

Grunderwerbsteuer bei Übergabe eines Hofes

19.12.2013, 15:21 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Ecovis AG Steuerberatungsgesellschaft*

Wenn der Hof an Angehörige außerhalb der geraden Linie weiter gegeben wird, sollte die Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden. Im Rahmen einer frühzeitigen Prüfung kann eine zusätzliche Steuerbelastung reduziert oder sogar vermieden werden.

Die Übergabe des Betriebs an die nachfolgende Generation gehört zu den großen Herausforderungen, die ein Betriebsinhaber zu bewältigen hat. Vieles dreht sich dabei um außersteuerliche Themen wie etwa die Altersversorgung der Übergeber, die Wirtschaftlichkeit des übergehenden Betriebs und die Vermeidung möglicher Streitpotenziale im Hinblick auf Ehe, Familie und Erbrecht. Aber auch steuerliche Fallstricke gilt es zu erkennen und zu lösen wie hier bei der Grunderwerbsteuer.

Als Verkehrssteuer erfasst die Grunderwerbsteuer jeweils den Übergang von Grundstücken und Gebäuden auf neue Eigentümer, was bei einer Übergabe von Hof und Ländereien grundsätzlich gegeben ist. Die Steuer wird jedoch regelmäßig ausgeklammert, weil sich in den Köpfen der Beteiligten sowohl die Steuerbefreiung für unentgeltliche Grundstücksübertragungen (Erschaften und Schenkungen) als auch die Übertragung von Immobilien auf Angehörige in gerader Linie beziehungsweise an den Ehegatten verfestigt hat. Doch es gibt eine Anzahl von Hofübergaben, für die Grunderwerbsteuer vom Finanzamt eingefordert wird. Denn stehen Sohn, Tochter oder Enkel als Hofnachfolger nicht zur Verfügung, ist bereits im Vorfeld klar, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung für Übertragungen auf Personen in gerader Linie ausscheidet. Allerdings bedeutet das noch nicht, dass zwangsweise Grunderwerbsteuer zu zahlen ist.

Unentgeltlichkeit prüfen

Als Rettungsanker vor entsprechenden Steuerbescheiden des Finanzamts bleibt die Steuerbefreiung für die unentgeltliche Übertragung von Grundstücken und Gebäuden. Dieser Tatbestand der Unentgeltlichkeit wird jedoch in den einzelnen Steuerarten unterschiedlich definiert, sodass man hier sorgfältig prüfen muss. Denn das Grunderwerbsteuerrecht kennt in Bezug auf die Hofübergabe einen eigenständigen Tatbestand der Unentgeltlichkeit, bei dem nicht auf allgemeines Steuerwissen aus den Bereichen der Einkommensteuer oder Umsatzsteuer zurückgegriffen werden kann. So führen bei der Einkommensteuer insbesondere die Übernahme privater Verbindlichkeiten sowie die Zahlungen von Abstandsgeldern oder von Gleichstellungsgeldern an die weichenden Erben zur Entgeltlichkeit.

Hingegen ist die Übernahme betrieblicher Verbindlichkeiten ebenso wie die Zahlung von Versorgungs- und Austragsleistungen kein Entgelt für die Hofübernahme. Der Begriff der Entgeltlichkeit bei der Erbschaftsteuer hat eine davon abweichende Definition. Zwar ist die Übernahme von Betriebsschulden auch hier kein Entgelt, aber die Erbringung von Altenteilsleistungen ist als Gegenleistung zu werten und führt damit zu einer entgeltlichen Komponente der Hofübergabe. Und da gerade bei der Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe regelmäßig Bar- und Sachleistungen zugunsten der Altenteiler vereinbart werden, sind diese Belastungen mit ihren kapitalisierten Werten bei der Ermittlung der Schenkungsteuer bereicherungsmindernd auch zu berücksichtigen.

