

Land steuerfrei tauschen

Wenn Sie mit Nachbarn oder Kollegen Land tauschen, kann das Zeit und Kosten sparen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie bei einem Landtausch nicht in die Steuerfalle tappen.



Foto: Meinert

Bei einem Landtausch kommen verschiedene Verfahren in Betracht – je nach Wahl fallen schnell hohe Steuern an.

Je nachdem, wer an dem Landtausch beteiligt ist und wie das Tauschverfahren abläuft, unterscheidet man in der Praxis drei grundsätzliche Varianten:

- die Regelflurbereinigung bzw. die Baulandumlegung (§45 BauGB),
- den privatrechtlichen Tausch sowie
- den freiwilligen Landtausch.

Bewirtschaftungstechnisch führen zwar alle Verfahren zum selben Ziel. Bei den steuerlichen Konsequenzen gibt es jedoch große Unterschiede – je nachdem, welches Verfahren Sie anwenden, können hohe Steuersummen anfallen. Im Blick halten sollten Sie die Einkommens- und Grunderwerbsteuer.

Regelflurbereinigung

Das Regelflurbereinigungsverfahren ist eigentlich eine Art erzwungener Landtausch. Denn die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Flächen und Flächeneigentümer, die von der Flurbereinigung betroffen sind. Ziel ist, die Ackerflur neu zu ordnen, um die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft zu verbessern sowie die allgemeine Landeskultur und Landentwicklung zu fördern.

Die Baulandumlegung, ein förmliches Flächentauschverfahren, ist im Baugesetzbuch geregelt. Es soll jedoch

keine „verbesserten“ landwirtschaftlichen Flächen schaffen, sondern Baulandgrundstücke und Gemeinschaftsflächen, wie z.B. Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen. Die Neuordnung der Baugrundstücke auf die Beteiligten erfolgt gleichmäßig, also entsprechend ihres Anteils an den eingebrachten Flächen.

Stille Reserven: Die Flurbereinigungsbehörde nimmt Ihnen im Rahmen des Regelflurbereinigungsverfahrens Ihr Eigentum – und zwar zwangsweise – und

weist Ihnen Ersatzland zu. Dies führt, laut dem Bundesfinanzhof, zur Anwendung des sogenannten „Surrogationsprinzips“: Die Fläche, die Sie neu zugewiesen bekommen, gilt rein zivilrechtlich als die Fläche, die Sie vorher eingebracht und abgegeben haben. Sie ist auch steuerrechtlich sozusagen Ihr eingebrachtes Grundstück in „verwandelter Gestalt“.

Nehmen Sie an einer Regelflurbereinigung oder einem Umlegungsverfahren teil, führt das aus ertragsteuerrechtlicher Sicht im Regelfall nicht zu einem Veräußerungsvorgang, bei dem Sie die sogenannten „stillen Reserven“ aufdecken (Übers. 1). Bei den stillen Reserven handelt es sich um die Differenz zwischen dem Verkehrswert (gemeiner Wert) und dem Buchwert, d.h. dem Wert, mit dem Ihr abgegebenes Grundstück im Jahresabschluss bilanziert ist.

Ausgleichszahlungen: Grundsätzlich zielt das Regelflurbereinigungsverfahren darauf ab, alle beteiligten Parteien wertgleich, also entsprechend ihrer eingebrachten Werte, abzufinden. Da dies nicht immer möglich ist, z.B. weil eine Fläche mehr Bodenpunkte hat als die andere, kann es zu Ausgleichszahlungen kommen. Diese müssen Sie ertragsteuerlich so behandeln: Landwirt Schulte bringt 4 ha in die Flurbereinigung ein (Namen erfunden). Der Verkehrswert beträgt 40000 €. Nach der Bereinigung erhält er jedoch nur Fläche mit einem aktuellen Wert von 35000 €. Als Ausgleich der Minderzuweisung zahlt ihm die Teilnehmergemeinschaft einen Geldbetrag von 5000 €.

