



△ Haben untereinander Flächen getauscht: Tanja und Hans Willi Brix (l.), Reimer Köhn (2. v. r.), und Hans Marxen (r.). Beraten wurden Sie von Claus Jarck (m.)

Tauschen – das neue Kaufen?

Warum nicht Flächen tauschen, anstatt kaufen? Das dachten sich drei Landwirte aus Schleswig-Holstein und haben so ganz nebenbei Steuern gespart.

Irgendwann war Reimer Köhn aus Rieseby es leid: 1,5 Stunden Fahrtzeit für die Hinfahrt, 1,5 Stunden für die Rückfahrt – und das nur, um eine seiner Flächen zu erreichen. Das zerrte an seine Nerven, kostete den Milchviehalter unnötig viel Geld und Zeit.

Sein Problem: Die meisten seiner 245 ha liegen zwar in unmittelbarer Nähe seines Hofes. Es gab aber einen Ausreißer und der befand sich auf der anderen Uferseite der Schlei, einem Nebenarm der Ostsee (Übersicht 1 und 2).

„Eigentlich würde die Strecke nur rund eine halbe Stunde Fahrtzeit verschlingen, wenn die Deutsche Bahn nicht die einzige Brücke einmal pro Stunde minutenlang für den Bahnverkehr sperren würde“, so Köhn. Und mit

schweren Maschinen durfte er die Verbindung ohnehin nicht passieren: Dafür war diese zu schmal und die Höchstlast lag bei 5 t. Ihm blieb daher fast immer nur ein Umweg, der fraß allerdings eine Stunde mehr Zeit.

Mit seinem Problem war Köhn nicht allein. Hans Marxen wohnt nördlich der Schlei nur ein paar Kilometer von Köhn entfernt und stand vor demselben Problem. Auch er musste für eine Fläche die Schlei überqueren bzw. umfahren – nur in die entgegengesetzte Richtung.

Hans Willi Brix trennt von seinen Flächen zwar nicht die Schlei. Im Gegenteil, seine Schläge liegen fast alle um seinen Hof herum. Es gab aber ein paar Schönheitsfehler, wie er es nennt:

SCHNELL GELESEN

Der freiwillige Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetzes spart Steuern und ist unkompliziert.

Die Tauschpartner müssen einen so genannten Helfer beauftragen.

In den meisten Bundesländern stellen die Siedlungsgesellschaften die Tauschhelfer.

Wenn die Unterschiede zwischen den Bodenpunkten und Größen der Flächen zu groß werden, hilft nur ein finanzieller Ausgleich.

Bei mehr als 2500 € Ausgleich, fällt Grunderwerbsteuer an.

BETRIEBSSPIEGEL

Betrieb Brix: 150 Kühe plus Nachzucht, 130 ha plus 33 ha Pacht

Betrieb Kühn: 200 Kühe plus Nachzucht, 245 ha, 500 Mastschweineplätze, 300 Hühner

Betrieb Marxen: 150 Sauen, geschlossenes System, 195 ha

Die arrondierten Flächen an seinem Hof wurden von Köhns Fläche durchschnitten, die diesem die langen Fahrzeiten bescherte. Außerdem gab es drei Schläge, die etwas weiter vom Hof entfernt lagen.

TAUSCH IST NICHT GLEICH TAUSCH

Drei Landwirte, drei ähnliche Probleme – und eine Lösung: Das Trio tauschte freiwillig Flächen untereinander. Seitdem müssen Köhn und Marxen nicht mehr die Schlei überqueren und Brix Flächenblock wird nicht mehr durchschnitten. „Und das beste: Wir mussten kaum Gebühren und Steuern zahlen“ freut sich Marxen. Denn normalerweise werden auch bei einem Tausch stille Reserven aufgedeckt, für die Einkommensteuer fällig wird. Lesen Sie dazu die „Steuern“ auf Seite XX.

Das Trio hat sich aber nicht für einen

herkömmlichen Tausch entschieden, sondern für den freiwilligen Landtausch nach den Vorgaben des Flurbereinigungsgesetzes. Und für den werden bei wertgleichem Tausch keine Steuern fällig. Dazu mussten sich die Drei aber auch an die Regeln des Gesetzes halten, von denen zwei besonders wichtig sind: **1.** Der Tausch muss bei der jeweils zuständigen Flurbereinigungs- oder Flurneuordnungsbehörden der Länder angemeldet werden und **2.** die Tauschpartner müssen einen so genannten Helfer beauftragen.

