



LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Steuerliche Auswirkungen bei der Umnutzung Idw. Wirtschaftsgebäude

Dipl. Ing agr. Brigitte Barkhaus, Steuerberaterin, Gfin, www.lbh.de



Anlass für Umnutzungen



- **Umnutzung für eigene Wohnzwecke und für Angehörige**
- **Erschließung neuer Einkunftsquellen**
 - **Einrichtung von Wohnungen (auch Ferienwohnungen)**
 - **Einsatz im eigenen Gewerbebetrieb**
 - **Vermietung zu gewerblichen Zwecken**
 - **Unterstellung von Fahrzeugen (Wohnwagen, Oldtimer, Boote)**
- **Alternative zum Abriss**
 - **u.U. Erhalt der Baugenehmigung**

Anlass für Umnutzungen



- **Steuerfolgen prüfen – mit Fokus insbesondere auf:**
 - **Einkommensteuer**
 - **Umsatzsteuer**
 - **Erbschaft-/Schenkungssteuer**
 - **Grundsteuer**



LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT A/BH

Auswirkungen auf die Einkommensteuer

FOCUS

TOP

STEUERKANZLEI

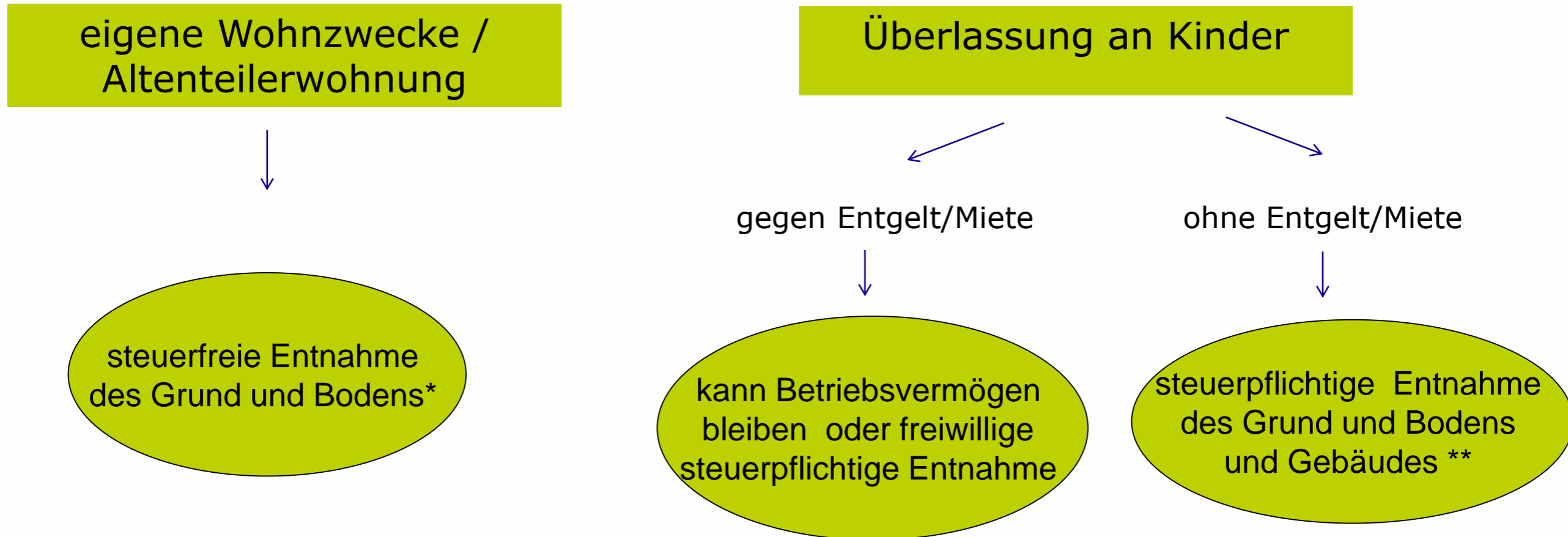
2022

LAND- &
FORST-
WIRTSCHAFT

FOCUS-STEUERBERATER.DE
IN KOOPERATION MIT

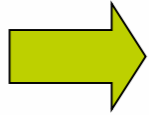
FACT „FIELD

ESt: Umnutzung zu eigenen Wohnzwecken



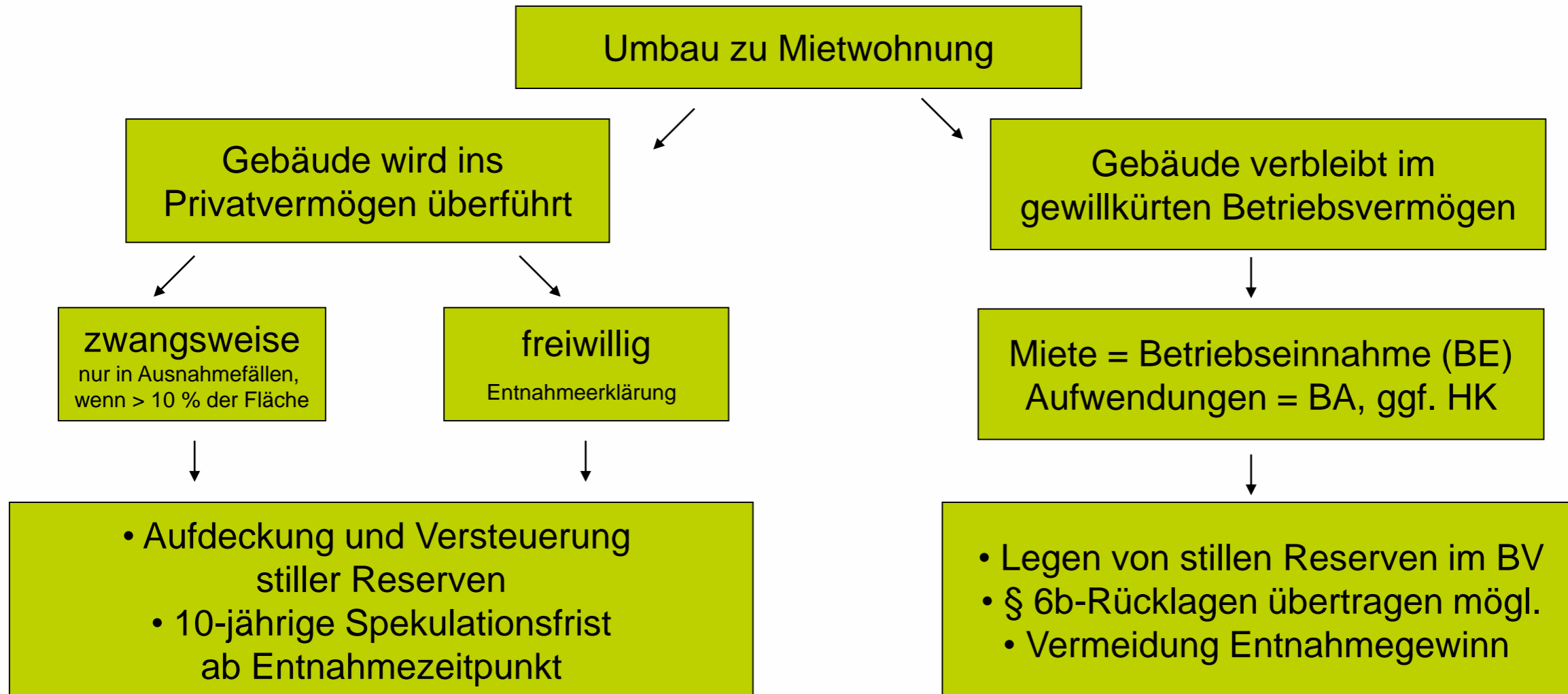
*Alt-Gebäude kann nicht steuerfrei entnommen werden

*/** vor Beginn des Umbaus entnehmen, da Altgebäude i.d.R. einen geringen Wert hat

