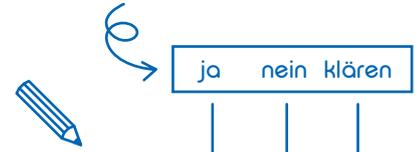


Alter Hof sucht neue Liebe Steuern und Finanzielles



- Wie ist die Überlassung des Althofs geregelt?
 - Erbe: Alleinerbe?
 - Erbe: Erbengemeinschaft?
 - Schenkung/vorweggenommene Erbfolge?
- Zentrale Frage: Welches Vermögen liegt vor?
 - Betriebsvermögen: Aktive oder „ruhende“ Landwirtschaft?
 - Privatvermögen: keine aktive oder „ruhende“ Landwirtschaft?
- Welche Steuerarten betreffen mich wahrscheinlich?
 - Einkommenssteuer: zu versteuernder „Gewinn“
 - Umsatzsteuer, i.d.R. bei gewerblicher und/oder kurzfristiger Vermietung
 - Erbschaftssteuer/Schenkungssteuer: Freibeträge, Verschonungsregeln
 - Grundsteuer, richtet sich nach Einheitswert, bei Landwirtschaft A, andernfalls B
 - Spekulationssteuer mit 10 Jahres-Frist
 - Liquiditätswert mit 15 Jahres-Frist (Nachbewertung)
- Welche Maßnahmen wurden steuerlich bereits ergriffen?
 - Gab es sogenannte „Entnahmen“ z.B. des Wohnhauses, eines Bauplatzes, eines Bauerwartungslandes aus dem Betriebsvermögen?
 - War das Wohnhaus bis 1998 bewohnt?
 - Gibt es ein Austragshaus?
- Variante A: Landwirtschaft besteht nicht mehr
- Ist eine Betriebsaufgabe der Landwirtschaft erfolgt? Wann?
- Ist eine tatsächliche steuerliche Aufgabe der Landwirtschaft durch schriftliche Aufgabenerklärung beim Finanzamt erfolgt? Wann?
- Wurde das Betriebsvermögen somit ins Privatvermögen überführt und die Betriebsaufgabe steuerlich geltend gemacht? (Einkommensteuer)
- Gibt es hierzu Unterlagen?
- Variante B: Landwirtschaft ist noch existent
- Liegt eine aktive Landwirtschaft vor?
- Liegt eine „ruhende“ Landwirtschaft vor? (Ruhend: i.d.R. verpachtete Landwirtschaft)
- Soll der Althof bzw. das Wohnhaus aus dem Betriebsvermögen entnommen oder inkl. Flächen komplett veräußert werden?
- Liegt eine landwirtschaftliche Betriebsnummer vor?
- Bestehen aktuelle Förderungen des Hofes?
- Gibt es noch Altförderungen aus EU-, Bundes oder Landesförderprogrammen? Gibt es hierzu „Auflagen“?
- Gibt es hier eine aktuelle „Zweckbindungsfrist“?



.....>..... Weiter auf nächster Seite>>



Alter Hof sucht neue Liebe

Steuern und Finanzielles



Tipps und Hilfreiches:

- Welche Vorteile bestehen finanziell allgemein?
 - Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude(-teile)
 - Einsparung der Erschließungskosten
 - Schrittweise Anpassung des Raumes und damit Finanzierung in Etappen möglich
- Hilfreiches zur Einkommenssteuer
 - Definition: Bei Betriebsaufgabe zu versteuernder Gewinn aus der Differenz des damaligen Werts pro qm und heutigem Bodenrichtwert bzw. bei Wirtschaftsgebäuden dem Verkehrswert /Buchwert
 - Wird dann fällig, wenn Landwirtschaft noch existent ist und aufgegeben werden soll
 - Alternative: „Reinvestition“ des Gewinns in den Betrieb bei einer Veräußerung
- Hilfreiches zur Erbschafts- oder Schenkungssteuer
 - Im Erbfall/Schenkung gibt es Behaltensfristen zu beachten
 - Regelverschonung Behaltensfrist 5 Jahre; Optionsverschonung Behaltensfrist 7 Jahre; Liquidationswert 15 Jahre
- Hilfreiches zur Umsatzsteuer:
 - Bei Dauervermietungen zu Wohnzwecken: nicht umsatzsteuerpflichtig
 - Bei gewerblichen Dauervermietungen: i.d.R umsatzsteuerpflichtig (Option)
 - Verpachtung von Flächen und Dachflächen i.d.R. umsatzsteuerfrei
 - Bei Betriebsvermögen: Vermietungen sind Einkünfte aus „Land- und Forstwirtschaft“
-> Einkommensteuer
 - Bei Privatvermögen: Vermietungen sind Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“
-> Einkommensteuer
- Hilfreiches zur Grundsteuer:
 - Land- und forstwirtschaftliche Flächen -> Grundsteuer A
 - Grundvermögen Bauland, Bauerwartungsland, bebautes Land -> Grundsteuer B
 - Je mehr Wohneinheiten neu geschaffen werden, desto höher wird Grundsteuer

Gut zu wissen

Steuerliche Belange sind immer im Einzelfall zu klären!
Ein Gang zur Steuerberatung ist absolut zu empfehlen, die
Checkliste kann hier nur einen grundsätzlichen Einstieg ohne
Anspruch auf Vollständigkeit geben

