

So spielt auch das Finanzamt mit

Bauen Sie einen Stall oder eine Halle in Wohnungen oder ein Café um, schaut das Finanzamt sehr genau hin. Wer die Spielregeln hingegen kennt, muss keinen Ärger fürchten.



Foto: Harms

UNSER AUTOR

Steuerberater und Rechtsanwalt
Ralf Stephany, PARTA Steuerberatungsgesellschaft mbH, Bonn

Den alten Stall in Wohnungen umbauen oder ein Bauernhofcafé in der Scheune eröffnen – dass sich eine Umnutzung auszahlen kann, belegen die vielen Beispiele in unserer Serie eindrucksvoll. Bevor Sie sich allerdings für eine Umnutzung entscheiden, sollten Sie Ihren Steuerberater zurate ziehen. Denn durch den Umbau kann der alte Stall oder die Maschinenhalle aus dem Betriebs- ins Privatvermögen rutschen. Dann müssen Sie die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert versteuern, die sogenannten stillen Reserven. Und was die wenigsten auf dem Schirm haben: Eine Umnutzung hat auch Konsequenzen für die Abschreibung, Einkommen-, Grund-, Erbschaft- und Umsatzsteuer.

Worauf es ankommt, und wie Sie unangenehmen Steuerbescheiden aus dem Weg gehen, haben wir für Sie zusammengetragen.

► 1. VERMÖGENSART

Ob Ihr Finanzamt das bislang dem Betriebsvermögen zugeordnete Gebäude nach dem Umbau als Privatvermögen deklariert, hängt davon ab, wie Sie es anschließend nutzen:

Sie vermieten Wohnungen bzw. ein Haus: Die Immobilie, inklusive des dazugehörigen Grund und Bodens, bleibt im Betriebsvermögen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

◁ Bevor Sie ein Gebäude umbauen, sollten Sie Ihren Steuerberater um Rat bitten.

Tipp: Eventuell kommt eine freiwillige Entnahme aus dem Betriebsvermögen infrage, wenn die Differenz zwischen dem Verkehrs- und dem Buchwert gering ist. Denn durch den Umbau gewinnen ältere Immobilien an Wert. Das ist vor allem der Fall, wenn Sie viel Eigenleistung in den Umbau gesteckt haben. Sollten Sie diesen zu einem späteren Zeitpunkt dann doch noch ins Privatvermögen übertragen, decken Sie entsprechend hohe und steuerpflichtige stille Reserven auf.

Sie ziehen selbst in das Haus bzw. die Wohnung ein: Eine Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen lässt sich nicht vermeiden. Lesen Sie dazu die Zusatzinfo „Wenn Sie selbst einziehen“ auf der Seite 47.

Sie betreiben ein Gewerbe in dem Gebäude: Dies kann z.B. der Umbau zu einem gewerblichen Hofladen oder eine „Feierscheune“ sein. Auch in diesen Fällen droht keine Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen. Das Finanzamt ordnet das Gebäude und den dazugehörigen Grund und Boden jedoch dem gewerblichen Betriebsvermögen zu. Dabei decken Sie aber keine stillen Reserven auf.

- Sie verpachten eine umgebaute Scheune, Halle usw.: Wenn Sie diese an Privatpersonen verpachten, z.B. als Unterstellplatz für Wohnwagen, bleibt die Immobilie inklusive Grund- und Boden im Betriebsvermögen. Das gilt selbst dann, wenn Sie das Gebäude an einen

Vor allem kleine Betriebe

laufen Gefahr, in eine

Steuerfalle zu tappen.

Gewerbetreibenden verpachten. Grundsätzlich dürfen Sie bis zu 10 % Ihrer gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächen für nicht landwirtschaftliche Zwecke nutzen, z.B. Wohnungen, Gewerbe, Erbbaurechte usw. Wenn Sie die Grenze überschreiten, droht die Zwangsentnahme der genutzten Flächen aus dem Betriebsvermögen (Gebäude plus der dazugehörige Grund und Boden). Vor allem für kleinere verpachtete Betriebe kann die Zehn-Prozent-Grenze zu einem Problem werden.

