

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude



Steuerberater Berthold Bauerbach
LBH-Steuerberatungsgesellschaft mbH
Lessingstraße 1a
35039 Marburg
Tel.: 06421 948120



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Gliederung

- Anlass für Umnutzungen
- Einkommensteuerliche Auswirkungen
- Umsatzsteuerliche Auswirkungen
- Folgen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer
- Sonstiges

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



1. Anlass für Umnutzungen



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Anlass für Umnutzungen

- Alternative zum Abriss
- 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)
- Umnutzung zu Camping-, Golfplätzen, Schrebergärten

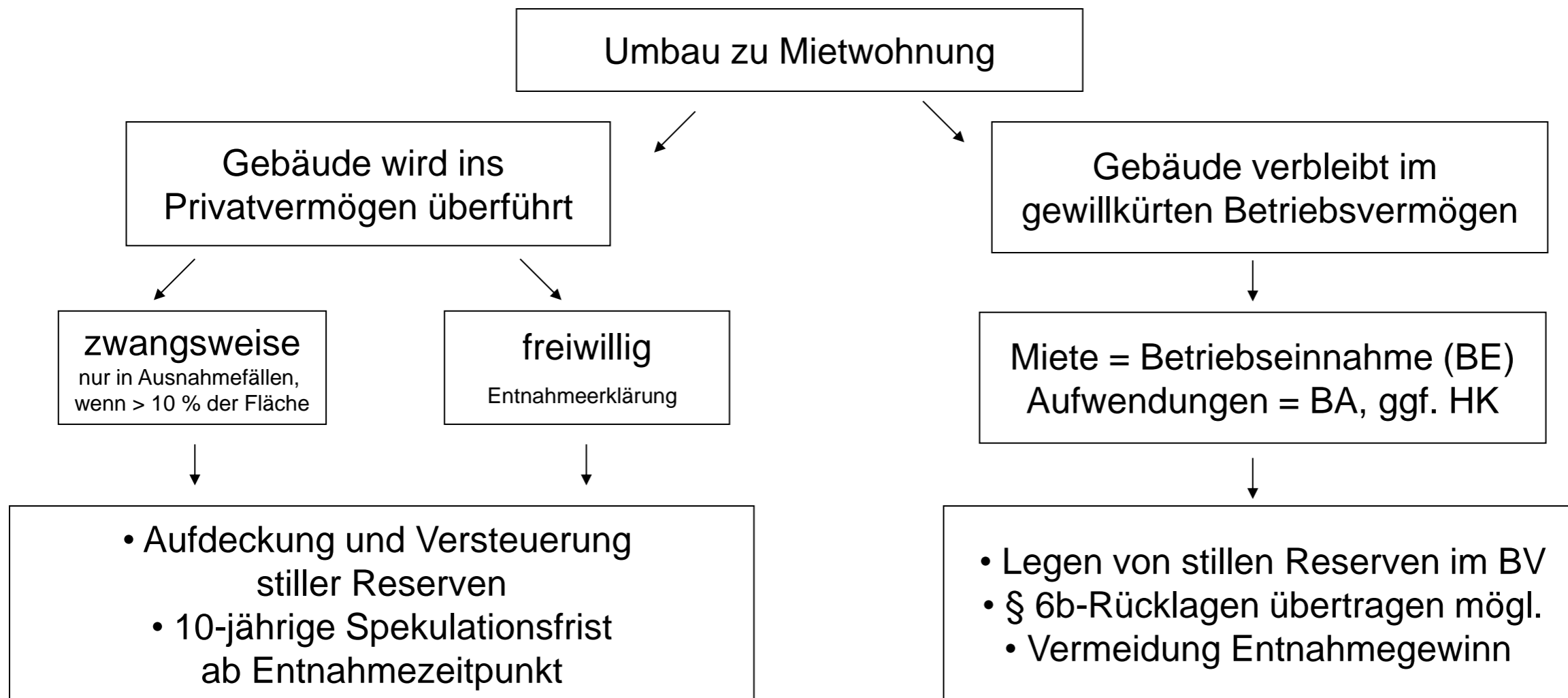
Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



