bau der WEA/PVA kann der Betreiber im Bebauungsplan oder in der Genehmigung verpflichtet sein, einen Ausgleich für den Eingriff in die Natur zu schaffen. Für Freiflächen-PVA sind ökologische Mindestanforderungen festgelegt, die biodiversitätsfördernde Pflegekonzepte, Biotoperelemente und Bodenschutz umfassen. Entsteht beispielsweise eine Hecke, muss dem Eigentümer klar sein, dass er

das nicht mehr rückgängig machen kann. Damit verliert er den Ackerstatus.

## Hat der Grundstückseigentümer Mitwirkungspflichten?

Betreiber sind meist daran interessiert, dass Eigentümer am Vertrag mitwirken, wenn sie die Baugenehmigung bekommen und die finanzierende Bank eintritt. Die Eintragung einer Baulast für übernommene Abstandsflächen bei WEA oder einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch sind typische Mitwirkungshandlungen. Dabei muss der Eigentümer beachten, dass er dem Betreiber oder der finanzierenden Bank den ersten Rang im Grundbuch tatsächlich einräumen kann. Zudem muss er sich verpflichten, keine baulichen Änderungen oder Pflanzungen vorzunehmen, die sich auf den Ertrag der WEA/PVA auswirken.

## Was gilt es bei Beendigung des Vertrags zu beachten?

Zugunsten des Eigentümers ist auf einen vollständigen Rückbau der WEA/PVA und Rekultivierung sowie die Löschung der Grunddienstbarkeit und der Baulast unter Festlegung bestimmter Fristen zu achten. Wir empfehlen Grundstückseigentümern immer, anwaltlichen Rat bei der Vertragsgestaltung einzuholen.



## Thesaurierungsbesteuerung

# Auf Antrag Steuern sparen

Neben höheren Abschreibungen und dem Investitionsabzugsbetrag (IAB) gibt es wenige Alternativen, Steuern zu sparen. Eine Möglichkeit, zu einer deutlichen Steuerminderzahlung zu kommen, ist der ermäßigte Steuersatz für thesaurierte, also einbehaltene Gewinne.

Die Thesaurierungsbesteuerung hat der Gesetzgeber 2008 eingeführt, um die Besteuerung von Einzelunternehmen und Personengesellschaften an die Körperschaftsteuer bei Kapitalgesellschaften anzupassen.

Eine GmbH zahlt nur 15 Prozent Körperschaftsteuer und etwa ebenso viel Gewerbesteuer. Sie wird daher oft als steuersparende Rechtsform angepriesen, aber so einfach ist das nicht (siehe Kasten unten). Werden jedoch Gewinne ausgeschüttet, kommt bei GmbHs und AGs noch die Dividendenbesteuerung hinzu. Dann addiert sich die Gesamtbelastung auf rund 45 Prozent. „Allerdings lässt sich die Gewinnverwendung gezielt steuern. Je später die Ausschüttungen fließen, umso größer sind die Zinsvorteile aus den zunächst gestundeten Steuern“, erklärt Ecovis-Steuerberater Alexander Kimmerle bei Ecovis in Kempten.

Um die Nachteile der Sofortbesteuerung der Gewinne bei der Einkommensteuer zu reduzieren, erlaubt es der Gesetzgeber, dass auch Nicht-Kapitalgesellschaften die niedrige Thesaurierungssteuer bekommen. Für im Unternehmen verbleibende Gewinne



*„Der ermäßigte Steuersatz für thesaurierte Gewinne führt ein Schattendasein, hat aber große Vorteile.“*

**Alexander Kimmerle**  
Steuerberater bei Ecovis in Kempten

beträgt die Steuer 28,25 Prozent. Da in der Land- und Forstwirtschaft daneben keine Gewerbesteuer anfällt, kann sich so gegenüber dem Spitzensteuersatz von 42 Prozent ein Steuervorteil von etwa 14 Prozent ergeben. Wer 45 Prozent Reichensteuer zahlt, profitiert noch mehr. Wie bei Kapitalgesellschaften gibt es aber analog zur Dividendenbesteuerung auch eine Nachsteuer. Werden thesauriert besteuerte Unternehmensgewinne später entnommen, fallen zusätzliche 25 Prozent Steuern an (siehe Beispielrechnung nächste Seite).

