

Wirtschaft & Steuern

Mandanteninformation für Land- und Forstwirte



Wohnungen in der alten Scheune

Die Umnutzung von Gebäuden aus steuerlicher Sicht

Übertragung in 6b-Fonds in Gefahr

Bodengewinne: Gesetzgeber will Reinvestition erschweren

Ferienwohnungen richtig vermieten

Wie legt man den Preis fest? / Welcher Steuersatz gilt?



Inhalt

Editorial, Steuertermine, Impressum	3
Umnutzung von Gebäuden aus steuerlicher Sicht	4
Hofladen: Neue Zukaufregeln gelten erst ab 2011	5
Reinvestition: Übertragung in 6b-Fonds in Gefahr	6
Für Ferienwohnungen nur noch 7% Umsatzsteuer	8
Buchwertabsplattung für Zuckerrübenlieferrechte	9
Preisgestaltung bei Urlaub auf dem Bauernhof	10
Vollkosten der Milchproduktion bei 42 bis 51 €/kg	13
Risikomanagement am Beispiel der Warenterminbörse	15

Wichtige Steuertermine

	Abgabefrist	Ende der Zahlungsschonfrist
Lohnsteuer		
Lohnsteuer September 2010	11.10.2010	14.10.2010
Lohnsteuer Oktober 2010	10.11.2010	15.11.2010
Lohnsteuer November 2010	10.12.2010	13.12.2010
Umsatzsteuer		
Umsatzsteuer August 2010 *)	11.10.2010	14.10.2010
Umsatzsteuer September 2010 *)	10.11.2010	15.11.2010
Umsatzsteuer Oktober 2010 *)	10.12.2010	13.12.2010
Umsatzsteuer III. Quartal 2010 *)	10.11.2010	15.11.2010
Einkommensteuer		
Vorauszahlung III. Quartal 2010		13.09.2010

Die 3-tägige Schonfrist für die Zahlung gilt nur bei Überweisungen, maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

**) bei den USt.-Fristen wird unterstellt, dass die Dauerfristverlängerung um einen Monat beantragt wurde.*

Impressum:

Wirtschaft & Steuern, eine Mandanteninformation der bbv-Steuergruppe.
Herausgeber: Buchstelle des BBV GmbH, Karolinenplatz, 80333 München
Tel. +49(0)89/544960, Fax +49(0)89/54496-190, E-Mail: info@bubbv.de.
Verlag: Deutscher Landwirtschaftsverlag GmbH,
Postfach 400580, 80705 München.
Redaktion: Hans Dreier, Bayerstraße 57, 80335 München,
Tel. +49(0)89/530989-26, Fax +49(0)89/5328537, E-Mail: Hans.Dreier@dlv.de.
Layoutkonzeption: Johannes Spreter, Augsburg.
Layout: Repro Agentur Mayr, Donauwörth.
Druck: Bavaria-Druck GmbH, München.
Diese Informationsschrift erscheint viermal jährlich. Einzelexemplar 5,00 Euro.
Der Bezugspreis für diese Zeitschrift ist für Verbandsmitglieder im Mitgliedsbeitrag enthalten. Alle Rechte vorbehalten. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

Viel Diskussionsbedarf

Der Herbst dürfte aus steuerpolitischer Sicht interessant werden. Denn nach der parlamentarischen Sommerpause sollen einige wichtige Änderungen und Reformüberlegungen im Steuerrecht beraten werden. Ein großes Thema ist beispielsweise die Umsatzsteuer. Dazu wird eine Kommission ihre Arbeit aufnehmen, die sich besonders mit dem ermäßigten Steuersatz befassen soll. Da die land- und forstwirtschaftlichen Produkte bislang diesem verminderten Steuersatz unterliegen, dürfte die anstehende Diskussion auch für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von großem Interesse sein.

Ein Dauerproblem ist die finanzielle Ausstattung der Kommunen. Schon seit Längerem tagt deshalb eine Arbeitsgruppe, die Lösungen für eine Neuordnung der Gemeindefinanzen finden soll. Die diskutierten Ideen reichen von einer Ausdehnung der Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer auf freie Berufe sowie Land- und Forstwirte bis hin zu ihrer Abschaffung verbunden mit einer höheren Beteiligung der Gemeinden an der Einkommensteuer. Ob es letztendlich zu einer einheitlichen Position kommen wird, ist aber mehr als fraglich, da bei den Vertretern der verschiedenen Vorschläge kaum Kompromissbereitschaft zu erkennen ist.

Über die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppen werden wir Sie informieren. Aber während es sich bei den genannten Themen noch um Überlegungen handelt, gibt es auch ganz konkrete Änderungsabsichten im Steuerrecht, über die im Herbst entschieden wird. An erster Stelle zu nennen ist in diesem Zusammenhang die aktuelle Diskussion über die Zukunft der steuerfreien Reinvestition bei Grundstücksverkäufen nach §6bEStG. Der Bundesrat empfiehlt in seiner Stellungnahme zum Jahressteuergesetz 2010, eine Reinvestition in Wirtschaftsgüter, die vermietet oder verpachtet werden sollen, grundsätzlich nicht mehr zuzulassen. Jetzt kommt es darauf an, wie Bundestag und Bundesregierung auf diese Empfehlung reagieren. Nähere Informationen zu diesem wichtigen Thema finden Sie in dieser Ausgabe.

Daneben möchten wir Sie natürlich auch auf die anderen Beiträge aus dem wirtschaftlichen und steuerlichen Bereich in diesem Heft hinweisen. So beschäftigt sich die Marktseite diesmal mit dem Thema Risikomanagement am Beispiel der Warenterminbörse.



Eduard Kettenberger
Geschäftsführer
Steuerberater /
Dipl.-Ing. agr.



Dr. Rainer P. Manthey
Geschäftsführer
Steuerberater /
Dipl.-Ing. agr.



Umbau einer ehemaligen Scheune in Wohnungen.

Foto: agrar-press

Umnutzung aus steuerlicher Sicht

Wenn der Landwirt seine Scheune umbaut, interessiert sich dafür der Fiskus

„Nichts in der Geschichte des Lebens ist beständiger als der Wandel.“ Dieser Spruch von Charles Darwin (1809 – 1882) spricht für die Beständigkeit, aber auch die Erfolgsgeschichte des Wandels. In der Land- und Forstwirtschaft zeichnet sich der Erfolg auch durch Wandel aus, wenn auch oft nur im Kleinen. Durch die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft ist ebenfalls Wandel angesagt. Nachfolgend wollen wir uns dem Wandel im Gebäudebestand der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und dessen Steuerfolgen zuwenden.

Der Wandel im Gebäudebestand führt dazu, dass bisherige Gebäudenutzungen nicht mehr fortgeführt werden und die Gebäude in Zukunft anderen Zwecken dienen. Hierbei kann es zu Umnutzungen innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebes, wie zum Beispiel der Nutzung des Schweinestalls als Kartoffellager, aber auch zur Umnutzung für einen neuen Betrieb oder um eine Privatnutzung handeln, zum Beispiel wird die alte Tenne zum Tanzstadel oder der alte Pferdestall nach Umbau zu Wohnzwecken vermietet.

Alle Umnutzungen können zu rechtlichen Problemen führen. Hier ist vordergründig

zunächst das Sozialversicherungs- und Baurecht zu beachten, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden. Bauliche Veränderungen unterliegen in der Regel der Genehmigungspflicht durch die zuständigen Baubehörden. Bei Verstößen drohen Bußgelder und Strafen, bis hin zur Abrissverpflichtung.

Wenig Probleme bei Einkommensteuer

Einkommensteuerlich muss beachtet werden, dass Umnutzungen innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs grundsätzlich kein Problem auslösen. Führt die Umnutzung zur Verwendung des Gebäudes in einem anderen, eventuell auch gewerblichen Betrieb des Landwirtes, gibt es solange keinen Stress, solange das Gebäude und damit das überbaute Grundstück in der Hand des Landwirtes bleibt.

Wird der Notar aufgesucht, weil das Grundstück einer Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft übereignet wird, ist aber stets der Steuerberater einzuschalten. Führt die Umnutzung zur Entnahme, weil das Wirtschaftsgut künftig auf Dauer für private Zwecke des Landwirtes verwendet wird, werden möglicherweise stille

Reserven aufgelöst und der Fiskus fordert seinen Obolus. Auch hier bedarf es steuerberatender Hilfe, bevor die Maßnahmen ergriffen werden.

Gibt es Folgen bei der Umsatzsteuer?

Was passiert, wenn der pauschalierende Landwirt ein landwirtschaftliches Gebäude in einen Bauerngasthof umbaut und dort künftig als Wirt tätig ist? Umsatzsteuerlich bleibt eigentlich das Gebäude im Unternehmensvermögen des Landwirtes, sofern dieser kein Kleinunternehmer ist. Allerdings hat unser Land- und Gastwirt dann zwei getrennt besteuerte Unternehmensteile, die der Umsatzsteuerpauschalierung unterliegende Land- und Forstwirtschaft und die der Regelbesteuerung unterliegende Gastwirtschaft.