Im Umkehrschluss bedeutet das für die Grunderwerbsteuer, dass nur insoweit eine unentgeltliche Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vorliegt, als bei der Schenkungsteuer keine Gegenleistung gegeben ist. Vom Grundverständnis her schließen sich die Erbschaft- und Schenkungsteuer und die Grunderwerbsteuer gegenseitig aus. Daher führen Hofübergaben in nicht gerader Linie zu Problemen mit der Grunderwerbsteuer. Denn alle Leistungen, die noch bei der Schenkungsteuer als Gegenleistung steuermindernd berücksichtigt werden, gelten dann für grunderwerbsteuerliche Zwecke bereits als Entgelt für die Übertragung der Grundstücke. Zum Erstaunen mancher Landwirte erfüllt die Vereinbarung von Versorgungs- und Austragsleistungen den Charakter der Zahlung eines Kaufpreises für den zu übertragenden Hof. Wenn dann die Steuerbefreiung für Grundstücksübertragungen in gerader Linie nicht greift, unterliegt der Kapitalwert dieser Austragsleistungen der Grunderwerbsteuer.

Kapitalwert des Austrags zählt

Bei der Hofübergabe an eine Nichte oder einen Neffen sind zur Hochrechnung der zu erwartenden Grunderwerbsteuerbelastungen nicht nur tatsächliche Kaufpreiszahlungen, die Abstands- und Gleichstellungsgelder und sämtliche übernommenen privaten Schulden zu summieren. Es kommt auch der Kapitalwert der Austragsleistungen hinzu. Diese Position kann je nach Umfang des Austrags und Alters der Übergeber sechsstelligen Beträge erreichen. Es ist zumindest schön, dass in Bayern der Satz für die Grunderwerbsteuer noch bei 3,5 Prozent liegt, während er in Schleswig-Holstein ab 2014 auf 6,5 Prozent klettert. Bei der Übergabe eines 80-Hektar-Betriebs an eine Nichte löst ein kapitalisierter Wert von Austragsleistungen in Höhe von insgesamt 180.000 Euro (monatliches Taschengeld 500 Euro, Wert der Sachbezüge 1.000 Euro) in Bayern eine Grunderwerbsteuerbelastung von 6.300 Euro aus. Im Norden Deutschlands wären dies schon 11.700 Euro. Das bezahlt ein Betrieb dieser Größenordnung nicht aus der Portokasse.

Die drohende Steuerbelastung darf die geplante Hofübergabe auf die Nichte natürlich nicht verhindern oder dazu führen, auf die Vereinbarung von Austrags- und Versorgungsleistungen zu verzichten. Aber die damit verbundene Grunderwerbsteuerbelastung sollte bereits im Vorfeld bekannt sein. Abhängig von der jeweiligen Ausgangssituation gibt es Gestaltungsüberlegungen, um die drohende Grunderwerbsteuerbelastung zu reduzieren oder zu vermeiden. Man kann zwar die Modelle nicht verallgemeinern, aber Ihr Ecovis-Berater wird auch hier einen für Sie passenden Lösungsansatz finden.

Fazit:

Die Grunderwerbsteuer gehört bei der Hofübergabe an Angehörige außerhalb der geraden Linie zu den oft nicht beachteten Steuerforderungen. Das Wissen darum reduziert zwar nicht die finanzielle Belastung, verhindert jedoch Unverständnis und Irritationen. Im Rahmen einer frühzeitigen und umfassenden Prüfung kann eine solche Steuerbelastung durch entsprechende Gestaltungen reduziert oder vermieden werden.

Portrait

Ecovis ist ein Beratungsunternehmen für den Mittelstand und zählt in Deutschland zu den Top 10 der Branche. In den mehr als 130 Büros in Deutschland sowie den über 60 internationalen Partnerkanzleien arbeiten etwa 4.000 Mitarbeiter. Ecovis betreut und berät Familienunternehmen und inhabergeführte Betriebe ebenso wie Freiberufler und Privatpersonen. Um das wirtschaftliche Handeln seiner Mandanten nachhaltig zu sichern und zu fördern, bündelt Ecovis die nationale und internationale Fach- und Branchenexpertise aller Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Unternehmensberater. Jede Ecovis-Kanzlei kann auf diesen Wissenspool zurückgreifen. Die ECOVIS Akademie ist zudem Garant für eine fundierte Ausbildung sowie eine kontinuierliche und aktuelle Weiterbildung. Damit ist umfassend gewährleistet, dass die Mandanten vor Ort persönlich gut beraten werden.

News-ID: 768126 • Views: 965 (Stand: 04.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/768126/Grunderwerbsteuer-bei-Uebergabe-eines-Hofes.html>