

5



AgrB

Agrarbetrieb

Agrar-Steuern

Agrar-Recht

Agrar-Taxation

6. Jahrgang 2020
ISSN 2199-9376

2020

Schramm

Das Grundstücksverkehrsgesetz im Hinblick auf den Generationswechsel

Suder

Steuerliche Fallstricke bei der Vermietung von Ferienimmobilien

BFH

Wärmeenergie als zur mit dem Teilwert zu bewertenden Sachentnahme fähiges Wirtschaftsgut (*Spils ad Wilken*)

Windberg

Abfindung ausscheidender Gesellschafter landwirtschaftlicher Betriebe

Fahje

Auswirkungen des Düngerechts auf die zivilrechtliche Gestaltung von Abnahmeverträgen über organische Wirtschaftsdünger

Dittrich / Spinda

Die neuen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR19) – Würdigung aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung erster Erfahrungen in der Anwendung

OVG Münster

Kostenerstattung für ein Privatgutachten (*Bleutge*)

Herausgeber-Beirat:

Prof. Dr. E. Bahrs
Dipl.-Ing. M. Biederbeck
RA, Notar Dr. M. von Bockum
RA, Notar Dr. P. Fiedler
RA I. Glas
StB E. Gossert
Notar Prof. Dr. Dr. H. Grziwotz
RA, vBP Dr. Th. Hahn
Dipl.-Ing. agr. Dr. H. P. Jennissen
Dipl.-Ing. agr. Prof. Dr. A. Mährlein
RA Prof. Dr. D. J. Piltz
StB W. Stalbold
RA, StB R. Stephany
VorsRiBFH M. Wittwer

Herausgeber:



Hauptverband der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zeitschrift für das gesamte Recht der Land- und Forstwirtschaft, die Wirtschafts- und Steuerberatung sowie das Sachverständigenwesen im ländlichen Raum

Editorial

Das Grundstückverkehrsgesetz im Hinblick auf den Generationswechsel



Rechtsanwalt Dr. habil. Lothar Schramm

Auf die Folgen der Coronakrise für die Landwirtschaft wurde an dieser Stelle bereits mehrfach hingewiesen. Die Auswirkungen sind vielgestaltig und gehen auch zu Lasten der wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten vieler Unternehmen. Auf mögliche Konsequenzen auf die in diesen Jahren anstehende und notwendige Absicherung des Generationswechsels in der Landwirtschaft wird in diesem Heft in dem Artikel von Frau Antoinette Windberg hingewiesen. Die hier getroffene Feststellung, wonach insbesondere in den neuen Ländern das Ausscheiden von Gesellschaftern aus landwirtschaftlichen Personen- oder Kapitalgesellschaften wegen der ohnehin vorhandenen schwierigen finanziellen und politischen Rahmenbedingungen die davon betroffenen Unternehmen vor neue Herausforderungen stellt, zeigt sich in der Schwierigkeit, die ausscheidenden Gesellschafter angemessen abzufinden.

In Ermangelung entsprechender finanzieller Eigenmittel sind dabei nicht wenige Unternehmen gezwungen, auf unkonventionelle Wege bzw. Lösungsmöglichkeiten zurückzugreifen, die nicht immer durch die gesetzlichen Regelungen – insbesondere das Grundstückverkehrsgesetz und das Landpachtverkehrsgesetz – in vollem Umfang gedeckt sind. Es ist Thomas Hänsch in seinem Editorial für den AgrB 2-2020 zuzustimmen, im Zusammenhang mit der Überprüfung der diesbezüglichen Regelungen nicht das Hauptaugenmerk allein auf eine Reglementierung des Erwerbs von Beteiligungen an Agrargesellschaften in Verbindung mit der Ausschaltung von Investoren im Bereich der Landwirtschaft zu lenken. Zumindest ebenso wichtig dürfte es sein, im Sinne der mit dem Grundstückverkehrsgesetz angestrebten Sicherung der Agrarstruktur unter anderem auch Möglichkeiten für eine Abfindung der Gesellschafter durch Geld- oder Sachwerte zu schaffen, welche die betreffenden Unternehmen nicht finanziell überfordern bzw. gefährden.

Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass es nicht Aufgabe dieses Gesetzes sei, im Sinne der Agrarstruktur etwa überalterte Strukturen zu konservieren, sondern an die neuen agrarpolitischen Zielstellungen an die Rechtsprechung anzupassen. Als Beispiele sollen hier genannt sein die Rechtsprechung zur Gleichstellung von Einzellandwirten, juristischen Personen und Personengesellschaften in der Landwirtschaft, der Ankauf landwirtschaftlicher Flächen durch Gesellschafter landwirtschaftlicher Unternehmen oder die hohen Anforderungen an den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch sog. ortsfremde Landwirte.