Für diese Umnutzung, die eine Überführung des Gebäudes in den anderen Unternehmensteil auslöst, ist eine Vorsteuerberichtigung, sprich Vorsteuererstattung, zu prüfen. Der Bauerngasthof unterliegt der Regelbesteuerung, für die Landwirtschaft kann weiterhin die Umsatzsteuer pauschaliert werden. Als Landwirt steht ihm kein Vorsteuerabzug zu, als Gastwirt hingegen



schon. Bei Gebäuden unterliegt der Vorsteuerabzug einem Berichtigungszeitraum von 10 Jahren. Wird das Wirtschaftsgebäude innerhalb von 10 Jahren nach seiner Fertigstellung umgenutzt, bekommt der Landwirt nachträglich anteilig Vorsteuern vom Finanzamt erstattet. Gleiches gilt für nachträgliche Herstellungskosten an den Wirtschaftsgebäuden, wenn sie noch nicht älter als 10 Jahre sind.

Umsatzsteuervorteile beim laufenden Geschäft?

Bei Umsätzen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Bauerngasthof handelt es sich um sogenannte Innenumsätze. Liefert der Landwirt Schweine an seine Gaststätte, kann der Bauerngasthof hier keine Vorsteuern ziehen. Anders wäre dies, wenn der Bauerngasthof von einer anderen Person geführt würde, zum Beispiel von der Ehefrau oder einer GbR mit Familienangehörigen, an der der Landwirt mit beteiligt ist. Dann entstehen umsatzsteuerlich zwei verschiedene Unternehmer, und nicht nur zwei getrennt besteuerte Unternehmensteile. Der pauschalierende Landwirt veräußert dann seine Schweine mit 10,7 % Umsatzsteuer an die Gastwirtschaft und, wenn er dafür eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellt, kann die Ehefrau oder die GbR diesen Betrag im Rahmen des Vorsteuerabzuges vom Finanzamt erstattet bekommen.

Aber Vorsicht: Wird die Gastwirtschaft auf eine Kapitalgesellschaft („GmbH“) ausgliedert, droht eine mögliche umsatzsteuerliche Organschaft. Dann wird die GmbH so gesehen, also ob der Landwirt selbst die Gastwirtschaft betreiben würde und der Vorsteuerabzug ist wieder verloren.

Auch Verpachtung ist Umnutzung!

Erfolgt die Umnutzung durch unseren pauschalierenden Landwirt, indem er den Stall an einen anderen pauschalierenden Landwirt oder einen anderen Unternehmer verpachtet, überführt er umsatzsteuerlich den Stall ebenfalls wieder in einen der Regelbesteuerung unterliegenden Unternehmensteil. Allerdings ist die Vermietung oder Verpachtung einzelner Gebäude in der Regel steuerfrei.

Der Landwirt kann auf die Steuerfreiheit

aber verzichten, wenn die Nutzungsüberlassung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird und die Räume in der Endnutzung nicht Wohnzwecken oder anderen, nichtunternehmerischen Zwecken dienen. Wird auf die Steuerbefreiung verzichtet, unterliegt die Gebäudeverpachtung der Regelbesteuerung und rechtfertigt beim verpachtenden Landwirt wieder die Vorsteuerberichtigung innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes.

Die vom Landwirt geschuldete Umsatzsteuer muss er ans Finanzamt abführen, was ihm aber nicht wehtut, weil ihm der Pächter diese Beträge zusätzlich bezahlt. Denn der hat ja im Gegenzug grundsätzlich den Vorsteuerabzug daraus.

Bei Verpachtungen an Angehörige oder Gesellschaften mit nahestehenden Personen muss die Mindestbemessungsgrundlage bzw. das fremdübliche Pachtentgelt geprüft werden. Hier kann es zu Steuernachzahlungen kommen, wenn der verpachtende Landwirt zu wenig Umsatzsteuern abgeführt hat. Der Pächter bekommt entsprechend einen höheren Vorsteuerabzug, sobald berichtigte Rechnungen vorgelegt werden. Dann bleibt lediglich noch ein Zinsschaden übrig.

Kostet Privatnutzung nur Einkommensteuer?

Baut ein Landwirt den ehemaligen Pferdestall für eigene Wohnzwecke aus, so führt dieser Vorgang zur Entnahme und damit zum Ausscheiden des Gebäudes aus dem Unternehmensvermögen. Eine Entnahme setzt voraus, dass das Gebäude dauerhaft



Steuerberater Winfried Kleinhenz

Hofläden: Gewerbe 2011

Die Finanzverwaltung hat am 16. 6. 2010 beschlossen, die Anwendung des BMF-Schreibens vom 18. 1. 2010 zur Abgrenzung der Land- und Forstwirtschaft vom Gewerbe bei der Weiterveräußerung von Zukaufswaren um ein Jahr hinauszuschieben. Das neue Abgrenzungskriterium der Ein-Drittel-Umsatzgrenze für die Veräußerung zugekaufter Produkte, das an die Stelle der bisherigen 30%-Zukaufsgrenze tritt, ist damit verpflichtend erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die nach dem 30. 6. 2011 beginnen, also frühestens zum 1. 7. 2011.

Das BMF-Schreiben und damit unsere Ausführungen in „Wirtschaft & Steuern“, Ausgabe 1/2010, werden damit nicht aufgehoben, sondern nur hinausgeschoben. Die Vorteile der Neuregelung (keine Gewerblichkeit der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion) können aber unverändert in allen noch offenen Fällen bereits jetzt genutzt werden.

Die Verschiebung wurde beschlossen, da noch einige offene Punkte hinsichtlich der Anwendung der Neuregelung geklärt werden müssen.

nicht mehr zu unternehmerischen Zwecken genutzt wird. Eine lediglich vorübergehende Umnutzung ist noch keine Entnahme. Einkommensteuer fällt an, wenn im Grund und Boden, der zur neuen Wohnung gehört, oder in der alten Gebäudesubstanz stille Reserven stecken.

Umsatzsteuerlich liegt zwar auch eine Entnahme vor, aber Grundstücks- und Gebäudeentnahmen sind stets steuerfrei. Lediglich bei Landwirten, die Regelsteuerer sind und das Gebäude (bzw. die nachträglichen Herstellungskosten) noch keine 10 Jahre alt ist, muss die Vorsteuerberichtigung, nunmehr zulasten des Landwirtes geprüft werden. Für Umnutzungen innerhalb des Berichtigungszeitraumes muss der Landwirt anteilig wieder Vorsteuern ans Finanzamt zurückerstatten.

Steuerberater Winfried Kleinhenz
bbv-Beratungsdienst, Geldersheim

Die Übertragung in 6b-Fonds ist in Gefahr

Baulandgewinne: Werden die Reinvestitionsmöglichkeiten bald gekappt?

Land- und Forstwirte sind die Grundbesitzer Nummer 1 in Deutschland. Damit müssen in erster Linie sie den Fiskus ins Kalkül ziehen, wenn sie Grundstücke aus ihrem steuerverhafteten Betriebsvermögen veräußern. Haben Landwirte die Möglichkeit, Flächen für Bauland, Gewerbegebiete oder Verkehrsflächen zu veräußern, drohen ihnen stets hohe Steuerbelastungen. Die Möglichkeiten, das Finanzamt an den Grundstücksgeschäften nicht beteiligen zu müssen, sind aber übersichtlich. Die wesentliche Möglichkeit besteht in der Anwendung der Reinvestitionsvorschrift des § 6b EStG. Hier besteht zurzeit die Gefahr, dass die Steuersparmodelle zum Jahresende eingeschränkt werden. Bevor dies jedoch der Fall ist, möchten wir Ihnen nachfolgend die derzeit bestehenden Möglichkeiten kurz aufzeigen.

Wie wird der Buchwert von landwirtschaftlichen Flächen berechnet?

Grundstücke eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes stellen steuerverhaftetes Betriebsvermögen dar, sodass im Falle einer Veräußerung die Differenz zwischen Kaufpreis und steuerlichem Buchwert als Gewinn zu versteuern ist. Da die landwirtschaftlichen Grundstücke zum 1.7.1970 im Rahmen der Einführung der Bodengewinnbesteuerung als Betriebsvermögen erfasst wurden, stehen den Landwirten hierfür in der Regel nur niedrige steuerliche Buchwerte zur Verfügung. Wurde der Grund und Boden nicht erst später zugekauft, sodass der tatsächliche Kaufpreis maßgebend ist, gilt: Die 8-fache Ertragsmesszahl (EMZ) der landwirtschaftlichen Fläche ist der Buchwert in DM. Dieser Betrag ist natürlich noch in Euro umzurechnen.

Beispiel: Veräußert ein Landwirt eine Ackerfläche mit einer EMZ von 2800, beträgt der Buchwert dieser Fläche $2800 \times 8 = 22400$ DM, das sind 11453 Euro ($1,95583 \text{ DM} = 1 \text{ €}$). Erzielt der Landwirt für diese Fläche einen Verkaufspreis von 200000 Euro, hat er als laufenden Gewinn 188547 Euro zu versteuern.

Selbst bei Landwirten, die ansonsten

keine oder wenig Steuern zahlen, führt dies nahezu zu einer Halbierung des Grundstückserlöses, da sich der Fiskus die andere Hälfte schnappt. Möchte der Landwirt die Steuer nicht zahlen, bleibt ihm im Regelfall nur die Möglichkeit, den Veräußerungserlös zu investieren. Die hierfür maßgebende Vorschrift des § 6b EStG erlaubt es, die durch die Veräußerung aufgedeckten stillen Reserven in Höhe von 188547 Euro am Fiskus vorbei auf Reinvestitionen zu übertragen.



