

agrär

Das Magazin für land- und forstwirtschaftliche Betriebe | 01-2026

Erbengemeinschaft | Seite 4
Warum ein Testament
so wichtig ist

Ernst Gossert
Steuerberater bei
Ecovis in München



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Sie haben es sicher gleich gesehen – das Magazin ECOVIS agrar sieht anders aus als sonst. Und das hat einen guten Grund: Die Marke Ecovis bekommt einen frischen und zeitgemäßen Look. Am Kern unseres Unternehmens hat sich jedoch nichts geändert. Wir sind und bleiben, wer wir sind: Ihre Berater vor Ort. Und wie gewohnt informieren wir Sie auch in dieser Ausgabe über aktuelle steuerliche und unternehmerische Entwicklungen.

Im Schwerpunkt dieser Ausgabe erfahren Sie, warum es so wichtig ist, ein Testament zu verfassen. Gibt es keines, gilt die gesetzliche Erbfolge, und häufig entstehen dabei Erbengemeinschaften und steuerliche Belastungen, die Sie vermeiden können (ab Seite 4).

Um Pachtverträge für Batteriespeicherparks geht es im Beitrag auf Seite 6. Achten Sie darauf, dass rechtlich alles einwandfrei ist, damit Sie keine Nachteile haben. Verkaufen Sie Grundstücke, geht es oftmals um hohe Summen. Gut und frühzeitig geplant, können Sie von steuerlichen Vorteilen profitieren (ab Seite 8).

Viel Spaß beim Lesen

Ihr
Ernst Gossert

INHALT

3 **kurz & bündig**

Aktuelle Informationen aus Steuern und Recht

4 **Erbengemeinschaft**

Landwirtinnen und Landwirte sollten ein Testament haben. Denn sonst tritt die gesetzliche Erbfolge ein und das kann Konsequenzen haben: belastende Erbengemeinschaften und hohe Steuerzahlungen. Das lässt sich vermeiden

6 **Batteriespeicherparks**

Vor der Verpachtung von Flächen an Betreiber sind die Verträge sehr genau zu prüfen

7 **Erfolgsgeschichte: Agrargesellschaft Altjeßnitz mbh**

Christoph Zäch ist IT-Unternehmer und leidenschaftlicher Landwirt eines Biobetriebs in Sachsen-Anhalt

8 **Flächenverkauf**

Mit dem Verkauf von Grund und Boden lässt sich teils gut Geld verdienen. Und mit geschickter Planung lassen sich Steuern sparen und die Rendite steigern

10 **Umsatzsteuer**

Auch pauschalierende Landwirte müssen ab 1. Juli 2026 Umsatzsteuer auf den Schlepperverkauf zahlen

11 **Abgrenzung Betriebs- und Privatvermögen**

Das Nürnberger Finanzgericht hat Kriterien festgelegt, wann ein forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt und wann der Wald zum Privatvermögen gehört

12 **Meldungen**

Keine Grunderwerbsteuer bei der Nachlassenteilung; Steuerfreie Familienheim-Schaukel trotz Einbringung in Ehegatten-GbR; Zuordnung zum IuF-Vermögen: Der Stichtag zählt

Kaufpreisaufteilung bei Denkmalimmobilien



Wer eine Immobilie zum Vermieten kauft, muss zur Ermittlung der Abschreibungen den Gesamtkaufpreis für den Grund und Boden und den Gebäudeanteil aufteilen. Die Finanzämter sehen sich diese Aufteilung sehr kritisch an. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und dann der Kaufpreis nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile aufzuteilen. Es kam zum Rechtsstreit, als es um die Kaufpreisaufteilung für ein denkmalgeschütztes Gebäude ging. Der Käufer war der Meinung, dass es aufgrund der Denkmallast keinen Wert für den Grund und Boden gäbe, da von einer unendlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes auszugehen sei und ein Bodenwert in Zukunft nicht erzielbar wäre. Diese Auffassung verwarf in letzter Instanz der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 7. Oktober 2025. Ein wertmindernder Einfluss der Denkmaleigenschaft des Gebäudes auf den Kaufpreisanteil für den Grund und Boden ist regelmäßig nicht erkennbar. Eine „ewige“ Nutzungsdauer gebe es nicht. Auch ein Denkmalobjekt hat eine begrenzte Nutzungsdauer (IX R 26/24).



Käufer müssen für Ökopunkte Grunderwerbsteuer zahlen

Ein Investor wollte geplante Naturschutzmaßnahmen umsetzen. Dafür erwarb er verschiedene Grundstücke. Auf einem der Grundstücke hatte der Vorbesitzer bereits ein Ökokonto eingerichtet. Nach der Notarurkunde zahlte der Käufer auch einen Betrag für die Übernahme des Ökokontos. Das Finanzamt verlangte Grunderwerbsteuer für den vollen Kaufpreis. Dagegen wehrte sich der Investor. Er sah in den Ökopunkten ein eigenständiges Wirtschaftsgut, das getrennt vom Grundstück zu beurteilen sei. Die Ökopunkte seien ein immaterielles Wirtschaftsgut, das nicht dauerhaft mit dem Eigentum am Grundstück verbunden und daher nicht als Bestandteil des Grundstücks im Grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne einzustufen sei. Den Bundesfinanzhof konnte diese Argumentation im Urteil vom 4. Juni 2025 aber nicht umstimmen. Die Zahlung für ein mit dem Grundstück verbundenes Ökokonto unterliegt der Grunderwerbsteuer. Ökopunkte beschreiben nur einen Grundstückszustand und verkörpern einen behördlich anerkannten naturschutzrechtlichen Grundstückszustand (II R 47/22).



