

soll nun festgestellt werden, welchen Stellenwert der Beruf in der Gesellschaft hat, wie hoch der Bedarf an hauswirtschaftlichen Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt ist, welches Berufsprofil und welche Berufsbezeichnung heute noch zeitgemäß ist und wo die Tätigkeitsfelder der bisherigen hauswirtschaftlichen Absolventinnen und Absolventen liegen. Diese bundesweite Studie wurde im April 2013 begonnen und soll im Juni 2014 abgeschlossen sein. Das Ergebnis wird mit Spannung erwartet.

### Ausbildungsplätze im Netz anbieten

Sabine Potthast von der Landwirtschaftskammer, zuständig für die Nachwuchswerbung bei den Grünen Berufen und für Öffentlichkeitsarbeit, berichtete anhand eines praktischen Beispiels sehr anschaulich über die neue Ausbildungsplatzsuchfunktion auf der Internetseite der Kammer. Dabei appellierte sie an die Ausbilderinnen, selber tätig zu werden und freie Ausbildungsplätze und betriebsspezifische, ihren Betrieb kennzeichnende Daten über ihren eigenen Systemzugang mit Passwort einzugeben. Insbesondere die betriebsspezifischen Fachaufgaben sind für junge Leute, die einen Ausbildungsplatz suchen, wichtige Suchkriterien, auf die nicht verzichtet werden sollte. Außerdem erzählte Sabine Potthast, welche Aktivitäten sie zur Nachwuchswerbung in den Grünen Berufen in ihrem ersten Jahr bei der Landwirtschaftskammer bereits erfolgreich durchgeführt hat. Diese reichen von der Neugestaltung von Grüne-Berufe-Flyern und Broschüren über das Auftreten bei Berufsmessen und Jobbörsen bis zu Schulbesuchen mit aktiver Unterrichtsgestaltung und vieles mehr.

### Nächstes Jahr geht's Richtung Norden

Am Ende des Tages waren alle begeistert über den informativen Tag, der neue Blickwinkel ermöglichte und viele neue Ideen entstehen ließ. Eins steht jedenfalls fest, die „Lehrfrauen“ und Tobias Otto freuen sich schon auf die Ausbilder/-innen-Tagung im nächsten Jahr, die ebenfalls als Höfe-Rundreise voraussichtlich in Richtung Norden gehen soll.

**Ulrike Brouer**  
Landwirtschaftskammer  
Tel.: 0 43 31-94 53-214  
ubrouer@lksh.de

Beratung rund um das Geld: Erhöhung der Grunderwerbsteuer

## Worauf ist ab 1. Januar 2014 zu achten?

Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sind in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen. Doch nicht nur die große Nachfrage lässt die Preise weiter steigen, auch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer sorgt ab 1. Januar 2014 für steigende Anschaffungskosten für Grundstücke. Grund ist die abermalige Erhöhung der Grunderwerbsteuer um 1,5 Prozentpunkte. In Schleswig-Holstein werden damit ab dem 1. Januar 2014 statt aktuell 5 % Grunderwerbsteuer nunmehr 6,5 % Grunderwerbsteuer fällig.

In einer Pressemitteilung des Finanzministeriums Schleswig-Holstein zu den Haushaltseckwerten für 2014 und zu Eckwerten der Finanzplanung bis 2023 führt das Finanzministerium Folgendes aus: „Die Mehreinnahmen



Mit einem Steuersatz von 6,5 % nimmt Schleswig-Holstein zukünftig bei den Grunderwerbsteuern eine Spitzenposition im Vergleich der nördlichen Bundesländer ein.