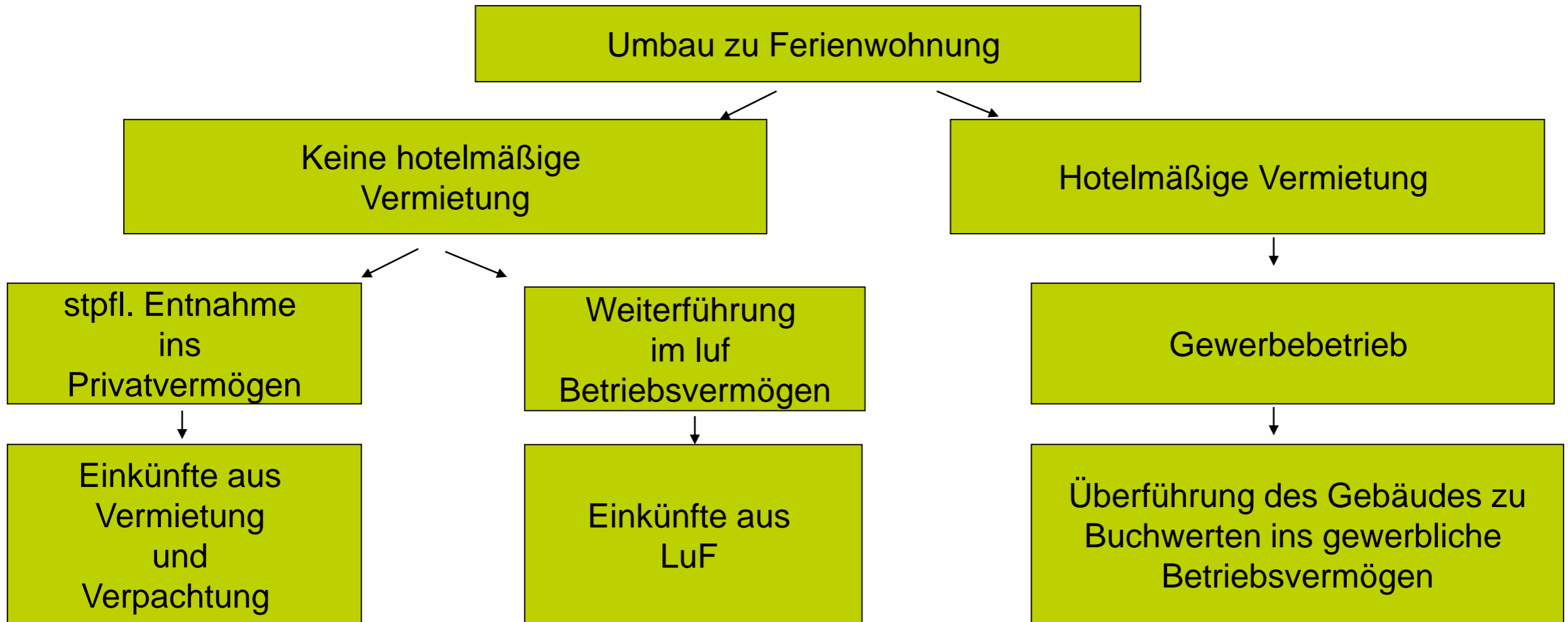


1. im Regelfall keine Zwangsentnahme
2. keine Zwangsbetriebsaufgabe

ESt: Umnutzung zu Mietwohnungen



ESt: Umnutzung zur Nutzung als Ferienwohnung



ESt: Umnutzung zu Wohnzwecken

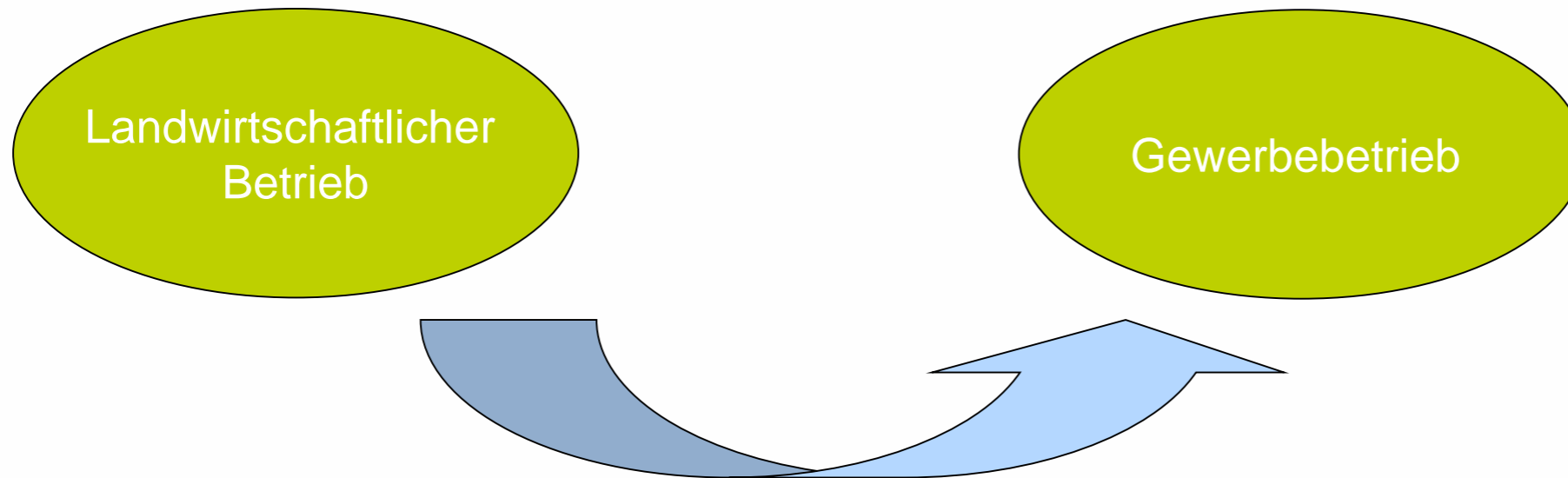


- **Teilwertabschreibung prüfen!**
 - **Wenn noch Buchwert vorhanden ist**

- **Abrisskosten?**
 - **Je nach Sachverhalt**
 - Noch Betriebsausgaben?
 - Herstellungskosten eines neuen Gebäudes?
 -

ESt: Umnutzung zu (eigenen) gewerbl. Zwecken

- **Überführung der Wirtschaftsgüter in Gewerbebetrieb**
 - **i.d.R. zu Buchwerten möglich**
 - keine Aufdeckung stiller Reserven



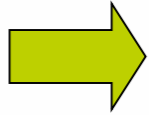
ESt: Vermietung zu fremden gewerblichen Zwecken

- **Beispiel: Vermietung an Bauunternehmen**

- **Folgen:**

- Grundstück und Gebäude können Betriebsvermögen bleiben
- Höhe der Mieteinnahmen spielt keine Rolle
- LuF Betrieb bleibt erhalten, sofern nicht mehr als 10 % der Flächen umgenutzt werden
- Mindestbetriebsgröße: 3.000 qm

Gleiches gilt für die Vermietung zur Unterstellung von Campingwagen, Booten, Oldtimern oder für Golfplatz- oder Campingzwecke



1. im Regelfall keine Zwangsentnahme
2. keine Zwangsbetriebsaufgabe

Vorteile Entnahme / Betriebsaufgabe

- Privatvermögen
- Entnahmeproblematik entfällt zukünftig
 - Nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist keine „Einschränkungen“
 - Steuerliche Vergünstigungen bei Betriebsaufgabe
 - Nachfolgeregelung

Vorteile Verzicht auf Entnahme/ Betriebsfortführung

- Gestaltungen im Betriebsvermögen bleiben möglich
 - Luf Freibetrag
- Rücklagenübertragung
 - Liquiditätsvorteile



LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT A/BH

Auswirkungen auf die Umsatzsteuer

FOCUS

TOP

STEUERKANZLEI

2022

LAND- &
FORST-
WIRTSCHAFT

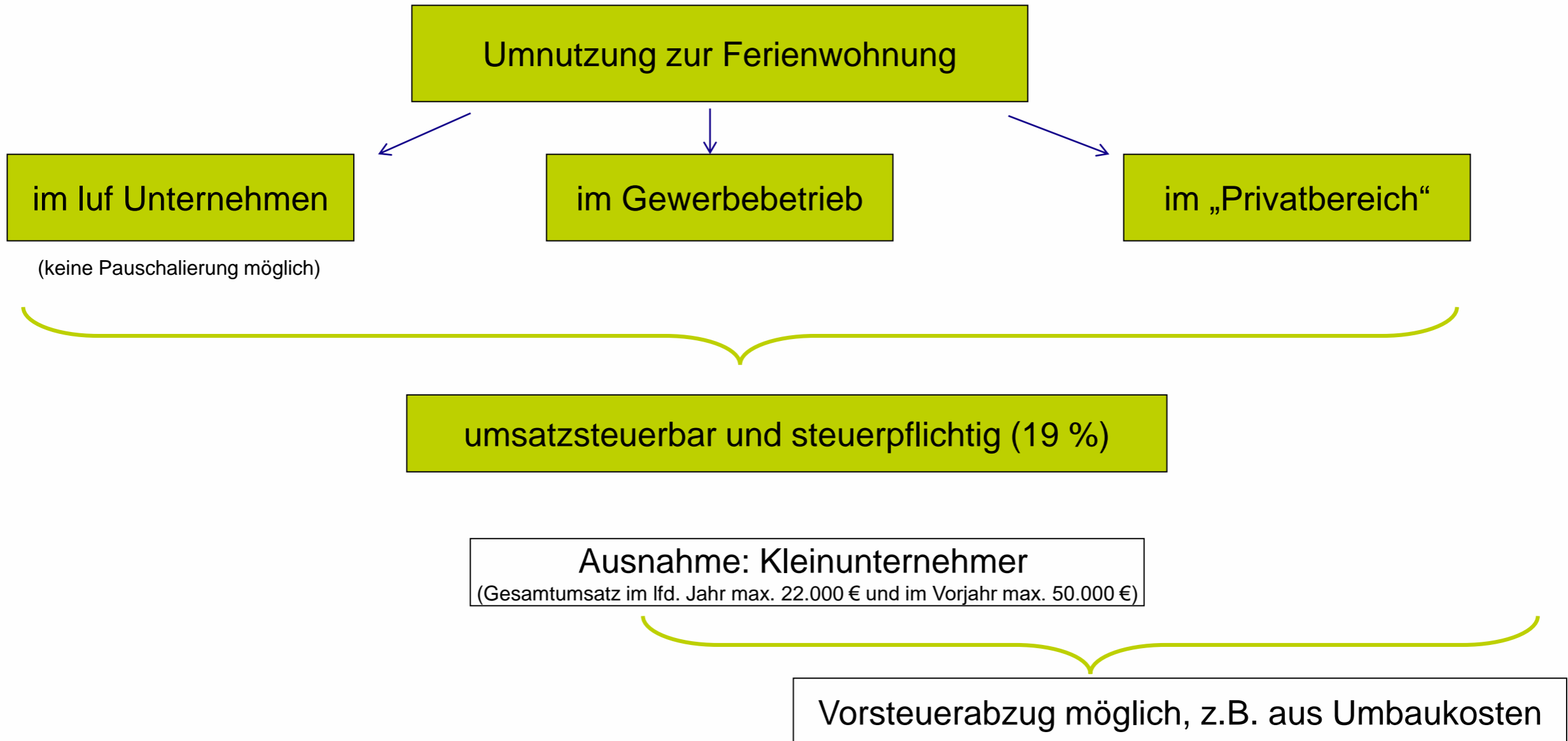
FOCUS-STEUERBERATER.DE
IN KOOPERATION MIT

FACT[®] FIELD

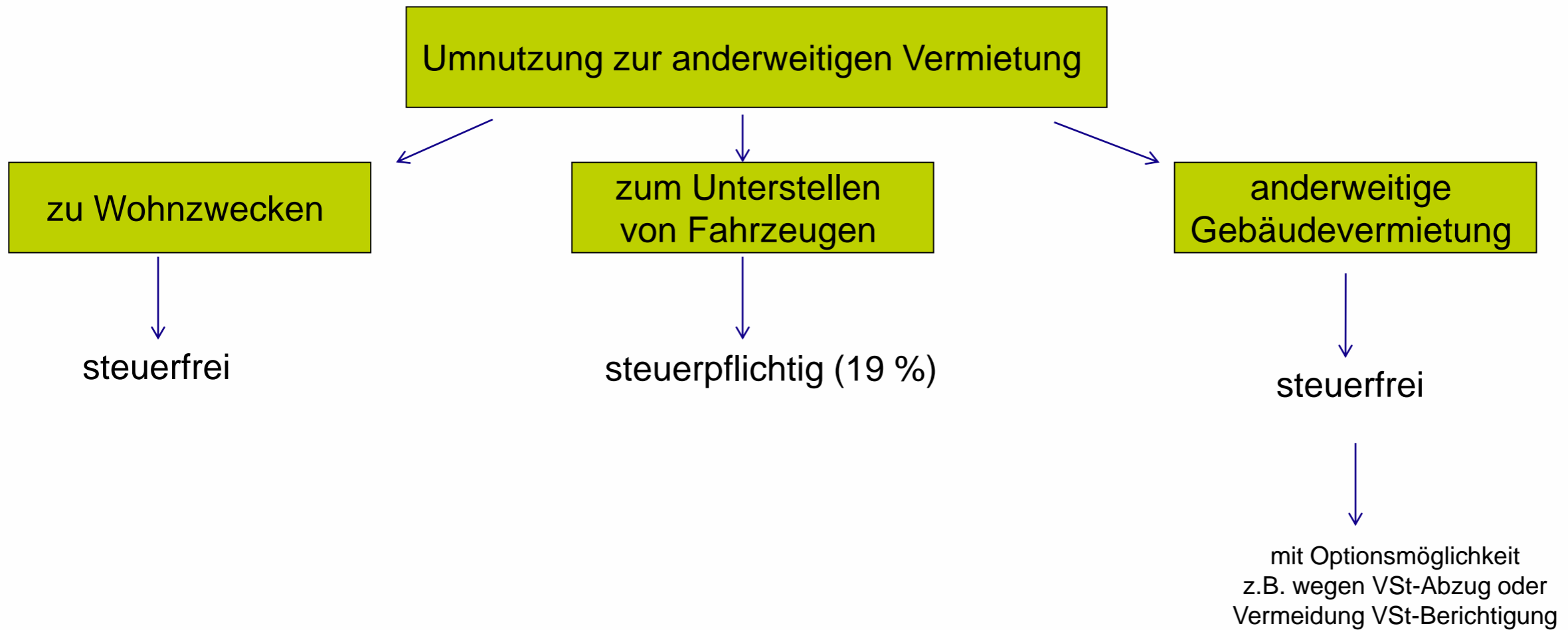
■ **Steuerfreie umsatzsteuerliche Entnahme**