Wenn diese Gefahr droht, sollten Sie die Gebäudeteile, die Sie umnutzen wollen, vorher in eine gewerbliche Personengesellschaft ausgliedern (z.B. GmbH & Co.KG). Diese Gesellschaft verfügt über „ewiges“ Betriebsvermögen, sodass Sie einer Entnahme für immer aus dem Weg gehen.

► 2. EINKUNFTSART

Je nachdem, ob das ungenutzte Gebäude zum Privat- oder Betriebsvermögen gehört, müssen Sie Ihre Mietentnahmen bzw. Gewinne unterschiedlich erfassen und versteuern.

Immobilien im land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen: Mieten gelten als land- und forstwirtschaftliche Einkünfte, die Sie wie gewohnt versteuern müssen. Es spielt keine Rolle, an wen Sie den Umbau vermieten. Betriebsausgaben können Sie von Ihren Einnahmen abziehen.

SCHNELL GELESEN

Wer ein Hofgebäude umnutzt, kann schnell in eine Steuerfalle laufen.

Knackpunkt: Rutscht das Gebäude aus Ihrem Betriebs- ins Privatvermögen, droht Ihnen ein unangenehmer Steuerbescheid.

Kritisch wird es, wenn Sie ein Gebäude in ein Haus bzw. Wohnungen umbauen

und selbst einziehen. Dann lässt sich eine Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen nicht vermeiden.

Die gute Nachricht: In den meisten Fällen droht kein Ärger, auch dann nicht, wenn Sie das Gebäude verpachten oder ein Gewerbe darin betreiben.

DER GETREIDEPROFI DK 180 XL

zul. Gesamtgewicht 18000 kg

Brücke 5150 mm x 2420 mm

Mittelrungen - steckbar

Achsausführung BPW

Parabelfederung

Bordwände pulverbeschichtet

Abrollplane



Fliegl
AGRARTECHNIK



Wir sind Fliegl.

www.fliegl.com

Anders ist die Rechtslage bei 13a-Betrieben. Diese müssen ihre Mieteinnahmen usw. als Sonderbetriebseinnahmen erfassen. Kosten dürfen nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Immobilien im gewerblichen Betriebsvermögen: Wenn Sie ein Gewerbe in dem ungenutzten Gebäude betreiben, müssen Sie die Einnahmen aus dem Gewerbebetrieb ebenfalls regulär versteuern. Es fällt zwar Gewerbesteuer an. Diese dürfen Sie aber mit Ihrer Einkommensteuer verrechnen.

Immobilien im Privatvermögen: Ihre Mieteinnahmen stuft das Finanzamt als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein. Ausgaben für die Wohnungen bzw. Häuser können Sie als Werbungskosten ansetzen. Die zu versteuernden Einkünfte ermitteln Sie mit

**Bei mehr als 600 000 €
Umsatz pro Jahr wird
es kritisch.**

einer Überschussrechnung. Dazu addieren Sie Ihre Mieteinnahmen usw. und ziehen davon alle Kosten ab. Ihre Ausgaben können Sie allerdings immer nur dann in vollem Umfang geltend machen, wenn Sie eine Miete verlangen, die mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt. Bei einem Mietniveau

zwischen 50 und 66 % müssen Sie zunächst mit einer Gewinnprognose nachweisen, ob Ihre Einnahmen die Ausgaben in den kommenden 30 Jahren übersteigen. Erst wenn Ihnen das gelingt, dürfen Sie Ihre Ausgaben voll geltend machen. Wenn Sie weniger als 50 % der ortsüblichen Miete ansetzen, dürfen Sie nur den entsprechenden Anteil der Kosten ansetzen.

Beispiel: In Ihrem Ort liegt die Kaltmiete bei 6 €/m². Sie verlangen nur 50 % bzw. 3 €/m² von Ihren Mietern. Dann akzeptiert das Finanzamt auch nur einen Kostenansatz von 50 %.

► 3. UMSATZSTEUER

Meistens hat eine Umnutzung keine Auswirkungen auf die Umsatzsteuer. Haben Sie allerdings einen eigenen Gewerbebetrieb gegründet, unterliegen Sie mit diesem der Regelbesteuerung. Sie dürfen die Einnahmen aus dem Gewerbebetrieb nicht pauschalieren.