Keine Sonderabschreibung bei Abriss und Neubau

Das Einkommensteuergesetz gewährt seit 2019 für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen Sonderabschreibungen in Höhe von fünf Prozent für die ersten vier Jahre (Paragraph 7b EStG). Mit der Sonderabschreibung sollen „neue, bisher nicht vorhandene“ Wohnungen geschaffen werden. Die Eigentümerin eines vermieteten Einfamilienhauses stellte 2019 einen Bauantrag für ein neues Einfamilienhaus und riss anschließend das alte, sanierungsbedürftige, aber noch funktionsfähige Haus, ab. Den an der gleichen Stelle errichteten Neubau vermietete sie ebenfalls. Die Gerichte lehnten die beantragte Sonderabschreibung ab. Die für die Wohnungsbauförderung erforderliche „neue, bisher nicht vorhandene“ Wohnung liegt nicht vor, wenn die geschaffene Wohnung zwar „neu“ im sprachlichen Sinne ist, hierdurch aber der zuvor vorhandene Bestand an Wohnungen auf dem Grundstück nicht vermehrt wurde. Dadurch werde die Wohnraumnappheit nicht bekämpft. Nur wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss steht, kann das Ergebnis anders ausfallen. Das hat der Bundesfinanzhof am 12. August 2025 entschieden (IX R 24/24).



Warum ein Testament so wichtig ist

Erbengemeinschaft: Den Gedanken an den eigenen Tod verdrängen die meisten Menschen – und denken daher nicht über ein Testament nach. Das kann gravierende Folgen haben: Gibt es kein Testament, gilt die gesetzliche Erbfolge. Häufig entsteht dann eine Erbengemeinschaft, die zwischenmenschlich belastend sein kann und mögliche erhebliche Steuerzahlungen auslöst.

Erbengemeinschaften entstehen, wenn durch die gesetzliche Erbfolge mehrere Personen erben – oder ein Testament mehrere Erben einsetzt. Das Vermögen des Erblassers geht auf die Erben im Wege der „Gesamtrechtsnachfolge“ über. „Das heißt auch, dass alle nur gemeinsam entscheiden können. Da jeder somit etwas zu sagen hat, ist die Einigkeit in der Erbengemeinschaft umso wichtiger – und das ist eben oftmals nicht der Fall“, sagt Peter Schöllhorn, Steuerberater bei Ecovis in München.



Peter Schöllhorn
Steuerberater bei
Ecovis in München

„Die Aufteilung eines Nachlasses ohne Testament kann zum Verlust des Hofes führen. Eine frühzeitige steuerliche und rechtliche Beratung ist daher wichtig.“

Die Erbschaftsteuer und Einkommensteuer im Blick

Zunächst ist der Nachlass zu bewerten. Für landwirtschaftliches Vermögen gelten besondere Ertragswertverfahren. „Die Werte des Ertragswertverfahrens liegen deutlich unter dem Verkehrswert. Anschließend sind dann mögliche Verschonungen für die Landwirtschaft zu prüfen“, erklärt Ecovis-Steuerberater Schöllhorn. Werden die Freibeträge dennoch überschritten, fällt Erbschaftsteuer an.

Auf laufende Einkünfte aus der Landwirtschaft müssen Erbinnen und Erben Einkommensteuer zahlen. „Die Erben treten steuerlich in die Fußstapfen des Rechtsvorgängers. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt entsprechend der Erbquote“, erläutert Schöllhorn. Das bedeutet: „Alle Miterben müssen anteilige Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft versteuern.“

Teilbar oder unteilbar?

Teilbares Vermögen im Nachlass, wie Geld oder gleichwertige Vermögensgegenstände, lässt sich in der Regel problemlos aufteilen. Schwieriger ist es beim Hof, der meist als Ein-



GUT ZU WISSEN

Mediation für Landwirte

Wie eine Mediation abläuft, um Konflikte zu vermeiden oder zu lösen, erfahren Sie hier:

<https://de.ecovis.com/agrar/mediation-bei-der-hofuebergabe-konflikte-am-hof-fruehzeitig-und-offen-loesen>



heit zu betrachten ist. Eine Realteilung, also die Aufspaltung des Betriebs in mehrere Einheiten, ist nur möglich, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Vorsicht bei Auszahlungen: Zahlt ein Erbe die übrigen Miterben aus, ohne dass dieses Geld aus dem Nachlass selbst stammt, führt das zu einem anteiligen Verkauf, „und der kann zu einer hohen Steuerbelastung führen“, sagt Schöllhorn.