- **Wurde aus den Herstellungskosten die Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht, ist innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen**
 - U.U. Rückzahlung
 - Hier eher die Ausnahme

USt: Umnutzung zur Ferienwohnung



USt: Umnutzung zu anderweitiger Nutzung





LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Auswirkungen auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer

FOCUS

TOP

STEUERKANZLEI

2022

LAND- &
FORST-
WIRTSCHAFT

FOCUS-STEUERBERATER.DE
IN KOOPERATION MIT

FACT[®] FIELD

- **Umnutzung zu anderen land- und forstwirtschaftlichen Zwecken**
 - **Grds. keine weiteren Folgen**
 - Auch nicht bei Leerstand
- **Umnutzung zu anderen nicht landwirtschaftlichen Zwecken**
 - **Umnutzung innerhalb von fünf bzw. sieben Jahren führt zu Nachbewertung mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert)**
 - **Daraus kann ggf. eine Nachversteuerung folgen**
 - **Gilt z.B. bei**
 - Anschließender Privatnutzung oder
 - Nutzung zu gewerblichen Zwecken
 - Verkauf o.ä.

ErbSt/SchenkSt: Umnutzung zu anderen Zwecken



	85 % Regelverschonung	100 % Verschonung auf unwiderruflichen Antrag
Behaltefrist	5 Jahre	7 Jahre
Steuerfreistellung	85 % Abzugsbetrag max. 150.000 € d.h. steuerfrei bis max. 1 Mio. €	100 % d.h. unbegrenzt steuerfrei
Max. Verwaltungsvermögen	90 % (ohne Bedeutung für LuF)	20 % (ohne Bedeutung für LuF)
Lohnsumme (> 5 Beschäftigte)	250 - 400 % (wenig Bedeutung in LuF)	500 - 700 % (wenig Bedeutung in LuF)
Verstoß gegen Behaltefrist	Pro Jahr 20 % Nachsteuer	Pro Jahr 14,28 % Nachsteuer
Verstoß gegen Lohnsumme	prozentual	prozentual
Nachbewertungsvorbehalt (LuF)	Verstöße schädlich innerhalb von 15 Jahren	Verstöße nach 7 Jahren ohne Bedeutung



LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Auswirkungen auf die Grundsteuer

FOCUS

TOP

STEUERKANZLEI

2022

LAND- &
FORST-
WIRTSCHAFT

FOCUS-STEUERBERATER.DE
IN KOOPERATION MIT

FACT⁺ FIELD

- **Umnutzung zu außerldw. Zwecken = Grundsteuer B**
 - **Gebäude nicht mehr mit dem Grund und Boden abgegolten**
 - Gilt sowohl bei gewerblicher Nutzung als auch zu Vermietungszwecken
 - **Gebäude sind dann gesondert zu bewerten**
 - Nach dem Ländermodell in Hessen



LÖSUNGEN
BEGINNEN
HIER

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT A/BH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

FOCUS

TOP

STEUERKANZLEI

2022

LAND- &
FORST-
WIRTSCHAFT

FOCUS-STEUERBERATER.DE
IN KOOPERATION MIT

FACT „FIELD