

Wenn Sie auf fremdem Boden bauen

Haben Sie den Betrieb Ihrer Eltern gepachtet und wollen nun einen Stall bauen? Dann haben Sie ein Problem, denn Sie bauen auf fremdem Grund und Boden. Das ist mit einigen steuerlichen Tücken verbunden.

Junglandwirt Johannes Klaumann (Namen erfunden) war schon lange klar: Sobald er den Betrieb seiner Eltern pachtet und die volle Verantwortung dafür übernimmt, möchte er als Erstes eine neue Lagerhalle für sein Getreide bauen. Nachdem er seinen Vater von dem Vorhaben überzeugen konnte, stand der weiteren Planung nichts mehr im Wege – dachte er zumindest. Als er aber seinem Steuerberater von den Plänen erzählt, weist dieser ihn auf ein kleines Detail hin, das Klaumann völlig übersehen hatte: Da der Junglandwirt den Hof von seinen Eltern gepachtet hat, wird er die Halle rein rechtlich auf fremdem Grund und Boden bauen. Denn trotz Pachtvertrag ist der Vater immer noch der Grundstückseigentümer. Das Gebäude würde zum Eigentum des Grundstückseigentümers gehören – unabhängig vom Willen der beteiligten Vertragspartner. Das birgt nicht nur zivilrechtliche, sondern vor allen Dingen auch große steuerliche Tücken.

Neben diesem Fallbeispiel kommen in der Praxis zahlreiche andere Fälle vor, in denen Landwirte auf fremdem Grund und Boden bauen:

- Beispielsweise, wenn eine GbR einen Stall auf der Hofstelle eines der Gesell-

schafter errichtet. Gleiches gilt für die Vater-Sohn-GbR für den Fall, dass sich das Grundstück im Eigentum des Vaters befindet.

- Wenn die Eigentümerin des Hofes die Ehefrau ist, aber der Ehemann den landwirtschaftlichen Betrieb als Unternehmer führt und eine Halle baut.

Planen Sie den Bau auf fremdem Boden, sollten Sie folgendes beachten: Erstellen Sie als Bauherr das Gebäude in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, haben Sie gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks einen Ersatzanspruch. Denn sein Eigentum „vermehrt“ sich. Da der Verkehrswert des bebauten Grundstücks steigt, haben Sie einen Anspruch auf die Differenz des Ver-

Haben Sie den Betrieb Ihres Vaters gepachtet und errichten dort z. B. einen Stall, bauen Sie rein rechtlich auf fremdem Boden.

kehrswertes (vor und nach dem Bau). Das Geld, was Sie für das Gebäude bekommen, erhöht Ihren Gewinn.

Baukosten abschreiben

Generell gilt, dass ein Bauherr die Herstellungskosten abschreiben kann. Dazu müssen Sie das Gebäude aus betrieblichem Interesse gebaut haben und es tatsächlich für Ihren Betrieb nutzen, um damit Einkünfte zu erzielen. Ein Dokument, das das nachweist, brauchen Sie nicht. Der „Nachweis“ erfolgt durch die spätere betriebliche Nutzung.

Wenn Sie auf fremdem Grund und Boden bauen, dürfen Sie die Abschreibung nicht an die Dauer des Pachtvertrages koppeln. Bei der Berechnung des Abschreibungsbetrages kommt es auf die voraussichtliche tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes an. Eine höhere Abschreibung nach der kürzeren Dauer des Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ist nicht möglich (Bundesfinanzhof, Az.: III B 2/14). Beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer des Gebäudes beispielsweise 20 Jahre, Ihr Pachtvertrag läuft hingegen „schon“ in zehn Jahren aus, hat das keinen Einfluss. Sie müssen sich an den 20 Jahren orientieren.

Wenn der Eigentümer der Fläche das Gebäude später gegen eine Entschädigungszahlung übernimmt, dann kann er diese Kosten als Anschaffungskosten abschreiben.

Im Übrigen müssen Sie in Ihrer Bilanz „Bauten auf fremden Grundstücken“ angeben. Das erfolgt in der Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“.