Schenkung-, Grunderwerb- und Umsatzsteuer oft unterschätzt

Ungleichwertige Aufteilungen, etwa die Zuweisung zweier unterschiedlich werthaltiger Häuser, können als Schenkung unter Miterben gelten. Je nach Verwandtschaftsgrad greifen Freibeträge. Zwischen Geschwistern liegen diese jedoch bei lediglich 20.000 Euro. „Da ist dann eine Steuerzahlung meist vorprogrammiert“, sagt Schöllhorn. Die Teilung einer Erbengemeinschaft ist zwar Grunderwerbsteuerfrei. Wird die Erbengemeinschaft in eine GbR umfirmiert, entfällt die Steuerbefreiung für Erbengemeinschaften mit erheblichen finanziellen Folgen.

Wird der landwirtschaftliche Betrieb aufgeteilt und beispielsweise Maschinen zwischen Erben übertragen, kann eine umsatzsteuerpflichtige Lieferung vorliegen. „Die Umsatzsteuer wird häufig übersehen“, warnt Schöllhorn. Ob eine Steuerpflicht besteht oder eine Befreiung greift, hängt vom Einzelfall ab und ist immer genau zu prüfen, um finanzielle Einbußen zu minimieren.

Vorgehen mit Steuerberater und Jurist abstimmen

Neben allen steuerlichen Fragen steht die Einigung innerhalb der Erbengemeinschaft an erster Stelle. „Zunächst sollten sich Erbengemeinschaften einigen und erst dann zum Steuerberater gehen. So kann eine Lösung entwickelt werden, die

zur Familie passt und nicht nur steuerlich optimal ist“, rät Schöllhorn. Sinnvoll ist es, mehrere Modelle prüfen zu lassen: sowohl steuerlich optimierte Varianten als auch solche, die der Lebensrealität der Beteiligten gerecht werden. „So lässt sich im besten Fall die Balance finden zwischen Steueroptimierung und den Wünschen und Vorstellungen der Beteiligten“, sagt Schöllhorn.

Ist eine Lösung gefunden, sollte sie zügig umgesetzt werden. Konflikte können jederzeit entstehen und eskalieren – mit teils erheblichen steuerlichen Folgen. Zudem ist die Bewertung des Nachlasses selten eindeutig. Und: Wertgutachten, Grundstücksvermessungen, juristische Beratung oder Mediation können zur Teilung des Nachlasses nötig sein.

Komplexes Thema mit weitreichenden Folgen

Erbengemeinschaften in der Landwirtschaft unterliegen zahlreichen, teils gegenläufigen Vorschriften. Je nach Zusammensetzung des Nachlasses und dem Maß an Einigkeit unter den Erben kann am Ende sogar der Verkauf des Hofes stehen – oft nicht im Sinne der Erblasserin oder des Erblassers.

Darum empfiehlt Schöllhorn, die Nachfolge frühzeitig zu planen: „Spätestens wer Eigentum an einem Grundstück hat oder an einer Gesellschaft beteiligt ist, sollte ein Testament erstellen.“ Optimal ist eine lebzeitige Übergabe, mindestens jedoch ein Testament, das zivilrechtlich und steuerlich abgestimmt ist. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, hilft das Gespräch – und bei Bedarf eine neutrale Begleitung. ■



Persönlich gut beraten

Haben Sie Fragen, Vorschläge, Ideen?

Sprechen Sie uns gern an: presse@ecovis.com



Vor Verpachtung Verträge genau prüfen

Batteriespeicherparcs: Wegen des Ausbaus erneuerbarer Energien benötigen Betreiber immer mehr Flächen für die Errichtung von Batteriespeicherparcs. Für Grundstückseigentümer ist die Verpachtung solcher Flächen eine attraktive Einnahmequelle. Sie sollten aber einige zentrale rechtliche Aspekte kennen und beachten.

Pachtverträge können knifflig sein. „Verpächter von Flächen für Anlagen für erneuerbare Energien sollten sich daher mit den rechtlichen Details vertraut machen“, rät Thomas Skora, Rechtsanwalt bei Ecovis in Weiden. „Zudem ist es sinnvoll, bereits im Vorfeld mögliche Gestaltungen mit den persönlichen Beratern zu besprechen.“ Welche Punkte wichtig sind:

- **Pachtgegenstand und Nutzungszweck:** Der Vertrag sollte den Pachtgegenstand und den Nutzungszweck eindeutig bezeichnen. Anlagenbetreiber neigen dazu, diese Punkte möglichst offen zu halten, um auch im Nachhinein noch flexibel zu sein. Für den Verpächter ist eine schwammige Regelung jedoch selten vorteilhaft.
- **Laufzeit und Kündigung:** Die Laufzeit sollte klar geregelt sein. Bei Investitionen in Infrastruktur sind lange Laufzeiten von etwa 20 bis 30 Jahren üblich. Eine Verlängerungsoption bietet beiden Parteien Planungssicherheit, aber auch die notwendige Flexibilität. Die ordentliche Kündigung wird bei langfristigen Verträgen meist ausgeschlossen. Außerordentliche Kündigungsrechte, zum Beispiel bei Zahlungsverzug, Insolvenz oder der Nichterteilung von Genehmigungen, sind jedoch üblich.
- **Pachtzins:** Die Höhe des Pachtzinses ist Verhandlungssache, da es keine gesetzlichen Vorgaben hierzu gibt. Möglich



Thomas Skora
Rechtsanwalt bei
Ecovis in Weiden

„Lassen Sie auch von Pächtern vorgelegte Pachtverträge rechtlich prüfen, damit Sie keine Nachteile erleiden.“

wären eine Festpacht, eine Pacht, die sich an die Inflation anpasst, oder umsatzabhängige Modelle. Üblich ist darüber hinaus eine Abgeltungszahlung für den Zeitraum ab Vertragsschluss bis zur Inbetriebnahme der Anlage.

