



## **Aktuelle Steuerinformationen für die Land- und Forstwirtschaft**

### **Veranstaltung Stadtrat Tettnang 02.10.2020**

Schnekenburger Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Rainer Kling, Geschäftsführer  
Steuerberater, Landwirtschaftliche Buchstelle



# Themenüberblick:

I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

II Steuerliche Rahmenbedingungen

- Einkommensteuergesetz
- Schenkungs- / Erbschaftssteuergesetz

III Tettninger Baulandmodell



## I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

- Landschaftsbild ist durch die Sonderkulturen geprägt
  - Kernobst
  - Steinobst
  - Beerenobst
  - Hopfenanbau
  
- Viehwirtschaft ist nahezu verschwunden
- Landwirtschaftliche Betriebe im Kerngebiet Stadt sind aufgegeben / umgenutzt worden
- Sonderkulturen sind sehr arbeitsintensiv, die Betriebsgrößen deshalb noch überschaubar
- Hohe Anzahl von Vollerwerbsbetrieben
- Hohe Anzahl von Nebenerwerbsbetrieben durch hervorragende Hinzuverdienstmöglichkeiten (z.B. Fremdenverkehr, Industriearbeitsplätze)



## I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

- Änderungen der Anbaumethoden und technischer Fortschritt ermöglichen Wachstum der Betriebe
- Preis- und Kostendruck im Obstbau erfordern Wachstum, um das Einkommen zu sichern
- Wachstumsmarkt Hopfen durch sog. Craft-Beer-Boom (handwerklich gebraute, stark gehopfte Biere, Aromenvielfalt durch Aromahopfen anstatt Bitterhopfen)
  - 2014: in Amerika gehen die Hopfen aus
  - 2015: größte dagewesene Hopfenknappheit
  - 2015: 18 % Wachstum
  - 2015: 3.000 Craft Brauereien in USA (1980: 89 Brauereien)
  - 2014: Bierausstoß 8% Craft Beer, Hopfenverbrauch 52 % (sechs- bis zehnfache Hopfung)
  - 2019: Trinkhäufigkeit BRD 1%, Ausstoß USA 13,6 %



## I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

- Flächenfraß durch Ausweisung von Wohn- und Gewerbeland
- Flächenfraß durch Verkehrswegeplanungen
- Flächenfraß durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen
  
- Politische Rahmenbedingungen durch Umbruchverbot von Grünland und Beschränkungen beim Grundwasserschutz
- Einengende Vorgaben bei Düngung und Pflanzenschutz
  
- Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - Währungsängste
  - Niedriges Zinsniveau
  - Hohe Landpachten



## I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

- Unverständnis der städtischen Bevölkerung (Bewirtschaftungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen)
- Hierdurch Angst durch heranrückende Bebauung
- Angst vor Zersiedlung im Außenbereich
  
- Strukturwandel wird aber auch im Sonderkulturbereich weiter voranschreiten
- Übertragungen von Verpachtungsbetrieben in die nächste Generation haben Konfliktpotenzial (Verkehrswert <-> Ertragswert)
- Ausblick wirtschaftliche Gesamtentwicklung ?



## I Standortanalyse aus Sicht eines Landwirts

- Agrarstrukturverbesserungsgesetz (früher: Grundstücksverkehrsgesetz) verhindert die Zerschlagung und Zersiedlung der Höfe, Grundstücksgeschäfte sind genehmigungspflichtig
- Marktpreis Tettwang Sonderkulturflächen / sonderkulturfähige Ackerflächen mit guter Lage und Zuschnitt: bis zu 10 € / qm
- Auf der B30 Schiene bis Ulm liegt die Preisspanne ebenfalls zwischen 5 – 10 €, getrieben durch hohe Viehdichte und Biogasanlagen sowie außerlandwirtschaftlichen Einflüssen



## II Steuerliche Rahmenbedingungen

### Einkommensteuer

- Gewinnbesteuerung beim Verkauf von Anlagevermögen
- Grenzbesteuerung bis 51,08 % inkl. Zuschlagssteuern
- Möglichkeit der Reinvestition in Grund- und Boden (Frist 4 J.)
- Möglichkeit der Reinvestition in Betriebsgebäude (nicht Gebäudeeinrichtung, z.B. Kühllager, Erntetechnik), hierdurch fehlende Abschreibungen und dadurch höhere Steuerbelastung ab dem Folgejahr
- Möglichkeit der Reinvestition in Mietwohnungsbau (eingeschränkte Möglichkeiten im baurechtlichen Außenbereich)
- Mietwohnungsbau auf zurückbehaltener Fläche im Neubaugebiet (dauerhafte Vermietung, keine Eigennutzung möglich)



## II Steuerliche Rahmenbedingungen

### Einkommensteuer

- Abfindung von weichenden Erben mit Bauland löst volle Besteuerung aus

Beispiel:

Bodenrichtwert 400 €/qm

Bauplatz 600 qm

Erschließungskosten 100 €/qm

Landwirt zahlt 60.000 € Erschließungskosten an Stadt und ca. 90.000 € an das Finanzamt (300 € Nettowert x 600qm x 50% Steuersatz)



## II Steuerliche Rahmenbedingungen

### Schenkungs-/Erbchaftssteuer

- Landwirtschaftliche Nutzflächen sind vollständig von der Besteuerung im Übertragungsfall freigestellt, sofern über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren kein Verkauf/Umqualifizierung zu Bauland erfolgt.
- Politisches Ziel ist, die Rechtsnachfolger aufgrund geringer Ertragswerte im Übertragungsfall zu schonen, um einer „ungesunden“ Bodenverteilung / Zwangsverkäufen entgegenzuwirken.
- Dies gilt auch für Verpachtungsbetriebe.
- Wegfall dieser Privilegierung durch Baulandausweisung / Verkauf und Investitionen in nicht verschonungsfähiges Vermögen.



### III Tettnanger Baulandmodell

- 30% unentgeltliche Abgabe, Rest je zu 1/2 Verkauf und Rückbehalt
- Modell hat sich bewährt, Entwicklungen in Tettnang wären ansonsten nicht in diesem Umfang möglich gewesen
- Landwirte sind teils besser gestellt als in anderen Kommunen
- Modell trägt der eher kleinstrukturierten Landwirtschaft Rechnung
  
- Modell Ravensburg:
  - Bevorratungskauf mit Nachzahlungsverpflichtung (steuerlich extrem ungünstig, keine Sicherheit für Reinvestitionen)
  - Kein Rückbehalt sondern Rückkauf von Bauland
  - Grobes Missverhältnis zwischen Ankaufspreis und Bodenrichtwert
  - Ungeschicktes Verhandeln und Auftreten der Kommune



### III Tettninger Baulandmodell

- Ergebnis Ravensburg:
  - Keine Baugebiete (außer Vorratsland und Notverkäufe)
  - Teils vergiftete Atmosphäre (über Generationen)
  - Abbruch der Verhandlungen
  - O-Ton eines Ravensburger Landwirts: Dann nehme ich das Grundstück mit auf den Friedhof!
  
- Ergebnis Tettning (subjektiv)
  - Nachhaltiges, gesundes Wachstum, ohne Ghettobildung
  - Verhandlungen stets auf Augenhöhe, gegenseitiges Vertrauen und nicht Misstrauen
  - Schnelle und erfolgreiche Umsetzung der Planungen



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !**