



Steuerfalle gewerblicher Grundstückshandel - Vorsicht bei Baulandausweisungen

Beim Grundstücksverkauf bewegen sich Land- und Forstwirte steuerlich stets auf dünnem Eis. Steuerfrei sind die Verkaufsgewinne bisher, wenn die Grundstücke zum Privatvermögen gehörten und die 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

In voller Höhe steuerpflichtig sind die Verkaufsgewinne an sich, wenn Grundstücke verkauft werden, die zum Betriebsvermögen gehören. Die Besteuerung von Gewinnen aus dem Verkauf von Betriebsgrundstücken kann vermieden werden, wenn steuerfrei reinvestiert wird. Zulässig ist die steuerfreie Reinvestition aber nur, wenn kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Die steuerfreie Reinvestition setzt voraus, dass die Grundstücke, die verkauft werden, steuerlich zum Anlagevermögen des Betriebs gehören. Bestandteil des Anlagevermögens sind die Grundstücke, wenn sie nachhaltig und über mehrere Jahre landwirtschaftlich genutzt werden. Werden Grundstücke und Gebäude dagegen gekauft, um kurze Zeit später gewinnbringend verkauft zu werden, so wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen: die Grundstücke gehören zum Umlaufvermögen und eine steuerfreie Reinvestition scheidet aus. Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt auch dann vor, wenn Grundstücke baureif gemacht werden. Offensichtlich ist das, wenn beispielsweise ein Bauträger land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gekauft, baureif macht und anschließend gewinnbringend als Baugrundstücke weiterverkauft. Für einen Landwirt, der bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke baureif macht, gilt aber nichts anderes. Er wird zum gewerblichen Grundstückshändler, wenn er die künftige bauliche Nutzung nachhaltig beeinflusst, bevor er seine Grundstücke bebaut. Seine Grundstücke, die bisher dem Anlagevermögen zugeordnet waren, werden mit der Baureifmachung zum Umlaufvermögen. Werden die Grundstücke danach als Baugrundstücke verkauft, so werden bereits Grundstücke veräußert, die zum Umlaufvermögen gehören.

Die steuerlichen Konsequenzen des gewerblichen Grundstückshandels sind gravierend. Die Gewinne aus dem Verkauf der Grundstücke werden steuerlich voll erfasst. Eine steuerfreie Reinvestition nach § 6 b Einkommensteuergesetz, mit der die Gewinne neutralisiert werden können, scheidet aus. Bei Grundstücksgeschäften ist der

Höchstsatz bei der Einkommensteuer von derzeit 42 % schnell erreicht. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer erhöhen die Steuerbelastung auf ca. 48 %. Als i-Tüpfel kommt beim gewerblichen Grundstückshandel noch die Gewerbesteuer dazu. Teilweise wird die Gewerbesteuer zwar mit der Einkommensteuer verrechnet. In Gemeinden mit einem hohen Gewerbesteuerhebesatz verbleibt aber durchaus eine Belastung von 10 – 15 %. Die Steuerbelastung kann somit unterm Strich mehr als 60 % erreichen.

In der Praxis erweist sich die Grenzziehung zum gewerblichen Grundstückshandel regelmäßig als schwierig und konfliktrichtig. Angesichts der stolzen Summen, um die es bei Baulandverkäufen geht, ist das wenig verwunderlich. Kern des Problems ist stets die Frage unter welchen Voraussetzungen sich ein Landwirt aktiv an der Baureifmachung seiner Grundstücke beteiligt. Der Bundesfinanzhof – das höchst deutsche Gericht in Steuersachen – bejaht dies, wenn der Landwirt nachhaltig auf die künftige bauliche Nutzung seiner Grundstücke Einfluss nimmt. Der Landwirt muss im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf zusätzliche Aktivitäten zur Wertsteigerung der Grundstücke entfalten.

Unschädlich ist es zunächst einmal, wenn land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft werden. Falls die Grundstücke sechs Jahre lang zum Betriebsvermögen gehört haben, ist die steuerfreie Reinvestition stets möglich. Das Gleiche gilt für Grundstücke des Betriebsvermögens, die zu Bauland wurden, wenn sich der Landwirt nicht an der Baureifmachung beteiligt hat. Noch zulässig ist es, wenn ein Grundstück parzelliert wird und anschließend an einen Erwerber verkauft wird. Selbst bei einer größeren Anzahl von Baugrundstücken entsteht durch die bloße Parzellierung und den anschließenden Verkauf der Grundstücks-Parzellen kein gewerblicher Grundstückshandel. Selbst der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags macht einen Landwirt nicht zwingend zum gewerblichen Grundstückshändler. Unschädlich ist der städtebauliche Vertrag, wenn sich der Landwirt gegenüber der Gemeinde ausschließlich zur Kostenübernahme verpflichtet und auf Planung und Erschließung keinen Einfluss nimmt.