- **Betriebskosten, Instandhaltung und Verkehrssicherung, Rückbau:** Die Parteien sollten festlegen, wer für Betriebskosten, Instandhaltung und Verkehrssicherung verantwortlich ist. Meist trägt der Pächter sämtliche Kosten, die mit dem Betrieb des Batteriespeicherparcs zusammenhängen. Ebenso sollten die Modalitäten des Rückbaus und der Haftung eindeutig geregelt sein. Unklare Klauseln bergen ein hohes Risiko für den Grundstückseigentümer. Das ist etwa dann der Fall, wenn beispielsweise die Haftung für Altlasten nicht eindeutig geklärt ist.

Die Verpachtung von Flächen für Batteriespeicherparcs bietet Grundstückseigentümern interessante Möglichkeiten, erfordert aber eine sorgfältige vertragliche Gestaltung. „Mit einem gut ausgearbeiteten Pachtvertrag lassen sich spätere Streitigkeiten vermeiden und die Interessen beider Parteien wahren“, sagt Ecovis-Rechtsanwalt Skora. ■



Persönlich gut beraten

Haben Sie Fragen, Vorschläge, Ideen?
Sprechen Sie uns gern an: presse@ecovis.com



Christoph Zäch ist IT-Unternehmer und leidenschaftlicher Landwirt.

HINTERGRUND

Agrargesellschaft Altjeßnitz mbH

Die Agrargesellschaft Altjeßnitz bewirtschaftet rund 2.000 Hektar im Landkreis Bitterfeld in Sachsen-Anhalt. Geschäftsführer Christoph Zäch setzt dabei auf moderne Technik, klimafitte Kulturen und effizienten Bioackerbau. Mit zehn Mitarbeitenden produziert der Betrieb hochwertige Biogetreide und Leguminosen für Mühlen in ganz Deutschland.

Zwischen Schlepper und Serverraum

Erfolgsgeschichte: Was mit einem Zufallshinweis begann, ist heute einer der größten Bio-Ackerbaubetriebe der Region Bitterfeld: die Agrargesellschaft Altjeßnitz mbH. Unternehmer Christoph Zäch führt den 2.000-Hektar-Betrieb mit moderner Technik, klarer Haltung und großer Leidenschaft.

Auch wenn Christoph Zäch als IT-Unternehmer erfolgreich ist: Sein Herz schlägt für die Landwirtschaft. „Ich bin quasi auf dem Schlepper geboren“, sagt er. Aufgewachsen auf dem Familienhof in Landau, wo früher Kühe und Schweine standen und später auf Ackerbau umgestellt wurde, war für ihn immer klar, dass diese Leidenschaft bleibt. Heute führt sein Stiefsohn den elterlichen Betrieb weiter.

Über Kontakte aus seiner NetCom-Tätigkeit ergab sich 2021 eine unerwartete Chance: Ein großer Biobetrieb in Sachsen-Anhalt suchte einen Nachfolger. „Ich hatte zu einem Kunden gesagt: Wenn du mal was hörst, melde dich. Zwei Jahre später kam der Anruf.“ Zäch übernahm die Agrargesellschaft Altjeßnitz mbH mit rund 2.000 Hektar, reiner Biolandbau. „Das ist für mich echter traditioneller Landbau. Und darüber hinaus auch wirtschaftlicher.“

Zäch pendelt heute zwischen Landau und Bitterfeld, unterstützt von zehn Mitarbeitenden vor Ort. Trotz vollem Termin-

kalender sitzt er noch immer gern selbst auf der Maschine. „Es kommt zwar selten vor, ein Riesenspaß ist es aber immer.“ Die große Betriebsfläche erlaubt moderne Technik und effiziente Abläufe. Dafür hat Zäch kräftig investiert: Neueste Präzisionsmaschinen und mechanische Beikrautregulierung machen viele Pflanzenschutzmittel obsolet.

Mit neuen Sorten dem Klimawandel trotzen

Der Klimawandel ist längst Alltag auf dem Feld: längere Trockenphasen, neue Anforderungen an Sorten und Böden. Zäch hat seinen Betrieb darauf eingestellt: Angebaut werden Soja, Lupinen, Sonnenblumen, glutenfreier Hafer, Mais sowie Getreide wie Weizen und Dinkel. „Diese Kulturen kommen gut mit Trockenheit zurecht. Das ist die Zukunft.“ Die Erzeugnisse gehen an Mühlen in ganz Deutschland. Herausfordernd bleiben schwankende Marktpreise und der Druck durch europäische Mitbewerber. Dennoch sieht Zäch seinen Betrieb gut aufgestellt: „Ich will weiterhin stabil wirtschaften, modern und verantwortungsvoll arbeiten. Landwirtschaft ist für mich keine Pflicht, sondern Leidenschaft.“