Holen Sie die Vorsteuer zurück

Denken Sie nicht nur an die Abschreibung. Sie können sich auch die Vorsteuer aus den Ausgaben für den Bau zurückholen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie Eigentümer des Grundstückes sind, auf dem Sie das Gebäude bauen. Entscheidend ist, dass Sie die sogenannte Verfügungsmacht besitzen. Diese erlangen Sie mit der Übergabe beziehungsweise mit der Abnahme des fertigen Gebäudes. Sie sind schließlich der Ver-

tragspartner des Bauunternehmens, mit dem Sie zusammenarbeiten und haben die Aufträge in Ihrem Namen erteilt. Als regelbesteuender Unternehmer sind Sie somit zum Vorsteuerabzug aus den erhaltenen Bauleistungen berechtigt.

Pauschalieren Sie, ist die Vorsteuer mit der Umsatzsteuerpauschalierung bereits abgegolten. Die Vorsteuerbeträge stellen dann in der Regel Betriebsausgaben dar.



Foto: Höner

Umsatz- oder Grunderwerbsteuer fällt an

Bauen Sie auf fremdem Boden ein Gebäude, sollten Sie auch daran denken, was damit geschehen soll, wenn der Pachtvertrag ausläuft. Sie können das Gebäude entweder abreißen oder es auf den Grundstückseigentümer übertragen. Wollen Sie es übertragen, reicht eine Vereinbarung im Pachtvertrag oder eine Rechnung. Sie brauchen keine notarielle Beurkundung.

Sind Sie regelbesteuender Unternehmer und wollen das Gebäude auf den Grundstückseigentümer übertragen, fallen Umsatzsteuern oder Grunderwerbsteuer an. Hierbei kommt es auf den Zeitpunkt der Lieferung an.

Nach dem Pachtabschluss: In den meisten Fällen erfolgt die Weiterlieferung beziehungsweise Übertragung des Gebäudes erst nach Ablauf des Miet- oder

Pachtvertrages für den Grund und Boden, auf dem Sie das Gebäude gebaut haben. Bis dahin können Sie das von Ihnen gebaute Gebäude für Ihr Unternehmen nutzen, ohne dass Sie Miete oder Pacht für das Gebäude zahlen müssen. Nach Ablauf der Pacht für die Fläche übertragen Sie das Gebäude an den Grundstückseigentümer. Für die Lieferung fällt keine Umsatzsteuer an. Denn die Übertragung unterliegt der Grunderwerbsteuer: Je nach Bundesland muss der Grundstückseigentümer 3,5 bis 6,5% vom Kaufpreis an Steuern zahlen. Bei Übertragungen innerhalb der Familie gilt jedoch die bekannte Befreiung der Grunderwerbsteuer.

Hierzu ein Beispiel: Landwirt Richard Muck pachtet von seinem Nachbarn ein unbebautes Grundstück für 12 Jahre. Der Nachbar ist damit einverstanden, dass Muck auf seinem Grundstück eine Lagerhalle für Futtermittel baut. Der Grundstückseigentümer beteiligt sich nicht an den Baukosten von 80.000 €. Da der Landwirt die Regelbesteuerung anwendet, kann er die ihm für den Bau in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen (15.200 €).

Als sein Nachbar den Pachtvertrag unterzeichnete, wollte er sich nicht festlegen, ob er die Halle nach Ablauf der Pachtzeit gegen eine Entschädi-

gungszahlung übernimmt oder ob er von Muck verlangt, dass er die Halle abreißt. Eine „Weiterlieferung“ fand daher zunächst nicht statt. Nach Ablauf der Pachtzeit für das Grundstück entscheidet sich der Verpächter, das Gebäude zu übernehmen und zahlt dem Landwirt dafür eine Entschädigung. Da die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes noch nicht abgelaufen ist, zahlt der Verpächter Muck den Restwert der Lagerhalle aus, hier 35.000 €.

Die Lieferung des Gebäudes ist von der Umsatzsteuer befreit. Der Verpächter muss jedoch 5% Grunderwerbsteuer zahlen, also 1750 €. Obwohl sich Muck die Vorsteuer der Baukosten zurückgeholt hat, hat das keine umsatzsteuerlichen Folgen. Denn die Veräußerung erfolgt außerhalb des zehnjährigen Berichtigungszeitraumes für die Umsatzsteuer.

Hätte der Landwirt den Pachtvertrag allerdings nur für neun Jahre unterzeichnet und sich die Vorsteuer trotzdem aus den Baukosten zurückgeholt, müsste er eine umsatzsteuerliche Berichtigung vornehmen. Die erstattete Vorsteuer müsste er zurückzahlen.