### ZINSBAROMETER

Stand 25. November 2013  
Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

**Geldanlage** Zinsen %  
Festgeld 10.000 €, 3 Monate<sup>1)</sup> 0,15 - 1,10

**Kredite**  
**Landwirtschaftliche Rentenbank<sup>2)</sup>** % effektiv

(Sonderkreditprogramm)  
**Maschinenfinanzierung**  
6 Jahre Laufzeit, Zins 6 Jahre fest 1,36  
**langfristige Darlehen**  
10 Jahre Laufzeit, Zins 5 Jahre fest 1,51  
20 Jahre Laufzeit, Zins 10 Jahre fest 2,32

**Baugeld-Topkonditionen<sup>3)</sup>**  
Zins 10 Jahre fest 2,40 - 3,20  
Zins 15 Jahre fest 3,10 - 3,60

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)  
2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)  
3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)

aus der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes auf 6,5 % dienen auch der Stärkung der Kommunen, die mit 15 Mio. € profitieren. Der Nettoeffekt für den Landeshaushalt liegt bei zirka 66 Mio. €. Für private Immobilienkäufer wird die höhere Belastung gegenwärtig durch das sehr niedrige Zinsniveau aufgefangen. Die Grunderwerbsteuer ist die einzige relevante Möglichkeit des Landes, die eigene Einnahmesituation zu beeinflussen.“

Es stellt sich hier ganz lapidar die Frage, ob die Grunderwerbsteuer zukünftig irgendwann wieder gesenkt wird, wenn das Zinsniveau steigen sollte. Diese Frage wird rein rhetorisch bleiben, da mit sinkenden Steuern nicht zu rechnen ist.

Mit der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes zum 1. Januar 2014 stellt sich die Frage, wie reagiert werden kann und worauf hinsichtlich der Grunderwerbsteuererhebung zu achten ist. Die „Stellschrauben“ bei der Festsetzung und Erhebung der Grunderwerbsteuer sind zwar nicht groß, aber durchaus beachtenswert.

Das Grunderwerbsteueraufkommen lag im Jahr 2012 bei rund 7,3 Mrd. €. Die Grunderwerbsteuer

macht etwa 1,3 % des Steueraufkommens in Deutschland von rund 600 Mrd. € aus (Quelle: Bundesfinanzministerium (BMF)).

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer, da sie an einen Vorgang des Rechtsverkehrs (in der Regel der Kaufvertrag über ein Grundstück) anknüpft.

Zugleich ist die Grunderwerbsteuer eine direkte Steuer, da der Steuerschuldner auch der Träger der Grunderwerbsteuer ist. Die Verwaltungs- und die Ertragskompetenz der Grunderwerbsteuer liegt bei den Bundesländern. Darin begründen sich die unterschiedlichen Steuersätze der Länder. Von 2006 an, als es noch einen einheitlichen Grunderwerbsteuersatz von bundesweit 3,5 % gab, wurde die Grunderwerbsteuer auf nunmehr 6,5 % in Schleswig-Holstein erhöht.

### Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Absatz 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nur Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke

Tabelle: Die Grunderwerbsteuern ab 1.1.2014 für die nördlichen Bundesländer

Bundesland	aktueller Grunderwerbsteuersatz	ab 1.1.2014 geltender Grunderwerbsteuersatz
Schleswig-Holstein	5 %	6,5 %
Niedersachsen	4,5 %	5 %
Mecklenburg-Vorpommern	5 %	5 %
Hamburg	4,5 %	4,5 %
Bremen	4,5 %	5 %

cke beziehen. Grunderwerbsteuerliche Erwerbsvorgänge sind im Grunderwerbsteuergesetz genau bezeichnet. Der wesentlichste Vorgang ist hierbei der Kaufvertrag über ein Grundstück. Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Grundstück zu übereignen. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den Kaufpreis zu zahlen und das Grundstück abzunehmen.

Die Grunderwerbsteuer knüpft an das Vorliegen eines rechtswirksamen Verpflichtungsgeschäftes an. Sie entsteht, wenn ein notarieller Vertrag vorliegt, in dem sich der Verkäufer verpflichtet hat, dem Käufer ein Grundstück zu übereignen, und der Käufer sich andererseits verpflichtet hat, das Grundstück abzunehmen und den Kaufpreis zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer entsteht unabhängig davon, ob der Kaufpreis bereits entrichtet wurde.

