



# steuern agrar

PERSÖNLICHER INFORMATIONSDIENST FÜR LAND- UND FORSTWIRTE

## Grundsteuerreform: Das große Datensammeln beginnt

Am 1.1.2025 tritt die neue Grundsteuer in Kraft. Vorher müssen die Finanzämter rund 36 Mio. Grundstücke bzw. Immobilien neu bewerten und verlangen dazu in diesem Jahr eine Art zweite Steuererklärung von Ihnen (Feststellungserklärung).

Am 1.7.2022 will die Finanzverwaltung auf dem Steuerportal Elster dazu eine Eingabemaske freischalten. Danach haben Sie bis zum 31.10.2022 Zeit. Der Postweg ist ausgeschlossen.

Der Bund hat 2019 das neue Verfahren präsentiert, das die meisten Bundesländer akzeptiert haben. Einige Landesregierungen weichen von dem Bundesmodell ab. Je nachdem, wo Sie wohnen, verlangen die Behörden somit unterschiedlich viele Daten von Ihnen.

**Nordrhein-Westfalen, Berlin, Brandenburg, Bremen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Saarland und Thüringen** haben sich für die Vorgaben aus Berlin entschieden oder weichen leicht davon ab. Landwirte in diesen Ländern müssen folgende Daten an das Finanzamt weiterreichen:

**1.** Lage des Grundstücks bzw. Flächennummer und Größe: Diese Daten erhalten Sie beim Liegenschaftskataster. Entweder Sie fordern das Amt auf, Ihnen die Daten mitzuteilen oder

Sie nehmen vor Ort Einsicht in die Akten. Einige Bundesländer haben auch Geoportale. Die Anmeldung dort ist kompliziert. Fragen Sie Ihren Steuerberater, ob dieser Zugriff darauf hat. Möglicherweise kann er Ihnen dann Daten liefern.

**2.** Bodenrichtwert: Hier hilft ein Blick in das Informationssystem Boris ([www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de)).

**Haus bzw. Wohnung:** Sie müssen die Art des Hauses bzw. Wohnung (z.B. Ein- oder Zweifamilienheim), dessen Nutzung (gewerblich oder privat), die Flächengröße inklusive Bodenrichtwert und das Baujahr angeben.

Vor allem für die Wohnfläche gibt es unzählige Vorschriften. So zählen die Flächen von Räumen mit Schrägen nur halb, Keller und Abstellräume können Sie außen vor lassen usw. Setzen Sie sich daher mit Ihrem Steuerberater in Verbindung, damit Ihnen hier keine im Nachhinein teuren Fehler unterlaufen.

**3.** Einheitswert-Nummer: Sie finden diese auf dem alten Einheitswertbescheid oder auch auf den Grundsteuerbescheiden Ihrer Kommune.

**4.** Durchschnittliches Mietniveau in Ihrer Region: Dies kann Ihnen Ihre Gemeinde bzw. Stadt mitteilen oder Sie besorgen sich die Daten aus dem Mietpreisspiegel im Internet.

Für die Bundesländer, die vom Bundesmodell abweichen, gilt:

**Baden-Württemberg:** Wenden Sie sich an die Gutachterausschüsse ihrer Kommunen. Diese schätzen die Werte und teilen Ihnen diese dann mit. Die Größe Ihrer Wohnung spielt hier auch keine Rolle. Sie müssen die Wohnfläche nicht dem Finanzamt mitteilen.

**Bayern, Hessen, Niedersachsen und Hamburg:** Sie benötigen lediglich die Flächennummer und Größe, die Art der Nutzung des Hauses/Wohnung, den Bodenrichtwert, das Aktenzeichen des Einheitswertes sowie die Wohnfläche.

Anhand Ihrer Angaben berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt Ihnen anschließend einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem legt das Finanzamt mit Hilfe einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuerermessbetrag fest. Dieses Ergebnis erhalten Sie in Form eines weiteren Bescheides, dem Grundsteuerermessbescheid.

Beide Mitteilungen sind keine Zahlungsaufforderungen. Anhand der Werte berechnet Ihre Kommune aber anschließend die neue Grundsteuer, die Sie ab dem 1.1.2025 zahlen müssen. Deshalb sollten Sie die Angaben sehr genau prüfen und gegebenenfalls Einspruch erheben.