Übersicht 1: Regelflurbereinigung

gleich große Tauschflächen	Grundstück A	Grundstück B
Buchwert des abgegebenen Grundstücks, €	10000	12000
Wert des erhaltenen Grundstücks, €	20000	20000
zu versteuernder Veräußerungsgewinn, €	0	0

Bei der Regelflurbereinigung decken Sie keine stillen Reserven auf.

Die Finanzverwaltung geht in diesem Fall davon aus, dass er nun einen Anteil der Fläche verkauft hat – denn er hat nicht den gleichen Wert wieder erhalten. In diesem Fall hat der Landwirt 1/8 der abgegebenen Fläche entgeltlich veräußert (5000 € Ausgleichszahlung von 40000 € Verkehrswert). Nun muss er seinen Veräußerungsgewinn berechnen. Hierzu benötigt er den Buchwert der Fläche. Der beträgt in diesem Fall für die 4 ha 20000 €. Da Schulte theoretisch nur 1/8 der Fläche verkauft hat, liegt der Buchwert für diesen Teil bei 2500 € (20000 € x 1/8). Die Differenz der Ausgleichszahlung zum anteiligen Buchwert der Fläche gilt nun als Veräußerungsgewinn, hier 2500 € (5000 € – 2500 €). Sofern Schulte keine Rücklage

Unsere Experten

Felix Reimann und Gesine Niebuhr, wetreu Alfred Haupt KG, Münster

nach §6b EStG bildet, muss er diesen Betrag als laufenden Gewinn versteuern (Kasten). Für die verbleibenden 7/8 des abgegebenen Grundstücks greifen die Grundsätze der Regelflurbereinigung (Surrogationsprinzip), d.h. der Flächentausch löst in diesem Umfang keine Ertragsteuerbelastung aus.

Grunderwerbsteuer: Erhalten Sie Land im Rahmen einer Regelflurbereinigung, fällt in der Regel keine Grunderwerbsteuer an. Erst wenn die Behörde Sie zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet und diese die Grenze von 2500 € übersteigt, müssen Sie Grunderwerbsteuer zahlen. Eine Ausnahme bilden Zahlungen wegen „unvermeidbarer Mehrausweisung“. Davon spricht man, wenn die Mehrzuteilung auf Grund von natürlichen Barrieren, wie z.B. einem Bach oder katastermäßigen Begrenzungen erfolgen muss, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen sicherzustellen – dann fällt keine Grunderwerbsteuer an.

In folgendem Fall handelt es sich aber nicht um eine „unvermeidbare Mehrausweisung“: Wenn ein anderer Landwirt bei der Flurbereinigung freiwillig auf einen Teil seiner Fläche verzichtet – z.B. weil er das Geld gut gebrauchen kann – und Sie diese Fläche bekommen, obwohl diese zur wertgleichen Abfindung nicht nötig gewesen wäre. Für diesen Flächenanteil müssten Sie dann Grunderwerbsteuer zahlen.

Erhalten Sie Flächen bei einem Baulandumlegungsverfahren, bleiben Sie von der Grunderwerbsteuer verschont, sofern Sie lediglich umlegungsbedingte Ausgleichszahlungen leisten müssen. ▶

Steuern sparen – reinvestieren!

Wollen Sie vermeiden, dass der Fiskus Ihre aufgedeckten stillen Reserven besteuert, sollten Sie stets prüfen, ob Sie Ihren Gewinn nach §6b Einkommensteuergesetz (EStG) reinvestieren können. Demnach können Sie Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Grund und Boden auf die Anschaffungskosten von Grund und Boden oder Gebäude übertragen, die Sie im Jahr der Veräußerung oder aber im vorangegangenen Wirtschaftsjahr angeschafft/ hergestellt haben. Alternativ können Sie den Veräußerungsgewinn in eine gewinnmindernde Rücklage nach §6b EStG einbringen, die Sie dann innerhalb der folgenden vier Wirt-

schaftsjahre übertragen müssen. Dazu übertragen Sie die Rücklage auf die Anschaffungskosten des neu erworbenen Grund und Bodens bzw. Gebäude. Die Frist von vier Jahren verlängert sich bei neu hergestellten Gebäuden im Betriebsvermögen im übrigen auf sechs Jahre, wenn Sie noch vor Ende des vierten Wirtschaftsjahres mit dem Bau des neuen Gebäudes begonnen haben.