Hinweis: Der Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages noch im Jahr 2013 führt dazu, dass die Grunderwerbsteuer noch nach dem alten Satz von 5 % (Schleswig-Holstein) berechnet wird. Eile ist geboten!

### Ausnahmen von der Besteuerung

Mit steigenden Grunderwerbsteuersätzen erhalten die Ausnahmen von der Grunderwerbsteuererhebung eine zunehmende Bedeutung. Denn nicht alle Vorgänge unterliegen der Steuerpflicht.

Die wichtigsten Ausnahmen von der Besteuerung sind:

- § 3 Nr. 1 GrEStG: die Gegenleistung (Kaufpreis) beträgt nicht mehr als 2.500 €. Dies ist kein Freibetrag, sondern eine Freigrenze. Das bedeutet, dass ein Erwerb in Höhe von 2.500 € steuerfrei ist, für einen Erwerb in Höhe von 2.501 € jedoch Grunderwerbsteuer für den gesamten Betrag zu zahlen ist.

- § 3 Nr. 2 GrEStG: der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkung unter Lebenden im Sinne des ErbStG. Ererbe oder geschenkte Grundstücke unterliegen damit nicht der Grunderwerbsteuer. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Schenkung unter einer Auflage erfolgt, zum Beispiel unter Nießbrauchsvorbehalt. In diesem Fall entsteht Grunderwerbsteuer in Höhe des Wertes solcher Auflagen, die bei der Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer abziehbar sind.

- § 3 Nr. 3 GrEStG: der Wert eines zum Nachlass gehörenden Grundstückes durch Miterben zur Teilung des Nachlasses

- § 3 Nr. 4 GrEStG: Der Erwerb durch den Ehegatten/Lebenspartner des Veräußerers

- § 3 Nr. 5 GrEStG: der Erwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers, wenn er im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung erfolgt

- § 3 Nr. 6 GrEStG: der Erwerb durch eine Person, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt ist (Kinder)

- § 5 GrEStG: der Grundstückserwerb einer Personengesellschaft von einem ihrer Personengesellschafter. Hierunter verbirgt sich beispielsweise die Veräußerung von Grundstücken an eine Personengesellschaft, an der der Veräußerer beteiligt ist. Veräußert nämlich ein Gesellschafter ein Grundstück an eine Personenge-



Grundstückskäufer, Steuerberater und Notare werden zukünftig noch enger bei der Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages zusammenarbeiten müssen, als sie es ohnehin schon tun. Fotos: Daniela Rixen

sellschaft (zum Beispiel Biogasanlagenbetriebsgesellschaft), unterliegt der Anteil, zu dem der Veräußerer an der erwerbenden Personengesellschaft beteiligt ist, nicht der Grunderwerbsteuer (wird vielfach nicht beachtet).

- § 6 GrEStG: der Grundstückserwerb eines Personengesellschafters von seiner Personengesellschaft (umgekehrter Vorgang)

Wie man sieht, ist eine Vielzahl von Grundstücksgeschäften Grunderwerbsteuerbefreit. Die wichtigsten sind sicherlich die Grundstückserwerbe durch Ehegatten/Lebenspartner, durch Kinder und Grundstücksgeschäfte mit Personengesellschaften. Den Befreiungsvorschriften ist im Hinblick auf die steigende Grunderwerbsteuer besondere Beachtung zu schenken.

### Grundstücke im Sinne des GrEStG

Unter Grundstücken im Sinne des GrEStG sind Grundstücke im Sinne

des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Bestandteile eines Grundstückes sind neben dem Grund und Boden auch die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Das bedeutet, die Steuer wird beim Kauf eines Grundstückes mit aufstehenden Gebäuden auch auf den Wert des Gebäudes erhoben.