2. Einkommensteuerliche Auswirkungen



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Umbau zu eigen genutzter Wohnung

- Nutzung zu Wohnzwecken des Betriebsleiters
- Nutzung durch Altenteiler
- Überlassung an Kinder



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Umnutzung Wirtschaftsgebäude zu privaten Wohnzwecken

eigene Wohnzwecke /
Altenteilerwohnung



steuerfreie Entnahme
des Grund und Bodens*

Überlassung an Kinder

gegen Entgelt/Miete



kann Betriebsvermögen
bleiben oder freiwillig
steuerpflichtige Entnahme

gegen Entgelt/Miete



steuerpflichtige Entnahme
des Grund und Bodens
und Gebäudes **

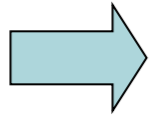
*Gebäude wird von Anfang an Privatvermögen

**vor Beginn des Umbaus entnehmen, da Altgebäude i.d.R. geringer Wert

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!

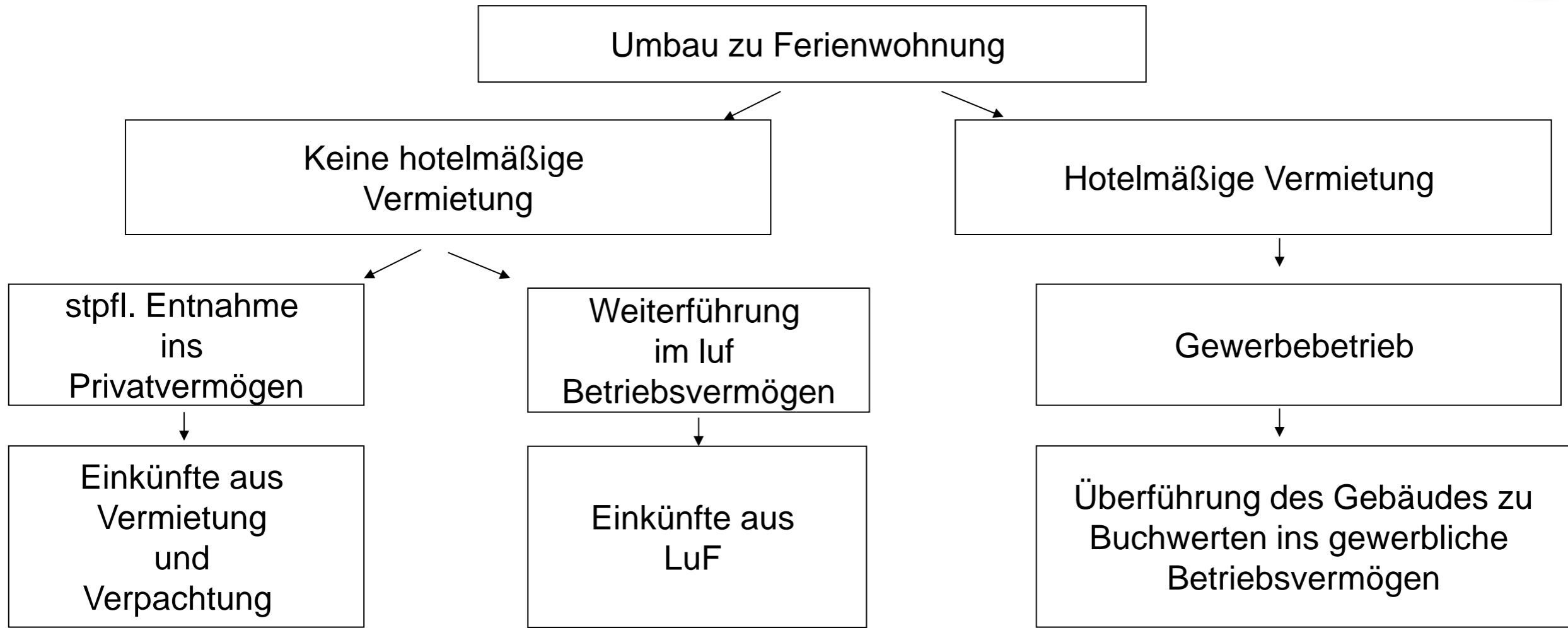


■ **Umnutzung zwecks weiterer Erzielung von Einkünften**

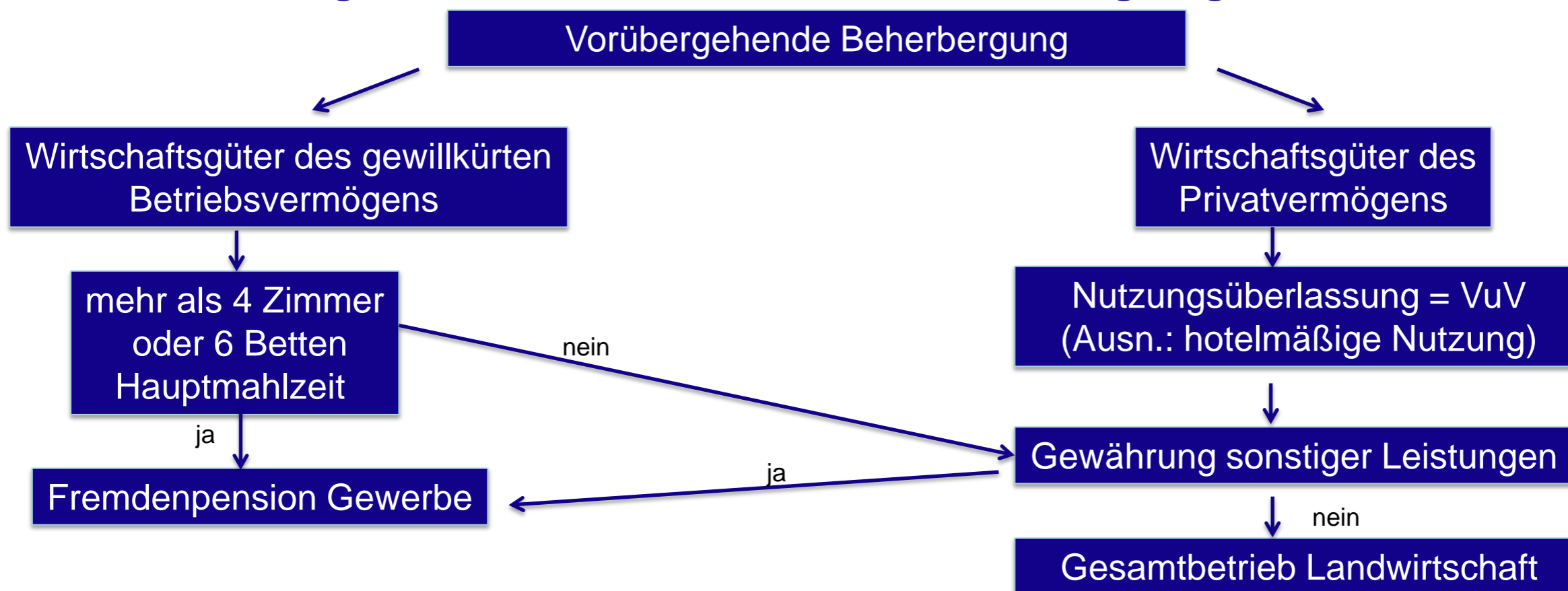


1. im Regelfall keine Zwangsentnahme
2. keine Zwangsbetriebsaufgabe

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Ferienwohnungen auf dem Bauernhof: Vereinfachungsregel