Für die steuerliche und rechtliche Struktur – inklusive der Holding, unter der Landwirtschaft und das IT-Unternehmen NetCom gemeinsam geführt werden – setzt Zäch auf Ecovis. „Alles aus einer Hand zu bekommen, ist ein riesiger Vorteil.“ Daniel Eichinger, Steuerberater bei Ecovis in Landau, ergänzt: „Die Zusammenarbeit ist eng, persönlich und unkompliziert. Das macht vieles leichter.“

„Ein Unternehmen zu beraten mit den Sparten Landwirtschaft und IT, ist ausgesprochen spannend.“



Daniel Eichinger
Steuerberater bei Ecovis
in Landau an der Isar



Mit geschickter Planung Steuern sparen

Flächenverkauf: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis und bescheren Landwirten seit Langem bei Grundstücksverkäufen teils hohe Einnahmen. Die Kehrseite der Medaille: Bei betrieblichen Grundstücken hält der Fiskus die Hand auf. Mit durchdachten steuerlichen Gestaltungen lässt sich die Rendite des Landwirts jedoch teils deutlich steigern.

Erster Ansatzpunkt, um die Steuerbelastung beim Grundstücksverkauf zu reduzieren, ist der Weg ins Privatvermögen, denn der Verkauf von privaten Grundstücken ist eigentlich steuerfrei. Allerdings ist die Grundstücksspekulationssteuer zu beachten. Steuerpflichtig sind Verkäufe dann, wenn das Objekt weniger als zehn Jahre zum Privatvermögen des Verkäufers gehört.

Die Steuer erfasst den Zeitraum zwischen Ankauf und Verkauf von Grundstücken. Als Anschaffung gilt auch die Entnahme aus dem Betriebsvermögen. „Es geht also nicht, vor einer künftigen Wertsteigerung, zum Beispiel durch eine Baulandausweisung, Wiesen und Äcker noch schnell zu niedrigen Verkehrswerten zu entnehmen und hinterher als Privatvermögen teurer und steuerfrei zu verkaufen“, erklärt Alexander Kimmerle, Steuerberater bei Ecovis in Kempten. Nur wenn

man zehn Jahre zwischen Entnahme und Verkauf verstreichen lässt, kommt man in den Genuss der Steuerfreistellung der nach der Privatisierung angewachsenen stillen Reserven. „Hier gilt es also, langfristig zu planen und zu hoffen, dass die Spekulationssteuer so bleibt, wie sie heute ist“, sagt Kimmerle.

Verkauf von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen

In der Regel werden Grundstücke als Betriebsvermögen verkauft. Dann unterliegt der Gewinn bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften der progressiv ansteigenden Einkommensteuer. „Aber auch dann lassen sich steuerliche Vorteile nutzen“, weiß Kimmerle: „Verkauft ein Landwirt Grund und Boden, muss er keine Gewerbesteuer zahlen.“ Kann er das Verkaufsdatum bestimmen und den Verkauf in Jahre legen, in denen er niedrig in der Progression ist, kann er schon viel gewinnen. Wichtig ist, dass er steuerlich den Verkauf zeitlich über den Notartermin hinausschieben kann. Verkauft wird frühestens mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, also wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen. „Hier gibt es viele Spielräume, die sich nutzen lassen“, sagt Kimmerle.



Persönlich gut beraten

Haben Sie Fragen, Vorschläge, Ideen?
Sprechen Sie uns gern an: presse@ecovis.com

Abweichendes Wirtschaftsjahr und Tarifglättung helfen

Ein weiterer Vorteil in der Land- und Forstwirtschaft ist das System der abweichenden Wirtschaftsjahre. Der Gewinn des Hofs und damit auch der Grundstücksverkauf werden zeitan- teilig den betroffenen Steuerjahren zugeordnet. Beim Regel- wirtschaftsjahr vom 1. Juli bis 30. Juni des kommenden Jahres erhöht jeweils nur die Hälfte der aufgedeckten stillen Reser- ven die Einkommensteuer, sodass die Progression oftmals weniger stark ansteigt.

Der nächste Vorteil der Landwirtschaft ist die Steuerermä- ßigung für landwirtschaftliche Gewinne, die „Tarifglättung“. Diese wurde aktuell bis 2028 verlängert. Nach der Gewinnauf- teilung des abweichenden Wirtschaftsjahres werden die Jah- resgewinne nochmals einer gleichmäßigen Verteilung über drei Jahre unterworfen. Das kann zur weiteren Absenkung der Steuerprogression führen. Erfolgt der Verkauf im Wirt- schaftsjahr 2025/26, lässt sich der Gewinn sogar über sechs Steuerjahre glätten. Denn das Ergebnis 2025/26 fällt hälftig in die Betrachtungszeiträume 2023 bis 2025 und 2026 bis 2028 und lässt sich auf Antrag in den Steuerbescheiden für 2025 und 2028 der Ermäßigung zuführen.

Halber Steuersatz oder 6b-Rücklage

Gewinne aus einem Hofverkauf oder einer Betriebsaufgabe lassen sich weder verteilen noch glätten. Allerdings kann hier eine ermäßigte Besteuerung mit dem Freibetrag von 45.000 Euro und – viel wichtiger – dem „halben Steuersatz“ helfen. Dazu muss der Landwirt jedoch alle stillen Reserven im land- wirtschaftlichen Betrieb aufdecken. Zudem muss er das 55. Lebensjahr vollendet haben. „Sind im Betrieb neben dem ver- kauften Grundbesitz keine weiteren hohen stillen Reserven vorhanden, kann eine Gesamtbetriebsaufgabe sehr lukrativ sein“, weiß Kimmerle.