Lieferung direkt nach dem Bau: Sie können das Gebäude aber auch direkt nach dem Bau an den Grundstücksei-



Foto: wetreu

Unser Experte:
Stefan Heins, wetreu
LBB Betriebs- und
Steuerberatungsgesellschaft KG, Kiel

Wenn Sie auf die Entschädigung verzichten



Foto: Graakjaer

Bauen Sie einen Stall auf fremdem Boden und verzichten auf eine Entschädigung, hat das teure steuerliche Konsequenzen.

Aufpassen sollten Sie, wenn Sie Fläche von einem Verwandten gepachtet haben, dort auf Ihre Kosten bauen und nach Ablauf des Pachtvertrages auf eine Entschädigungszahlung für das Gebäude verzichten oder einen geringeren Betrag bekommen, als angemessen. Denn verkaufen Sie das Gebäude nach Ablauf der Pachtzeit an den Grundstückseigentümer, zählt diese Entschädigung, die Sie bekommen, als Betriebseinnahme. Diese erhöht Ihren zu versteuernden Gewinn.

Für den Fall, dass die Nutzungsdauer des Gebäudes noch nicht abgelaufen ist, das Gebäude also noch etwas wert ist und Sie eine unangemessen geringe Entschädigung erhalten, liegt eine „Entnahme des Entschädigungswertes“ vor. Denn Sie verzichten freiwillig auf ein höheres Einkommen. Das Gleiche gilt, wenn Sie aus privaten Gründen vollständig auf die Entschädigung verzichten. Die Entnahme des Entschädigungswertes – also den Verzicht auf das zusätzliche Einkommen – müssen Sie gewinnerhöhend erfassen.

gentümer übergeben. In der Regel ersetzt er Ihnen in diesem Fall die Herstellungskosten für den Bau und berechnet Ihnen nach Fertigstellung des Gebäudes eine Miete/Pacht für die Nutzung. Diese sofortige „Weiterlieferung“ unterliegt nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht der Grunderwerbsteuer. Aus umsatzsteuerlicher Sicht handelt es sich aber um eine Werklieferung, für die Sie 19% Steuer an den Fiskus überweisen müssen, wenn Sie der Regelbesteuerung unterliegen.

Hierzu ein Beispiel: Landwirt Andreas Baumann errichtet auf einer gepachteten Fläche eine Lagerhalle für 50000 €.

Mit dem Eigentümer hat er vereinbart, dass dieser ihm die Kosten für die Herstellung des Gebäudes ersetzt. Der Landwirt liefert die Halle sofort zum Zeitpunkt der Fertigstellung an den Grundstückseigentümer. Für die Nutzung des Gebäudes zahlt Baumann seinem Verpächter eine angemessene Miete. Der Verpächter ist also nicht nur zivilrechtlicher Eigentümer, sondern erlangt auch die Verfügungsmacht über die Lagerhalle. Es liegt daher eine entgeltliche Lieferung vor.

Gegenleistung des Grundstückseigentümers für die Lieferung der Lagerhalle ist die Übernahme der Baukosten. Die Lieferung ist umsatzsteuerpflichtig. Es fallen 9500 € Steuern an. Der Vorgang unterliegt nicht dem Grunderwerbsteuergesetz.

Der Sonderfall: Haben Sie mit dem Verpächter vereinbart, dass Sie während der Pachtzeit nur eine reduzierte Pacht zahlen müssen und Sie das Gebäude dafür nach Ablauf des Pachtvertrages für die Fläche entschädigungslos auf ihn übertragen, handelt es sich um einen Sonderfall. Die Lieferung des Gebäudes ist dann umsatzsteuerpflichtig. Allerdings berechnet der Fiskus diese anhand der Differenz zwischen der eigentlich angemessenen und der tatsächlich gezahlten Pacht für den Grund und Boden. Die angemessene Pacht orientiert sich dabei an den ortsüblichen Pachten.

Hierzu ein vereinfachtes Beispiel: Landwirt Janns Brinkmann plant auf einer von ihm gepachteten Fläche den

Bau einer Strohalle für 96000 €. Er hat mit seinem Verpächter vereinbart, dass die Halle nach Ablauf der Pachtzeit

Erst pachten, dann erben

Haben Sie den Hof Ihrer Eltern z. B. für zehn Jahre gepachtet und dort ein Gebäude gebaut, die Übergabe steht dann aber schon nach fünf Jahren an, ist das kein Problem. Die Forderung, die Sie gegenüber Ihren Eltern haben – also die Entschädigung – „verrechnet“ sich mit dem Wert des Gebäudes, das Sie erben. Das Ganze ist daher ein Nullsummenspiel.