### Selbst über die Steuerzahlung entscheiden

Betriebsinhaber haben die Möglichkeit, ihre Gewinnverwendung zu steuern. Wenn sie die einbehaltenen Einnahmen nicht

### ☰ Das könnte Sie auch interessieren

Steuern sparen in der Land- und Forstwirtschaft – kann das mit einer Holding funktionieren?

<https://www.ecovis.com/agrar/2024/08/22/holding-in-der-landwirtschaft-es-ist-nicht-alles-gold-was-glaenzt/>





Foto: ©Wasan, stock.adobe.com

oder erst sehr viel später privat verwenden, bleibt durch die gestundete Einkommensteuer letztlich ein erheblicher Steuervorteil erhalten. Grund: Die Nachversteuerung erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem in einem Wirtschaftsjahr die Entnahmen die Gewinne und Einlagen überschreiten.

Bei einer unveränderten guten Gewinnsituation lässt sich daher die Nachversteuerung auf die lange Bank schieben, wenn der Unternehmer seine Entnahmen im Rahmen hält. „Ein weiterer großer Vorteil der Thesaurierungsbesteuerung ist, dass der Betriebsinhaber für jedes Jahr neu ent-

scheidet, ob er bei seinem Hof überhaupt thesauriert und wenn ja, welchen Betrag er dafür verwenden möchte“, weiß Kimmerle. Landwirte mit mehreren Betrieben oder Beteiligungen können die Thesaurierung bei jedem Engagement unterschiedlich handhaben.

Zusätzlich erlaubt das Gesetz, den Antrag auf Thesaurierung mit der Steuererklärung des nächsten Jahres wieder ganz oder teilweise zurückzunehmen. „Eine Rücknahme ist dann sinnvoll, wenn man feststellt, dass sich die Gewinn- und Finanzsituation nicht wie geplant entwickelt“, sagt Kimmerle.

„Läuft aber alles unverändert gut und kann der Betriebsinhaber längerfristig mit dem verdienten Geld arbeiten, bringt die Thesaurierungsbesteuerung erhebliche Vorteile.“

### Das Schattendasein verlassen

Um die Thesaurierungsbesteuerung für die Unternehmer attraktiver zu machen, hat der Gesetzgeber 2024 den Katalog der nachsteuerpflichtigen Tatbestände verringert. So darf ein Landwirt jetzt beispielsweise die auf die thesaurierten Gewinne anfallende Einkommensteuer ohne Nachversteuerung aus dem Betrieb entnehmen.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, auch ohne Entnahmen auf Antrag die Nachbesteuerung auszulösen. „Das kann einerseits im Hinblick auf die Hofübergabe zur Ablösung der damit verbundenen latenten Steuerbelastungen sinnvoll sein. Andererseits lässt sich der nachversteuerungspflichtige Betrag von den Übernehmern fortführen und sich so der Zinsvorteil zusätzlich steigern“, sagt Kimmerle. ●

## Beispielrechnung: Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Thesaurierung

Gewinn im Wirtschaftsjahr 1		100 %
./. Einkommensteuer bei Thesaurierung	28,25 % von 100	28,25 %
./. Solidaritätszuschlag	28,25 % x 5,5 %	1,55 %
<b>Steuerbelastung bei Thesaurierung</b>		<b>29,80 %</b>
Vom Gewinn verbleiben nach der Zahlung der Einkommensteuer 70,2 %. Damit liegt der nachzuversteuernde Betrag bei 70,20 % bei einer späteren Entnahme		
Nachversteuerung	70,20 x 25 %	17,55 %
+ Solidaritätszuschlag	17,55 x 5,5 %	0,97 %
Nachsteuer		18,52 %
<b>Gesamtbelastung (Thesaurierung und Nachsteuer)</b>		<b>48,32 %</b>