Unterbleibt eine Reinvestition des Veräußerungsgewinns, müssen Sie die Rücklage gewinnerhöhend auflösen. Achtung: Pro Jahr müssen Sie 6% Gewinnzuschlag einkalkulieren. Weitere Infos zur Reinvestition lesen Sie in top agrar 3/2015, Seite 38.



Foto: Heil

Ein Landtausch ist bei kleinen Parzellen mit verschiedenen Besitzern sinnvoll.



Foto: Heil

Achten Sie beim Landtausch darauf, dass der Wert der getauschten Flächen weitgehend identisch ist. Müssen Sie Ausgleichzahlungen leisten, kann es teuer werden.

Gründe für einen Tausch

Ein Landtausch hat viele Vorteile. Durch einen Landtausch können Sie:

- die Betriebsabläufe durch kürzere Wege zu den einzelnen Parzellen optimieren und so deutlich Arbeitszeit und Kosten sparen.
- die einzelnen Schlaggrößen erhöhen und dadurch größere Maschinen effizienter einsetzen. Das senkt Ihre Maschinenkosten.
- Ihre landwirtschaftlichen Flächen um den Betrieb arrondieren und so den Wert der Flächen steigern, beispielsweise durch Bildung eines Eigenjagdbezirkes.

Privatrechtlicher Tausch

Vereinbaren Sie mit Ihrem Nachbarn, dass Sie bestimmte Parzellen Ihres Grundbesitzes tauschen wollen – und zwar ohne dass Sie die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere öffentliche Stelle einschalten – handelt es sich um einen privatrechtlichen Landtausch. Auch wenn Sie anstelle eines Kaufvertrages einen Tauschvertrag abschließen, gelten die gleichen Regeln wie beim Kauf bzw. Verkauf.

Stille Reserven: Ertragsteuerlich betrachtet, gibt es hier ein Veräußerungs- und ein Anschaffungsgeschäft. Das heißt, der Fiskus behandelt den Tausch so, als wenn Sie Ihre zum Tausch eingebrachte Fläche verkauft und dafür eine neue Fläche gekauft hätten. Vom Grundsatz her liegen zwei separate Geschäfte vor. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich beim Tausch aus der Differenz

zwischen dem Verkehrswert des erhaltenen und dem Buchwert des weggetauschten Grundstücks, abzüglich der Veräußerungskosten. Es kommt somit zwingend zur Aufdeckung der stillen Reserven – sofern Sie den Gewinn nicht reinvestieren (Kasten Seite 45).

Beispiel: Landwirt Mathias Heitzer und sein Nachbar Simon Ricker möchten gleich große Flächen tauschen. Grundstück A von Heitzer hat einen Buchwert von 11000 €. Er erhält von Ricker eine Fläche mit einem Verkehrswert von 20000 €, d.h. Heitzer erzielt einen Veräußerungsgewinn von 9000 €. Diesen muss er versteuern. Das Grundstück B des Nachbarn Ricker hat einen Buchwert von 12000 €. Das Grundstück, welches er von Heitzer erhält, hat einen Verkehrswert von 20000 €. Ricker muss also einen Veräußerungsgewinn von 8000 € versteuern (Übers. 2).

Ausgleichszahlungen: Da es sich bei einem privatrechtlichen Tausch um zwei einzelne Vorgänge, und zwar den Landverkauf und den Landkauf handelt, gibt es hier grundsätzlich keine Ausgleichszahlungen.

Grunderwerbsteuer: Wenn Sie einen „normalen“, privatrechtlichen Tausch vornehmen, trifft die Grunderwerbsteuer beide Landwirte in vollem Umfang. Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist die Tauschleistung des anderen Vertragsteils, also der Wert der Fläche, die Sie neu bekommen haben.

Beispiel: Heitzer und Ricker haben im Zuge des Tausches Land mit einem Verkehrswert von 20000 € erhalten. Bei einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5%, z.B. in Nordrhein-Westfalen, schulden beide dem Fiskus 1300 €!