## Mehr Zeit für Reinvestitionen

Wer in den vergangenen Jahren eine steuerneutrale Rücklage für eine Ersatzbeschaffung gebildet hat, kann sich für die Reinvestition mehr Zeit lassen (R 6.6 EStR). Wenn Sie die Rücklage zwischen dem 29.2.2020 und dem 1.1.2021 hätten auflösen müssen, verlängert sich die Reinvestitions-

frist um zwei Jahre. Sie haben also bis zum 1.1.2023 Zeit. Wer die Rücklage zwischen dem 31.12.2020 und dem 1.1.2022 hätte übertragen müssen, hat ein Jahr länger Zeit, also bis zum 1.1.2023 (Schreiben des Bundesfinanzministeriums, Az.: IV C 6 – S 2138/19/10002 :003).

---

## Pauschalierung: Wenn Nachbarschaftshilfe zur Steuerfalle wird

Pauschalierende Landwirte, die hin und wieder ihren Nachbarn mit Maschinen oder Mitarbeitern aushelfen, können schnell in eine Steuerfalle tappen. Sie dürfen die Einnahmen nicht pauschalieren, wenn Sie:

- Arbeiten auf einem fremden Betrieb übernehmen, die nicht mit der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung im Zusammenhang stehen,
- nicht Ihre eigenen, sondern fremde Maschinen einsetzen oder
- nicht selbst oder einer Ihrer Mitarbeiter, sondern dritte Unternehmer in Ihrem Auftrag zum Einsatz kommen.

Stattdessen müssen Sie Ihrem Nachbarn 19 % Umsatzsteuer in Rechnung stellen und diese an das Finanzamt abführen.

Das geht aus einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums in Berlin

hervor. Darin wird auch noch einmal klargestellt:

- Wenn Sie einer Tierhaltungskoperation Vieheinheiten gegen Entgelt überlassen, ist dieser Betrag umsatzsteuerpflichtig.
- Verkaufen Sie Ackerstatusrechte, müssen Sie ebenfalls 19 % Umsatzsteuer zahlen.

Sie dürfen nur dann auf die Steuer verzichten, wenn:

- die Umsätze (netto) voraussichtlich nicht mehr als 4000 € im laufenden Kalenderjahr betragen,
- Sie neben den oben genannten Umsätzen im Kalenderjahr voraussichtlich keine Umsätze haben, die eine Verpflichtung zur Übermittlung einer Umsatzsteuererklärung für das Kalenderjahr nach § 18 Abs. 3, 4 a UStG nach sich ziehen. Dazu zählen zum

Beispiel innergemeinschaftliche Umsätze, also wenn Sie wenn Ware aus dem Inland in das Gemeinschaftsgebiet befördern oder versenden.

Wichtig: Machen die Einnahmen aus derartiger Nebentätigkeit im Vergleich zu denen aus Ihrer Land- und Forstwirtschaft einen hohen Anteil aus, laufen Sie Gefahr mit Ihren Nebentätigkeiten als Gewerbetreibender eingestuft zu werden. Zum Beispiel, wenn:

- Sie einen Mitarbeiter vollständig außerhalb Ihres Betriebes einsetzen.
- Maschinen und Geräte, zum Beispiel ein Mähdrescher nur zu etwa 10 % auf den eigenen Flächen und zu 90 % überbetrieblich zum Einsatz kommt (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 4.10.2021, Az.: III C 2 S-7410/19/10002 :001).

---

## Optionsverschonung nachträglich beantragen

Einen Schenkungssteuerbescheid können Sie auch im Nachgang noch ändern lassen – auch dann, wenn Sie sich zunächst gegen eine volle Steuerverschonung entschieden haben.

Landwirte haben grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- Sie können das land- und forstwirtschaftliche Vermögen zu 85 % verschonen. Dafür müssen Sie den Betrieb fünf Jahre lang in ihrem Eigentum halten.
- Oder Sie wählen die volle Verschonung. Dann beträgt die Behaltfrist sieben Jahre. Steuerexperten nennen dies Optionsverschonung.

