

pachten

?

kaufen

Sollte Boden gekauft oder doch besser langfristig gepachtet werden? Das ist für viele Betriebe nicht allein eine steuerliche Frage, sondern es spielen auch betriebswirtschaftliche Überlegungen eine Rolle. Steuerberater Dr. Marcel Gerds wägt ab.

Die Frage, inwieweit der Erwerb von Grund und Boden für die eigene landwirtschaftliche Produktion gegenüber der Zupacht der entsprechenden Flächen für den Betrieb vorteilhaft ist, kann sowohl steuerrechtlich, zivilrechtlich als auch betriebswirtschaftlich beantwortet werden. Im Folgenden soll es vorwiegend um die steuerrechtliche und – damit verknüpft – die betriebswirtschaftliche Seite gehen.

Sofern Grund und Boden entgeltlich oder unentgeltlich erworben wird und dieser der eigenen landwirtschaftlichen Produktion dient, stellt dieser notwendiges Betriebsvermögen dar und ist in der Bilanz im Anlagevermögen auszuweisen. Dies gilt nicht nur für die Bilanz, sondern auch für die Gewinnermittlung mittels einer Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Es wird nicht vorausgesetzt, dass sie für den Betrieb tatsächlich notwendig, wesentlich oder gar unentbehrlich sind. Dabei ist die Herkunft der Mittel für die Anschaffung – aus dem Betriebsvermögen oder aus dem Privatvermögen – für die Zurechnung des Bodens zum Betriebs- oder Privatvermögen grundsätzlich ohne Bedeutung.

Der Boden behält auch dann die Eigenschaft als notwendiges Betriebsvermögen, wenn er in der Bilanz nicht ausgewiesen wird. Ist er nämlich bislang in der Bilanz nicht aktiviert worden, so hat dies keinen Einfluss auf die rechtliche Beurteilung.

Bei der Pacht des Bodens von einem fremden Dritten ist dieser nicht in der eigenen Bilanz auszuweisen, da dieser dem Betriebsinhaber zivilrechtlich nicht gehört. Ein externer Bilanzleser bleibt somit über die tatsächlichen betrieblichen Verhältnisse im Unklaren, wenn dieser die Information nicht z. B. aus dem Anbauverzeichnis ersieht. Insbesondere im Rahmen von Finanzierungsgesprächen mit einer Bank kann es vorteilhaft sein, ein möglichst umfangreiches Aktivvermögen auszuweisen, um das eigene Rating zu verbessern. Pachtflächen wären dann hierbei von Nachteil.

Boden nutzt sich nicht ab

Normalerweise unterliegen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens einer Absetzung für Abnutzung (AfA, in der Praxis Abschreibung genannt), die steuerlich den Charakter von Betriebsausgaben haben. Für die AfA

ist aber Voraussetzung, dass die Wirtschaftsgüter auch einer Abnutzung unterliegen. Bei den Wirtschaftsgütern muss infolge der Nutzung ein regelmäßiger Wertverzehr eintreten. Die bloße Möglichkeit von Wertminderungen reicht für eine AfA nicht aus. Somit wird klar, dass der Grund und Boden – neben Beteiligungen und dem stehenden Holz in der Forstwirtschaft – keiner AfA unterliegt. Der Kauf von Boden erzeugt damit im laufenden Betrieb keine Betriebsausgaben und zieht keine steuerlichen Vorteile nach sich.

Ganz anders bei der Pacht. Die regelmäßigen Pachtzahlungen sind Betriebsausgaben und mindern den steuerlichen Gewinn und somit die Steuerlast. Auf kurz- bis mittelfristige Sicht bietet somit die Pacht steuerliche Vorteile. Aber auch auf langfristige Sicht? Im Falle einer Veräußerung des Betriebes wirkt sich der vorherige Erwerb des Bodens nämlich sehr wohl aus. Der Veräußerungsgewinn ist dann natürlich steuerpflichtig. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis (also die gesamte Gegenleistung) nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert des Betriebsvermögens übersteigt. Zu eben jenem Buchwert des Betriebs-

vermögens gehört dann auch der Buchwert des Bodens. Die historischen Anschaffungskosten des Bodens verringern somit hierbei direkt die Steuerlast durch die Betriebsveräußerung oder die Betriebsaufgabe. Dies wirkt sich selbstredend nur dann aus, wenn der Betrieb tatsächlich veräußert oder aufgegeben wird.

Anschaffungsnebenkosten keine Betriebsausgaben

Ein Nachteil des Erwerbs landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber der Pacht sind die teils erheblichen Anschaffungsnebenkosten. Diese sind z. B. notarielle Beurkundung, Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch, die Fortschreibung im Liegenschaftskataster, Grunderwerbsteuer, Maklerprovision sowie Reisekosten zur vorherigen Besichtigung. Diese sind Teil der Anschaffungskosten des Bodens und somit keine sofort abziehbaren Betriebsausgaben. Vielmehr sind diese zusammen mit Kaufpreis in der Bilanz zu aktivieren, ohne dass – wie oben dargestellt – eine AfA erfolgen könnte.