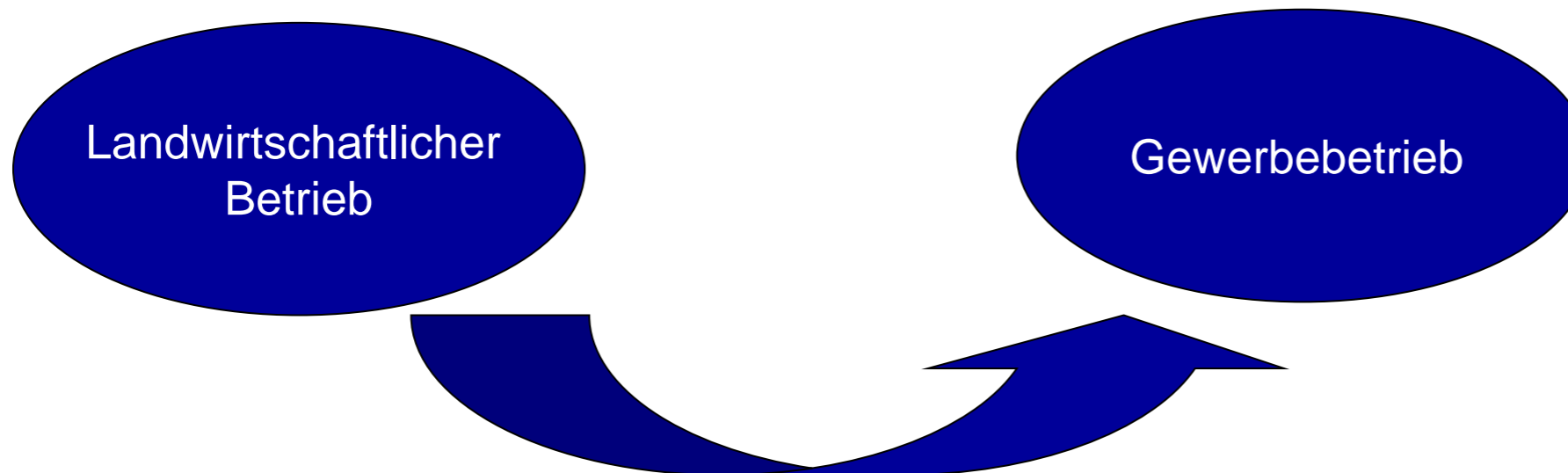


Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ **Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und anderer Wirtschaftsgüter**

- **Sollte die Tätigkeit gewerblich werden, werden die dazu gehörigen Wirtschaftsgüter i.d.R. zu Buchwerten in den Gewerbebetrieb überführt (=keine Aufdeckung stiller Reserven)**



i.d.R. Überführung des Gebäudes zu Buchwerten

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Vermietung zu gewerblichen Zwecken

■ Vermietung zu gewerblichen Zwecken

- 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

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Mögliche Entnahme ggf. im Zusammenhang mit Betriebsaufgabe prüfen

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

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



2. Umsatzsteuerliche Auswirkungen



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ **Umbau zu eigen genutzter Wohnung oder unentgeltlich zur Nutzung an Angehörige**

- **Entsprechendes Grundstück kann umsatzsteuerlich steuerfrei entnommen werden**
- **Wurde aus den Herstellungskosten die Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht, ist innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen mit Rückzahlung**
 - In diesen Fällen eher die Ausnahme

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!

Umnutzung zur Ferienwohnung

im IuF Unternehmen

(keine Pauschalierung möglich)