Gewinne aus dem Verkauf von Bauland sollen nicht mehr in 6b-Fonds investiert werden können. Foto: agrar-press

Begünstigte Reinvestitionen sind möglich, wenn der Landwirt Grundstücke erwirbt oder Baumaßnahmen tätigt. Grundstücke und die Gebäude müssen aber wieder steuerverhaftetes Betriebsvermögen werden. Der Erwerb einer Acker- oder Grünlandfläche, egal ob diese selbst bewirtschaftet wird oder verpachtet ist und bleibt, hält das Finanzamt von einer Steuereinforderung ab.

Bei Baumaßnahmen ist es schon schwieriger. Möglich ist der Bau neuer Wirtschaftsgebäude, aber auch andere Baumaßnahmen auf Grundstücken des Betriebes, wie von Mietwohnungen oder Geschäftsbauten, sind reinvestitionsfähig.

Nicht so einfach möglich ist hingegen der Erwerb von Miets- und Geschäftshäusern, da diese nicht Betriebsvermögen des landwirtschaftlichen Betriebs werden können. Hier behilft man sich aber eines eigenen Gewerbebetriebs, dem man die Immobilie zuordnet. In eigener Regie ist dies unter Zuhilfenahme einer Auffanggesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG möglich.

Mit dieser Konstruktion werden auch so genannte „6b-Fonds“ aufgelegt. Hier gibt

Übertragungsmöglichkeiten für stille Reserven nach § 6b EStG

Begünstigte Veräußerungsobjekte von	Begünstigte Reinvestitionsobjekte auf
Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Grund und Boden • Aufwuchs mit dem dazugehörigen Grund und Boden • Gebäude
Aufwuchs mit dem dazugehörigen Grund und Boden (land- und forstwirtschaftliches Betriebsvermögen)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwuchs mit dem dazugehörigen Grund und Boden (land- und forstwirtschaftliches Betriebsvermögen) • Gebäude
Gebäude	Gebäude
Voraussetzungen u.a.: Grund und Boden, Aufwuchs oder Gebäude ist seit mindestens 6 Jahren Anlagevermögen im Betrieb des Landwirtes.	Voraussetzungen u.a.: Grund und Boden, Aufwuchs oder Gebäude wird wieder Anlagevermögen in einem luf oder gewerblichen Betrieb des Landwirtes. Die Reinvestition muss innerhalb von 4 Jahren erfolgen, bei Baumaßnahmen verlängert sich die Frist auf 6 Jahre, wenn vor Ablauf von 4 Jahren mit dem Bau begonnen wird.

man die Sache aber in fremde Hände, der Fonds managt alles und der Landwirt muss nur die Einlage zeichnen und das Geld einzahlen. Da Fonds in der Regel mit einem hohem Fremdkapitalanteil arbeiten, kauft der Landwirt über einen 6b-Fonds nicht nur Grund und Boden und Gebäude ein, sondern auch einen entsprechenden Anteil an Schulden. Man spricht hier von der „Hebelwirkung“: Bei einer Einzahlung von zum Beispiel 50000 Euro werden gleichzeitig 150000 Euro Schulden mit übernommen. Auf diese Weise kann der Landwirt stille Reserven in Höhe von 200000 Euro übertragen (Hebel 1:4)!

Was soll sich bei der Übertragung in 6b-Fonds ändern?

Der Finanzausschuss des Bundesrates hat am 28. Juni 2010 eine Empfehlung ausgesprochen, die der Bundesrat am 9. Juli 2010 übernommen hat, nämlich die Übertragung von gebildeten 6b-Rücklagen auf gewerbliche Personengesellschaften erheblich einzuschränken. Damit möchte der Bundesrat erreichen, dass ab dem Tag der Gesetzesverkündung eine Übertragung von stillen Reserven aus Grundstücksverkäufen nicht mehr auf Personengesellschaften möglich sein soll, die lediglich Grundstücke und Gebäude vermieten und verpachten.

Nach der Begründung sollen damit 6b-Fonds getroffen werden, weil deren Tätigkeit eher einer Kapitalanlage als einer unternehmerischen, gewerblichen Tätigkeit entspricht. Dies sei ein Steuerschlupfloch, das gestopft werden müsse, um hier Steuerausfälle aus Grundstücksverkäufen zu vermeiden.

Dass die Betreiber und Verkäufer von 6b-Fonds hierauf nervös reagieren, ist verständlich. Nach der jetzigen Gesetzesformulierung schießt der Antrag aber über sein Ziel hinaus und trifft die Landwirte auch dann, wenn diese in eigener Regie die Reinvestitionen in Auffanggesellschaften durchführen. Lediglich dann, wenn die zu übertragende 6b-Rücklage selbst aus dem Verkauf eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks oder Gebäudes stammt und dieses Grundstück oder Gebäude in den vergangenen sechs Jahren vor der Veräußerung ausschließlich für Vermietungs- und Verpachtungszwecke genutzt wurde,



Steuerberaterin Kerstin Warchhold

soll weiter eine Rücklagenübertragung auf Personengesellschaften und damit auch auf Auffanggesellschaften und 6b-Fonds möglich sein.

Derzeit ist noch offen, ob sich der Bundestag diesem Änderungswunsch des Bundesrates anschließt. Auch die Verbände, insbesondere der betroffenen Landwirte und 6b-Fonds werden im September erstmals zu diesen Überlegungen angehört. Zwar ist derzeit die Verschärfung auf alle bereits bestehenden 6b-Rücklagen angedacht. Dies könnte aber insofern zu berechtigten Diskussionen führen, da damit auch bereits laufende Bauprojekte, die bis Jahresende nicht mehr abgeschlossen

werden können, betroffen sind. Damit ist weiterhin offen, ob die Verschärfung, wenn sie kommt, auf alle bereits bestehenden oder erst auf neue 6b-Rücklagen angewendet werden soll. Deshalb warnen wir ausdrücklich vor übereilten Entscheidungen, da das Jahressteuergesetz 2010, in dem diese Änderungen enthalten sein werden, voraussichtlich erst zum Jahresende 2010 verabschiedet wird. Bis dahin besteht noch Zeit, den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu beobachten.

Fazit

Wird die Gesetzesinitiative umgesetzt, bedeutet dies, dass Gewinne aus der Veräußerung von betrieblichen Grundstücken und Gebäuden nicht mehr auf lediglich für Vermögensverwaltungszwecke angeschaffte oder hergestellte Immobilien, die in Auffanggesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG oder eines 6b-Fonds gehalten werden, übertragen werden dürfen. Reinvestitionen in land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und Wirtschaftsgebäude sind hiervon aber nicht betroffen. Wir bleiben für Sie am Ball und werden Sie unverzüglich informieren, sobald uns neue Erkenntnisse zu diesem Gesetzgebungsverfahren vorliegen.

Steuerberaterin Kerstin Warchhold
Treukontax, Limbach (Plauen)

Milchquote: Keine nachträgliche Abspaltung

Wurde bei dem Verkauf der Milchlieferrechte in der Vergangenheit ein zu hoher Gewinn wegen der fehlenden Buchwertabspaltung ausgewiesen und dieser bestandskräftig und endgültig veranlagt, kann eine Nachholung der Buchwertabspaltung nicht mehr erfolgen. Damit haben die obersten Finanzrichter eine nachträgliche Gewinnminderung durch den Abzug des auf die Milchquote entfallenden Buchwertanteiles als Aufwand des Wirtschaftsjahres, in dem die Bilanzberichtigung durchgeführt wird, versagt. Es bleibt also stets bei einer steuerneutralen Ausbuchung des auf die Milchlieferrechte entfallenden Buchwertanteiles.

Der BFH stimmt damit der Finanzverwaltung zu, die aus Billigkeitsgründen

nicht die nachträgliche Ausbuchung des Buchwertanteiles für Milchlieferrechte fordert. Hierdurch würde aufgrund der steuerneutralen Bilanzberichtigung ein Verlust von Buchwerten für den Grund und Boden des landwirtschaftlichen Betriebes eintreten, der im Falle einer späteren Veräußerung oder Entnahme von Grundstücken oder bei einer Betriebsveräußerung oder Betriebsaufgabe fehlen und damit später zu höheren Steuerbelastungen führen würde. Von einer nachträglichen Durchführung der Buchwertabspaltung für bereits veräußerte Milchlieferrechte ist daher nach der nunmehr vorliegenden Rechtsprechung Abstand zu nehmen, da dies nur zu einer Buchwertvernichtung führen würde.

Für Ferienwohnungen nur noch 7 % Umsatzsteuer

Der ermäßigte Steuersatz gilt auch bei der Vermietung von Campingplätzen

Seit Januar 2007 kann der Landwirt für die Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen nicht mehr die Durchschnittsatzbesteuerung nach § 24 UStG anwenden, sondern muss sich mit diesen Umsätzen wie ein Vollunternehmer der Regelbesteuerung unterwerfen. Dies fängt bereits an mit der Frage des Vorsteuerabzuges bei den mit der Fremdenbeherbergung zusammenhängenden Umsatzsteuerbeträgen aus Eingangsrechnungen.

