

Inhaltsübersicht

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung und Vorgehensweise	2
2	Steuerrechtliche Grundlagen	4
2.1	Zur Verbindlichkeit unterschiedlicher Rechtsquellen	5
2.2	Zur Relevanz verschiedener steuerlicher Sachverhalte	7
2.3	Allgemeine Steuergesetze.....	9
2.4	Die Grundsteuer.....	10
2.5	Die für die Landwirtschaft wichtigsten Verkehrssteuern	14
2.6	Ertragsteuern.....	33
3	Empfehlungen zum Einbau von Steuern in der agraren Taxation – differenziert nach Bewertungsanlässen und Objekten	91
3.1	Entschädigungen oder Ausgleichsleistungen.....	91
3.2	Schadensfälle	181
3.3	Rechte und Belastungen an Grundstücken oder Betrieben.....	186
3.4	Die Beurteilung für Pachtentgelt für ganze Betriebe und für Zupachtungen von Land	217
3.5	Die Bewertung von Wirtschaftsgebäuden	251
3.6	Erb- und Eheauseinandersetzungen	289
3.7	Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe für weitere Anlässe ...	342
3.8	Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen	387
4	Modellansätze zur Kalkulation steuerlicher Auswirkungen in der agraren Taxation	411
4.1	Vorbemerkungen	411
4.2	Zur Neutralisation steuerlicher Nachteile bei Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungen	424
4.3	Die Berücksichtigung eines Zirkularitätsproblems bei verschiedenen Anlässen	430
4.4	Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises einer Kombination von Wirtschaftsgütern und daraus resultierende steuerliche Auswirkungen.....	441
4.5	Die Auflösung einer Gesellschaft im Wege der Realteilung.....	451
5	Zusammenfassung	455
	Literaturverzeichnis	XVII
	Anhang	XXXV

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	I
	Inhaltsübersicht	II
	Inhaltsverzeichnis	III
	Abbildungsverzeichnis	IX
	Übersichtsverzeichnis	IX
	Abkürzungsverzeichnis	XIII
1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung und Vorgehensweise	2
2	Steuerrechtliche Grundlagen	4
2.1	Zur Verbindlichkeit unterschiedlicher Rechtsquellen	5
2.2	Zur Relevanz verschiedener steuerlicher Sachverhalte	7
2.3	Allgemeine Steuergesetze	9
2.4	Die Grundsteuer	10
2.4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	11
2.4.2	Anmerkungen aus ökonomischer Sicht.....	12
2.5	Die für die Landwirtschaft wichtigsten Verkehrssteuern	14
2.5.1	Die Umsatzsteuer	14
2.5.1.1	Die Regelbesteuerung	15
2.5.1.1.1	Grundzüge der Regelbesteuerung	15
2.5.1.1.2	Besonderheiten bei der Regelbesteuerung	21
2.5.1.1.2.1	Besteuerung der Kleinunternehmer	21
2.5.1.1.2.2	Die Berichtigung des Vorsteuerabzugs.....	22
2.5.1.2	Die Durchschnittssatzbesteuerung der Landwirtschaft.....	25
2.5.2	Die Grunderwerbsteuer	28
2.6	Ertragsteuern	33
2.6.1	Die Einkommensteuer	33
2.6.1.1	Allgemeine Regelungen des Einkommensteuerrechts.....	33
2.6.1.1.1	Die Einkunftsarten	34
2.6.1.1.2	Steuerfreie Einkünfte	38
2.6.1.1.3	Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen	39
2.6.1.1.4	Verlustrausgleich und Verlustabzug	40
2.6.1.1.5	Veranlagung und Tarif	42
2.6.1.1.5.1	Verlauf von Grenz- und Durchschnittssteuersatz	42
2.6.1.1.5.2	Gewinnthesaurierung nach § 34a EStG	44
2.6.1.1.5.3	Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb.....	45
2.6.1.1.6	Zuschlagsteuern zur Einkommensteuer	46
2.6.1.2	Die Einkommensbesteuerung der Landwirtschaft	48
2.6.1.2.1	Abgrenzung und Zurechnung der Einkünfte aus LuF.....	48
2.6.1.2.2	Die Erfassung der Einkünfte aus LuF	52
2.6.1.2.3	Teilwert-AFA bei Grund & Boden und Verlostauschlussklausel	57