Ist der Betriebsinhaber erst Anfang 50, kann er die Besteue- rung nach hinten in den halben Steuersatz schieben. Das Mit-



Alexander Kimmerle
Steuerberater bei
Ecovis in Kempten

„Sprechen Sie frühzeitig mit Ihrem Berater, wenn Sie Grund und Boden verkaufen wollen. Es gibt einige Optionen, mit denen sich die Besteuerung steuerlich optimieren lässt.“

tel der Wahl ist hier die Rücklagenbildung für Reinvestitionen nach den Paragraphen 6b und 6c Einkommensteuergesetz (EStG). Gerade diese Vorschrift soll die Steuerbelastungen aus Grundstücksverkäufen bei entsprechenden Gestaltungen reduzieren. Hier gibt es viele Möglichkeiten, den Fiskus kurz zu halten. Bei Reinvestition der Gewinne in neuen Grund und Boden geht das Finanzamt vollkommen leer aus (siehe Grafik unten). Wird in Gebäude reinvestiert, bekommt das Finanz- amt seine Steuern nur zeitlich gestreckt im Wege der gemin- derten Abschreibungen.

Weitere interessante Gestaltungsmöglichkeiten

Aber auch ohne Reinvestition gibt es lukrative Steuergestal- tungen. Packt ein Landwirt die stillen Reserven zunächst in eine Rücklage, kann er durch eine geschickte Auflösung in dafür geeigneten Jahren der Progression ein Schnippchen schlagen. Schiebt er die Steuerzahlung nach hinten, kann das auch Finanzierungs- und Zinsvorteile bringen. „Allerdings muss man wissen, dass bei fehlender Reinvestition die Rück- lage mit sechs Prozent zu verzinsen ist“, erklärt Kimmerle. In diesem Fall ist der Betriebsgewinn um einen Zuschlag in Höhe von sechs Prozent der Rücklage zu erhöhen, und darauf ist Einkommensteuer zu zahlen. „Aber auch hier lassen sich für die Auflösung Jahre suchen, die progressionstechnisch güns- tig sind. Zudem kann der Landwirt die Rücklagenauflösung in eine begünstigte Betriebsaufgabe verlegen, wenn er dann 55 Jahre alt ist“, erläutert Kimmerle. ■

ÜBERSICHT: Steueroptimierte Möglichkeiten von Grundstücksverkäufen



Quelle: Ecovis



Für Schlepperverkäufe gilt künftig die Regelbesteuerung

Umsatzsteuer: Nach über 30 Jahren schlägt der Bundesfinanzhof einen neuen Weg ein: Beim Verkauf von gebrauchten Maschinen und Gerätschaften handelt es sich um keine landwirtschaftlichen Erzeugnisse. Die Umsätze sind daher der Regelbesteuerung zu unterwerfen. Die Umsatzsteuerpflicht gilt ab 1. Juli 2026.

Die Umsatzsteuerzahlungspflicht beim Verkauf von gebrauchten Maschinen trifft die Betriebe doppelt hart. Grund: Pauschalierer bekommen unverändert die beim Einkauf gezahlte Mehrwertsteuer vom Finanzamt nicht erstattet. Die bisher gehandhabte Pauschalierung ist ein eindeutiger Verstoß gegen die EU-Mehrwertsteuersystemrichtlinie. „Das vereinfachte Umsatzsteuersystem darf nur für die land- und forstwirtschaftliche Urproduktion angewendet werden“, sagt Ecovis-Steuerberaterin Vladimira Heissel in Augsburg.

Trotz Bedenken hat die Finanzverwaltung bisher aus Vereinfachungsgründen die pauschale Umsatzsteuer akzeptiert. Landwirte mussten bislang beim Verkauf gebrauchter Maschinen nicht die Regelbesteuerung anwenden, wenn sie zu keinem Zeitpunkt aus der Anschaffung und dem Unterhalt der Maschinen Vorsteuern ziehen konnten und die Gerätschaften zu höchstens fünf Prozent für regelbesteuerte Umsätze verwendet haben.

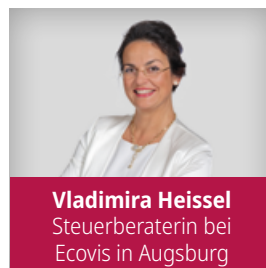
Vereinfachungsregelung läuft bis zum 30. Juni 2026

Da die Vereinfachungsregelung von den Finanzämtern verpflichtend anzuwenden war, durfte die Rechtsprechung nicht sofort oder gar rückwirkend angewendet werden. „Erst für Hilfssumsätze ab dem 1. Juli 2026 müssen Landwirte die Regelbesteuerung beim Verkauf anwenden und die Einnahmen aus dem Verkauf von ‚Gegenständen des Unternehmensvermögens‘, die keine Erzeugnisse der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion sind, mit 19 Prozent Umsatzsteuer abrechnen“, erklärt Heissel.