Die Helfer stellen in den meisten Bundesländern die Siedlungsgesellschaften bereit. Und so kamen die drei Landwirte mit Claus Jarck von der Landgesellschaft in Schleswig-Holstein in Kontakt. Er hat die Tauschpartner z.B. beim Aufsätzen der Verträge unterstützt, die Einverständniserklärung von Energieversorgern eingeholt, deren Leitungen durch die Grundstücke verlaufen und kümmerte sich um die Anträge.

Für den Aufwand haben die drei Landwirte eine Helfergebühr von jeweils 250 € gezahlt.

Die tatsächlichen Kosten für den Helfer sind zwar höher. In Schleswig-Holstein übernimmt allerdings das Land 75 % der Rechnung, für 25 % müssen die Tauschpartner aufkommen.

Ausnahme: Wer Flächen im Rahmen von Naturschutzprogrammen tauscht,

der zahlt gar keine Helfervergütung. Und das komme immer öfter vor. „Mit zunehmender Bedeutung des Naturschutzes nehmen auch die Zielkonflikte zu“, sagt Jarck. Mit einem Flächentausch lassen sich die angespannten Situationen oft vermeiden.

SCHNELLES VERFAHREN

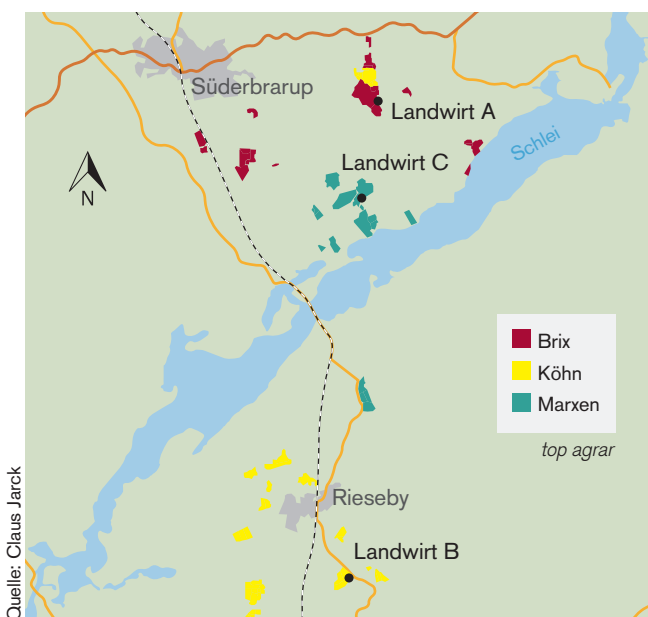
Anders als offizielle Flurbereinigungen ist der freiwillige Tausch ein sehr schneller. „Von der Unterschrift unter der Tauschvereinbarung bis zur Grundbuchberichtigung vergehen bei uns ein bis zwei Jahre“, erzählt Jarck. Andere umfassende und großflächige Flurbereinigungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz können schon mal 30 Jahre in Anspruch nehmen.

Allerdings steht und fällt der freiwillige Landtausch mit dem Willen der Beteiligten, sich zu einigen und auch über Kleinigkeiten hinwegzusehen. Bei Köhn, Marxen und Brix war das kein Problem. Die Flächen hatten in etwa die gleiche Größe. Um größengleiche und somit ggf. streitfreie Flächentausche zu erzielen, kann auch schon mal eine förderfähige Vermessung helfen.

