

Gestaltungsmöglichkeiten bei freiwilligem Waldtausch

In der Praxis kommt es hin und wieder zum freiwilligen Tausch von Waldflächen. Dies dient in vielen Fällen der besseren Bewirtschaftung des Forstbetriebs und hat oft auch jagdliche Gründe. Hier gibt es seitens der Finanzverwaltung Vergünstigungen, die man kennen sollte.

Zum besseren Verständnis soll uns im Folgenden ein Beispielbetrieb dienen: Der Forstbetrieb von Johann Buddenbrook verfügt über 23,2 ha. Insgesamt hat er hierfür 153.909,58 € bezahlt, wobei aufgrund einer Schätzung ca. 22 % auf den Grund und Boden und 78 % auf das stehende Holz entfallen. Buddenbrook hat einen Nachbarn: Hans Castorp. Castorp würde Buddenbrook gerne dazu bewegen, ihm

das Waldflurstück 48 zu übereignen, da dieses gleich an Hans Castorps Forstflächen angrenzt. Im Gegenzug würde Castorp dem Forstbetrieb Buddenbrook das Waldgrundstück 35 geben. Dieses wiederum läge für Buddenbrook deutlich günstiger als sein jetziges Flurstück 48. Also würden beide Forstwirte von einem Tausch profitieren.

Es gibt jedoch ein steuerliches Problem. Grundsätzlich führt

nämlich nicht nur der Verkauf, sondern auch der Tausch von Wirtschaftsgütern zur Gewinnrealisierung. Dies gilt auch für den Tausch von Forstgrundstücken, selbst wenn sie einen Teilbetrieb bilden, wie der Bundesfinanzhof 1994 entschieden hat.

In unserem Beispiel ist die Waldfläche von Castorp, die er abgeben würde, größer (5,69 ha statt 4,28 ha) und mit wertvollem Baumbestand versehen

(15.115,92 € statt 10.077,28 €) als die Fläche, die er von Buddenbrook haben möchte. Er ist sich dieser Wertdifferenz bewusst, nimmt sie aber hin, weil er sich errechnet hat, dass die dann bessere Lage der Fläche ihm Vorteile bei der Bewirtschaftung bringt. In der Praxis spielen sehr oft auch jagdliche Aspekte eine Rolle, z. B. hätte Castorp eine zusammenhängende Fläche und somit eine Eigenjagd.

Für unser Beispiel entsprechen die Werte in der Bilanz den echten Werten, also den Verkehrswerten. Die beiden Waldeigentümer tauschen nun die Flächen. Aus der Bilanz von Buddenbrook würden der Grund und Boden (6.718,19 €) und das stehende



medialub

Aus unserem Sortiment:

Kettlitz-Medialub EX

Sägekettenhaftöl auf Mineralölbasis, für extreme Anforderungen, ganzjährig einsetzbar. Frei von gesundheitsgefährdenden oder kennzeichnungspflichtigen Aromaten!

Kettlitz-Medialub 2000

Bio-Premium-Haftöl auf pflanzlicher Basis, ganzjährig einsetzbar. (Blauer Engel, EU-Ecolabel, KWF-Test-Bio-Kettenöl, Österreichisches Umweltzeichen)

Kettlitz-Medialub 3000

Hochleistungskettenschmierstoff auf Wasserbasis, biologisch abbaubar Innovation pro Natur! (Blauer Engel)

NEU!

Kettlitz-Medialub 4000

Hightec BIO OIL auf Basis von Rapsöl, entwickelt speziell für Harvesterinsatz und extreme Anforderungen, ganzjährig verwendbar. (Blauer Engel)

Lieferbare Gebinde: 1 / 5 / 20 / 60 / 200 / 1.000 Liter

Premium-Sägekettenhaftöle made in Germany

Hochleistungskettenöle für alle gängigen Motor- und Elektrosägen sowie Harvester.



Fachhändler und nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:

www.kettlitz-schmierstoffe.de

Holz (10.077,28 €) ausscheiden. An ihre Stellen tritt neuer Grund und Boden im Wert von 9.405,47 € und neues stehendes Holz im Wert von 15.115,92 €.

Es liegt auf der Hand, dass Buddenbrook nun reicher ist als vorher. Genauer: Durch den Tausch hat er einen Gewinn von 7.725,92 € erzielt (15.115,92 € + 9.405,47 € - 6.718,19 € - 10.077,28 €). Aufgrund der dargestellten steuerlichen Grundsätze ist dieser Gewinn zu versteuern. Bei einem angenommenen Steuersatz von 30 % wären 2.317,77 € Einkommensteuer fällig. Die bekannte Ausnahme, bei der im Rahmen von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren keine Gewinnrealisierung eintritt (Surrogationsgrundsatz), gilt hier nicht, da es sich um einen freiwilligen Tausch handelt.

Gibt es keine andere Möglichkeit, hier die Steuer zu vermeiden? Doch, die gibt es. In diesem Fall hilft die Finanzverwaltung selbst. Sie kann beim Tausch von Waldflächen „im Billigkeitswege“ von einer Gewinnrealisierung absehen, wenn der Austausch von Waldgrundstücken zur Grenzverlegung oder zur besseren Bewirtschaftung von zersplitterten oder unwirtschaftlich geformten Grundstücken erfolgt. Dies gilt jedoch ausdrücklich nur in Bezug auf das stehende Holz!