Persönlich gut beraten

Haben Sie Fragen, Vorschläge, Ideen?
Sprechen Sie uns gern an: presse@ecovis.com



Vladimira Heissel
Steuerberaterin bei
Ecovis in Augsburg

„Wer gebrauchte Geräte und Maschinen verkaufen will, sollte das bis zum 30. Juni 2026 machen. Denn danach ist die Regelbesteuerung anzuwenden und die Umsatzsteuer für die Einnahmen abzuführen.“

Dazu muss der Betriebsinhaber eine ordnungsgemäße Rechnung mit Steuerausweis erstellen, den Umsatz dem Finanzamt entweder in der Umsatzvoranmeldung oder mit der Jahreserklärung deklarieren und die Steuer ans Finanzamt überweisen. „Jede Maschine, die noch vor dem 1. Juli 2026 verkauft wird, löst jedoch keine Steuerzahlung ans Finanzamt aus“, sagt Heissel.

Stehende Ernte ebenfalls von Regelbesteuerung betroffen

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs sind auch die auf dem Feld stehende Ernte und das Feldinventar kein land- und forstwirtschaftliches Urprodukt. Denn die bloße Lieferung der stehenden Ernte ermöglicht es dem Käufer lediglich, später einmal landwirtschaftliche Erzeugnisse zu gewinnen.

Die Finanzverwaltung entschärft diesen Richterspruch jedoch etwas: Wenn mit dem Verkauf der stehenden Ernte eine entsprechende Erntevereinbarung einhergeht, gilt die Ernte erst im Zeitpunkt der Aberntung als erzeugt. Dann lässt sie sich als landwirtschaftliches Erzeugnis einstufen. „In dem Fall darf der Landwirt wieder die Pauschalierung anwenden. Was die Finanzverwaltung konkret unter einer Erntevereinbarung versteht, ist noch unklar“, sagt Ecovis-Expertin Heissel und ergänzt: „Wir halten Sie in diesem Punkt auf dem Laufenden.“



Wann eine Waldfläche zum Privatvermögen gehört

Abgrenzung Betriebs- und Privatvermögen: Das Finanzgericht Nürnberg hat in seinem Urteil vom 14. Juli 2025 (6 K 1027/24) Kriterien festgelegt, wann ein forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt und wann eine Waldfläche zum Privatvermögen gehört – und damit beim Verkauf Steuern zu zahlen sind oder nicht.

Der Forst nimmt im Steuerrecht eine Sonderrolle ein. Das ist darauf zurückzuführen, dass sich erst nach langen Umtriebszeiten Einnahmen erzielen lassen. Zudem werden Waldflächen oftmals über Jahrzehnte ohne oder nur mit geringem Aufwand gepflegt. „Aus diesen Besonderheiten leiten sich verschiedene, von der allgemeinen Landwirtschaft abweichende steuerliche Beurteilungen ab“, erklärt Stefan Mack, Steuerberater bei ECOVIS RTS in Gien- gen/Brenz.

Zunächst stellt sich die Frage, ob Waldflächen für sich einen eigenen Betrieb oder Teilbetrieb darstellen. Anders als in der Landwirtschaft oder bei Gewerbebetrieben wird diese Frage aus Sicht des Erwerbers beantwortet. „Daher ist bereits die Übertragung einzelner Waldflächen als eigenständige Betriebs- oder Teilbetriebsübergabe einzustufen“, sagt Mack.

Der Verkauf einer einzelnen bestockten Fläche gilt daher als Betriebs- oder Teilbetriebsverkauf. Hat der Waldbesitzer das 55. Lebensjahr bereits vollendet, darf er den Freibetrag von 45.000 Euro und den ermäßigten „halben Steuersatz“ für den Verkaufsgewinn nutzen. Die Kehrseite: Die Finanz-

verwaltung geht pauschal davon aus, dass bereits der Besitz von Forstflächen im Umfang von einem Hektar und mehr zur Annahme von Betriebsvermögen führt. Denn infolge der langen Wachstumszeiten wird ein nach Gewinn strebender Betrieb unterstellt und die Waldflächen werden als Betriebsvermögen eingestuft. „Würde aber mangels Gewinnerzielungsabsicht Privatvermögen vorliegen, könnte der Waldverkauf nach Ablauf der Haltedauer von zehn Jahren steuerfrei sein“, sagt Mack.

Auf dem Prüfstand: 0,5-Hektar-Grenze

Die bayerische Finanzverwaltung geht noch weiter und zieht die Grenze bei 0,5 Hektar Forstflächen. Diese strenge Auffassung hat jetzt das Finanzgericht Nürnberg auf den Plan gerufen. Im Streitfall wurde eine Forstfläche von rund 2,5 Hektar verkauft. Sie war im Wesentlichen durch Anflug entstanden und wurde vom Eigentümer nie forstwirtschaftlich genutzt. Das Finanzamt nahm Betriebsvermögen an, da die Grenze von 0,5 Hektar überschritten sei.