KOMPROMISSE FINDEN

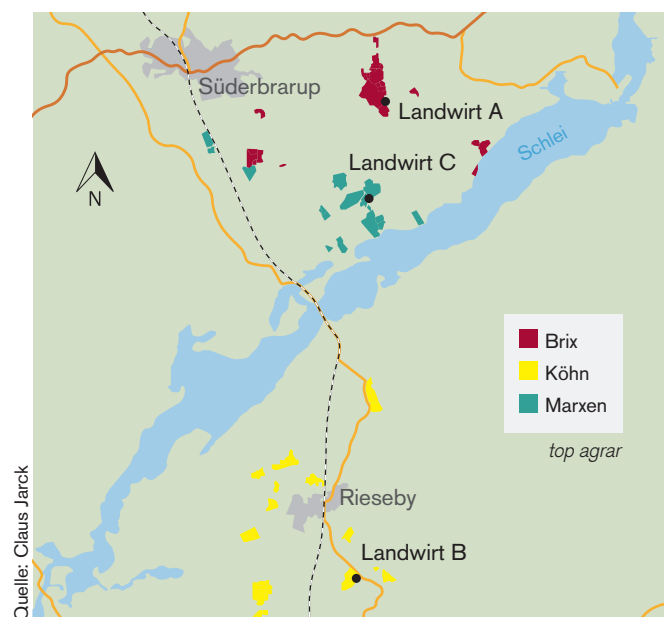
Ein weiterer Knackpunkt, an dem der Tausch scheitern kann: ungleiche Bodenpunkte und die Form der Flächen. Einige gaben zum Beispiel gerade Flächen in den Pool und bekamen solche

ÜBERSICHT 1: VOR DEM TAUSCH



△ Vor dem Tausch: Einige Flächen waren für die drei Landwirte nur mit langer Fahrtzeit zu erreichen.

ÜBERSICHT 2: NACH DEM TAUSCH



△ Nach dem Tausch: Alle drei haben ihre Flächen relativ arrondiert um ihre Höfe herum. Lange Fahrten gehören der Vergangenheit an.



Foto: Heil

◁ Die Deutsche Bahn sperrt mehrmals pro Stunde die Brücke über die Schlei. Für Hans Marxen (l.) wurde das zu dem zu einem Problem. Mit im Bild Berater Claus Jarck.

ÜBERSICHT 3: FLÄCHENTAUSCH SPART STEUERN

		Landwirt A	Landwirt B	Landwirt C
Kosten bei einem Kauf¹⁾				
Grunderwerbste.	6,50 %	32.370,00 €	33.345,00 €	30.420,00 €
Not./Umschreib./Lastenfreistellung	1,50 %	7.470,00 €	7.695,00 €	7.020,00 €
Kosten		39.840,00 €	41.040,00 €	37.440,00 €
Kosten für den freiwilligen Landtausch				
Grunderwerbste.	6,50 %	- €	2.925,00 € ²⁾	- €
Not./Umschreib.	1,50 %	- €	- €	- €
Gebühr Helfer n. Gebührenordnung		211,89 €	211,89 €	211,89 €
Kosten		211,89 €	3.136,89 €	211,89 €

1) ohne die Kaufpreise, reine Abwicklungskosten;

2) Weil ein Wertausgleich gezahlt wurde, fiel in diesem Fall Grunderwerbsteuer an.
top agrar; Quelle: Claus Jarck

△ Im Vergleich mit dem Kauf ist der freiwillige Landtausch deutlich günstiger.

mit Knicks zurück. „Darüber haben wir hinweggesehen, sonst hätten wir uns nie geeinigt. Man muss das Ganze im Blick halten“, so Brix.

Wenn die Differenzen bzw. die Unterschiede zwischen den Bodenpunkten und Flächengrößen zu groß werden, hilft oft nur ein finanzieller Ausgleich. „Dieser darf in seiner Höhe nicht den Wert des kleinsten Tauschgegenstandes überschreiten“, so Jarck. Und wenn mehr als 2 500 € Ausgleich fließen, fällt

für diesen Betrag Grunderwerbsteuer an. In Schleswig-Holstein sind das derzeit 6,5 %. Lesen Sie dazu auch den Text auf der Seite XX.

Das traf auch auf das Trio zu. So erhielt Köhn etwas mehr Fläche als er in das Verfahren einbrachte (+1,5 ha). Dafür hat man sich auf 3 €/m² geeinigt, insgesamt 45 000 €. Hinzu kam die Grundsteuer von 6,5 % (2 925 €).