Nicht zu den Grundstücken werden gerechnet:

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören

- Zubehör im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB): Zubehör sind bewegliche Sachen und alle weiteren Gegenstände, die nicht fest mit dem Grund und Boden oder mit dem Gebäude verbunden sind.

- Miterwerb von landwirtschaftlichen Betriebsvorrichtungen; hierunter sind unter anderem zu verstehen: Miterwerb von Maschinen und Betriebsvorrichtungen wie Melkanlagen, Kühleinrichtungen, Silos, Trocknungsanlagen, Tankanlagen, Förderbändern, Gülleanlagen und Drägen.

Eine große Bedeutung kommt der Kaufpreisaufteilung und der genauen Beschreibung des erworbenen Grundstückes hinsichtlich der Bestandteile, die nicht zum Grundstück im zivilrechtlichen Sinne gerechnet werden, zu. Die Kaufpreisanteile für die nicht zum Grundstück gehörenden Bestandteile (siehe oben Nr. 1 bis 3) unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Mit dem Notar und Steuerberater ist abzuklären, in welchem Umfang hier Kaufpreisaufteilungen zu einer Reduzierung der zu zahlenden Grunderwerbsteuer führen können.

### Zahlung der Grunderwerbsteuer

Gemäß § 18 des GrEStG sind Notare verpflichtet, der zuständigen Grunderwerbsteuerstelle zusammen mit dem zu beurkundenden Kaufvertrag eine aus fünf Durchschriften bestehende Veräußerungsanzeige einzureichen. Eine dieser Durchschriften enthält auf einer Seite die Daten des Vertrages und auf der anderen Seite als Blankoformular die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese wird vom Finanzamt ausgestellt und bestätigt die Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer des Grundstücks.

Obgleich die Zahlung der Grunderwerbsteuer keine Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist, sind die Grundbuchämter laut § 22 GrEStG gesetzlich angewiesen, ohne Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung keine Eintragung vorzunehmen. Im Ergebnis ist damit eine Grundbucheintragung ohne vorherige Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht möglich.

### FAZIT

Einzelne Bundesländer, insbesondere Schleswig-Holstein, machen von ihrem gesetzlich gesicherten Recht Gebrauch, im Rahmen der Verwaltungs- und Ertragskompetenz die Grunderwerbsteuersätze nach oben zu schrauben, um damit eigene Einnahmen zu erhöhen. Da die Zahlung der Grunderwerbsteuer Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist, muss diese im Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb gezahlt und einkalkuliert werden. Bei steigenden Grunderwerbsteuersätzen kommt der Beachtung von Steuerbefreiungsvorschriften und der Beurteilung, was als Grundstück im Sinne des GrEStG zu verstehen ist, eine zunehmende Bedeutung zu. Wenn der Erwerb eines einzelnen unbebauten Grundstückes noch wenig Gestaltungspotenzial beinhaltet, ist die Grunderwerbsteuerliche Beurteilung von Kaufverträgen über gesamte Betriebe über Hofstellen beispielsweise mit Maschinenvorrichtungen und Betriebsvorrichtungen schon wesentlich bedeutsamer. Durch geschicktes und zulässiges Aufteilen kann hier Grunderwerbsteuer vermieden werden. Ganz wichtig ist, dass in den Fällen, in denen bereits im laufenden Jahr 2013 ein Grundstückskauf wirtschaftlich ausgehandelt wurde, noch im Jahr 2013 ein Notartermin vereinbart wird, um den Vertrag abzuschließen. So sichert man sich die Anwendung des günstigeren Steuersatzes von 5 % (Schleswig-Holstein) für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer. Grundstückskäufer, Steuerberater und Notare werden zukünftig noch enger bei der Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages zusammenarbeiten müssen, als sie es ohnehin schon tun.

Stefan Heins  
wetreu LBB Kiel