Aktuell hat die Bayerische Finanzverwaltung darauf hingewiesen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der pauschalierenden Landwirte seit dem Jahr 2007 unzulässigerweise weiter die Durchschnittsatzbesteuerung auf den „Urlaub auf dem Bauernhof“ anwendet. Weiterhin moniert der Fiskus, dass die gesetzliche Vorsteuerpauschale in Höhe von 6,7% der Umsätze für Fremdenheime und Pensionen beim „Urlaub auf dem Bauernhof“ nur dann zulässig ist, wenn die Beherbergung der Feriengäste, egal ob in Ferienzimmern oder -wohnungen, auch die Verpflegung umfasst. Ansonsten ist es für die Anwendung der Vorsteuerpauschale notwendig, dass der Landwirt nicht buchführungspflichtig ist und der Nettoumsatz aus der Vermietung der Gästezimmer und Ferienwohnungen im vorangegangenen Kalenderjahr 61 356 € nicht überstiegen hat.

Für die reine Vermietungsleistung, die in der Regel bei der bloßen Vermietung von Ferienwohnungen vorliegt, darf die Pauschale nicht angewendet werden. Dann muss der Landwirt seine Vorsteuerbeträge mit ordnungsgemäßen Rechnungen nachweisen, um sie vom Finanzamt erstattet zu bekommen. Dies werden die Finanzbeamten wohl künftig als Prüfungsschwerpunkt ins Auge fassen.

Steuersatzsenkung auch für Urlaub auf dem Bauernhof

Die Umsatzsteuersenkung auf 7% für das Hotelgewerbe ab dem 1. 1. 2010 gilt für Umsätze aus der Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden



Die Bewirtung von Urlaubsgästen ist – im Gegensatz zur Übernachtung – weiterhin mit 19% Umsatzsteuer zu berechnen.

Foto: imago

bereithält. Als kurzfristig gelten alle Beherbergungen bis zu sechs Monaten. Für die Landwirte bedeutet dies, dass die kurzfristige Fremdenbeherbergung in Pensionen, Fremdenzimmern, Ferienwohnungen und vergleichbaren Einrichtungen und damit ihr „Urlaub auf dem Bauernhof“ dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% unterliegt.

Zu den ermäßigt zu steuernden Umsätzen gehören, auch wenn sie gegen gesondertes Entgelt erbracht werden, neben der Überlassung von möblierten und mit TV und Telefon ausgestatteten Räumen der Stromanschluss, die Überlassung von Bettwäsche und Handtüchern bis hin zur Endreinigung. Der Katalog lässt sich erweitern mit Bereitstellung von Körperpflegeutensilien, Schuhputz- und Nähzeug, Weckdienst bis hin zur Mitunterbringung von Tieren.

Nicht mehr begünstigt und mit 19% zu versteuern sind dann aber die Überlassung von Tagungsräumen oder Büros, Fahrzeugabstellplätzen, Wohnmobilen, Hausbooten und Yachten. Leistungen, wie zum Beispiel die Verpflegungsleistungen (Frühstück, Halb- oder Vollpension, „all-inclusive“), Minibar, Internet, Wellnessange-

bote, Eintrittskarten, Gepäcktransport und Shuttleservice zum Bahnhof, Ausflüge und Kleiderreinigung unterliegen natürlich ohnehin dem vollem MwSt.-Satz von 19%, weil sie nicht unmittelbar der Fremdenbeherbergung dienen, spricht mit der Steuersatzminderung nichts zu tun haben.

Für Vollunternehmer gilt weiterhin, dass sie zur Ausstellung ordnungsgemäßer Rechnungen innerhalb von sechs Monaten verpflichtet sind. Für Landwirte, die Urlaub auf dem Bauernhof anbieten, besteht jedoch keine Rechnungserteilungspflicht. Denn diese gibt es nur, wenn Umsätze an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erbracht werden. Dies dürfte nur dann der Fall sein, wenn Geschäftsreisende oder Monteure auf dem Hof absteigen oder der Landwirt seine Fremdenbeherbergungsleistungen an Reiseveranstalter verkauft.

Besteht eine Rechnungserteilungspflicht, muss die Rechnung unter anderem das nach Steuersätzen und den Steuerbefreiungen aufgeschlüsselte Entgelt, den jeweils anzuwendenden Steuersatz sowie den auf das Entgelt entfallenden Steuerbetrag enthalten. Wird in einer Rechnung über Leis-

tungen, die verschiedenen Steuersätzen unterliegen, der Steuerbetrag durch Maschinen automatisch ermittelt und durch diese in der Rechnung angegeben, ist der Ausweis des Steuerbetrags in einer Summe zulässig, wenn für die einzelnen Posten der Rechnung der Steuersatz angegeben wird.

Rechnung: Nein – Getrennte Steuersätze: Ja

Wird für „Ferien“-Einnahmen, die nicht der 7-%igen Mehrwertsteuer unterliegen (zum Beispiel das Frühstück), kein gesonderter Preis berechnet, ist das Entgelt dafür zu schätzen. Als Schätzungsmaßstab kann beispielsweise der Kostenanteil zuzüglich eines angemessenen Gewinnaufschlags verwendet werden. Aus Vereinfachungsgründen beanstandet es der Fiskus nicht, wenn die im Pauschalpreis enthaltenen, mit 19% der Umsatzsteuer zu unterwerfenden Leistungen, in der Rechnung zu einem Sammelposten (zum Beispiel „Business-Package“, „Servicepauschale“) zusammengefasst und die darauf entfallenden Preise in einem Betrag ausgewiesen werden. Für die Servicepauschale können so Frühstück, Internet, Kleiderreinigung, Shuttle zum Bahnhof und Kfz-Abstellplätze zusammengefasst werden. Liegen keine verlässlichen Anhaltspunkte für eine Kostenschätzung vor, erlaubt es das Finanzamt, diese Leistungen mit 20% des Pauschalpreises zu schätzen.

Die langfristige Überlassung von Campingflächen ist als Vermietung von Grundstücken grundsätzlich steuerfrei. Die



Steuerberater Anton Heindl

Steuerfreiheit hängt an der Dauer der Vermietung, die mindestens sechs Monate betragen muss („Dauercamper“). Bei einer kürzeren Vermietungsdauer ist die Steuerbefreiung nicht anwendbar.

Die Nebenleistungen bei Dauercampern, wie die Überlassung der Gemeinschaftseinrichtungen (Wasch- und Duschräume, Toiletten, Wasserzapfstellen, elektrische Anschlüsse, Müllbeseitigung und Kinderspielflächen) sind ebenfalls umsatzsteuerfrei. Als steuerfreie Nebenleistung zählt auch die Lieferung von Strom, auch wenn sie gesondert in Rechnung gestellt wird. Steuerpflichtig ist in jedem Falle aber die Überlassung von Sportgeräten oder Sportanlagen (Tennisplätze, Saunabäder, Reitpferde und Segelboote).

Was gilt bei Campingplätzen?

Aber auch die kurzfristige Überlassung von Campingflächen ist umsatzsteuerlich als Beherbergungsleistung ab 2010 mit dem ermäßigten Steuersatz in Höhe von 7% begünstigt. Die kurzfristige Vermietung von Campingflächen betrifft Flächen zum Aufstellen von Zelten und Flächen zum Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen. Ebenso ist die kurzfristige Vermietung von ortsfesten Wohnmobilen, Wohncaravans und Wohnanhängern begünstigt. Für die Steuerermäßigung ist es unschädlich, so die Finanzverwaltung, wenn auf der überlassenen Fläche auch das zum Transport des Zeltes bzw. zum Ziehen des Wohnwagens verwendete Fahrzeug abgestellt werden kann.

Zur begünstigten Vermietung mit 7% gehört auch die Lieferung von Strom sowie sämtliche Leistungen, welche, wie oben aufgelistet, als unselbstständige Nebenleistungen bei Dauercampern steuerfrei sind. Bei der kurzfristigen Vermietung von Campingflächen sind sie ebenfalls mit 7% der MwSt. zu unterwerfen.

Fazit

Gehen Sie nicht zu leichtfertig mit Ihren umsatzsteuerlichen Pflichten um, da die Finanzämter derzeit ein scharfes Auge auf Ihre Einnahmen von „Sommerfrischlern“ haben!

Steuerberater Anton Heindl
bbv-Beratungsdienst, Traunstein

Buchwertabspaltung für Rüben?

Die Streitfrage, ob auch für Zuckerrübenlieferrechte eine Buchwertabspaltung vom pauschal bewerteten Grund und Boden vorzunehmen ist, ist erneut beim Bundesfinanzhof gelandet. Schon zweimal wurde diese Streitfrage nach München überwiesen, zweimal hat der BFH dazu Urteile des FG Niedersachsen aufgehoben und den Vorgang jeweils zur erneuten Verhandlung ans FG zurückverwiesen, immer für ein und denselben Landwirt. Das letzte Mal erteilte der BFH den Auftrag, abzuklären, wann sich im Streitfall die Zuckerrübenlieferrechte zu einem selbstständigen immateriellen Wirtschaftsgut verfestigt haben.