Pauschalierer sollten aber darauf achten: Sobald Sie mit Ihrem Gewerbe- und land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zusammen einen Nettoumsatz von mehr als 600 000 € erzielen, dürfen Sie auch für die land- und forstwirtschaftlichen Einkünfte nicht mehr pauschalieren. Sie müssen dann mit Ihrem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in die Regelbesteuerung wechseln.

Das Vermieten von Gebäuden unterliegt nicht der Pauschalierung – ist aber grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Sie brauchen somit auf die Miete keine Umsatzsteuer aufschlagen und an Ihr Finanzamt abführen. Sie haben jedoch



Foto: Heil

ein Wahlrecht und können auf die Steuerfreiheit verzichten. Sie müssen dann zwar Umsatzsteuer an Ihr Finanzamt abgeben, dürfen sich im Gegenzug aber auch die Vorsteuer aus den Umbaukosten erstatten lassen. Wenn Sie große Summen in Ihren Umbau investiert haben, kann sich das lohnen.

► 4. ABSCHREIBUNG

Für die Höhe der Gebäudeabschreibung spielt es keine Rolle, ob sich die Immobilie im Betriebs- oder Privatvermögen befindet. Von den Herstellungskosten eines in Wohnungen umgenutztes Gebäude dürfen Sie grundsätzlich eine Abschreibung von 2 %/Jahr ansetzen. Liegt das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes vor 1925, erhöht sich der Satz auf 2,5 %/Jahr. Nutzen Sie das Gebäude betrieblich bzw. gewerblich, dürfen Sie 3 %/Jahr abschreiben.

Stehen im Laufe der Zeit Renovierungen an, können Sie die Ausgaben in dem Wirtschaftsjahr ansetzen, in dem sie angefallen sind. Nur wenn sich durch die Sanierung die Qualität der Elektro-, Dach-, Fenster- und Sanitär-ausstattung deutlich verbessert, müssen Sie die Ausgaben nachträglich als Herstellungskosten über Jahrzehnte abschreiben. Ausnahme: Bei Wohngebäuden im Privatvermögen können Sie in diesem Fall den Renovierungsaufwand wahlweise über zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen und müssen nicht zwangsläufig einen längeren Abschreibungszeitraum akzeptieren.



Foto: Höner

△ Steuerlich unproblematisch: Der Einbau eines Hofladens in ein altes Hofgebäude.



◁ Bauen Sie einen Stall in ein Haus um und ziehen selbst ein, müssen Sie Steuern zahlen.

Haben Sie Zuschüsse für die Umnutzung erhalten? Dann steht Ihnen ein Wahlrecht zu – sowohl für Immobilien im Betriebs- als auch im Privatvermögen. Sie können den Zuschuss entweder als Betriebseinnahme versteuern. Dann dürfen Sie die volle Abschreibung ansetzen. Oder Sie ziehen den Zuschuss von den Investitionskosten ab. Dann verringert sich allerdings die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung.

► 5. GRUNDSTEUER UND ERBE

Grundsteuer: Für landwirtschaftliches Vermögen greift die Grundsteuer A. Dies betrifft Flächen, Wirtschaftsgebäude und auch die landwirtschaftlich

Achtung beim Verkauf

Wenn ein Gebäude durch die Umnutzung ins Privatvermögen übergeht und liegt die Privatisierung schon mehr als zehn Jahre zurück, können Sie die Immobilien steuerfrei verkaufen. Halten Sie die Frist von zehn Jahren nicht ein, müssen Sie Steuern zahlen. Ausnahme: Immobilien, die Sie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Diese bleiben von der Steuer befreit, unabhängig, wie viel Zeit zwischen dem Kauf und dem Verkauf liegt.

genutzte Hofstelle. Gewerblich genutzte Gebäude ordnet das Finanzamt dem Grundvermögen zu, wofür die Grundsteuer B anfällt. Das gilt künftig auch für Betriebsleiter- und Altenteilerhäuser, wofür bislang die Grundsteuer A fällig war. Ab 2025 ist das nicht mehr möglich. Bundesweit werden dann alle Wohngebäude, also auch solche auf landwirtschaftlichen Betrieben, dem Grundvermögen zugeordnet, wofür die Gemeinde Grundsteuer B ansetzt.