2.6.1.2.4	Bemerkungen zur AfA	58
2.6.1.2.5	Bewertung von Passivposten	59
2.6.1.2.6	Stille Reserven und latente Steuern	60
2.6.1.2.7	Rechnungsabgrenzungsposten	61
2.6.1.2.8	Die Gewinn- und Verlustrechnung	63
2.6.1.2.9	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	64
2.6.1.3	Ausgewählte Einzelprobleme der Besteuerung in der Landwirtschaft	65
2.6.1.3.1	Die Übertragung stiller Reserven und die Bildung von Rücklagen.....	66
2.6.1.3.1.1	Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG bei Land- und Forstwirten	66
2.6.1.3.1.2	Rücklagen für Ersatzbeschaffung nach R 6.6 EStR	69
2.6.1.3.2	Veräußerung oder Aufgabe des Betriebs	70
2.6.1.3.2.1	Ermittlung des Veräußerungs- oder Aufgabegewinns.....	71
2.6.1.3.2.2	Abgrenzung des Veräußerungsgewinns vom laufenden Gewinn	72
2.6.1.3.2.3	Die Besteuerung des Veräußerungs- oder Aufgabegewinns	73
2.6.2	Die Körperschaftsteuer	76
2.6.2.1	Grundzüge der Ermittlung der Körperschaftsteuer.....	76
2.6.2.2	Die Besteuerung der Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften an die Anteilseigner	81
2.6.2.3	Die Besteuerung aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	83
2.6.3	Die Gewerbesteuer.....	84
3	Empfehlungen zur Berücksichtigung von Steuern in der agraren Taxation – differenziert nach Bewertungsanlässen und Objekten.....	91
3.1	Entschädigungen oder Ausgleichsleistungen.....	91
3.1.1	Entschädigung bei Landentzug für öffentliche Zwecke	92
3.1.1.1	Entschädigungspositionen	94
3.1.1.1.1	Substanzverlust	96
3.1.1.1.2	An- und Durchschneidungen	100
3.1.1.1.3	Erwerbsverlust bei dauerhaftem Landentzug	106
3.1.1.1.4	Erwerbsverlust bei vorübergehendem Landentzug.....	110
3.1.1.1.5	Aufwuchsentschädigung	111
3.1.1.1.6	Zinsen.....	112
3.1.1.2	Zusammenfassung und Kritik	113
3.1.2	Entschädigungen bei der Verlegung ober- und unterirdischer Leitungen	116
3.1.2.1	Allgemeine Bemerkungen und Rechtsgrundlagen	118
3.1.2.2	Rechtliche Unterschiede bei den verschiedenen Leitungstypen.....	119
3.1.2.3	Gängige Entschädigungspraxis und steuerliche Behandlung der verschiedenen Entschädigungspositionen.....	122
3.1.2.3.1	Einkommensteuerliche Aspekte	126
3.1.2.3.2	Umsatzsteuerliche Aspekte.....	134
3.1.2.4	Zusammenfassung und abschließende Anmerkungen	137
3.1.3	Ausgleich für Nutzungsauflagen	139
3.1.3.1	Taxation bei Auflagen für den Wasser-, Natur-, und Bodenschutz....	140
3.1.3.1.1	Art der Auflagen und wirtschaftliche Auswirkungen in den Betrieben	141