Diesen Umfang an Nebenkosten gibt es bei der Zupacht nicht, obgleich hier unter Umständen ebenfalls Kosten für die Erstellung der Pachtverträge anfallen. Hier sind die entsprechenden Kosten – ebenso wie die Pacht selbst – sofort abziehbare Betriebsausgaben, die somit den steuerlichen Gewinn und damit die Steuerlast mindern.

Beim Vergleich zwischen den Handlungsoptionen Bodenkauf versus Bodenpacht ist es auch durchaus relevant zu wissen, bei wel-

chen steuerlichen Aspekten es keine Unterschiede gibt.

Ohne Bedeutung, ob Flächen zugekauft oder zugepacht werden, ist es z. B. bei der Grenze der Buchführungspflicht, ab der die Aufstellung einer Bilanz zwingend ist. Neben der Umsatz- und Gewinngrenze ist bei landwirtschaftlichen Betrieben der Wirtschaftswert (Ersatzwirtschaftswert in den neuen Bundesländern) der selbstbewirtschafteten Flächen maßgebend. Nur wenn dieser 25.000 € übersteigt, hat der Betrieb eine Bilanz aufzustellen.

Auch bei der Inanspruchnahme von Sonderabschreibung und Investitionsabzugsbeträgen gem. § 7g EStG gibt es keinen Unterschied, ob die Flächen gekauft oder gepachtet werden. Bei bilanzierenden Landwirtschaftsbetrieben orientiert sich die Grenze am Wirtschaftswert (vorher: Einheitswert) und beträgt 125.000 €. Für Betriebe in den neuen Bundesländern ist an den Ersatzwirtschaftswert gem. §§ 125 ff. BewG anzuknüpfen. Bei der Bestimmung der Betriebsgröße eines Landwirtschaftsbetriebes in den neuen Bundesländern ist bei der Zupachtung von Boden der Ersatzwirtschaftswert nur im Verhältnis der eigenen Fläche zu der zugepachteten Fläche anzusetzen. Somit ist ein gekürzter Ersatzwirtschaftswert heranzuziehen.

VE-Grenze berücksichtigt Pachtflächen

Auch die Vieheinheitengrenze zur Abgrenzung des Landwirtschaftsbetriebes von einem Gewerbebetrieb berücksichtigt zugepachtete

Flächen, wodurch sich auch hier keine Vorzüglichkeit des Kaufs gegenüber der Pacht ergibt. Hintergrund ist die Annahme, dass diejenigen Tierhalter und Tierproduzenten regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Weise nutzen, dass sie als Futtergrundlage des Viehs dienen. Allerdings können nur tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen bei der Ermittlung der maßgeblichen Fläche berücksichtigt werden. Pachtet der Landwirt beispielsweise eine Fläche zu, bewirtschaftet sie aber nicht, bleibt sie außer Betracht.

Bodenkauf belastet die Liquidität

Neben diesen steuerlichen Aspekten sind bei dieser Thematik auch viele betriebswirtschaftliche Fragestellungen relevant, insbesondere hinsichtlich der Einflüsse auf die Liquiditätssituation des Betriebes.

Ein Bodenkauf belastet die Liquidität eines Betriebes punktuell sehr stark. Die Finanzierung über Eigenmittel setzt ein gutes Liquiditätsmanagement voraus, um nicht anschließend im Rahmen der laufenden Betriebsausgaben in Zahlungsschwierigkeit zu geraten. Bei einer in der Regel genutzten Fremdfinanzierung des Bodenkaufs mindern Tilgung und Zinszahlung die Liquidität über den entsprechenden Finanzierungszeitraum. Je nach Kaufpreis und Zinsniveau fällt die Wirkung kurz- und mittelfristig stärker aus als die Pachtzahlungen.

Der wohl häufigste Grund, Boden zu kaufen anstelle zu pachten, besteht in der Pla- →

BVVG Land zum Leben

Sie wollen auf dem Land leben?
Wir haben Immobilien für außergewöhnliche Ideen, Landwirtschaftsflächen oder Wald.

Infos unter www.bvvg.de

BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

→ Boden kaufen oder pachten?

technikboerse.com
www.technikboerse.com

Nutzen Sie die
 Print-Online Kombination
 für Ihren Verkaufserfolg!