Bei dieser Billigkeitsregel handelt es sich um Erlasse, die jeweils

Grunderwerbssteuer beim Landtausch

Grundsätzlich löst der private Tausch von Grundstücken Grunderwerbssteuer aus. Dies gilt auch für die freiwillige Baulandumlegung nach § 11 Baugesetzbuch. Ausdrücklich von der Grunderwerbssteuer ausgenommen sind neben der Abfindung in Land im Flurbereinigungsverfahren auch ein aufgrund eines Tauschplans eintretender Grundstückserwerb im freiwilligen Landtauschverfahren. Dieser Tauschplan ist ein behördlicher Verwaltungsakt.

Der Grundstückstausch im freiwilligen Landtauschverfahren ist nach § 103b Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz steuerbefreit.

Bei der Grunderwerbssteuer ist der freiwillige Landtausch laut Gesetz ausdrücklich mit der Umlegung im Rahmen einer regulären Flurbereinigung gleichgestellt. In beiden Fällen muss keine Grunderwerbssteuer gezahlt werden.

Die Waldbesitzer dürfen also nicht "einfach so" tauschen – dies wäre grunderwerbssteuerpflichtig. Die Tauschpartner müssen einen Antrag bei der Flurbereinigungsbehörde stellen. Dann kommt neben der im Artikel geschilderten Befreiung bei der Einkommensteuer auch die Grunderwerbssteuerfreiheit hinzu.

im Einvernehmen mit dem Bundesfinanzministerium und den obersten Finanzbehörden aller Bundesländer ergangen sind. Hintergrund ist die gewünschte Verbesserung der Agrar- und Forststruktur. Als Folge des Verzichts auf Gewinnrealisierung beim stehenden Holz ist der eingetauschte Holzbestand mit dem Buchwert des hingegebenen Holzes anzusetzen. Im Beispiel setzt Buddenbrook das aufstehende Holz auf dem neuen Flurstück 35 nicht mit 15.115,92 € an, sondern mit dem alten Buchwerts des Flurstücks 48

(10.077,28 €). Als Ergebnis ergibt sich aus dem Tausch des Baumbestands kein Veräußerungsgewinn und somit auch keine Steuerbelastung, obwohl Buddenbrook objektiv bereichert wurde.

In unserem Beispiel nimmt Castorp diesen Tausch hin, da er – wie aufgezeigt – Buddenbrook zum Tausch bewegen will und sich Vorteile verspricht. In anderen Fällen kann es sein, dass ein Wertausgleich geleistet wird, z. B. durch Geldzahlungen oder durch Mehrleistung an Grund und Boden.

Interessanterweise wendet die Finanzverwaltung auf den Veräußerungsgewinn, der sich durch den Wertausgleich anteilig für das stehende Holz ergibt den ermäßigten Steuersatz für außerordentliche Holznutzungen an (d. h. nur den halben Steuersatz). Für die Behauptung, dass eine Bescheinigung der zuständigen Forstbehörde vorliegen muss, die bestätigt, dass der Tausch der Verbesserung der Agrar- und Forststruktur dient, findet sich weder im Gesetz noch in den Erlassen eine Grundlage.

Ein kleiner Wermutstropfen bleibt. Die Billigkeitsregelung erstreckt sich nicht auf den Grund und Boden. In unserem Beispiel erhält Buddenbrook von Castorp neben dem stehenden Holz auch wertvolleren Grund und Boden. Buddenbrook gibt Grund und Boden im Wert von 6.718,19 € hin und erhält neuen Grund und Boden im Wert von 9.405,47 €. Für den daraus entstehenden Gewinn von 2.687,28 € nützt die Billigkeitsregelung nichts. Buddenbrook müsste den Gewinn versteuern.

Oder doch nicht? Nein, auch hier gibt es nämlich ein Instrument zur Steuervermeidung: die sogenannte 6b-Rücklage, der wir uns in der kommenden Ausgabe widmen.

≡ Steuerberater Dr. Marcel Gerds, Lutherstadt Wittenberg
www.marcel-gerds.de

Forstbetrieb Johann Buddenbrook		Forstbetrieb Hans Castorp	
Anlagen – Einzelnachweis		Anlagen – Einzelnachweis (Auszug)	
Sachanlagen	Anschaffungskosten	Sachanlagen	Anschaffungskosten
<u>Grund und Boden</u>		<u>Grund und Boden</u>	
0,31 ha GruBoWald, Fl 2, FS 61	130,16 €	...	...
11,79 ha GruBo Wald, Fl 3 FS 36	17.288,48 €	...	...
6,82 ha GruBo Wald, Fl 3, FS37	10.004,18 €	...	...
4,28 ha GruBo Wald, Fl 3 FS 48	6.718,19 €	5,69 ha GruBo Wald, Fl 3 FS 35	9.405,47 €
	34.141,01 €		
<u>Stehendes Holz</u>		<u>Stehendes Holz</u>	
Kiefer, Flur 2, Flurstück 61	520,66 €	...	...
Kiefer, Flur 3, Flurstück 36	69.153,91 €	...	...
Kiefer, Flur 3, Flurstück 37	40.016,72 €	...	...
Kiefer, Flur 3, FS Flurstück 48	10.077,28 €	Kiefer, Flur 3, FS Flurstück 35	15.115,92 €
	119.768,57 €		
Gesamtvermögen	153.909,58 €		