im Gewerbebetrieb

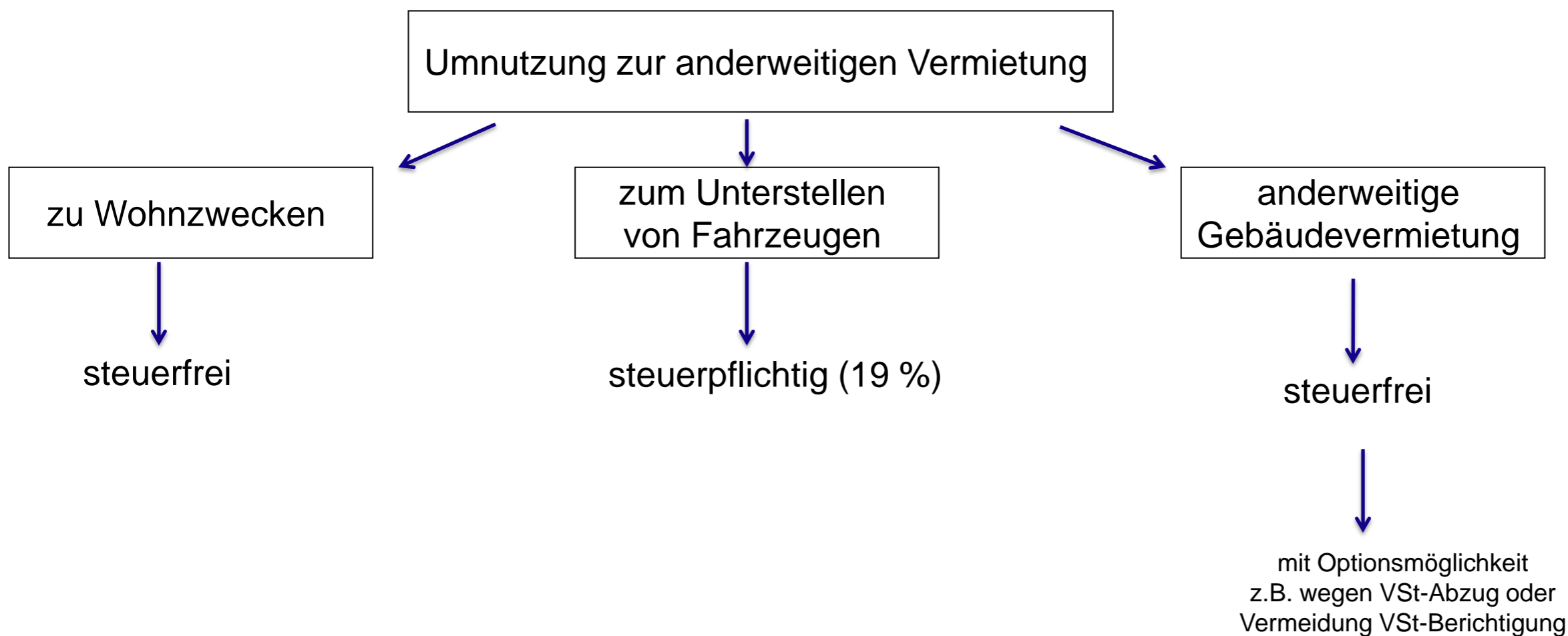
im Privatbereich

umsatzsteuerbar und steuerpflichtig (19 %)

Ausnahme: Kleinunternehmer

(Gesamtumsatz im lfd. Jahr max. 17.500 € und im Vorjahr max. 50.000 €)

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



3. Folgen für die Erbschafts- und Schenkungsteuer



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ **Umbau zu eigen genutzter Wohnung oder unentgeltlich zur Nutzung an Angehörige überlassene Wohnung**

- **Bewertung als Grundvermögen: Vergleichs- oder Sachwertverfahren**
- **Abschlag von 10 % (ggf. 15 % bei Lage auf der Hofstelle)**
- **Steuerbefreiung für Familienwohnheim möglich**

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ **Umnutzung zu eigengewerblichen Zwecken**

- z.B. eigenes Lohnunternehmen
- **Regelbewertungsverfahren für Gewerbebetriebe ist das vereinfachte Ertragswertverfahren auf das Basis der erzielten Gewinne**
- **Begünstigung und Steuerfreistellung für Betriebsvermögen**

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ **Umnutzung bei Verbleib im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen**

- z.B. Vermietung als Ferienwohnung, zum Unterstellen von Fahrzeugen, Mietwohnung, Vermietung an Gewerbebetrieb
- **Bewertung wie Grundvermögen**
 - Vergleichs-, Ertrags oder Sachwertverfahren
- **Keine Begünstigung durch die für Betriebsvermögen gewährten Steuerbefreiungen**
- **Bei Wohnungen ggf. Abschlag v. 10 %**

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Umnutzung bei Verbleib im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen (zur Zeit!)

