

# Was tun im Zweifelsfall?

Teil 4: Die Reform der Grundsteuer macht eine Neubewertung aller Grundstücke notwendig. Dabei gibt es viele Zweifelsfälle. Wie ist mit Gebäuden zu verfahren, die leer stehen oder nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienen?

In den letzten drei Ausgaben haben wir die Grundzüge der Grundsteuerreform dargestellt: den Hintergrund zu der umfassenden Gesetzesänderung, den Ablauf und die Hürden in der Praxis und wie die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Grundsteuer A) sowie die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) zukünftig zu bewerten sind.

Der letzte Teil der Serie soll nun einen kleinen Einblick in Abgrenzungsfragen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe geben. Denn in der Praxis tauchen viele Zweifelsfragen auf. Wir erläutern, welche Sachverhalte dazu führen, dass ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in die „teurere“ Grundsteuer B fallen und welche weitreichenden Konsequenzen das gegebenenfalls in anderen Steuerarten haben kann.

## PV-Freiflächenanlagen und Windenergieanlagen

Durch den stetigen Ausbau der erneuerbaren Energien und die höheren Pachtpreise im Vergleich zu Ackerland ziehen viele Landwirte in Betracht, Flächen an Betreiber von Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder Windenergieanlagen zu verpachten. Oftmals wird den Landwirten auch angeboten, sich an der Betreibergesellschaft zu beteiligen.

Ertragsteuerlich hat das meist keine Konsequenzen – die Flächen



**Leerstehende Wirtschaftsgebäude:** Wenn die landwirtschaftliche Nutzung ruht, verbleibt das Gebäude trotzdem in der Grundsteuer A.

bleiben im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen oder sind als sogenanntes Sonderbetriebsvermögen bei der Bereibergesellschaft zu bilanzieren, wenn ein Beteiligungsverhältnis vorliegt. Eine Entnahme der Flächen ins Privatvermögen und die Besteuerung der stillen Reserven ist im Regelfall nicht veranlasst.

Bezüglich der Grundsteuer hat der Sachverhalt aber folgende Konsequenz: Auch wenn die Flächen im ertragsteuerlichen landwirtschaftlichen Betriebsvermögen verbleiben und ggf. nach Ablauf der Pachtzeit eine landwirtschaftliche Nutzung wieder möglich ist, rechnen die Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bebaut

sind, für Zwecke der Grundsteuer nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen (Grundsteuer B). Daran ändert sich nach der derzeitigen Rechtslage auch nichts, wenn es sich um eine Agri-Photovoltaikanlage handelt, also um eine Anlage, bei der die Fläche zwischen oder unter den Modulen landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei Windenergieanlagen ist für die Einstufung der Flächen hinsichtlich der Grundsteuer zu unterscheiden, wie die Flächen im Umgriff der Anlage genutzt werden. Grenzt mindestens eine Seite der Windenergieanlagenfläche an eine landwirtschaft-

lich genutzte Fläche an, gehört die Standortfläche der Anlage weiterhin zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und unterliegt somit der Grundsteuer A.

## Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr

Grund und Boden und Gebäude, die dem Zweck Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind, gehören so lange zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, bis sie anders genutzt werden. Wenn Flächen oder Wirtschaftsgebäude nicht mehr bewirtschaftet werden oder leer stehen, hat dies grundsätzlich keine Auswirkung bei der Grundsteuer. So sind zum Beispiel stillgelegte Flächen oder ein leer stehender Stall aufgrund Beendigung der Tierhaltung weiterhin der Grundsteuer A zuzurechnen.

Auch die Einordnung in der Ertragsteuer hat für die Grundsteuer grundsätzlich keine Auswirkung. So unterliegen landwirtschaftlich genutzte Flächen weiterhin der Grundsteuer A, wenn der Betrieb ertragsteuerlich aufgegeben wurde und die Flächen sich fortan im steuerlichen Privatvermögen befinden. Solange diese Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, zum Beispiel durch Verpachtung an einen Landwirt, fallen sie unter die Grundsteuer A.

Anders ist dies jedoch zu beurteilen, wenn die ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder Gebäude eine andere Zweckbestimmung erhalten. Zu dem Zeitpunkt sind die Flächen dann zwingend als Grundvermögen in der Grundsteuer B zu bewerten. Eine schädliche Umnutzung wäre zum Beispiel

- die Vermietung von ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden an einen Gewerbetreibenden,
- die Nutzung zu privaten Zwecken,
- die Nutzung zu eigenen gewerblichen Zwecken, zum Beispiel als Maschinenhalle für das gewerbliche Lohnunternehmen.

