

ALB Baden-Württemberg e.V



Steuerliche Gesichtspunkte bei Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden

Steuerberater
Berndt Eckert
Stuttgart

© /LGG StB GmbH, Stgt



STUTT GART AALEN BAD WALDSEE BONDORF BOXBERG
GÖPPINGEN WEINSBERG RAVENSBURG | www.lgg-steuer.de



KVBSI DER KOMPETENZVERBUND
FÜR BERATUNG, STEUERN UND IT

© /LGG StB GmbH, Stgt

LGG Steuerberatung GmbH

- Agenda
 - Strukturwandel in der Landwirtschaft
 - Abgrenzung Betriebs- oder Privatvermögen
 - Einordnung Umbaukosten
 - Abschreibung auf Gebäuden
 - AfA auf Betriebsvorrichtungen
 - Reinvestition von Veräußerungsgewinnen

Strukturwandel in der Landwirtschaft

- Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich in den letzten 20 Jahren fast halbiert.
- Frei werdende Flächen werden von anderen Betrieben übernommen.



- Die Wirtschaftsgebäude der Verpächter werden idR. vom Pächter der Flächen nicht benötigt.

Strukturwandel in der Landwirtschaft

- Im Zuge des Strukturwandels ist eine zunehmende **Spezialisierung** der Betriebe zu beobachten.
- Entwicklungsfähige Betriebe brauchen dazu größere Einheiten als dies beengte Hofstellen bieten könnten.



- Für Wirtschaftsgebäude der Althofstellen ist eine alternative Nutzung zu suchen.

Strukturwandel in der Landwirtschaft

- Neben Wachstum und Spezialisierung stellt die **Diversifizierung** eine Möglichkeit dar die Wirtschaftlichkeit der Betriebe zu sichern.
- Eignen sich die vorhandenen Gebäude und der Standort für eine Umnutzung ?



- Soll der Zielbetrieb ein Nebenbetrieb zur Landwirtschaft werden oder ein eigenständiges Gewerbe?

Strukturwandel in der Landwirtschaft

- Oder lautet die Unternehmensstrategie unter den veränderten Bedingungen die L+F Vermögenswerte mit passiven Einkünften (Miete, Pacht, etc.) zu nutzen.



- Dass immer mehr L+F Wirtschaftsgebäude leer stehen liegt auch an der unklaren steuerlichen Situation und den Folgen einer Umnutzung.

Betriebs- oder Privatvermögen

- Einkommensteuerverhaftete Grundstücke / Gebäude:
 - Grundstücke des **Betriebsvermögens**
 - (Genutzt im Betrieb einer Landwirtschaft, Gewerbe, Freiberufler)
- Die Einstellung der Bewirtschaftung ändert an der einkommensteuerlichen Zuordnung der landw. Flächen nichts.
 - Auch eine langfristige Verpachtung,
 - an verschiedene Pächter,
 - Verkauf oder Umnutzung der Hofstelle, führt nicht (mehr) zur Betriebsaufgabe oder Zwangsentnahme der anderen L+F Flächen.

Betriebs- oder Privatvermögen

- Einkommensteuerverhaftete Grundstücke / Gebäude:
 - **Flächen im Betriebsvermögen** bleiben ohne Gestaltung zeitlich unbeschränkt steuerverhaftet = steuerpflichtig!
- Häufig werden durch Eigenleistung beim Umbau stille Reserven am Gebäude (aber auch am Bodenwert) geschaffen.
- Zukünftige Wertentwicklungen an betrieblichen Grundstück und Gebäude bleiben im Falle einer Veräußerung steuerpflichtig.



Betriebs- oder Privatvermögen

- **Grundstücke im Privatvermögen** sind nur während einer 10-jährigen Spekulationsfrist steuerverhaftet.
 - Gerechnet wird der Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf bzw. Entnahme aus dem BV und Verkauf.
- Um Privatvermögen zu erhalten darf der Eigentümer nicht Bewirtschafter werden, denn Flächen und Gebäude des Privatvermögens werden bei einer Eigenbewirtschaftung wieder Betriebsvermögen
- Wenn für das Gebäude keine Eigenbewirtschaftung geplant ist, empfiehlt sich eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen vor Beginn der Umbaumaßnahme zu prüfen.

Einordnung Umbaukosten

- **Erhaltungsaufwand ist sofort steuerlich absetzbar:**
 - Bestehendes wird instandgesetzt / instandgehalten (neues Dach)
 - Zeitgemäß modernisiert (Austausch der Ölheizung zu Pelletofen)
 - Substanzerhaltende Maßnahmen (Dämmung Fassade)
 - Höhe der Kosten spielen erstmal keine Rolle.