3.1.3.1.2	Rechtsgrundlagen zu Entschädigung und Ausgleich.....	143
3.1.3.1.3	Gängige Ausgleichspraxis und steuerliche Erwägungen.....	145
3.1.3.1.3.1	Erwerbsverlust	145
3.1.3.1.3.2	Verkehrswertminderung	149
3.1.3.2	Taxation bei Auflagen für den Denkmalschutz	151
3.1.3.2.1	Auswirkungen der Unterdenkmalschutzstellung	152
3.1.3.2.2	Ausgleichs- und Entschädigungsmöglichkeiten	154
3.1.3.2.3	Steuerliche Vorteile	155
3.1.3.2.4	Zum methodischen Einbau von Steuern sowie abschließende Bemerkungen	161
3.1.4	Ausgleich bei der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen und Ökopunkten	163
3.1.4.1	Rechtsgrundlagen.....	164
3.1.4.2	Ökologische und monetäre Bewertungsansätze.....	166
3.1.4.3	Unterschiedliche Fallgestaltungen und ökonomische Aspekte.....	167
3.1.4.3.1	Verkauf	168
3.1.4.3.2	Einräumung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.....	169
3.1.4.3.3	Verpachtung zur Nutzung als Ausgleichsfläche	173
3.1.4.3.4	Vermarkung von Ökopunkten.....	175
3.1.4.3.5	Vergabe von Pflegearbeiten.....	176
3.1.5	Zwischenfazit und ergänzende Bemerkungen	177
3.2	Schadensfälle	181
3.3	Rechte und Belastungen an Grundstücken oder Betrieben.....	186
3.3.1	Wichtige Taxationsgrundlagen	186
3.3.2	Anmerkungen zu Zinssätzen und Kapitalisatoren	190
3.3.3	Steuerliche Aspekte bei der Bewertung verschiedener Rechte und Belastungen	193
3.3.3.1	Wohnungsrecht	194
3.3.3.2	Altenteilsrecht	196
3.3.3.2.1	Taxatorische Grundlagen der einzelnen Positionen.....	197
3.3.3.2.2	Zur Berücksichtigung von Steuern	200
3.3.3.3	Nießbrauchsrecht.....	207
3.3.3.3.1	Steuerliche Grundlagen.....	209
3.3.3.3.2	Zur Berücksichtigung von Steuern in der Taxationsmethodik	212
3.3.4	Fazit.....	216
3.4	Die Beurteilung für Pachtentgelt für ganze Betriebe und für Zupachtungen von Land	217
3.4.1	Rechtliche und methodische Grundlagen	218
3.4.2	Die Beurteilung von Pachtentgelt für ganze Betriebe.....	228
3.4.2.1	Steuerliche Grundlagen.....	228
3.4.2.2	Verpachtungsformen	230
3.4.2.3	Umsatzsteuerliche Aspekte	239
3.4.2.4	Weitere Aspekte in Verbindung mit Betriebspachten.....	241
3.4.2.5	Steuerliche Aspekte bei der Bewertung einer mitverpachteten Eigenjagd	244
3.4.2.6	Exkurs: Jagdwertminderung	247
3.4.3	Die Beurteilung von Pachtentgelt für Zupachtungen von Land	250

3.5	Die Bewertung von Wirtschaftsgebäuden	251
3.5.1	Grundlagen der Bewertung	252
3.5.2	Ertragswertverfahren	255
3.5.2.1	Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV	255
3.5.2.2	Derivate des Ertragswertverfahrens	257
3.5.3	Sachwertverfahren nach ImmoWertV	258
3.5.4	Liquidationswertverfahren	263
3.5.5	Andere Rechtsformen und weitere Aspekte	265
3.5.6	Zwischenfazit	269
3.5.7	Bewertungsanlässe in Verbindung mit Wirtschaftsgebäuden und steuerliche Einzelaspekte	270
3.5.7.1	Versicherungsleistungen	272
3.5.7.2	Entzug für öffentliche Zwecke	274
3.5.7.3	Kauf und Verkauf	276
3.5.7.4	Zwangsversteigerung	280
3.5.7.5	Beleihungen	280
3.5.7.6	Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen	281
3.5.7.7	Erb- oder Eheauseinandersetzungen	284
3.5.7.8	Pachtung und Verpachtung von Ställen	285
3.6	Erb- und Eheauseinandersetzungen	289
3.6.1	Die Bewertung bei Erbauseinandersetzungen	289
3.6.1.1	Steuerliche Aspekte bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Abfindungen	293
3.6.1.2	Steuerliche Aspekte bei der Erfüllung der Abfindungen	295
3.6.1.2.1	Pflichtteilsansprüche	295
3.6.1.2.2	Nachabfindungen	297
3.6.1.2.3	Einige Aspekte bei Erbauseinandersetzungen außerhalb der Ankerbenrechte	309
3.6.2	Die Bewertung bei Eheauseinandersetzungen	311
3.6.2.1	Die Bewertung für Vermögensauseinandersetzungen	312
3.6.2.1.1	Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich	312
3.6.2.1.2	Vermögensauseinandersetzung einer Gütergemeinschaft	323
3.6.2.1.3	Vermögensauseinandersetzung einer Gütertrennung	324
3.6.2.2	Zur Bemessung von Unterhaltsleistungen bei Ehescheidung	326
3.6.2.2.1	Änderungen durch die Reform des Unterhaltsrechts 2008	326
3.6.2.2.2	Die Bemessung des nachehelichen Unterhalts	328
3.6.2.2.3	Die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren maßgeblich Gewinns	331
3.6.2.2.4	Zur Berücksichtigung von Steuern bei der Ermittlung von Unterhaltsleistungen	332
3.6.2.2.5	Fazit und Konsequenzen für die Taxation	336
3.6.3	Die Bewertung von hofesfreiem Vermögen	336
3.6.3.1	Zur Bewertung von Teilflächen mit hohen außerlandwirtschaftlichen Nutzungserwartungen	337
3.6.3.2	Zur Bewertung von EEG-Anlagen	339