Mit Urteil vom 18.11.2009 hat das Finanzgericht Niedersachsen nunmehr im dritten Rechtsgang eine Buchwertabspaltung aus den Grund- und Boden-Buchwerten gemäß § 55 EStG zugelassen. In angeforderten Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass sich die Zuckerrübenlieferrechte erst nach dem 1.7.1970, nämlich zum 1.1.1976, zu einem selbstständigen Wirtschaftsgut verfestigt hätten. Damit konnte das FG Niedersachsen – entsprechend den Vorgaben des BFH – zum Ergebnis kommen, dass in den Grund- und Boden-Buchwerten zum 1.7.1970 auch noch die Zuckerrübenanbaumöglichkeit enthalten war und sich erst nach der Einführung der Bodengewinnbesteuerung zu einem eigenständigen Wirtschaftsgut verfestigt hat. In der nunmehr zum dritten Mal anhängigen Revision wird also die Buchwertabspaltung für betriebsgebundene Zuckerrübenlieferrechte abschließend beantwortet und voraussichtlich bejaht werden. Das Az. lautet IV-R-2/10!



Foto: agrar-press



Für Gästezimmer mit gehobener Ausstattung kann man deutlich höhere Preise erzielen.

Foto: Waldhäusl

Preisgestaltung für Gästezimmer

Urlaub auf dem Bauernhof: Das Angebot auf spezielle Zielgruppen ausrichten

Urlaub auf dem Bauernhof (UadB) ist eine wichtige Einkommenskombination in Bayern mit langer Tradition und hat nach wie vor eine große Bedeutung bei der Urlaubsgestaltung der Bundesbürger. Laut Reiseanalyse des Instituts für Tourismus- und Bäderforschung gehörten im Jahr 2007 etwa 3,5% aller Urlaubsreisen mit mindestens einer Übernachtung zum Segment „Urlaub auf dem Bauernhof“. Das Institut für Agrarökonomie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft unterstützt diese Möglichkeit der Einkommenserzielung durch Marktanalysen sowie durch Vorgaben für die Qualifikation der Anbieter und das Qualitätsmanagement, durch Netzwerkbildung und Programme zur Kalkulation.

Besonders im Krisenjahr 2009 hat der Betriebszweig Urlaub auf dem Bauernhof gezeigt, dass er nicht nur ein willkommenes Zusatzeinkommen, sondern ein echtes Standbein für die Betriebe darstellt. Die Anbieterbefragung der Landesarbeitsgemeinschaft für Urlaub auf dem Bauernhof in Bayern berichtet von einer stabilen

bis deutlich positiven Entwicklung im Jahr 2009, das heißt, Betriebe, die sich professionell auf diesen Betriebszweig eingelassen haben und sich auf die wachsenden Ansprüche der Gäste einstellen, können – auch bei höheren Übernachtungspreisen – ihre Wohnungen und Ferienzimmer auslasten.

Im Gegenzug gibt es jedoch nach wie vor viele Betriebe, die trotz Sterne-Klassifizierung und guter Angebotsqualität ihr Angebot in das Segment „billig oder mittelmäßig“ einordnen und unter den von der Landesarbeitsgemeinschaft geforderten Mindestpreisen für Übernachtungen liegen.

Überblick über die Preissituation

Mit dem Ziel, einen aktuellen Überblick über die Angebotspreise zu erhalten, wurde vom Institut für Agrarökonomie der Katalog der Landesarbeitsgemeinschaft Urlaub auf dem Bauernhof in Bayern 2009/2010 ausgewertet. Interessiert hat dabei vor allem, ■ inwieweit sich die hohe Qualität vieler

bayerischer Urlauberhöfe auch in einem entsprechenden Preisniveau zeigt

- ob sich die Sterne-Klassifizierung nach den Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes (DTV) in der Höhe der Angebotspreise widerspiegelt
- inwieweit sich die Spezialisierung der Betriebe in den Preisen niederschlägt
- ob eine Anpassung der Preise seit der letzten Statistik vor zwei Jahren bemerkbar ist.

Ausgangssituation

Die Landesarbeitsgemeinschaft für Urlaub auf dem Bauernhof in Bayern gibt alle zwei Jahre einen umfangreichen Katalog mit Adressen von bayerischen UadB-Betrieben heraus, der als Querschnitt der Betriebe in Bayern zu sehen ist. Im Katalog 2009/2010 sind etwa 700 Betriebe vertreten. Daraus wurden diejenigen 384 Betriebe (54%) ausgewählt, die genaue Angaben zu den Preisen gemacht hatten. Betriebe aus den Tourismusregionen Franken und Ostbayern



sind in dieser Untersuchung überproportional vertreten, weil diese häufiger Preisangaben gemacht hatten.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Auswertungsergebnisse im Hinblick auf die Vermietung von Ferienwohnungen:

Durchschnittliche Angebotspreise für Ferienwohnungen

Erhoben wurde der Preis pro Ferienwohnung und Tag in der Hauptsaison für die Belegung mit zwei Personen (Übernachtungsdauer ab 7 Tage). Die Preise sind meist Inklusivpreise, das heißt Handtücher, Bettwäsche und Heizkosten sind inbegriffen. Die Berechnung der Endreinigung wird sehr unterschiedlich gehandhabt, Kurtaxe ist meistens zusätzlich zu leisten.

Insgesamt wurden 351 Betriebe mit Ferienwohnungen erfasst, die durchschnittliche Anzahl der Ferienwohnungen pro Betrieb lag bei 2,9. Ausgewertet wurden auch die Preise für Dienstleistungen (Frühstück, Aufnahme von Hunden, Sauna etc.), die Klassifizierung mit Sternen und die Spezialisierung auf eine bestimmte Zielgruppe, soweit dies im Katalog beziehungsweise auf der Homepage der Urlaubsbetriebe erkennbar war.

Ergebnis: 2009 lag der durchschnittliche Angebotspreis für Ferienwohnungen in Bayern bei 45,87€ pro Wohnung und Tag, in Oberbayern am höchsten (55,30€), in Ostbayern am niedrigsten (39,69€). Die Streubreite war sehr groß, in Oberbayern gingen die Preise zum Beispiel von 20€ bis 135€ pro Wohnung und Tag. Bedingt ist die Streubreite unter anderem durch unterschiedliche Wohnungsgrößen, Qualitätsniveau, angebotene Dienstleistungen, aber auch durch das Preisniveau in der Region. Der Durchschnittspreis lag 2007 bei 43,94€, das bedeutet einen Anstieg von 4,4 Prozent im Vergleich zu 2009.

Ausgehend von dem Durchschnittspreis von 45,87 € pro Wohnung und Werten von 5,79 € pro Tag für zusätzliche Personen ergibt sich ein Preis von etwa 57,50 € pro Wohnung und Tag bei einer Belegung mit vier Personen (die durchschnittliche Reiseteilnehmerzahl beim Urlaub auf dem Bauernhof sind vier Personen). Vergleicht man dies mit Ergebnissen aus der Studie „Urlaub auf dem Bauernhof/Urlaub auf dem Lande“ des Bundesministeriums für Ernäh-