Generell sollten Sie aber folgendes bedenken, wenn Sie den Hof der Eltern pachten: Planen Sie in diesem Fall den Bau eines Gebäudes, sind dennoch klare schriftliche Vereinbarungen sinnvoll – auch wenn geplant ist, dass Sie den Hof in Zukunft erben. Sie sollten konkret festhalten, wer für die Kosten des Baus aufkommt und was mit dem Gebäude nach Ablauf der Pacht geschieht. Legen Sie zudem eine angemessene Entschädigung fest. Denn nicht immer folgt der Pacht die Übergabe. Im Streitfall sind so beide Parteien auf der sicheren Seite.



Foto: Werkbild

Bauen Sie auf einer gepachteten Fläche, z. B. eine alte Halle um, müssen Sie mit steuerlichen Konsequenzen rechnen.

gen auf die verbleibende Pachtdauer, soll den voraussichtlichen Restwert der Lagerhalle bei Ende der Pachtdauer entsprechen (800 €/Monat x 12 Monate x 10 Jahre = 96000 €).

Brinkmann behält also für die Dauer der Pachtlaufzeit die Verfügungsmacht über die Lagerhalle. Nachdem der Vertrag ausgelaufen ist, erfolgt die Lieferung der Halle. Diese ist umsatzsteuerpflichtig. Denn das Entgelt besteht in der Differenz zwischen der eigentlich angemessenen und der tatsächlich gezahlten Miete für den gepachteten Grund und Boden. Da der Grundstückseigentümer pro Monat 800 € weniger Pacht von ihm verlangt, ist dies quasi eine Anzahlung dafür, dass der Landwirt ihm die Halle nach dem Pachtende überträgt. Janns Brinkmann müsste also fortlaufend im Rahmen seiner Umsatzsteuererklärung Umsatzsteuer für die reduzierte Pacht zahlen. Da er pro Jahr 9600 € Pacht einspart,

von zehn Jahren entschädigungslos auf diesen übergehen soll. Als Ausgleich braucht Brinkmann seinem Pächter während der Vertragslaufzeit für die Fläche nur eine ermäßigte Pacht zahlen. Er zahlt nur 100 € pro Monat anstatt der ortsüblichen 900 €. Der kapitalisierte Wert der Mietermäßigung, bezo-

Schnell gelesen

- Sie bauen auf fremdem Grund und Boden, wenn Sie nicht Eigentümer der Fläche sind.
- Bauen Sie auf fremdem Boden, dürfen Sie die Baukosten abschreiben.
- Sie können sich die Vorsteuer der Baukosten zurückholen, auch wenn die bebaute Fläche gepachtet ist.
- Übertragen Sie das Gebäude auf den Grundstückseigentümer, fallen Umsatzsteuer oder Grunderwerbsteuer an.

müsste er daher jährlich 1824 € Umsatzsteuer zahlen.

Bauen Sie auf fremdem Boden, sollten Sie sich über die steuerlichen Konsequenzen im Klaren sein. Betroffen sind übrigens auch Gebäudeteile, Umbauten und Aus- oder Einbauten in fremde Gebäude. -mm-



clagreen.de

EUROPAS GRÖSSTE LANDWIRTSCHAFTLICHE SOLIDARGEMEINSCHAFT

Mit über 100.000 Mitgliedern sind wir Europas größte Solidargemeinschaft. Gegen Wetterrisiken in der Landwirtschaft. Das heißt 100.000 Mitglieder übernehmen Ihr Risiko. Zu 100%. Mit fairsten Konditionen. Ohne generelle Selbstbehalte. Mit Secufarm® 3

für Hagel, Sturm und Starkregenschäden. Im Schadensfall sorgen über 1.000 Schätzer mit der Modis App online dafür, dass Sie in Rekordzeit entschädigt werden. Wer auch immer Ihnen was verspricht, bei uns sind Sie am sichersten versichert.

VEREINIGTE HAGEL

MIT DER NR. 1 AUF NUMMER SICHER GEHEN