3.7	Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe für weitere Anlässe	342
3.7.1	Käufe und Verkäufe	343
3.7.1.1	Typischer Ablauf einer Unternehmenstransaktion	345
3.7.1.2	Bewertungsmethoden und steuerliche Aspekte beim Kauf ganzer landwirtschaftlicher Unternehmen	348
3.7.1.2.1	Die Ermittlung des Fortführungswertes landwirtschaftlicher Unternehmen	350
3.7.1.2.2	Spezielle steuerliche Aspekte beim Kauf/Verkauf ganzer Betriebe ...	358
3.7.1.3	Bewertungsmethoden und steuerliche Aspekte beim Kauf/Verkauf von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen ...	363
3.7.1.3.1	Ermittlung des Werts eines Unternehmensanteils mittels direkter Anteilsbewertung	363
3.7.1.3.2	Spezielle steuerliche Aspekte des Verkäufers und Käufers	364
3.7.1.4	Zusammenfassung und abschließende Anmerkungen	369
3.7.2	Entzugsfälle	369
3.7.2.1	Eigentumsbetriebe	370
3.7.2.1.1	Entschädigung für Substanzverlust	370
3.7.2.1.2	Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile	371
3.7.2.2	Pachtbetriebe	376
3.7.2.3	Steuerliche Anmerkungen bei fehlender Möglichkeit der Ersatzbeschaffung eines Betriebes	378
3.7.3	Beleihungen	381
3.8	Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen	387
3.8.1	Gründung einer landwirtschaftlichen GbR	388
3.8.2	Eintritt eines Gesellschafters	394
3.8.3	Ausscheiden eines Gesellschafters	397
3.8.3.1	Gesetzliche Abfindungsansprüche	397
3.8.3.2	Vertragliche Abfindungsklauseln	403
3.8.4	Auflösung einer Gesellschaft	407
4	Modellansätze zur Kalkulation steuerlicher Auswirkungen in der agraren Taxation	411
4.1	Vorbemerkungen	411
4.1.1	Eingrenzung der wesentlichen Problemblocke	411
4.1.2	Anmerkungen zur allgemeinen Vorgehensweise und zu den Taxationsmethoden	412
4.1.2.1	Allgemeine Vorgehensweise	412
4.1.2.2	Zur Berücksichtigung von Ertragsteuern bei den gängigen Wertermittlungsmethoden	414
4.1.2.2.1	Grenzen des Einbezugs der persönlichen laufenden Besteuerung in die unterschiedlichen Methoden	415
4.1.2.2.2	Latente Steuern	417
4.1.3	Einfluss persönlicher Ertragsteuern auf den Kapitalwert	417
4.1.3.1	Beispiele für fehlende Steuerneutralität bei unbegrenztem Betrachtungszeitraum	418
4.1.3.2	Beispiele für fehlende Steuerneutralität bei begrenztem Betrachtungszeitraum	420
4.1.3.3	Zum anzusetzenden Steuersatz	422

4.2	Zur Neutralisation steuerlicher Nachteile bei Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungen	424
4.2.1	Neutralisation steuerliche Nachteile bei sonstigen Vermögensnachteilen.....	425
4.2.2	Beispielkalkulation eines Progressions- und Zinsnachteils anhand einer Pachtaufhebungsentschädigung	427
4.2.3	Besonderheiten bei juristischen Personen.....	430
4.3	Die Berücksichtigung eines Zirkularitätsproblems bei verschiedenen Anlässen	430
4.3.1	Das Zirkularitätsproblem und sein Vorkommen in der agraren Taxation	430
4.3.2	Beispielrechnungen	432
4.3.2.1	Die Ermittlung eines Ablösebetrags für ein bestehendes Altenteilsrecht aus der Sicht der Altenteiler	432
4.3.2.2	Varianten zur Neutralisierung einkommensteuerlicher Nachteile bei einem Substanzschaden	437
4.4	Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises einer Kombination von Wirtschaftsgütern und daraus resultierende steuerliche Auswirkungen	441
4.4.1	Bestimmung eines maximal zahlbaren Kaufpreises eines ganzen Unternehmens aus der Sicht eines potentiellen Käufers.....	442
4.4.2	Anmerkungen zur Vorgehensweise beim Verkäufer.....	450
4.5	Die Auflösung einer Gesellschaft im Wege der Realteilung	451
5	Zusammenfassung	455
	Literaturverzeichnis	XVII
	Anhang.....	XXXV