Die Gefahr, zum gewerblichen Grundstückshändler zu werden, ist für den Land- und Forstwirt dennoch sehr groß. Zwar betreiben Land- und Forstwirte selten einen Grundstückshandel, indem sie Grundstücke kaufen und wieder verkaufen. An der Baureifmachung hat der Land- und Forstwirt aber naturgemäß ein erhebliches Interesse. Aus steuerlichen Gründen muss er sich aber davor hüten, die Baulandausweisung oder die Erschließung aktiv voranzutreiben. Alle Tätigkeiten, die über die Parzellierung hinausgehen, sind gefährlich. Schädlich ist es beispielsweise, wenn der Grundstückseigentümer einen Architekten beauftragt, einen Bebauungsplan zu entwerfen. Ein gewerblicher Grundstückshandel wird auch begründet, wenn der Landwirt die Errichtung von Erschließungsanlagen übernimmt oder ein Bauunternehmen mit der Erschließung beauftragt. Genauso ist es, wenn der Landwirt

einen städtebaulichen Vertrag abschließt, in dem er sich dazu verpflichtet, die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu betreiben.

Die leeren Kassen der Gemeinden haben in den letzten Jahren eine für die Landwirte gefährliche Entwicklung eingeleitet. Vielen Gemeinden fehlen inzwischen die Mittel um Bauland zu erschließen oder sie scheuen die finanziellen Risiken, die damit verbunden sind. Nicht selten gehen Gemeinden auf Landwirte zu und stellen Ihnen die Baulandausweisung in Aussicht, wenn diese an der Erschließung mitwirken. In solchen Fällen ist größte Vorsicht und Zurückhaltung geboten. Jede aktive Beteiligung an der Baureifmachung seiner Grundstücke macht den Landwirt zum gewerblichen Grundstückshändler. In diesen Fällen muss genau zwischen der aktiven Beteiligung an der Baureifmachung und der reinen Kostenübernahme unterschieden werden. Werden vom Landwirt ausschließlich Planungs- oder Erschließungskosten übernommen, so bleibt das für den Landwirt unschädlich. Sämtliche planerischen Aktivitäten müssen der Gemeinde überlassen werden. Insbesondere müssen sämtliche Aufträge von der Gemeinde vergeben werden. Der Landwirt darf sich als Grundstückseigentümer nur zur Übernahme der anfallenden Kosten bereit erklären.

Neigt eine Kommune dazu, bei der Baureifmachung Aktivitäten auf den Grundeigentümer abzuwälzen, dann ist Vorsicht geboten. Die steuerlichen Probleme, die Landwirten bei der Baulandausweisung und beim Baulandverkauf drohen, sind den Kommunen selten bewusst. Werden den Kommunen die drastischen steuerlichen Konsequenzen erläutert, so sind sie häufig zu einer konstruktiven Zusammenarbeit bereit. Unerlässlich ist es in diesen Fällen, frühzeitig und bereits in der Phase der Baureifmachung fachkundigen steuerlichen Rat einzuholen. Wurden die Grundstücke erst einmal baureif gemacht und anschließend verkauft, dann hat die Steuerfalle des gewerblichen Grundstückshandels unweigerlich zugeschnappt.

Die Verkaufsgewinne sind bisher nur steuerpflichtig, wenn die Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist erfolgt. Bei Grundstücken beträgt die Spekulationsfrist zwischen der Anschaffung und dem Verkauf 10 Jahre, für andere Wirtschaftsgütern (in der Praxis v. a. Wertpapiere) gilt eine Frist von einem Jahr. Als Anschaffung wird auch die Entnahme eines Grundstücks aus dem Betriebsvermögen und die Überführung ins Privatvermögen behandelt. Von der Politik wird aber immer wieder angedeutet, die Verkaufsgewinne insgesamt der Besteuerung unterwerfen zu wollen. Zur Zeit ist noch völlig unklar, ob und wie dieses Vorhaben umgesetzt wird. Einen Anhaltspunkt liefert möglicherweise ein Gesetzentwurf der ehemaligen rot-grünen Bundesregierung, der im Jahre 2003 noch scheiterte. Darin war geregelt, dass in Altfällen, bei denen die Anschaffung schon vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes erfolgt war, lediglich eine pauschale Steuer von 1,5 % des Veräußerungspreises angesetzt wird. Als Neufälle wurden Fälle eingeordnet, in denen das Wirtschaftsgut nach dem Inkrafttreten der Regelung angeschafft wurde. In diesen Fällen sollte der Unterschied zwischen dem

Verkaufspreis und den Anschaffungskosten als steuerpflichtiger Gewinn maßgeblich sein.