### Zum Vergleich:

Einkommensteuer und Soli-Zuschlag bei 42 % Spitzensteuersatz	44,31 %
Einkommensteuer und Soli-Zuschlag bei 45 % „Reichenspitzensteuersatz“	47,48 %

Quelle: Ecovis AG

### Sie haben Fragen?



Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe [www.ecovis.com/beratersuche](http://www.ecovis.com/beratersuche)



# Anzeigen durch den Notar reichen nicht mehr

*Die Grunderwerbsteuer entwickelt sich immer mehr zur Anzeigesteuer. Wer das nicht weiß, muss mit Verspätungszuschlägen und im schlimmsten Fall mit einer Verdoppelung der Grunderwerbsteuerschuld rechnen. Aber das lässt sich umgehen.*

Eigentlich ist die Grunderwerbsteuer einfach zu handhaben: Sie fällt an, wenn Grundstücke den Eigentümer wechseln. Umgehen lässt sie sich, indem Eigentümer nicht mehr das Grundstück als solches verkaufen, sondern Anteile an Gesellschaften übertragen, denen die begehrten Grundstücke gehören – also Share Deals.

Zur Bekämpfung dieser Steuersparmodelle besteuert der Fiskus bei Grundstücksgesellschaften fiktive Ersatztatbestände. Neben einer Anteilsvereinigung ist auch bei wesentlichen Gesellschafterwechseln Grunderwerbsteuer zu zahlen. Wird ein Gesellschafter durch den Erwerb aller Anteile zum Alleineigentümer, fingiert das Gesetz bei einer Anteilsvereinigung einen Verkauf der Grundstücke von der

Gesellschaft auf den Gesellschafter. Auch die Weitergabe aller Anteile gilt als unterstellter Verkauf des Grundbesitzes. Für die Anteilsvereinigung wurde die Beteiligungsgrenze von bisher 95 auf 90 Prozent abgesenkt. „Ist die Grenze erreicht, löst dies Grunderwerbsteuer auf den gesamten Grundbesitz aus“, sagt Vladimira Heissel, Steuerberaterin bei Ecovis in Augsburg.

## Share Deal kann Grunderwerbsteuer kosten

Ein weiterer Steuertatbestand ist der wesentliche Gesellschafterwechsel bei einer Grundstücksgesellschaft. Werden innerhalb von zehn Jahren mehr als 90 Prozent der Anteile auf neue Gesellschafter übertragen, gilt dies ebenso als Grunderwerbsteuerauslöser. Auch wegen der Zeitspanne von zehn Jahren sind bei Verkauf und Schenkung von Anteilen diese Regelungen zu beachten.

Verschärfend kann hinzukommen, dass bei diesen fiktiven Steuertatbeständen eine Doppelbesteuerung droht. Die Grunderwerbsteuer kann sowohl beim Abschluss der Kaufverträge (Signing) als auch bei der späteren tatsächlichen Übereignung der Gesellschaftsanteile (Closing) anfallen. Die erste Grunderwerbsteuer lässt sich dabei wieder erstatten. Das gilt jedoch nur dann, wenn nicht nur der Notar, sondern auch die beteiligten Personen dem Finanzamt beide Erwerbsvorgänge vollständig und



*„Vermeiden Sie eine doppelte Besteuerung beim Grunderwerb. Lassen Sie sich beraten.“*

**Vladimira Heissel**  
Steuerberaterin bei Ecovis in Augsburg

zeitnah anzeigen. Die Anzeigen sind von der Gesellschaft oder den Gesellschaftern innerhalb von 14 Tagen nach der Beurkundung des Vertrags einzureichen. Kommt die Anzeige zu spät, sind Verspätungszuschläge zu bezahlen: pro Monat 0,25 Prozent der angefallenen Grunderwerbsteuer, mindestens aber 25 Euro.