Erbe: Wenn Sie Häuser oder Wohnungen vererben, fällt dafür Erbschaftsteuer an. Wenn Sie allerdings ein Gebäude in ein Haus bzw. eine Wohnung umbauen, mit Ihrer Familie direkt danach selbst einziehen und es erst dann Ihrem Ehepartner übergeben, ist das steuerfrei. Dieser muss aber ebenfalls danach selbst einziehen.

Wenn Ihr Ehepartner das Gebäude nach Ihrem Tod erbt, es selbst nutzt, fallen ebenfalls keine Steuern ein – jedoch darf er die Immobilie dann mindestens zehn Jahre lang nicht verkaufen. Andernfalls kann das Finanzamt im Nachgang noch Steuern verlangen.

Wenn Sie die Immobilie zu Lebzeiten an Ihre Kinder übertragen, werden diese zur Kasse gebeten. Ihrem Nachwuchs steht dann aber ein Freibetrag von 400 000 € zu. Geht das Gebäude im Todesfall an ein Kind über, ist dies steuerfrei, sofern dieses es selbst nutzt und nicht innerhalb von zehn Jahren verkauft. Ausnahme: Wenn die Wohnfläche mehr als 200 m² beträgt, muss Ihr Nachwuchs grundsätzlich den Wert des Gebäudes versteuern, der die 200-Quadratmeter-Grenze übersteigt.

Haben Sie die Immobilie bzw. die einzelnen Wohnungen vermietet? Dann kann Ihr Erbe einen erbschaftsteuerlichen Abschlag von 10 % auf den Wert der Immobilie geltend machen und so seine Steuerlast senken.

► 6. DENKMALSCHUTZ

Für denkmalgeschützte Gebäude dürfen Sie eine erhöhte Abschreibung nehmen, auch wenn Sie als Betriebsleiter selbst darin wohnen. Sie benötigen dazu allerdings eine Bescheinigung der Denkmalbehörde, dass die Maßnahme

dem Erhalt des Gebäudes dient. Die Höhe der Abschreibung hängt davon ab, ob Sie das Baudenkmal selbst nutzen oder vermieten.

Vermietung: Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren dürfen Sie bis zu 9 % und in den vier Jahren darauf jeweils bis zu 7 % ansetzen. Innerhalb von zwölf Jahren haben Sie die Kosten somit abgeschrieben.

Selbstnutzung: Wohnen Sie selbst in dem Gebäude, können Sie eine Abschreibung von 9 % über zehn Jahre lang vornehmen. Sie ist auf 90 % des Gesamtwertes begrenzt. Außerdem dürfen Sie dieses Abschreibungsmodell nur einmal in Ihrem Leben für ein Gebäude in Anspruch nehmen. Wenn Sie ein denkmalgeschütztes Gebäude restaurieren, dürfen Sie den Anteil, der möglicherweise nicht durch einen Zuschuss gedeckt ist, auf zwei bis fünf Jahre verteilen. Dies gilt auch, wenn Sie selbst in der Immobilie wohnen.

HÄUSER

Wenn Sie selbst einziehen

Sie bauen einen Stall in ein Haus um und ziehen selbst ein? Dann rutscht das Gebäude mit dem dazugehörigen Grund und Boden aus dem Betriebs- in Ihre Privatvermögen. **Tipp:** Informieren Sie Ihr Finanzamt immer vor Baubeginn darüber, dass Sie das Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnehmen. Sonst besteht die Gefahr, dass dieses den Wert des neuen Gebäudes für die Entnahme ansetzt – und der dürfte deutlich höher ausfallen als der des alten. Den Verkehrswert ermitteln Sie am besten durch ein Sachverständigengutachten, sonst kann es zu Streit mit dem Finanzamt um den richtigen Wert kommen. Der Buchwert ergibt sich aus Ihrer Buchführung. Es handelt sich dabei um den Restwert des abgeschrieben Gebäudes plus den Wert für den dazugehörigen Grund und Boden. ►

Ihr Kontakt zur Redaktion:
diethard.rolink@topagrar.com