Darin einzuordnen ist eben auch die rechtliche und vor allem finanzielle Absicherung des Generationswechsels. Um die Veräußerung ganzer Betriebe oder von Betriebsteilen im Interesse der Erhaltung der Agrarstruktur zu vermeiden, muss auch über neue rechtliche Lösungsansätze nachgedacht werden, die – wie betont – ggf. über die bisherige Konzeption dieser Gesetze und deren Interpretation hinausgehen.

Als Beispiel hierfür soll hier einmal der Beschluss des BGH vom 29.4.2016 zur Beanstandung eines Pachtvertrages wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung bei enger zeitlicher Kombination von Kaufvertrag und Pachtvertrag genannt sein. Nach dem Leitsatz dieser Entscheidung stellt der nach § 2 Abs. 1 GrdstVG genehmigungsbedürftige Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks bei gleichzeitiger oder in engem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vorgenommener Verpachtung von dem Verkäufer an den Käufer eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG dar. Es ist hier nicht der Platz, den bereits ohnehin schon ausführlich vorgestellten Beschluss nochmals umfassend zu erläutern. Allerdings zeigt sich auch hier, dass die Schlussfolgerungen aus dieser Entscheidung den neuen Anforderungen an die Erhaltung der Agrarstruktur nur bedingt gerecht werden. Dabei soll zunächst vernachlässigt werden, dass z.B. entgegen der Auffassung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe die seit langem diskutierte Rückpacht gekaufter landwirtschaftlicher Flächen von (nicht landwirtschaftlichen) Käufern an den (landwirtschaftlichen) Verkäufer insoweit keiner eindeutigen Klärung zugeführt worden ist, als sich hier BGH und zuvor das OLG Zweibrücken eben nicht mit dieser Fallgestaltung primär beschäftigt haben, sondern mit der im engen zeitlichen Zusammenhang zum Kauf stehenden Verpachtung des Kaufgrundstückes von dem Verkäufer an den Käufer im Falle der Nichtgenehmigung des Vertrages, was wohl in der Praxis eher selten vorkommt.

Vielmehr ist zu prüfen, worauf der Abschluss eines solchen Kaufvertrages in Verbindung mit dem Rückpachtvertrag zurückzuführen ist. Oftmals ist hier das Motiv der Veräußerung nicht etwa die reine Kapitalanlage, sondern die Schaffung von Liquidität zu Gunsten des Landwirtes in Verbindung mit der Sicherung der Weiterbewirtschaftung der Flächen durch den Landwirt. Kann es hier nicht wie in einer vom OLG Dresden mit Beschluss vom 20.11.2011 entschiedenen Fallkonstellation so sein, dass unter bestimmten Umständen die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an ein Mitglied des Unternehmens zur Sicherung der Liquidität und damit des Erhalts dieses Unternehmens höher einzuschätzen ist als das Interesse am Erwerb dieser Flächen selbst durch aufstockungsbedürftige Landwirte?

Und ist es nicht so, dass ein solcher Verkauf mit langfristiger Rückpacht der ggf. ansonsten nicht oder nur bedingt möglichen Finanzierung des Generationswechsels innerhalb eines landwirtschaftlichen Unternehmens dient und damit auch von der mehrfach erwähnten Zielstellung des Grundstückverkehrsgesetzes getragen ist (vgl. dazu auch Booth in AUR 2016, 302 ff.)?

Ähnlich könnte es sich dann verhalten, wenn in Ermangelung entsprechender finanzieller Mittel ausscheidende Gesellschafter mit Grundstücken aus dem Eigentum des landwirtschaftlichen Unternehmens abgefunden werden und sich im Gegenzug verpflichten, die Flächen dem Unternehmen zur Bewirtschaftung zu überlassen. Natürlich ist Eigentum für die Flächenbewirtschaftung sicherer als der Abschluss eines Pachtvertrages, letzteres ist aber immer noch besser als eine finanzielle Aushöhlung des Unternehmens!

Jedenfalls lohnt es sich nach meiner Auffassung, im Zusammenhang mit den fortwährenden Diskussionen um die Verabschiedung neuer gesetzlicher Regelungen zum landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr durch die Länder auch hierüber nachzudenken!