Auch wenn Sie bereits einen Schenkungssteuerbescheid vorliegen haben und zunächst die Optionsverschonung ausgeschlossen haben, können Sie Ihre Wahl noch nachträglich beantragen. Der Fiskus ersetzt dann im Anschluss den ersten Steuerbescheid durch einen späteren Änderungsbescheid.

Das zeigt auch folgender Fall: Ein Unternehmer traf in seiner Schenkungssteuererklärung keine Wahl auf Optionsverschonung für das erhaltene Vermögen. Daraufhin bekam er einen Schenkungssteuerbescheid, der ohne Vorbehalt der Nachprüfung erlassen wurde.

Der Empfänger legte dagegen keinen Einspruch ein, der Bescheid wurde somit bestandskräftig. Erst nachdem die Feststellungsbescheide bekanntgegeben wurden, legte er Einspruch ein und traf die Wahl auf Optionsverschonung. Das Finanzamt lehnte dies zunächst ab. Das Finanzgericht Münster stellte sich jedoch auf die Seite des Steuerpflichtigen.

Die Richter argumentierten: Es sei gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt, bis wann ein Steuerpflichtiger die Erklärung zur Wahl der Optionsverschonung abgeben muss (Finanzgericht Münster, Urteil vom 27.10.2021, Az.: 3 K 2817/20 Erb, Revision zugelassen).

## Vorsteuerabzug bei Bruchteilsgemeinschaften

Eine Bruchteilsgemeinschaft kann sich keine Vorsteuer vom Finanzamt erstatten lassen (Vorsteuerabzug). Nur die einzelnen Gesellschafter gelten als Unternehmer. Daher sind auch nur diese vorsteuerabzugsberechtigt. Das geht aus einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums her-

vor. Grundlage ist ein Urteil des Bundesfinanzhofes, nach dem eine Bruchteilsgemeinschaft nicht Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts sein kann (BMF, Schreiben vom 27.10.2021, III C 2 – S 7300/1910002 :005; BFH, Urteil vom 28.8.2014, Az.: V R 49/13).

---

## Vieheinheiten: Zwei Betriebe zählen als einer

Bewirtschaften Sie mehrere Betriebe, müssen Sie die Vieheinheiten-Obergrenze (§§ 51 und 51 a BewG) einheitlich für alle Betriebe Ihres Unternehmens ermitteln. Das zeigt ein Fall, über den der Bundesfinanzhof entscheiden musste. Ein Landwirt hatte den Schweinemastbetrieb seiner Eltern gepachtet, einige Jahre später

übertrugen die Eltern ihm den Hof. Zusätzlich pachtete er einen benachbarten Hof mit dessen Schweinemaststall und landwirtschaftlicher Fläche.

Einzel betrachtet, überschritten die Betriebe die Vieheinheitengrenze zwar nicht. Die Richter am Bundesfinanzhof entschieden aber: Nachdem er den Nachbarhof gepachtet habe,

seien die Betriebe als einer zu betrachten. Somit überschritt der Landwirt die Grenzen und rutschte mit der Tierhaltung vom land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in einen Gewerbebetrieb. Er durfte daher seine Umsätze nicht mehr pauschalieren (BFH, Urteil vom 26.5.2021, Az.: V R 11/18).

---

## Stromlieferung an Mieter: Auf den Vertrag kommt es an

Wenn Sie sich eine Solarstromanlage auf Ihr Dach montieren und den Strom an Ihre Mieter liefern, können Sie Ärger mit dem Finanzamt bekommen. Denn das kann Ihnen dann den Vorsteuerabzug aus dem Kauf der Anlage verweigern.

Grund: Der Fiskus geht womöglich davon aus, dass es sich bei der Stromlieferung an Ihre Mieter um eine Nebenleistung zu Hauptleistung, der Vermietung, handelt – und die ist umsatzsteuerfrei – in dem Fall wäre auch die Lieferung des Stromes ein steuerfreier Umsatz.

Um dem Problem aus dem Weg zu gehen, räumen Sie Ihren Mietern die Möglichkeit ein, auch andere Anbieter zu

wählen. Halten Sie dieses schriftlich im Vertrag fest. Rechnen Sie außerdem über individuelle Zähler den jeweiligen Verbrauch Ihrer Mieter ab. Dann haben Sie gute Argumente auf Ihrer Seite, um den Fiskus davon zu überzeugen, dass es sich bei der Lieferung des Stroms um eine von der Vermietung getrennte Leistung handelt.