Zu erwähnen und besonders zu beachten ist, dass die Umnutzung nicht nur für die Grundsteuer eine Auswirkung haben kann. Wurde das Vermögen durch Erbanfall oder Schenkung in den vorangegangenen Jahren steuerbegünstigt übertragen, liegt hier ggf. ein Verstoß gegen die Behaltensfristen vor. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist nämlich nur dann erbschaftsteuerlich begünstigt, sofern in den nächsten fünf oder sieben Jahren (Wahlmöglichkeit) nach der Übergabe oder dem Erbfall keine Flächen und Wirtschaftsgebäude verkauft oder umgenutzt werden.



**Photovoltaikanlage:** Die Flächen wandern ins Grundvermögen und unterliegen fortan der Grundsteuer B.

Das heißt: Eine Umnutzung innerhalb dieser Fristen kann rückwirkend zur Folge haben, dass die Verschonung teilweise wegfällt. In der Ertragsteuer kann unter Umständen eine Entnahme mit zwingender Besteuerung der stillen Reserven drohen.

Gebäude, die Wohnzwecken dienen, also insbesondere das private Wohnhaus, das Altenteilerhaus oder Wohnungen, die für Arbeitnehmer des Betriebs zur Verfügung stehen, rechnen stets zur Grundsteuer B und sind für Zwecke der Grundsteuer aus dem land- und forstwirtschaftlichem Vermögen auszuscheiden.

### Flächen mit anderer Zweckbestimmung

Flächen, bei denen anzunehmen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, rechnen nach dem Gesetz zum Grundvermögen und scheiden folglich aus der Grundsteuer A aus. Solche anderen Zwecke können insbesondere die Nutzung als Bau- oder Industrieland sein. Auch bei der Gewinnung



**Vermietete Halle:** Sobald ein Wirtschaftsgebäude für andere als landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird, fällt die Grundsteuer B an.

von Bodenschätzen oder bei der Nutzung zu Verkehrszwecken liegt keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung mehr vor.

Ob eine solche Zweckänderung zu erwarten ist, lässt sich insbesondere dann abschätzen, wenn es einen Flächennutzungsplan und – konkreter – einen Bebauungsplan gibt (oder nicht). Aber auch der Erwerb durch einen Nichtlandwirt, zum Beispiel eine Grundstücksgesellschaft oder ein Wohnungsunternehmen, oder Landverkäufe, die eine begin-

nende Parzellierung erkennen lassen, können die Erwartung einer bevorstehenden Nutzungsänderung begründen.

Wenn ein Bebauungsplan vorliegt, ist gesetzlich ferner geregelt, dass es sich bei den Grundstücken zwingend um Grundvermögen handelt. Dazu zählen insbesondere Flächen, die am Bewertungsstichtag im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sofern ihre Bebauung möglich ist und die Bebauung im Plangebiet in benachbarten Bereichen zumindest

schon begonnen hat. Allerdings dürfen diese Flächen nicht zur Hofstelle gehören.

### Bei der richtigen Zuordnung beraten lassen

Bei der Grundsteuer A wird weniger die Berechnung der Grundsteuer Probleme bereiten (siehe Teil 3 der Serie), sondern mehr die Sachverhaltsermittlung vor der Erklärungserstellung und die Beschaffung der Daten. Die vielzähligen Abgrenzungsfragen erfordern ein sorgfältiges Vorgehen und eine vorausschauende Planung.

Besonders zu prüfen auch hinsichtlich anderer Steuerarten sind hierbei die Fälle, in denen ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude, Gebäudeteile oder Grundstücke zu anderen Zwecken genutzt werden sollen. Eine steuerliche Beratung ist in diesen Fällen dringend zu empfehlen, um weitreichendere Konsequenzen zu vermeiden.

**Sebastian Gruber**  
**Dr. Kerstin Arnold**  
**Michaela Schön**

Steuerberater, Treukontax GmbH  
BBV Steuerberatung, München

**technikboerse.com**  
Das Online-Portal für Landtechnik

**Landtechnik kostenlos inserieren**  
Wir machen Landtechnik-Kleinanzeigen ganz groß!

- Millionen zufriedene Nutzer in ganz Europa
- Kostenlose Musterkaufverträge
- Einfaches Inserieren auf mobilen Geräten
- Suche & Verkauf in einer App:

Google Play App Store

[www.technikboerse.com](http://www.technikboerse.com)