Die Finanzrichter aus Nürnberg teilten diese Auffassung nicht. Der Eigentümer hat keinen Gewinn zu versteuern, da bei ihm ohne jegliches unternehmerisches Handeln auch kein Betriebsvermögen entstanden sein könne. Die ausschließlich objektbezogene Betrachtung des Finanzamts, also lediglich das Vorhandensein eines potenziell bewirtschaftbaren Waldgrundstücks, reiche nicht aus. ■

„Bevor Sie Forstflächen verkaufen, sollten Sie prüfen, ob es sich um Betriebs- oder Privatvermögen handelt. Denn das hat Auswirkungen auf Ihre Steuerzahlungen.“



Stefan Mack
Steuerberater bei ECOVIS
RTS in Gien- gen/Brenz



Persönlich gut beraten

Haben Sie Fragen, Vorschläge, Ideen?
Sprechen Sie uns gern an: presse@ecovis.com



Steuerfreie Familienheim-Schaukel trotz Einbringung in Ehegatten-GbR

Die lebzeitige Zuwendung eines Familienheims zwischen Ehegatten ist von der Schenkungsteuer befreit. Unklar war bislang jedoch, ob diese Befreiung auch greift, wenn das Haus in eine Gesellschaft der Ehegatten eingebracht wird, an der beide jeweils zur Hälfte beteiligt sind. Im Streitfall war die Ehefrau Alleineigentümerin des von der Familie selbst genutzten Wohnhauses. Die Ehegatten gründeten notariell eine GbR, an der sie jeweils zu 50 Prozent Gesellschafter waren. Gleichzeitig übertrug die Ehefrau die Immobilie unentgeltlich auf die GbR. Das Finanzamt versagte aber die beantragte Steuerbefreiung für das Familienheim. Der Bundesfinanzhof sah das anders (Urteil vom 4. Juni 2025). Zwar hat zivilrechtlich die GbR als eigenständiger Rechtsträger das Eigentum an dem Grundstück erhalten. Für die Schenkungsteuer wird jedoch „durch die GbR hindurchgeschaut“. Die an der GbR beteiligten Ehegatten sind somit als hälftige Miteigentümer des Familienheims einzustufen. Deshalb ist die Steuerbefreiung für den Erwerb des bereicherten Ehemanns zu gewähren (II R 18/23).

Keine Grunderwerbsteuer bei der Nachlassenteilung

Erben von Grundbesitz müssen keine Grunderwerbsteuer zahlen. Das Gesetz befreit den Vorgang ebenfalls von der Steuer, wenn sich eine Erbengemeinschaft über Grundstücke im Nachlass auseinandersetzt und sie den einzelnen Miterben zugeteilt werden. Vor Gericht landete jetzt der Fall, in dem bei einer Teilauseinandersetzung Grundstücke aus der Erbmasse auf eine identische GbR mit denselben Erben übertragen wurden. Später reduzierte ein Miterbe seine Beteiligung an der GbR von 16 Prozent auf 0,55 Prozent. Daraufhin versagte das Finanzgericht die Befreiung gänzlich. Es sah in der Übertragung auf die GbR keine begünstigte Nachlassenteilung. Im Gegensatz dazu sahen die Richter des Bundesfinanzhofs in ihrem Urteil vom 4. Juni 2025 in der Übertragung der Grundstücke auf die GbR der Miterben zwar eine begünstigte Nachlassenteilung. Allerdings stehe die Befreiung dem einzelnen Miterben nur in dem Umfang zu, in dem er am Nachlass beteiligt war und danach an der GbR beteiligt bleibe. Seit 2021 beträgt die Haltefrist hier zehn Jahre. Der Miterbe, dessen GbR-Anteil sich vermindert hatte, musste daher anteilig Grunderwerbsteuer nachzahlen (II R 42/21).

Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen (luf-)Vermögen: Der Stichtag zählt

Das Finanzgericht (FG) Münster hat am 14. November 2024 eine für die erbschaftsteuerliche Beurteilung von Hofübergaben wichtige Frage beantwortet. Es ging um die Zuordnung oder Nichtzuordnung von Flächen zum Hof mit der Folge, dass einerseits die Grundstücke niedriger bewertet werden und andererseits die schenkungsteuerliche Verschonung greifen kann. Im Streitfall wurde ein großer Forstbetrieb vererbt. Eine Fläche war für den Abbau von Bodenschätzen fremdverpachtet. Das Finanzamt nahm das Abbauland aus dem luf-Vermögen heraus und forderte Erbschaftsteuer. Das FG stimmte dem zu. Nach dessen Ansicht ist für die Frage, ob begünstigtes land- und forstwirtschaftliches Vermögen vorliegt, nicht die dauerhafte Zweckbestimmung entscheidend, sondern stichtagsbezogen nur die Nutzung des Grundstücks am Tag der Schenkung oder des Erbfalls. Anders als bei der Einheitsbewertung, bei der vorübergehende außerlandwirtschaftliche Nutzungen kein Problem sind, führt dies bei der Erbschaftsteuer zu Steuernachteilen. Das letzte Wort wird der Bundesfinanzhof haben. Bis dahin sind Hofübergaben gerade im Hinblick auf vorübergehende außerlandwirtschaftliche Nutzungen optimal zu beraten (3 K 2383/23-F, Revision II R-36/24).

» zurück zum Inhaltsverzeichnis

✉ PDF versenden

Impressum

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

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

Redaktionsbeirat: Ernst Gossert (Steuerberater), Viktoria Mayer (Kompetenzzentrum Landwirtschaft),

Clara Winkler (Unternehmenskommunikation); E-Mail: presse@ecovis.com

Bildnachweis: Titel: ©jackfrog (mit KI), 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: ecovis.com