

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Problemstellung .....	1
1.2	Zielsetzung und Vorgehensweise .....	2
<b>2</b>	<b>Steuerrechtliche Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>Empfehlungen zum Einbau von Steuern in der agraren Taxation – differenziert nach Bewertungsanlässen und Objekten .....</b>	<b>91</b>
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
<b>4</b>	<b>Modellansätze zur Kalkulation steuerlicher Auswirkungen in der agraren Taxation.....</b>	<b>411</b>
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
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>455</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XVII</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>XXXV</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>I</b>
<b>Inhaltsübersicht.....</b>	<b>II</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>IX</b>
<b>Übersichtsverzeichnis .....</b>	<b>IX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XIII</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Problemstellung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Steuerrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Zur Verbindlichkeit unterschiedlicher Rechtsquellen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Zur Relevanz verschiedener steuerlicher Sachverhalte .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Allgemeine Steuergesetze .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Die Grundsteuer .....</b>	<b>10</b>
2.4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	11
2.4.2 Anmerkungen aus ökonomischer Sicht.....	12
<b>2.5 Die für die Landwirtschaft wichtigsten Verkehrssteuern .....</b>	<b>14</b>
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
<b>2.6 Ertragsteuern .....</b>	<b>33</b>
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 Verlustausgleich 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 Verlustausschlussklausel .....	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
<b>3</b>	<b>Empfehlungen zur Berücksichtigung von Steuern in der agraren Taxation – differenziert nach Bewertungsanlässen und Objekten .....</b>	<b>91</b>
<b>3.1</b>	<b>Entschädigungen oder Ausgleichsleistungen .....</b>	<b>91</b>
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	Vermarktung von Ökopunkten .....	175
3.1.4.3.5	Vergabe von Pflegearbeiten .....	176
3.1.5	Zwischenfazit und ergänzende Bemerkungen .....	177
3.2	<b>Schadensfälle .....</b>	<b>181</b>
3.3	<b>Rechte und Belastungen an Grundstücken oder Betrieben .....</b>	<b>186</b>
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	Altanteilsrecht .....	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	Nießbrauchrecht .....	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	<b>Die Beurteilung für Pachtentgelt für ganze Betriebe und für Zupachtungen von Land .....</b>	<b>217</b>
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 Betriebsspacaten .....	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

<b>3.5</b>	<b>Die Bewertung von Wirtschaftsgebäuden .....</b>	<b>251</b>
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	Zwangsvorsteigerung .....	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
<b>3.6</b>	<b>Erb- und Eheauseinandersetzungen .....</b>	<b>289</b>
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 Anerbenrechte .....	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 Teilstücken mit hohen außerlandwirtschaftlichen Nutzungserwartungen .....	337
3.6.3.2	Zur Bewertung von EEG-Anlagen .....	339

<b>3.7</b>	<b>Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe für weitere Anlässe .....</b>	<b>342</b>
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
<b>3.8</b>	<b>Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen .....</b>	<b>387</b>
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
<b>4</b>	<b>Modellansätze zur Kalkulation steuerlicher Auswirkungen in der agraren Taxation .....</b>	<b>411</b>
<b>4.1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>411</b>
4.1.1	Eingrenzung der wesentlichen Problemblocks .....	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

<b>4.2</b>	<b>Zur Neutralisation steuerlicher Nachteile bei Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungen .....</b>	<b>424</b>
4.2.1	Neutralisation steuerliche Nachteile bei sonstigen Vermögensnachteilen.....	425
4.2.2	Beispielkalkulation eines Progressions- und Zinsnachteils anhand einer Pachtlaufhebungsschädigung .....	427
4.2.3	Besonderheiten bei juristischen Personen.....	430
<b>4.3</b>	<b>Die Berücksichtigung eines Zirkularitätsproblems bei verschiedenen Anlässen.....</b>	<b>430</b>
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 Altanteilsrecht aus der Sicht der Altenteiler .....	432
4.3.2.2	Varianten zur Neutralisierung einkommensteuerlicher Nachteile bei einem Substanzschaden .....	437
<b>4.4</b>	<b>Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises einer Kombination von Wirtschaftsgütern und daraus resultierende steuerliche Auswirkungen .....</b>	<b>441</b>
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
<b>4.5</b>	<b>Die Auflösung einer Gesellschaft im Wege der Realteilung .....</b>	<b>451</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>455</b>
	Literaturverzeichnis .....	XVII
	Anhang.....	XXXV