Das gleiche gilt im Übrigen auch, wenn Sie eine Hackschnittelheizung planen und Ihren Mieter die Wärme liefern. Bei dem Entgelt handelt es sich in den Fällen um umsatzsteuerpflichtigen Umsatz. Der Steuersatz beträgt 19 % (FG Niedersachsen, Urteil vom 25.2.2021, Az.: 11 K 201/19, Revision zugelassen).

---

## Entschädigung für Ausgleichsflächen verteilen

Haben Sie Ausgleichsflächen für Naturschutzzwecke angelegt und erhalten dafür eine Entschädigung? Dann sollten Einnahmenüberschussrechner und 13a-Landwirte auf folgendes achten: Auch wenn Sie das Geld im Voraus auf einen Schlag bekommen, dürfen Sie den Betrag als Betriebseinnahme auf die Laufzeit des Vertrages verteilen. Allerdings nur dann, wenn

Sie Ihrem Vertragspartner die Fläche mindestens fünf Jahre lang verpachten. Außerdem müssen Sie die Laufzeit konkret in einem Vertrag angeben – also möglichst die Laufzeit in Jahren (Bundesfinanzministerium, Schreiben vom 11.10.2021, Az.: IV C 6 – S 2142/19/10004 :002).

Buchführende Landwirte haben hingegen folgende Möglichkeiten:

- Überlassen Sie Ihrem Vertragspartner die Fläche für einen in Jahren bestimmten Zeitraum, in dem das Ende konkret bestimmt ist, können Sie die Entschädigungssumme über die gesamte Laufzeit verteilen.
- Bei unbefristeten Verträgen, deren Ende nicht exakt beschrieben wird, dürfen Sie die Einnahme über einen Zeitraum von 25 Jahren versteuern.

## Rechnungen: Fehler werden jetzt teuer

Wer zum ersten Mal seine Umsätze nicht mehr pauschaliert, sondern der Regelbesteuerung unterliegt, sollte seine erhaltenen Rechnungen mit besonderer Sorgfalt prüfen. Denn damit können Sie sich Ihre Vorsteuer vom Finanzamt erstatten lassen. Kleinste Fehler kommen Sie teuer zu stehen.

Auch derjenige, der eine Rechnung ausstellt, wird vom Finanzamt zur Kasse gebeten, wenn sich Fehler eingeschlichen haben. Zu hoch ausgewiesene Mehrwertsteuer müssen Sie an den Fiskus abführen. Und wenn Sie zu wenig angesetzt haben, schulden Sie dem Fiskus die richtige Steuer – haben jedoch zu wenig vom Geschäftspartner erhalten.

Beachten Sie deshalb folgende Hinweise:

**Zeitpunkt:** Spätestens sechs Monate nach der Lieferung bzw. einer Dienstleistung müssen Sie Ihrem Geschäftspartner eine Rechnung schicken. Wenn Sie einen Nettoumsatz von 600 000 €/Jahr und mehr erzielen, sind für Sie die sechs Monate nur eine theoretische Frist. Denn dann gilt für Sie zwangsläufig die sogenannte Sollversteuerung, das heißt: Sie schulden dem Finanzamt zu dem Zeitpunkt die Umsatzsteuer, an dem Sie die Leistung erbracht haben. Dazu müssen Sie pro Monat Ihre Umsätze und die Umsatzsteuer für den zurückliegenden Monat beim Finanzamt anmelden und die Umsatzsteuerlast abführen.

**Form:** Ob auf Papier, per Fax oder elektronisch – eine Rechnung dürfen Sie auf unterschiedlichste Weise versenden. Aber immer, wenn Sie vom Fax oder dem Brief abweichen, benötigen Sie für den elektronischen Versand eine Einwilligung des Kunden.

Weniger flexibel sind Sie, was den Inhalt betrifft. Diese Angaben sind vorgeschrieben:

- der vollständige Name und die Adresse des Leistungserbringers und des Leistungsempfängers,

- die Steuer- oder die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des Leistungserbringers,
- das Datum, wann Sie die Rechnung erstellt haben,
- die fortlaufende Rechnungsnummer,
- die Menge und Art der Waren bzw. der Leistung mit der handelsüblichen Bezeichnung,
- den Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt,
- das nach Steuersätzen getrennte Nettoentgelt, Steuersatz und Steuerbetrag sowie
- bei Steuerbefreiungen einen Hinweis, warum Sie von der Steuer befreit sind.

Sind im Lieferschein bereits einige notwendige Angaben enthalten, dann brauchen Sie diese nicht zwangsläufig in der Rechnung wiederholen. In diesem Fall muss der Empfänger aber auch beide Dokumente aufbewahren (Lieferschein und Rechnung). Sie dürfen mit Buchstaben, Kürzeln oder Zahlen arbeiten. Aber Sie müssen diese erläutern – in der Rechnung selbst oder anderen Unterlagen, wie dem Rahmenvertrag für eine Lieferung.

**Gutschriften:** Sie können auch mit einer Gutschrift abrechnen. Dafür gelten die gleichen Vorgaben wie für eine Rechnung. Sie müssen aber nicht nur Ihre Steuernummer, sondern auch die des Leistungsempfängers angeben. Außerdem müssen Sie das Wort Gutschrift erwähnen.

**Fehler:** Sie dürfen eine Rechnung bzw. Gutschrift korrigieren. Grundsätzlich darf das aber nur der Leistungserbringer. Dafür haben Sie drei Jahre lang Zeit.

**Dokumentation:** Bewahren Sie die von Ihnen ausgestellten bzw. erhaltenen Rechnungen im Original zehn Jahre lang auf. Eine Rechnung, die Sie elektronisch erhalten, müssen Sie auch elektronisch speichern – inklusive Anhang, wenn die eigentliche Rechnung im Anhang enthalten ist. Die Zehn-Jahres-Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Rechnung ausgestellt wurde.

---

## kurz und bündig

**Waldprämien:** Diese müssen Sie als eine Betriebseinnahme erfassen. Daraus zahlen Sie erst dann Einkommensteuer, wenn mit dieser Prämie ein Gewinn realisiert wurde. Umsatzsteuer fällt für die Prämie nicht an.

**Baumschulen:** Die jährliche Bestandsaufnahme hat die Bundesregierung 2014 vereinfacht. Diese Regelung wäre eigentlich ausgelaufen, wird aber bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2022/2023, bzw. wenn für Sie das Ka-

lenderjahr als Wirtschaftsjahr gilt, bis Ende 2023 verlängert (BMF-Schreiben, Az.: IV C 7 – S2163/21/10001 :001).

**Corona-Hilfen:** Die Überbrückungshilfe müssen Sie als laufende Betriebseinnahmen erfassen. Sie können den Betrag nicht den außerordentlichen Einkünften zuordnen. Zu viel erhaltenes Geld müssen Sie zurückzahlen und dafür in Ihrer Bilanz eine Rückstellung bilden (OFD NRW, Verwaltungsanweisung vom 28.6.2021, Fin-

Min SH vom 18.10.2021, VI 304 – S 2137-346).

**Erbschaft:** Erben Sie einen landwirtschaftlichen Betrieb, der verpachtet ist und Ihr Pächter bewirtschaftet den Betrieb mit seinen eigenen Betriebsmitteln, wie z.B. Schleppern (Besatzkapital), ist der Verpächterbetrieb dennoch als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 158 BewG begünstigt zu bewerten (FG Münster, Urteil vom 6.10.2021, Az.: 3 K 1895/18 F).

---

### Impressum

Ständige Autoren: Bernhard Billermann, Stefan Heins, Felix Reimann, Walter Stalbold, Lia Steffensen, Arne Suhr, Steuerberater

Schriftleitung: Dr. Maria Meinert, Diethard Rolink, Redaktion top agrar, 48084 Münster, Tel.: 02501 8016400

Druck und Vertrieb: Landwirtschaftsverlag GmbH, 48042 Münster, Tel.: 02501 8010

Trotz sorgfältiger Prüfung der Angaben kann eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Nachdruck verboten.