	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
Verwaltungsvermögen	50 % (ohne Bedeutung für LuF)	10 % (ohne Bedeutung für LuF)
Lohnsumme	400 % (wenig Bedeutung in LuF)	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

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Verstoß gegen die Behaltefrist in der Landwirtschaft

- Veräußerung des luf Vermögens und der selbst bewirtschafteten Grundstücke des Grundvermögens/Betriebsveräußerung
- Luf Vermögen ist nicht mehr dauernd zu luf Zwecken zu dienen bestimmt, z.B. Umnutzung
- Umqualifizierung zu Stückländereien (> 15 Jahre verpachtet)
- Aufgabe der Selbstbewirtschaftung der Grundstücke des Grundvermögens
- Überentnahmen von > 150.000 €
- Gemischte Schenkung (z.B. Weiterübertragung des luf Betriebes innerhalb der Frist gegen Altenteilsleistungen)
- Realteilung
- Betriebsaufgabe (lt. Erlass auch im Bereich der LUF schädlich!?)

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Verstoß gegen die Behaltefrist in der Landwirtschaft

- Veräußerung des luf Vermögens und der selbst bewirtschafteten Grundstücke des Grundvermögens/Betriebsveräußerung
- Luf Vermögen ist nicht mehr dauernd zu luf Zwecken zu dienen bestimmt, z.B. Umnutzung
- Umqualifizierung zu Stückländereien (> 15 Jahre verpachtet)
- Aufgabe der Selbstbewirtschaftung der Grundstücke des Grundvermögens
- Überentnahmen von > 150.000 €
- Gemischte Schenkung (z.B. Weiterübertragung des luf Betriebes innerhalb der Frist gegen Altenteilsleistungen)
- Realteilung
- Betriebsaufgabe (lt. Erlass auch im Bereich der LUF schädlich!?)

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Persönliche Freibeträge

	Steuerklasse	Freibetrag
Ehegatte	I	500.000 €
Kinder	I	400.000 €
Enkel	I	200.000 €
Neffen, Nichten, Geschwister	II	20.000 €
Eltern im Erbfall	I	100.000 €
Eltern bei Schenkung	I	20.000 €
Eingetragene Lebenspartner	III	500.000 €
Andere Erwerber	III	20.000 €

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Neue Pläne zur Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Verschonung	Begünstigtes Vermögen bis 26 Mio. € je Erbe	
bis 5 Mitarbeiter	Haltefrist 5 Jahre Keine Lohnsummenprüfung	Verschonungsabschlag 85 %
	Haltefrist 7 Jahre Keine Lohnsummenprüfung	Verschonungsabschlag 100 %
4-10 Mitarbeiter	Haltefrist 5 Jahre Lohnsumme mind. 250 %	Verschonungsabschlag 85 %
	Haltefrist 7 Jahre Lohnsumme mind. 500 %	Verschonungsabschlag 100 %
> 11-15 Mitarbeiter	Haltefrist 5 Jahre Lohnsumme mind. 300 %	Verschonungsabschlag 85 %
	Haltefrist 7 Jahre Lohnsumme mind. 565 %	Verschonungsabschlag 100 %

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



4. Sonstiges



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Umnutzungen haben Auswirkungen auf den Einheitswert

- Folge: i.d.R. höhere Grundsteuer

■ Außersteuerliche Folgen

- Baurechtliche Fragen
- Förderung?

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



4. Fazit



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



■ Alternative Nutzungen der Wirtschaftsgebäude versprechen zusätzliches Einkommen

- Steuerliche Belastungen durch Entnahmen lassen sich in aller Regel vermeiden!
- die gezielte Aufdeckung stiller Reserven kann aber sinnvoll sein

Einzelfallprüfung!

Beratung im Vorfeld in Anspruch nehmen!

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Steuerangelegenheiten!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