Abb. 1: Preise für Ferienwohnungen *

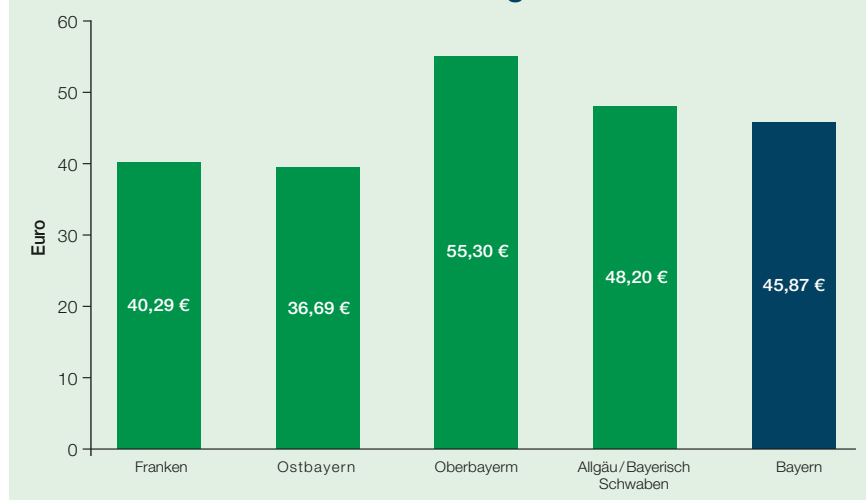


Abb. 2: Preise nach Klassifizierung *

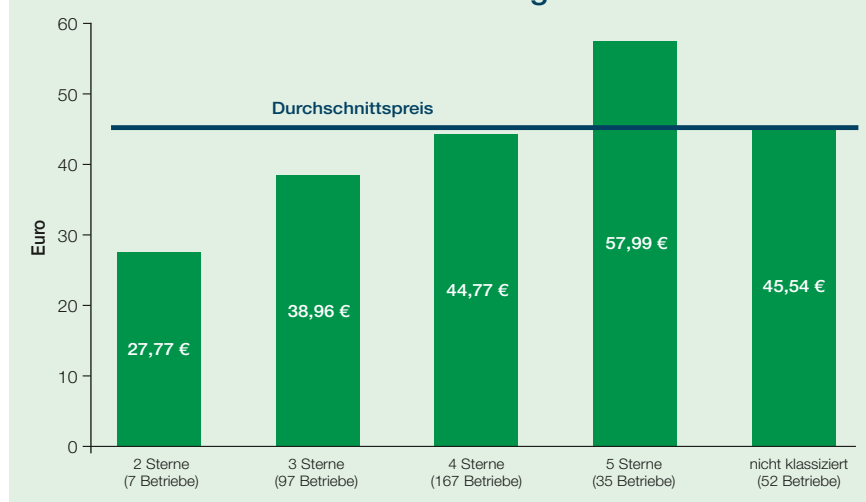
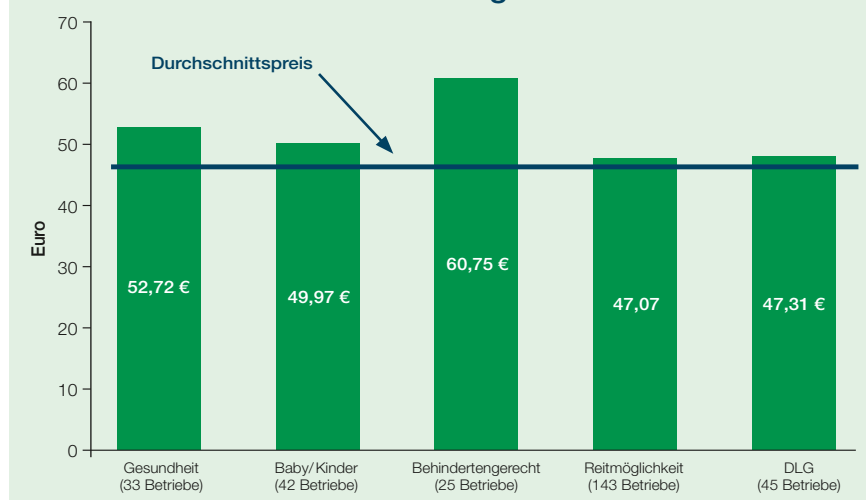


Abb. 3: Preise nach Art des Angebots *



* Preis pro Wohnung und Tag für 2 Personen

rung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2008, dann liegt dieser Wert über dem dort ermittelten Betrag von 50 € pro Übernachtung für alle mitreisenden Haushaltsangehörigen.

Ob der in unserer Untersuchung festgestellte Preis von 57 € pro Wohnung und Tag für einen ausreichenden Einkommensbeitrag pro Betrieb ausreicht, kann nur einzelbetrieblich mit einer Kalkulation geklärt werden. Die Einnahmen müssen alle Kosten decken und der Anbieter muss für seine Arbeit entlohnt werden. Was häufig in der Praxis nicht bedacht wird, sind die Umsatzsteuerfrage, die Entlohnung der eigenen Arbeitskraft und die betriebliche Weiterentwicklung, die nur durch Rücklagen möglich ist. Für diese Zwecke wurden vom Institut für Agrarökonomie entsprechende Kenndaten erstellt und ein Kalkulationsprogramm entwickelt, das sich in der Praxis gut bewährt hat.

Angebotspreise und Klassifizierung der Betriebe

Ein Schwerpunkt der Beratung in den vergangenen Jahren war das Bemühen, die Qualität der Einrichtung, der Ausstattung und des Service zu verbessern und die UadB-Betriebe bei der Klassifizierung zu unterstützen. Diese Strategie war insgesamt erfolgreich. Von den ausgewerteten Urlaubshöfen waren rund 85 Prozent mit zwei bis fünf Sternen klassifiziert, sei es für Ferienwohnungen und/oder für Ferienzimmer.

Ergebnis: Die Auswertung ergab einen deutlichen Anstieg der Angebotspreise je nach Anzahl der Sterne. Die Betriebe mit 2-Sterne-Ferienwohnungen verlangen im Durchschnitt 27,77 € pro Wohnung und Tag, mit 3-Sterne-Wohnungen 38,96 € und die 4-Sterne-Betriebe kommen mit 44,77 € nahe an den Durchschnittspreis heran (sie bilden die größte Gruppe: 47 Prozent der Betriebe haben vier Sterne). Die 5-Sterne-Betriebe treiben den Durchschnittspreis nach oben und verlangen pro Wohnung und Tag im Durchschnitt 57,99 €.

Die von der Landesarbeitsgemeinschaft Urlaub auf dem Bauernhof in Bayern geforderten Mindestpreise von 40 € (drei Sterne), 50 € (vier Sterne) und 60 € (fünf Sterne) pro Wohnung und Tag bei einer Belegung mit zwei Personen wird nicht erreicht.

Ob eine Anpassung der Angebotspreise durch die Anbieter erfolgt, wird der Katalog 2011/2012 zeigen.

Angebotspreise und Spezialisierung

Bei der Auswertung wurden die Preise für Ferienwohnungen in spezialisierten Betrieben gesondert erfasst. Die Spezialisierung der Urlauberbetriebe musste im Katalog ausgewiesen sein, in Zweifelsfällen wurde auf der Homepage im Internet recherchiert.

Ergebnis: Die Preise für eine Ferienwohnung pro Tag lagen bei den Gesundheitshöfen (52,72 €) sowie den Baby- und Kinderbauernhöfen (49,97 €) weit über dem Durchschnittspreis. Der zeitliche und finanzielle Aufwand für die Zusatzangebote und auch die in der Regel höhere Qualität dieser Betriebe haben ihren Preis. Dies zeigt die vorliegende Untersuchung deutlich.

Betriebe mit Reitmöglichkeit legen meistens den höheren Aufwand für die Pony- oder Pferdehaltung nicht über den Preis für die Ferienwohnungen um, sondern berechnen die Reitstunden häufig separat. Dies wird ein Grund sein, warum sich diese Dienstleistung nicht deutlicher im Preis manifestiert.

Die behindertengerechte Ausstattung von Wohnungen erfordert höhere Investitionskosten aufgrund des größeren Raumbedarfs, was sich in höheren Preisen niederschlägt. Bei der geringen Anzahl der untersuchten Betriebe mit behindertengerechter Ausstattung und anderen Erfahrungswerten kann hier jedoch keine eindeutige Aussage gemacht werden.

Das DLG-Qualitätszeichen wirkt sich in dieser Untersuchung positiv auf das Preisniveau aus.

Zusammenfassung

Die Untersuchung der Angebotspreise von UadB-Betrieben liefert Orientierungswerte für das Preisniveau in Bayern und zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Tourismusregionen. Für alle Regionen gilt, dass sich zwei Strategien als erfolgreich erwiesen haben: Durch Qualitätsverbesserungen und entsprechende Klassifizierung lassen sich höhere Preise am Markt durchsetzen. In einem geringeren Maße gelingt das auch durch das DLG-Gütezei-

chen. Eine weitere Erfolgsstrategie ist die Ausrichtung auf spezielle Zielgruppen mit besonderen Serviceleistungen.

In diesem Zusammenhang sei auf die Studie „Urlaub auf dem Land“ des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Hier wird berichtet, dass in der jüngeren Vergangenheit ein größerer Anteil der Landurlauber über ein verhältnismäßig hohes Haushalts-Netto-Einkommen verfügt. Diese Tatsache eröffnet Anbieterbetrieben im Premium-Bereich weitere Chancen zur Einkommenserzielung.

Elisabeth Look

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Institut für Agrarökonomie

Vorsicht bei Umnutzung

Vergisst der Landwirt bei der Umnutzung seines landwirtschaftlichen Gebäudes, die erforderliche Genehmigung beim Bauamt einzuholen, ist massiver Ärger vorprogrammiert. Sein zunächst illegales Bauvorhaben lässt sich unter Umständen jedoch wieder legalisieren, wenn eine Baugenehmigung nachträglich beantragt wird. Geschieht dies nicht, besteht die Gefahr, sich eine Nutzungsuntersagungs- oder eine Abrissverfügung einzuhandeln.

Tipp: Auch für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude gibt es spezielle Förderprogramme, zum Beispiel Zinszuschüsse über das Agrarinvestitionsprogramm, Fördergelder über die Dorferneuerung oder Diversifizierungsprogramme. Alternativ auch an die Landwirtschaftliche Rentenbank und ihr Programm „Leben auf dem Land“ denken!

Saisonarbeitskräfte

Künftig müssen Saisonarbeitskräfte keine Einkommensteueranmeldung mehr durchführen, wenn auf der Lohnsteuerkarte ein Freibetrag eingetragen wurde und die Arbeitskraft weniger als 10.200 € verdient hat. Ein entsprechendes Vorhaben wurde vom Bundeskabinett verabschiedet.



Vollkosten der Milchproduktion im Vergleich

Sind die bayerischen Milcherzeuger international wettbewerbsfähig?

Die Rahmenbedingungen für die Milchproduktion in Westeuropa sind gekennzeichnet durch schwankende und zum Teil sehr niedrige Milchpreise, entkoppelte Ausgleichszahlungen und zunehmenden Wettbewerb zwischen den Milchproduktionsstandorten in Europa. Um die internationale Konkurrenzfähigkeit des Milchstandortes Bayern einschätzen zu können, vergleicht das Institut für Agrarökonomie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft gemeinsam mit dem International Farm Comparison Network (IFCN) typische bayerische Milchviehbetriebe mit Betriebsmodellen aus anderen wichtigen Milchregionen Deutschlands und Europas. Die gewonnenen Ergebnisse dienen der Erarbeitung von Beratungsempfehlungen für die Praxis sowie der Unterstützung agrarpolitischer Entscheidungen.