CLAAS Lexion 8000 Traktor 8000h,
 2115 h, 200 PS (147 kW), Antriebsstrang,
 100.000 € (inkl. 10% MwSt.)
 Tel. +49 (0) 171 844 8222 Fax +49 (0) 171 844 8222



Fendt 402-200T Profi 2012, 1170
 h, 220 PS (162 kW), Antriebsstrang,
 100.000 € (inkl. 10% MwSt.)
 Tel. +49 (0) 171 844 8222 Fax +49 (0) 171 844 8222



Fendt Multi-402 Profi 2012, 1480
 h, Antriebsstrang, Antriebsstrang,
 100.000 € (inkl. 10% MwSt.)
 Tel. +49 (0) 171 844 8222 Fax +49 (0) 171 844 8222



CLAAS Taurus 4000 2014, 200h,
 200 PS (147 kW), Antriebsstrang,
 170.000 € (inkl. 10% MwSt.)
 Tel. +49 (0) 171 844 8222 Fax +49 (0) 171 844 8222



John Deere 7700 2014, 1220 h,
 220 PS (162 kW), Antriebsstrang,
 100.000 € (inkl. 10% MwSt.)
 Tel. +49 (0) 171 844 8222 Fax +49 (0) 171 844 8222



Maschinenwechselboerse
 mit 09-Nummer auf
 technikboerse.com

tb 09 -

www.technikboerse.com

12. BODENFORUM: Wer treibt die Preise am Bodenmarkt?

Der agrarmanager lädt Sie zum 12. Bodenforum
 im Rahmen der Grünen Woche nach Berlin ein.

Aus dem Programm:

→ **Zur Rolle (nicht-) landwirtschaftlicher Akteure auf dem Bodenmarkt in Sachsen-Anhalt** –
 Prof. Silke Hüttel, Universität Rostock, Professur für Agrarökonomie, Mitglied der Wirt-
 schafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät, Institut für Betriebswirtschaftslehre

→ **Zur Rolle der BVVG auf dem Bodenmarkt in den neuen Ländern** –
 Stefan Schulz, ab 2015 BVVG-Geschäftsführer, leitete bis Ende 2014 das Referat Landwirt-
 schaft und Ernährung im Bundeskanzleramt, zuvor war er seit 1989 im Bundeslandwirt-
 schaftsministerium tätig und dort unter anderem für Treuhandangelegenheiten zuständig

→ **Markt oder Regulierung: Wie kommt der Boden zum besten Wirt?** –
 Prof. Dr. Alfons Balmann, Direktor des IAMO Halle, Professur für Betriebs- und Strukturent-
 wicklung im ländlichen Raum an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

→ **Entwicklung der Bodenmarktpreise und Herausforderungen für die Praxis** –
 Manfred Mesecke, Vorsitzender des Bauernverbandes Uckermark e.V., Fachausschuss
 Agrarpolitik, Betriebswirtschaft und ländliche Entwicklung des LBV

Moderation: Dr. Uwe Steffin, Chefredakteur agrarmanager

Termin: 20. Januar 2015, 10:00 bis 13:00 Uhr

Achtung, neuer Veranstaltungsort: Messe Berlin, Raum Hongkong (am Großen Stern)

Teilnahmegebühr: 50 € zzgl. 9 € ermäßigtes Messticket

Wir bitten um vorherige Anmeldung bis spätestens 13. 1. 2015 unter E-Mail:
 bodenforum@dlv.de oder Tel. 030-293974-52.

Mit der Anmeldebestätigung können Sie das ermäßigte Messticket erwerben.

Weitere Informationen unter: www.bodenmarkt.info

nungsunsicherheit der Bodenpacht. Kurzfristige Pachtverträge stärken die Verhandlungsmacht des Verpächters vor allem in Bezug auf den Pachtzins und hemmen mittelfristige Betriebsentscheidungen wie zum Beispiel Dauerkulturanbau oder einen Pflugtausch. Gerade der Pflugtausch sowie Unterverpachtungen sind durch Pachtverträge erschwert oder gar verhindert. Stets muss das (schriftliche und im Rahmen des Vertrages wirksame) Einverständnis der Verpächter eingeholt werden. Auch Nutzungsänderungen wie die Umwandlung in Grünland oder eine Aufforstung liegen nicht in der Entscheidungshoheit des Pächters.

Produktionssicherung als wichtiges Ziel

Wird eine Fläche noch nicht durch den Betrieb bewirtschaftet, bietet die Bodenpacht allerdings eine sehr schnelle Möglichkeit, diese Produktionsgrundlage zu sichern. Neben dem mündlichen Pachtvertrag ist auch ein schriftlicher Vertrag anhand

von Vorlagen zügig und formgerecht geschlossen und erfordert keine notarielle Beurkundung.

Unterm Strich kann festgestellt werden, dass steuerliche Fragestellungen bei der Frage Bodenkauf versus Bodenpacht eine eher untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr stehen Fragen zur Sicherung der Betriebsgrundlagen im Vordergrund, die viele Betriebsleiter eher zum Kauf tendieren lassen. Steuerlich wäre – zumindest auf kurz- bis mittelfristige Sicht – die Pacht eher zu präferieren, da diese sofort als Betriebsausgabe abziehbar ist. Beim Bodenkauf wären lediglich die Finanzierungskosten in Form von Zinsen direkte Betriebsausgaben. Sollte der Kauf aus Eigenmitteln erfolgen, gibt es überhaupt keine Steuervorteile, da die Nutzung von Eigenkapital mangels Abzugsfähigkeit steuerlich diskriminiert wird. (us) **an**

Dr. Marcel Gerds ist Steuerberater bei der Freund & Partner Steuerberatungsgesellschaft, Lutherstadt Wittenberg, www.marcel-gerds.de