Dennoch hat sich der Tausch für den Landwirt ausgezahlt. Das zeigt ein

Blick auf die Kosten, die bei einem Kauf bzw. Verkauf angefallen wären (Übersicht 3). Für jeden wären zwischen rund 37 000 und 41 000 € für die Grunderwerbsteuer, für den Notar und das Umschreiben der Grundstücke im Grundbuch angefallen. Tatsächlich hat jeder einzelne jeweils nur ein paar Hundert Euro gezahlt. „Und das für die langersehente Wunschfläche am Hof. Was will man mehr?“, so Jarck.

© diethard.rolink@topagrar.com

STEUERN

Land tauschen und Geld sparen

Warum nicht tauschen, anstatt kaufen. Das dachten sich drei Landwirte in Schleswig-Holstein, die auf diesem Wege ihre Flächen arrondiert und ganz nebenbei Steuern gespart haben. Lesen Sie die Reportage auf der Seite ...Doch nicht jeder Tausch ist auch steuerfrei. Der Gesetzgeber unterscheidet zwei Methoden:

1. Privatrechtlicher Tausch: Das ist immer dann der Fall, wenn Sie Flächen tauschen, ohne dabei die Regeln des Flurbereinigungsgesetzes einzuhalten und keinen Tauschhelfer einschalten.

2. Flächentausch nach dem Flurbereinigungsgesetzes. In diesem Fall müssen Sie zwingend einen Tauschhelfer einschalten.



Foto: Julia Petersen

◁ **UNSER STEUERPERTE**
Steuerberater
Stefan Heins,
wetreu Kiel

Bei einem privatrechtlichen Tausch, wird es teuer:

- Ertragsteuer: Das Finanzamt ermittelt den sogenannten Veräußerungsge-

winn (oder -verlust). Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des erhaltenen und dem Buchwert des weggetauschten Grundstücks abzüglich der angefallenen Kosten. In diesem Fall gibt es dann nur einen Ausweg aus der Steuerfalle: Wenn sich das weggetauschte (verkaufte) Grundstück seit mehr als sechs Jahren ununterbrochen im Betriebsvermögen Ihres Betriebes befindet, können Sie den Veräußerungsgewinn auf das reinvestierte (eingetauschte) Grundstück übertragen werden und gehen steuerfrei aus. Für das neue eingetauschte Grundstück beginnt die Sechsjahresfrist von neuem.

- Grunderwerbsteuer: Auch wenn Sie die Flächen „nur“ getauscht haben, für

den privatrechtlichen Tausch wird Grunderwerbsteuer fällig. Bemessungsgrundlage dafür ist der Wert der Fläche, die Sie erhalten.

Beim freiwilligen Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetz ist das anders. Bislang war zwar umstritten, ob ein solcher Tausch steuerfrei ist. Der Bundesfinanzhof hat nun aber endgültig entschieden, dass für den freiwilligen Landtausch einkommensteuerrechtlich dieselben Folgen wie beim Regelflurbereinigungsverfahren gelten, das heißt: Soweit die Tauschfläche den gleichen Wert haben, fällt keine Einkommensteuer an. Die Richter begründeten das unter anderem damit, dass anstelle des weggegebenen Grundstückes das eingetauschte tritt. Die Rechtsverhältnisse, die an dem jeweiligen Tauschgrundstück bestehen, setzen sich somit automatisch am anderen Tauschgrundstück fort. Damit finden sich die Buchwerte des weggetauschten Grundstückes im eingetauschten Grundstück wieder. Sie können daher auch keine steuerpflichtigen stillen Reserven aufdecken.

Folge:

- Die Buchwerte für Grundstücke setzen sich im eingetauschten Grundstück fort.
- Die Sechsjahresfrist setzt sich – anders als beim Kauf oder beim privatrechtlichen Tausch – im eingetauschten Grundstück uneingeschränkt fort und wird nicht unterbrochen.

Wenn die Flächen nicht den gleichen Wert haben und haben Sie mit Ihren Tauschpartnern Ausgleichszahlungen vereinbaren, sind diese zwar steuerpflichtig. Sie können den Ausgleich aber – sofern die weggetauschte Parzelle seit sechs Jahren ununterbrochen zum Betriebsvermögen gehört – steuerfrei reinvestieren (§ 6b EstG).

Grunderwerbsteuer fällt auch nicht an. Diese wird nur erhoben, wenn Sie mehr als 2.500 € Ausgleich erhalten.