„Wer Grundbesitzanteile an Gesellschaften übereignen möchte, sollte sich beraten lassen, um nicht in die Grunderwerbsteuerfallen zu geraten. Das gilt auch für Übertragungen im Familienkreis. Auch sie sind möglicherweise mit Grunderwerbsteuer belastet und daher anzeigepflichtig“, sagt Ecovis-Steuerberaterin Heissel. ●

## Sie haben Fragen?



Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis?  
Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe

[www.ecovis.com/beratersuche](http://www.ecovis.com/beratersuche)





## Hofübergabe

# Die Finanzverwaltung rechnet bei verkleinerten Restbetrieben neu

*Geht ein Hof mit allen wesentlichen Betriebsgrundlagen über, ist das nach dem Einkommensteuergesetz steuerneutral möglich. Will ein Landwirt seinen Betrieb verkleinern, muss er jetzt die Flächen neu rechnen, um steuerfrei zu bleiben.*

Zu den wesentlichen Betriebsgrundlagen gehört neben den landwirtschaftlichen Flächen bei aktiv wirtschaftenden Viehhaltungsbetrieben auch die Hofstelle. Möchten Übergeber jedoch einzelne Wiesen und Äcker zurückbehalten, ist das mit einem verkleinerten Restbetrieb möglich.

Verkleinert ein Landwirt seinen Betrieb zum Beispiel durch eine Hofübergabe, lässt er sich dann weiter als Betriebsvermögen einstufen, wenn noch mindestens eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verbleibt. Dabei ist der Rückbehalt einer Nutzfläche von mehr als 3.000 Quadratmetern ausreichend. „Wer zudem Waldbesitz hat, kann mit diesem als eigenem Betrieb oder Teilbetrieb unabhängig von der Landwirtschaft

disponieren“, erklärt Ecovis-Steuerberater Mauritz von Wersebe in Bergen auf Rügen.

Allerdings ist der Rückbehalt nur dann insgesamt unproblematisch, wenn die an den Hofnachfolger übergebenen Betriebsflächen flächenmäßig die wesentlichen Betriebsgrundlagen des Hofes darstellen. Die Grenze liegt bei zehn Prozent, es sind also mehr als 90 Prozent der relevanten Nutzflächen zu übergeben.

### Die Zehn-Prozent-Grenze beachten

Nun stellt sich die Frage, welche Flächen die Grundlage für die Berechnung des zurückzubehaltenden Flächenanteils sind. Bislang hat die Finanzverwaltung bei einem aktiv bewirtschafteten Betrieb die verpachteten Flächen nicht eingerechnet. Betriebsinhaber konnten die Grundstücke zusätzlich zu den zehn Prozent der selbst bewirtschafteten Flächen unschädlich zurückbehalten. Das geht jetzt nicht mehr.

Seit dem 1. Januar 2025 wird auf alle Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung des Hofes abgestellt, egal ob verpachtet, selbst bewirtschaftet oder brachliegend. Behält der Übergeber hiervon weniger als zehn Prozent, aber mehr als 3.000 Quadratmeter zurück, liegt eine steuerneutrale Hofübergabe vor. Den verkleinerten Betrieb kann er später beispielsweise im Rahmen einer weiteren Übergabe an ein anderes Kind übertragen oder auch verkaufen oder privatisieren.

Während eine Weiterübertragung des Restbetriebs an keine längere Besitzdauer geknüpft ist, also auch am nächsten Tag erfolgen könnte, ist bei einem Verkauf oder bei einer Betriebsaufgabe Vorsicht geboten.

Wegen der für die Aufdeckung der stillen Reserven möglichen Steuervorteile, insbesondere der Gewährung des halben Steuersatzes, greift hier die Gesamtplanrechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Mit einer Aufgabe oder einem Verkauf sollten Landwirte deshalb mindestens zwei oder besser drei Jahre abwarten. „Haben Betriebsinhaber ihre Hofübergabe nach den alten Rechtsgrundsätzen für 2025 und später bereits geplant, müssen sie unter Umständen neu rechnen und alle möglichen Modelle einer Übergabe bedenken“, rät von Wersebe. ●



*„Wollen Landwirte bei der Hofübergabe einen Teil behalten, sind die Flächen neu zu berechnen.“*

**Mauritz von Wersebe**  
Steuerberater bei  
Ecovis in Bergen auf Rügen

### Sie haben Fragen?



Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe  
[www.ecovis.com/beratersuche](http://www.ecovis.com/beratersuche)





## Kein Vorsteuerabzug für neue Heizung, aber für Mieterstrom

Erneuert der Vermieter die Heizung, um die Mieter vertragsgemäß weiter mit Wärme und warmem Wasser zu versorgen, kann er für die Kosten keinen Vorsteuerabzug geltend machen. Denn die Erneuerung der Heizung steht primär mit der umsatzsteuerfreien Vermietung der Wohnungen im Zusammenhang. Etwas anderes gilt nur, wenn es sich bei der Maßnahme um Betriebskosten handelt, die der Mieter gesondert zu tragen hat.