© /LGG StB GmbH, Stgt

11

Einordnung Umbaukosten

- **Erhaltungsaufwand wird zu (nachträglichen) Herstellungskosten:**
 - Ein Bündel von Baumaßnahmen führt zu einer Standardhebung
 - Erweiterung des Gebäudes (Dachgeschossausbau)
 - Funktionserweiterung / Umbau zu Nutzungsänderung
 - Erhaltungsaufwand ist durch eine Erweiterung bedingt
 - Austausch von Betriebsvorrichtungen (z.B. Stalleinrichtung)



© /LGG StB GmbH, Stgt

12

Abschreibung auf Gebäude

- Werden Gebäude zur Einkunftserzielung genutzt können die Anschaffungs- und Herstellungskosten verteilt auf die Nutzungsdauer abgesetzt werden:
- Abschreibung im **Betriebsvermögen**:
 - Wirtschaftsgebäude 3%
 - Wohngebäude 2% (Fertigstellung nach 31.12.2022 erhöht auf 3%)
- Abschreibung im **Privatvermögen**:
 - Wirtschaftsgebäude 2% (Fertigstellung nach 31.12.2022 **erhöht auf 3%**)
 - Wohngebäude 2% (Fertigstellung nach 31.12.2022 **erhöht auf 3%**)
- Mit dem JStG 2022 wurde die Nutzungsdauer dieser Gebäude von 50 Jahren auf 33 Jahre herabgesetzt, mit Öffnung durch einen Gutachter eine noch kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen.

13

© /LGG StB GmbH, Stgt

Abschreibung auf Gebäude

- **Wachstumschancengesetz zur Förderung des Mietwohnungsbau:**
- Degressive Abschreibung auf **Wohngebäude** mit Baubeginn nach **30.09.2023 und vor 01.10.2029** von 5 % auf den jeweiligen Restwert
- Zusätzliche **Sonderabschreibung in 4 Jahren x 5 %** auf neue Mietwohnungen mit Bauantrag 01.01.2023 – 30.09.2029 aus max. 4.000 €/m² Baukosten, wenn die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ erfüllt sind und die Baukosten nicht mehr als 5.200 €/qm Wohnfläche betragen.
- Muss 10 Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden



© /LGG StB GmbH, Stgt

Abschreibung Betriebsvorrichtung u. Maschinen

- Wiedereinführung der degressiven AfA
 - Befristet vom 01.04.2024 – 31.12.2024
 - Für Anschaffung beweglicher WG
 - 2,0 fache der linearen AfA **max.20%**.
- Anhebung Sonderabschreibung
 - Bei Unternehmen mit Gewinn unter 200.000 € in Jahr
 - Von 20% auf **40%** der Anschaffungskosten auf beweglicher WG im Jahr der Anschaffung und den 4 Folgejahren
 - Bis zu 3 Wirtschaftsjahre vor der Investition können bis zu 50% der geplanten Anschaffungskosten in einen gewinnmindernden Investitionsabzugsbetrag eingestellt werden.

Rücklagenbildung und Reinvestition

- Gewinne aus Grundstücksveräußerungen können reinvestiert werden in die Anschaffung von betrieblichem:
 - Grundstück
 - Grundstück mit Aufwuchs
 - Erwerb und **Herstellung eines Gebäudes**.
- Zeitlicher Rahmen für Reinvestition:
 - Im Wirtschaftsjahr der Veräußerung
 - Im Jahr vor der Veräußerung
 - In den 4 Folgejahren nach der Veräußerung
 - Beim Bau von Gebäuden verlängert sich die Frist auf 6 Jahre, wenn am Ende des 4. Jahres mit dem Bau begonnen wurde.

Rücklagenbildung und Reinvestition

- Gewinne aus Grundstücksverkauf in L+F können:
 - im gleichen Betrieb
 - in einem anderen L+F-Betrieb des Steuerpflichtigen
 - einem Gewerbebetrieb reinvestitiert werden.
- Bsp. Veräußerungsgewinn 500.000 € belastet den Steuerpflichtigen mit ca. 200.000 Est.
- Alternative: Bildung einer gewinnmindernden Rücklage in Höhe von 500.000 €
- Reinvestition in die Herstellung eines betrieblichen Gebäudes im Umfang von 500.000 € = Steuerersparnis von 200.000 €.

Alternative Nutzung von Wirtschaftsgebäuden

Lassen Sie uns gemeinsam Räume schaffen.....



Alternative Nutzung von Wirtschaftsgebäuden

Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit

- **Kontakt**
- **Stuttgart 0711/164270**
- **eckert@lgg-steuer.de**

© /LGG StB GmbH, Stgt

Haftungsausschluss

Haftungsausschluss

Die Informationen in diesem Vortrag sind allgemeiner Natur und wurden in gutem Glauben sowie nur zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt. Die LGG Steuerberatungsgesellschaft mbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der in diesem Vortrag enthaltenen Informationen. Vor allem stellen die in diesem Vortrag bereitgestellten Informationen keine Steuerberatung und/oder Rechtsberatung dar und sollen keine steuerrechtlichen und/oder sonstigen rechtlichen Fragen oder Probleme behandeln, die im individuellen Fall auftreten können. Für eine Beratung in steuerrechtlichen Angelegenheiten im Einzelfall steht die LGG Steuerberatungsgesellschaft mbH nach einer entsprechenden Beauftragung gerne zur Verfügung, für eine Beratung in sonstigen rechtlichen Angelegenheiten wenden Sie sich bitte an einen qualifizierten Rechtsanwalt Ihres Vertrauens.

- **info@lgg-steuer.de**

© /LGG StB GmbH, Stgt