Methode und Datengrundlage

Um der Vielfältigkeit der bayerischen Strukturen gerecht zu werden, wurden folgende vier Betriebsmodelle für die IFCN-Analyse konzipiert:

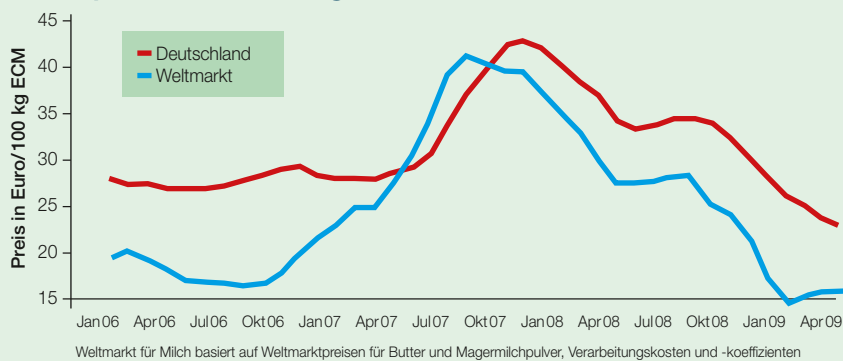
- DE-31BY: 30 – 35 Kühe, Anbindehaltung Gemischtstandort (Silomais), Fleckvieh
- DE-55BY: 50 – 60 Kühe, Boxenlaufstall, Silomaisstandort, Fleckvieh
- DE-55BY GL: 50 – 60 Kühe, Boxenlaufstall, reiner Grünlandstandort (Oberbayern/Allgäu), Fleckvieh und Braunvieh
- DE-80BY: 70 – 90 Kühe, Boxenlaufstall, Silomaisstandort, Fleckvieh/Holstein, regelmäßige Wachstumsschritte.

Das IFCN ist ein weltweiter Verbund von Agrarwissenschaftlern, finanziert aus Mitgliedsbeiträgen der Länder, Partnerschaften mit weltweit tätigen Organisationen sowie mit dem Agribusiness rund um die Milch. Ein jährlich erscheinender Dairy Report fasst die Ergebnisse des internationalen standardisierten Betriebsvergleichs im Milchbereich zusammen.

Die Jahre 2007 und 2008 zeichneten sich im mehrjährigen Vergleich durch weit überdurchschnittliche Erzeugerpreise bei Milch

Milchpreisentwicklung 2006 bis 2009

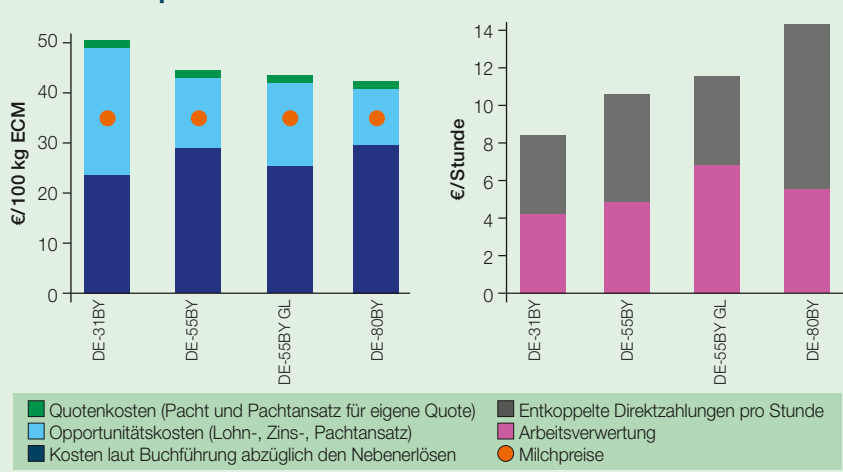
Quelle: IFCN



Produktionskosten und Milchpreis

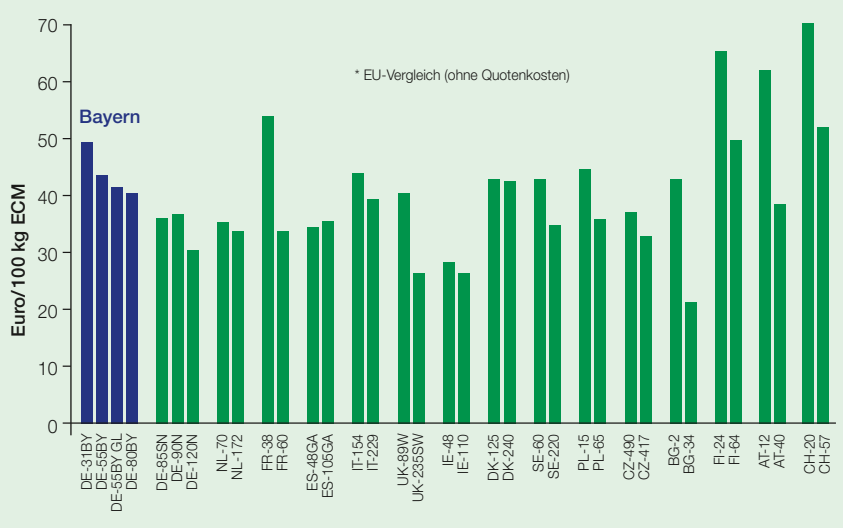
Arbeitsverwertung und Stundenlohn

Quelle: IFCN



Produktionskosten Milch 2008 *

Quelle: IFCN



Vorkasse

Eine Möglichkeit für Landwirte, die eigenen finanziellen Interessen aktiv wahrzunehmen, ist die Vorkasse bei der Getreideanlieferung ins Lagerhaus. Was bei gewerblichen Unternehmern durchaus üblich ist, sehen viele landwirtschaftliche Betriebsleiter eher skeptisch. Das Gesetz und auch die Einheitsbedingungen des deutschen Getreidehandels gehen jedoch von der sofortigen Zahlung nach Erhalt der Ware als Regelfall aus. Eine dem Getreidehändler eingeräumte Zahlungsfrist bedeutet de facto nichts anderes, als dass er sich damit einen Kredit gewährt.

Tipp: Falls sich der Händler nicht gesprächsbereit zeigt, hilft es schon, zumindest eine Abschlagszahlung zu verlangen. Im Folgejahr werden dann die Karten neu gemischt – die Argumente werden mit jedem Mal besser.

Zinsmarkt

Angesichts der finanziellen Rettungspakete der Europäischen Union geht die Angst vor einer Inflation um. Für das deutsche Zinsniveau hat das aber bis dato keine Auswirkungen. Die Betriebsmittelkredite bröckeln eher, ebenso die Hypothekenzinsen. Das niedrige Zinsniveau für Kredite eröffnet erneut die Chance, Dauerschulden auf dem Girokonto in ein mittelfristiges Darlehen umzuwandeln. Das spart Kosten und gibt Planungssicherheit.

Tipp: Der steuerliche Berater kann sich mit geschultem Auge schnell einen Überblick verschaffen. Schwarz auf weiß lassen sich die monetären Vorteile einer Umschuldungsaktion feststellen.

Eigenleistung

Wer beim Stallbau mitarbeitet sollte die Eigenleistung im Versicherungsvertrag einkalkulieren zu lassen. Sonst droht im Schadensfall eine gravierende Unterversicherung. Die Kosten für die Eigenleistung lassen sich über Vergleichsangebote von Baufirmen kalkulieren.

und auch ansteigende Produktionskosten aus (zum Beispiel Futtergetreide). Das Jahr 2009 brachte eine deutliche Verschlechterung mit sich (Abbildung Seite 13 oben).

In 2008 lagen die Vollkosten für die Produktion von Milch einschließlich der Faktorkosten für Zins-, Lohn- und Pachtansatz im Bereich von 42 bis 51 €/100 kg Milch (Abbildung Seite 13 in der Mitte). Eine Vollkostendeckung war trotz relativ hoher Milchpreise (rund 35 €/100 kg) in diesem Zeitraum ohne Miteinbeziehung der entkoppelten Prämie für den „Durchschnittsbetrieb“ kaum erzielbar. Die erwirtschaftete Arbeitsverwertung betrug 4 bis 7 € je Stunde. Einschließlich der entkoppelten Direktzahlungen waren es 8 bis 14 € je Stunde.

Die Betriebstypen unterscheiden sich sowohl in ihren Produktionskosten als auch in ihrer Kostenstruktur deutlich. Zwischen 30 und 80 Kühen ergeben sich starke Effekte der Kostendegression sowie Vorteile der Spezialisierung. Eine hohe Arbeitsproduktivität ist Voraussetzung für eine hohe Stundenverwertung der Familienarbeitskräfte.

Werden die Faktorkosten nicht bewertet, weisen Betriebe mit zurückhaltendem Investitionsverhalten Vorteile in den Kosten laut Buchführung auf und sind gegenüber Preisschwankungen überdurchschnittlich stabil (DE-31BY mit 24 €/100 kg Kosten im Vergleich zu DE-80BY mit 29 €/100 kg).

Aufgrund deutlich höherer Arbeitserledigungskosten im Stall haben diese stagnierenden Betriebstypen aber deutlich höhere Produktionsvollkosten zu tragen (DE-31BY mit rund 50 €/100 kg gegen-

über DE-80BY mit 42 €/100 kg).

Bayerns Milcherzeugung im deutschen und europäischen Vergleich

Konkurrenzfähigkeit im bundesdeutschen und internationalen Vergleich definiert sich über überdurchschnittliche Produktionsleistungen in Kombination mit Betriebsgrößen, die eine hohe Technikauslastung gewährleisten (Abbildung Seite 13 unten). Bei Betrieben vergleichbarer Größe (80 bis 90 Kühe) liegen die Kosten Bayerns in den IFCN-Auswertungen etwa 5 €/100 kg ECM über dem Niveau in Nord- und Ostdeutschland (DE-80BY im Vergleich zu DE-85SN). Ursächlich dafür sind unter anderem die in Bayern höheren Faktorkosten, was die Wichtigkeit der arbeitswirtschaftlichen Optimierung deutlich macht.

Auch im internationalen Vergleich mit Spanien, Irland, den Niederlanden oder Tschechien existieren Kostennachteile in Bayern. Das bayerische Kostenniveau ist allerdings vergleichbar mit milchstarken Ländern wie Italien oder Dänemark, wobei sich die Kostenstrukturen deutlich unterscheiden. Fazit: Bayern hat vor allem strukturell bedingt hohe Milcherzeugungskosten im deutschen und europäischen Vergleich, ist aber krisenstabiler als viele Konkurrenten. Viele Milcherzeuger werden sich strukturell weiterentwickeln müssen, um auf der Kostenseite wettbewerbsfähig zu sein.

Dr. Gerhard Dorfner

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Institut für Agrarökonomie

Privatisierung ostdeutscher Flächen neu geregelt

Bund und Länder haben sich über eine Anpassung der Regeln zur Privatisierung der Flächen der BWVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH geeinigt. Für betroffene Landwirte bedeutet dies Planungssicherheit im Hinblick auf die weitere Nutzung ihrer Pachtflächen. Die Privatisierungsgrundsätze waren Teil des Koalitionsvertrags und berücksichtigen besonders die agrarstrukturellen Belange hinsichtlich der Preisgestaltung bei Direktverkäufen in den neuen Ländern.

Kaufpreise sollen in einem fairen Verfahren ermittelt und in Zweifelsfällen von einem Gutachter überprüft werden.

Drei wichtige Eckpunkte:

- Ein Direkterwerb durch die bisherigen Pächter bleibt unter Zugrundelegung aktueller Verkehrswerte möglich.
- Pächter können anstelle des Direkterwerbs ihren Pachtvertrag entweder unter Beibehaltung der Direkterwerbsmöglichkeiten für bis zu vier Jahre oder bei Verzicht auf die Direkterwerbsmöglichkeiten für bis zu neun Jahre – jeweils unter Zugrundelegung aktueller Konditionen – neu abschließen.
- Zur Existenzsicherung gilt die Pächterschutzklausel weiterhin.

Preisschwankungen erfordern Risikomanagement

Wareterminbörsen ermöglichen die Absicherung des Preisrisikos

Wareterminbörsen ermöglichen den Handel mit standardisierten Kontrakten in die Zukunft hinein. Der Markt ist organisiert, Qualität, Lieferzeitpunkt, Erfüllungsort, Preis, Volumen, Handelsmonate, Laufzeiten etc., alles ist geregelt. Der Terminmarkt ist für jeden zugänglich und vollkommen transparent. Eine Absicherung ist bis weit in die Zukunft möglich. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Finanziert wird die Börse durch Gebühren.

Wie kann man die Börse nutzen?

Die Kurse für Terminkontrakte sind für jedermann aktuell verfügbar (siehe Kasten) und reichen aufgrund mehrerer Handelsmonate weit in die Zukunft. Sie bieten Informationen zur Einschätzung der Markt- und Preisentwicklung.

Die Absicherung kann entweder direkt durch den Kauf oder Verkauf von Kontrakten an der Börse erfolgen oder – in Absprache mit dem Handelspartner – durch die Kopplung des Preises an den Terminmarktkurs ohne direkte Teilnahme des Landwirts. Die Kosten für den Börsenhandel und die Differenz zwischen Terminmarkt- und Kassamarkt (= Basis) müssen dabei berücksichtigt werden.

Auf diese Weise ist bereits vor der Aussaat der mögliche Verkaufserlös für Weizen oder Raps bekannt. Auch der mögliche Mastschweinepreis kann schon beim Aufstallen der Ferkel fixiert werden. Biogasanlagenbetreiber können sich den Einkaufspreis für Rohmasse sogar bis fast zwei Jahre im Voraus absichern.

Zugang und Risiken

Der Zugang zur Terminbörse ist nur über einen zugelassenen Börsenmakler (Broker) möglich. Darüber hinaus muss ein eigenes Börsenkonto (= Marginkonto) eröffnet werden, auf dem ein gewisser Anteil des Warenwertes als Sicherheit/Eigenkapital hinterlegt werden muss, zur Sicherheit aller Börsenteilnehmer. Bei Kursänderungen kann vorübergehend ein größerer Geldbetrag längere Zeit gebunden sein. Damit wird

sichergestellt, dass jeder Börsenteilnehmer immer sein Geld bekommt. Erfahrene Broker empfehlen beim Absichern von zwei bis drei Kontrakten Weizen (=100 bis 150 Tonnen) bei 170 €/t Börsenkurs etwa 4000 bis 6000 € für das Konto zu kalkulieren, bei Raps (Kurs 350 €/t) 7000 bis 10000 €.

Die Intensität des Kontaktes mit dem Broker (wie oft wünscht man Informationen etc.) bestimmt auch die Kosten, die der Börsenhandel verursacht. Diese Kosten sind verhandelbar und liegen pro Kontrakt oder Roundturn (= Ein- und Verkauf) je nach Broker zwischen 26 und 60 €. Gebühren für die Kontoführung sind darin meistens enthalten. Online-Brokerage bei Getreide und Raps ist bereits ab 7,00 €/Kontrakt möglich. Mögliche Partner für den Terminhandel an der Eucomex bzw. Eurex sind: HANSA Terminhandel, Kaack Terminhandel, KS Agrar GmbH und Nord LB.

Die Entscheidungen trifft grundsätzlich der Kunde, der Broker hilft dabei.

Ablauf eines Termingeschäftes

Beispiel: Aus bestimmten Gründen (Anbaufläche, Witterung, Schädlinge, Spekulation etc.) ziehen die Weizenpreise im Frühjahr stark an. Der Terminmarktkurs für November steigt auf 180 €/t an.

Landwirt Meier hat für seinen Betrieb zur Ernte Vollkostendeckung bei 160 €/t ermittelt. Sein Abnehmer bietet zu diesem Zeitpunkt einen Vorvertrag für 155 €/t an. Er kann sich nun am Terminmarkt schon im Frühjahr den kostendeckenden Preis für seinen Weizen absichern. Er rechnet mit einer Erntemenge von 300 t und entschließt sich zum Verkauf von vier Kontrakten Weizen (= 200 t) an der Börse. Mit dem Rest „spekuliert“ er auf höhere Preise.

■ Fall 1 – Preis fällt: Bis zur Ernte fällt der Weizenpreis an der Börse auf 150€, der Landhändler zahlt 130€. Meier liefert seine Ware an das Lagerhaus für 130€ und kauft an der Börse die Kontrakte für 150€/t zurück. Er erzielt dadurch an der Börse einen Gewinn von 30€/t. Er erlöst für seinen Weizen durch die Preisabsicherung an der

Börse also 160 €/t (130+30) statt 130€ ohne Absicherung.

■ Fall 2 – Preis steigt: Der Weizenpreis steigt zur Ernte auf 210€ am Terminmarkt und 190 € am Kassamarkt (Landhandel). An der Börse verliert Bauer Meier 30€/t (180–210), die er von den 190€ seines Landhändlers abziehen muss. Er erzielt also unterm Strich wieder 160 €/t.

Der Bayerische Bauernverband bietet von November bis Februar Börsenseminare an. Info-Tel.: 08152-938000.

Willi Zellner

BBV Marktberatung

Kosten

- Broker (Telefon):
0,52 – 1,00 €/Tonne Getreide/Raps
Kontrakt 50 t --> 26 bis 50 €/Kontrakt
- Online-Brokerage:
0,18€/Tonne, 9 €/Kontrakt-Roundturn
- Realtime-Kurse
Euronext: 15 €/Monat

Börsen-Info

Wichtigste Börse ist die Euronext in Paris bzw. London, dort können Mahlweizen, Futterweizen, Raps, Körnermais und Braugerste sowie Zucker, Kakao und Rapsöl gehandelt werden. Daneben gibt es in Frankfurt die Eurex (ehemals WTB bzw. RMX-Hannover), wo Kontrakte für Kartoffeln, Schweine und Ferkel gehandelt werden. Seit Juni sind an der Eurex auch Kontrakte auf Butter und Magermilchpulver handelbar. Kursinformationen gibt es kostenlos unter:

- www.agrarheute.com
- www.liffe-commodities.com (Euronext)
- [www.eurexexchange.com/market/quotes/COM/AGR_de.html](http://www.eurexchange.com/market/quotes/COM/AGR_de.html)
- Fachbegriffe <http://boersenlexikon.faz.net/>