Übersicht 2:

Privatrechtlicher Tausch

gleich große Tauschflächen	Grundstück A	Grundstück B
Buchwert d. abgegebenen Grundstücks, €	11000	12000
Wert des erhaltenen Grundstücks, €	20000	20000
zu versteuernder Veräußerungsgewinn, €	9000	8000

Beim privatrechtlichen Tausch müssen Sie den Veräußerungsgewinn versteuern.

Bleiben Sie nicht auf den Kosten sitzen!

Planen Sie einen freiwilligen Landtausch, kommen einige Kosten auf Sie zu, beispielsweise Kosten für die Katasterunterlagen oder mögliche Neuvermessungen. In einigen Bundesländern können Sie jedoch einen Zuschuss beantragen. Weiterfüh-

rende Informationen für die einzelnen Bundesländer finden Sie unter www.topagrar.com/Heft+

Übrigens: Die im Rahmen des Landtausches anfallenden Beiträge stellen sofort abziehbare Betriebsausgaben dar – das senkt die Steuerlast.

Freiwilliger Landtausch

Es gibt aber auch noch eine dritte Option: den freiwilligen Landtausch, der im Flurbereinigungsgesetz geregelt ist. Der entscheidende Unterschied zur Regelflurbereinigung ist jedoch, dass die Flurbereinigungsbehörde den freiwilligen Landtausch ausschließlich auf Antrag der Tauschpartner und somit nur mit deren Einverständnis ausführt.

Stille Reserven: Hier gelten prinzipiell die gleichen Vorschriften wie bei der gesetzlichen Regelflurbereinigung. Die Finanzverwaltung hat die ertragsteuerliche Gleichbehandlung beider Verfahren jedoch lange Zeit abgelehnt.

Ein aktuelles Urteil des Finanzgerichts Münster hat nun die Interessen der Land- und Forstwirte gestärkt, die einen freiwilligen Landtausch durchführen (siehe top agrar 7/2017, Seite 24, Az.: 4 K 2406/16 F). Die Richter urteilten, dass ein freiwilliger Tausch nach dem Flurbereinigungsgesetz ertragsteuerlich der Regelflurbereinigung gleichzustellen ist.

Im entschiedenen Fall hatten mehrere Land- und Forstwirte bei der Flurbereinigungsbehörde einen Antrag auf freiwilligen Landtausch gestellt. Sie wollten durch Arrondierung ihrer Betriebe die Bewirtschaftung vereinfachen. Die Finanzverwaltung war der

Ansicht, dass der freiwillige Landtausch auf Grund des fehlenden Zwangscharakters im Vergleich zur Regelflurbereinigung nicht mit dieser vergleichbar sei.

Das Finanzgericht begründete seine Entscheidung zugunsten der Landwirte mit dem Hinweis auf das Surrogationsprinzip: Ein Veräußerungsvorgang, der zur Aufdeckung stiller Reserven führen würde, läge beim freiwilligen Landtausch nicht vor.

Nun ist die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig (Az.: VI R 25/17). Erst nach dessen Urteil ist die ertragsteuerliche Behandlung des freiwilligen Landtausches abschließend geklärt.