Produziert ein Vermieter mit einer PV-Anlage jedoch Strom und liefert ihn an die Mieter, kann er daraus Vorsteuern ziehen. Denn die Mieterstromlieferung ist keine Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Vermietung von Wohnraum. Grund: Jeder Mieter kann seinen Stromanbieter frei wählen. Das hat der Bundesfinanzhof in zwei Urteilen bestätigt (7. Dezember 2024: V R 15/21 sowie 17. Juli 2024: XI R 8/21).



## Umsatzsteuerpauschalierung: Finanzielle Einbußen für die Landwirtschaft

Eigentlich sollte der Steuersatz der Umsatzsteuerpauschalierung bereits Anfang 2024 sinken. Das Vorhaben scheiterte jedoch. Nach Zustimmung des Bundesrats holte der Gesetzgeber die Absenkung von neun auf 8,4 Prozent noch vor dem Jahresende 2024 nach. Zum 1. Januar 2025 sank der Steuersatz weiter auf 7,8 Prozent. Welche finanziellen Einbußen das für Landwirtinnen und Landwirte bedeuten kann, weiß Ecovis-Steuerberater Ernst Gossert in München. Mehr dazu lesen Sie hier:



<https://www.ecovis.com/agrar/2024/11/25/steuersatz-fuer-umsatzsteuerpauschalierung-sinkt-finanzielle-einbussen-fuer-die-landwirtschaft/>



## Grunderwerbsteuer bei Verlängerung eines Erbbaurechts

Nicht nur die Bestellung von Erbbaurechten unterliegt wie ein Grundstückskauf der Grunderwerbsteuer. Auch die Verlängerung eines bereits bestehenden Erbbaurechts löst die Steuer aus. Die Frage ist aber, wie viel? Wird ein Erbbaurecht vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit gegen Vereinbarung eines weiteren Erbbauzinses verlängert, bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem kapitalisierten Erbbauzins für den Verlängerungszeitraum. Eine steuermindernde Abzinsung des Kapitalwerts zum Zeitpunkt des Abschlusses der Verlängerungsvereinbarung des Erbbaurechts ist nicht vorzunehmen. Denn die Grunderwerbsteuer entsteht zu dem Zeitpunkt, zu dem die Parteien den Vertrag über die Verlängerung des Erbbaurechts abschließen. Im Streitfall wurde 2018 das eigentlich 2070 auslaufende Erbbaurecht um 44 Jahre bis zum 31. Dezember 2114 verlängert (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 10. Juli 2024, II R 3/22).

### Impressum

**Herausgeber:** ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Bertha-Benz-Straße 5, 10557 Berlin, Tel. +49 89 5898-266

**Konzeption und Realisation:** Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, München

**Redaktionsbeirat:** Ernst Gossert (Steuerberater), Viktoria Mayer (Kompetenzzentrum Landwirtschaft), Michaela Diesendorf (Unternehmenskommunikation); E-Mail: [presse@ecovis.com](mailto:presse@ecovis.com)

**Bildnachweis:** Titel: ©HappyPictures, stock.adobe.com. Alle Bilder ohne direkt zugeordneten Bildnachweis: ©Ecovis

ECOVIS agrar basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden.

**Hinweis zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG):** Wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und/oder der Gestaltung des vorliegenden Magazins nur die männliche Sprachform gewählt worden ist, so gelten alle personenbezogenen Aussagen selbstverständlich für Frauen und Männer gleichermaßen.



Alles über Ecovis erfahren Sie hier: <https://de.ecovis.com/profil/>