Potsdam, im August 2020

Inhalt

Meldungen	270
Aufsätze und Urteile.....	279
Agrar-Steuern	
Suder, Steuerliche Fallstricke bei der Vermietung von Ferienimmobilien	279
Weißborn, Kurzinformation Corona-Krise: Steuerliche Hilfen für die betroffenen Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft	284
BFH, Wärmeenergie als zur mit dem Teilwert zu bewertenden Sachentnahme fähiges Wirtschaftsgut (<i>Spils ad Wilken</i>)	284
BFH, Steuerfreie Entnahme einer Wohnung aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen (<i>Liepert</i>)	286
BFH, Zur Rückgängigmachung eines Investitionsabzugsbetrags wegen unterbliebener Hinzurechnung im Investitionsjahr trotz erfolgter Investition (<i>Klüter</i>)	288
BFH, Ermittlung der Anschaffungskosten von Anteilen an einer Agrargenossenschaft, die durch die Umwandlung einer LPG entstanden ist (<i>Runge</i>)	289
Agrar-Recht	
Windberg, Abfindung ausscheidender Gesellschafter landwirtschaftlicher Betriebe	291
Fahje, Auswirkungen des Düngerechts auf die zivilrechtliche Gestaltung von Abnahmeverträgen über Wirtschaftsdünger	295
Hanseatisches OLG Hamburg, Eigentumsumschreibung: Vorlage einer gesonderten Rechtskraftbescheinigung kann auch bei unanfechtbarer Genehmigung erforderlich sein (<i>Wriedt</i>).....	300
OVG Lüneburg, Weihnachtsbaumkulturen sind keine förderfähigen Dauerkulturen (<i>von Bardeleben</i>)	301
OLG Frankfurt a. M., Zur Modifizierung des Zugewinnausgleichs durch Herausnahme von Betriebsvermögen (<i>Stöwer</i>)	303
BVerwG, Haben ist besser als Brauchen (<i>Nehls</i>).....	305
Agrar-Taxation	
Dittrich, Spinda, Die neuen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR19) – Würdigung aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung erster Erfahrungen in der Anwendung.....	307
BGH, Rittigkeitsproblem kein Sachmangel (<i>Albrecht, Dalhoff, Meinardus</i>).....	315
OVG Münster, Kostenerstattung für ein Privatgutachten (<i>Bleutge</i>).....	316

Impressum

Die Zeitschrift *Agrarbetrieb* erscheint zweimonatlich (Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember); Zitierweise: AgrB *Ausgabe/Jahrgang/Seite*, z. B. AgrB 5-2020 S. 292

Herausgeber: Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. – HLBS e.V., Berlin

Herausgeber-Beirat: Prof. Dr. Enno Bahrs, Universität Hohenheim; Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck, ö.b.v. SV; Rechtsanwalt Dr. Modest von Bockum; Rechtsanwalt Dr. Peter Fiedler, Notar; Rechtsanwalt Ingo Glas; Dipl.-Finw. (FH) Ernst Gossert, Steuerberater; Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar; Rechtsanwalt Dr. Thomas Hahn, vereidigter Buchprüfer; Dipl.-Ing. agr. Dr. Heinz Peter Jennissen, ö.b.v. SV; Dipl.-Ing. agr. Prof. Dr. Albrecht Mährlein, ö.b.v. SV; Rechtsanwalt Prof. Dr. Detlev J. Piltz; Dipl.-Ing. agr. Walter Stalbold, Steuerberater; Rechtsanwalt Ralf Stephany, Steuerberater; Vorsitzender Richter am Bundesfinanzhof Meinhard Wittwer

Verlag: HLBS Verlag GmbH, Engeldamm 70, 10179 Berlin, Telefon: 030/200 89 67 50 Telefax: 030/200 89 67 59, E-Mail: verlag@hlbs.de, Internet: www.hlbs.de

Redaktion: Franziska Strasoldo, M.Sc., Telefon: 030/200 8967 56, E-Mail: redaktion@hlbs.de

Anzeigenkoordination: ServiceCenter Herrmann GmbH, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen, Telefon: 0241/997 634 11, Telefax: 0241/997 634 12, E-Mail: anzeigen-hlbs@sc-herrmann.de

Layout/Satz: Satzkasten, Stuttgart

Druck: Ludwig Austermeier Offsetdruck OHG, Berlin

Bezugspreis: Der Abonnement-Preis für ein Jahr beträgt 198,- €, für Mitglieder des HLBS e.V. 134,- €, jeweils zzgl. Versandkosten. Für Neuzugänge innerhalb des laufenden Kalenderjahres erfolgt die Berechnung anteilig. Die Kündigung des Zeitschriftenabonnements ist mit einer Frist von 6 Wochen zum Ende eines Kalenderjahres möglich.

ISSN: 2199-9376

Redaktioneller Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in einigen Beiträgen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.