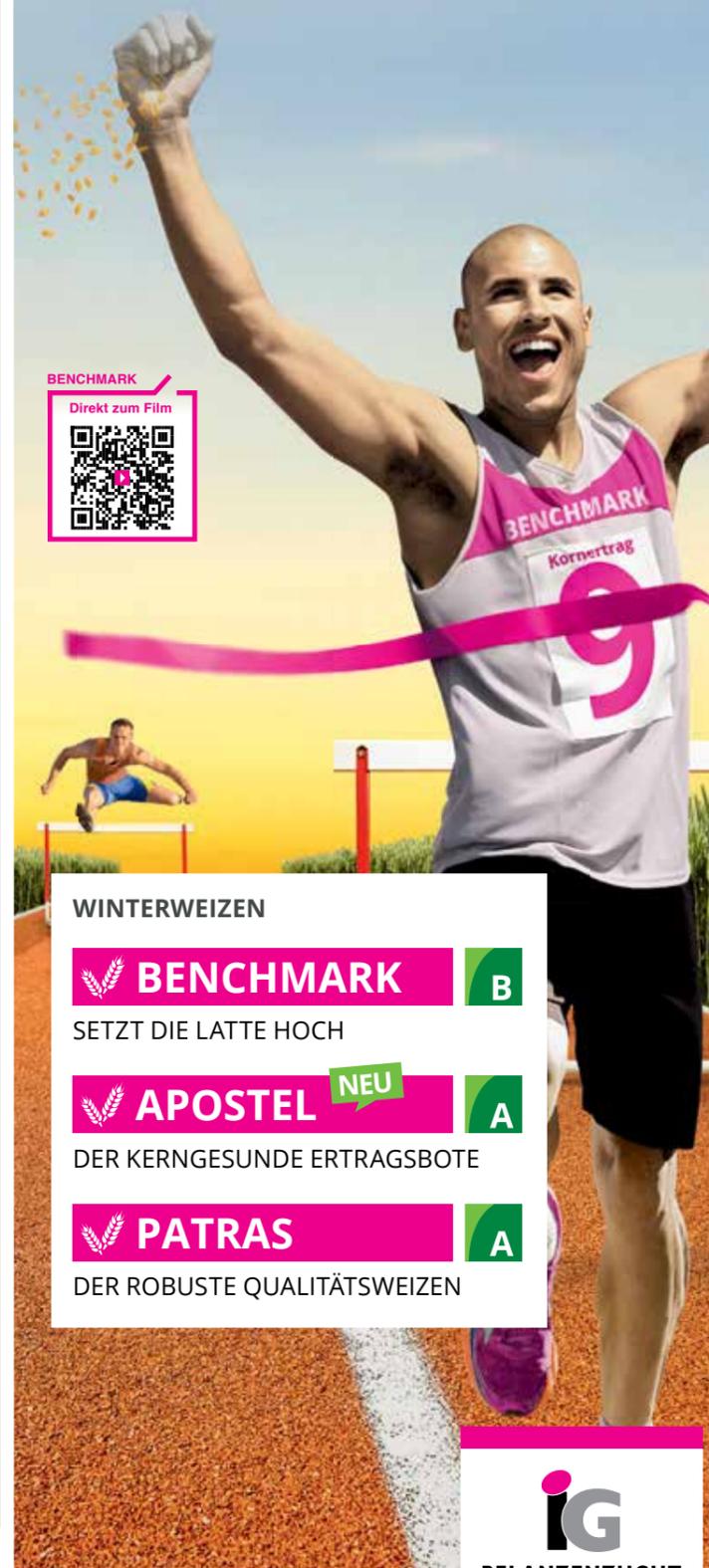
Ausgleichszahlungen: Hier gelten die gleichen Regeln wie beim normalen Flurbereinigungsverfahren.

Grunderwerbsteuer: Unabhängig von dem Urteil des Finanzgerichts Münster und dem noch anhängigen Verfahren beim Bundesfinanzhof gelten für den freiwilligen Landtausch die gleichen Regeln wie bei der Regelflurbereinigung: Grunderwerbsteuer müssen Sie in den meisten Fällen nicht zahlen. Die Steuer fällt nur dann an, wenn Sie auf Grund einer vermeidbaren Mehrausweisung eine Ausgleichszahlung leisten müssen und diesen Betrag von 2500 € überschreiten. M. Meinert

Schnell gelesen

- Wollen Sie Flächen tauschen, sollten Sie an die Ertrag- und Grunderwerbsteuerlast denken.
- Beim Flächentausch gibt es verschiedene Verfahren: Eine gesetzliche Flurbereinigung ist steuerlich günstiger als der privatrechtliche Tausch.
- Beim privatrechtlichen Tausch decken Sie die stillen Reserven auf – das kann teuer werden.
- Der freiwillige Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetz ähnelt dem normalen Flurbereinigungsverfahren.

IHRE ERTRAGS- UND QUALITÄTSBRINGER



WINTERWEIZEN

BENCHMARK B

SETZT DIE LATTE HOCH

APOSTEL NEU A

DER KERNGESUNDE ERTRAGSBOTE

PATRAS A

DER ROBUSTE QUALITÄTSWEIZEN