# Steuerfalle beim Tausch von Grundstücken

Wenn man nicht aufpasst, kann sich der Fiskus die Hände reiben.

*Teuer bei der Steuer wurde der zwecks Arrondierung durchgeführte Flächentausch…*

*Foto: Heil*

Ein harmloser Grundstückstausch kann es auch steuerlich in sich haben, wie das folgende Beispiel zeigt:

Landwirt Werner Müller (Name geändert) machte 1996 ein „Schnäppchen". Er griff zu, als eine 1 ha große Ackerfläche, auf die er schon länger spekuliert hatte, plötzlich zum Verkauf stand. Der Verkäufer hatte es eilig und war nicht ortskundig. So konnte Müller den Hektar für damals nur 2 DM/m², umgerechnet also 10 225 € erwerben. Die Fläche lag in unmittelbarer Nähe zu einem bereits von ihm bewirtschafteten Schlag. Müller hoffte damals, auch die dazwischen liegende Fläche kaufen zu können.

Doch daraus wurde nichts. Der Eigentümer dieser Fläche zeigte an einem Verkauf kein Interesse. Nach hartnäckigem Verhandeln war er jedoch schließlich im Jahre 2001 bereit, die beiden Parzellen zu tauschen. Dadurch konnten beide Betriebe ihre Flächen sinnvoll arrondieren. Vorgesehen war ein Tausch „eins zu eins", da beide Flächen etwa gleich groß waren und auch im Verkehrswert übereinstimmten. Sämtliche Kosten einschließlich Steuern sollte Müller tragen, so stand es im Notarvertrag.

## Überraschung bei der Grunderwerbsteuer

Für Landwirt Müller kam dann die erste Überraschung, als das Finanzamt einen Grunderwerbsteuer-Bescheid erließ. Denn der Fiskus behandelt den Tausch von zwei Grundstücken wie einen Verkauf, weil jeder Tauschpartner für das weggegebene Grundstück als Gegenleistung eine andere Fläche erhält. Für beide „Grundstücksveräußerungen" im Rahmen des Tausches wird 3,5 % Grunderwerbsteuer fällig. Berechnet wird diese nach dem Bodenrichtwert. Dieser soll im Beispiel 1,75 €/m² im Jahre 2001 betragen. Die fällige Grunderwerbsteuer errechnet sich wie folgt:

- Wert des Grundstücks 17 500,00 €
- 3,5 % Grunderwerbsteuer 612,50 €

Da Müller sich verpflichtet hatte, sämtliche Kosten und Steuern zu tragen, musste er auch die Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Nachbarn übernehmen. Insgesamt musste er also 2 x 612,50 € = 1 225 € Grunderwerbsteuer an den Fiskus überweisen.

Durch den Grunderwerbsteuer-Bescheid verunsichert, wendet sich Müller an seinen Steuerberater. Dieser hat prompt noch eine weitere Hiobsbotschaft für ihn. Denn bei der Einkommensteuer führt der Grundstückstausch zur Entstehung eines Veräußerungsgewinns. Dabei setzt die Finanzverwaltung den Wert des erhaltenen Grundstücks als Erlös für das weggegebene Grundstück an. In unserem Beispiel rechnet der Fiskus wie folgt:

| | |
|---|---|
| Wert des erhaltenen Grundstücks | 17 500 € |
| ./. Buchwert des weggegebenen Grundstücks (urspr. Anschaffungskosten) | 10 225 € |
| Veräußerungsgewinn | 7 275 € |

Die darauf entfallende Einkommensteuer-Belastung beträgt einschließlich Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag – je nach persönlichem Steuersatz – bis zu 4 000 €!

## Vermeidbares Debakel

Die Grunderwerbsteuer lässt sich in solchen Fällen nur selten vermeiden. Lediglich für den Grundstückstausch im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens oder eines öffentlich angeordneten Umlegungsverfahrens gibt es Befreiungsvorschriften.

Ärgerlich an dem geschilderten Beispielsfall ist jedoch, dass die Einkommensteuer-Belastung bei besserer Planung vermeidbar war. Denn Veräußerungsgewinne aus dem Tausch bzw. Verkauf von Grund und Boden können Sie grundsätzlich nach § 6 b des Einkommensteuer-Gesetzes steuerfrei auf Ersatzflächen übertragen – in unserem Fall also auf das jeweilige Tauschgrundstück. So lief es beim Tauschpartner von Landwirt Müller, der keinerlei Proble-

# Boxenlaufstall im Dorfgebiet

Ein Landwirt in einem Dorfgebiet wollte seine 25 Zuchtsauen abschaffen und dafür die Rinderhaltung erweitern. Er plante den Bau eines neuen Boxenlaufstalls für ca. 40 Kühe. Die Behörde genehmigte seinen Bauantrag mit der Auflage, den neuen Stall nur als Rinder- und nicht als Schweinestall zu nutzen. Dennoch wehrten sich zwei 25 und 60 Meter entfernt liegende Nachbarn gegen den neuen Stall. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof wies ihre Klage allerdings ab (Az: 4 UE 3421/94).

Die Richter erklärten, dass der neue Stall nicht zu einer Zunahme der Geruchsbelästigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb führe. Schließlich würden ja die Gerüche aus der Schweinehaltung wegfallen. Und solange die Geruchsbelästigung im Rahmen der vorher schon bestandskräftig genehmigten Vorbelastung bleibe, seien die Immissionen für die Nachbarn grundsätzlich zumutbar. Das gelte selbst dann, wenn die Geruchsbelastung so hoch sei, dass sie in anderen vergleichbaren Dorfgebieten nicht hingenommen werden müsste. Es komme in solchen Fällen lediglich darauf an, dass die Immissionen nicht die Gesundheit der benachbarten Bewohner gefährdeten.

me mit der Einkommensteuer hatte.

Für Müller selbst war dieser Weg jedoch versperrt. Denn Voraussetzung für eine steuerfreie § 6 b-Reinvestition ist u. a., dass das weggegebene Grundstück mindestens sechs Jahre zum Betriebsvermögen des Landwirts gehört haben muss. Das war bei Müllers Tauschfläche nicht der Fall, weil er diese erst 1996 erworben hatte. Der Grundstückstausch erfolgte also ein Jahr zu früh. Hätte Landwirt Müller die Flächen erst in diesem Jahr mit seinem Nachbarn getauscht, wäre die sechsjährige Frist erfüllt und eine steuerfreie Übertragung des „Veräußerungsgewinns" möglich gewesen. Auch für ihn hätte sich dann keinerlei Einkommensteuerbelastung ergeben. Natürlich müssen auch die übrigen Vorschriften des § 6 b beachtet werden. So muss auch das eingetauschte Grundstück zum Betriebsvermögen gehören, also betrieblichen Zwecken dienen.

Fazit: Da sich notarielle Verträge rückwirkend nicht mehr ändern lassen, ist es beim Abschluss von Tauschverträgen – wie auch bei anderen notariellen Verträgen – unbedingt zu empfehlen, vorher den Rat eines steuerlichen Fachmanns einzuholen.

Steuerberater Dr. Richard Moser, Göttingen

# 140 000 € Schadenersatz für verzögerte Baugenehmigung

Die bayerische Gemeinde Sielenbach hatte einem Landwirt wider besseren Wissens die Baugenehmigung für einen Schweinemaststall verweigert und dadurch den Baubeginn um mehrere Jahre verzögert. Jetzt muss die Gemeinde dem Landwirt 140 000 € Schadenersatz zahlen.

Der Fall: 1991 gab Landwirt Martin Echter die Milchviehhaltung auf. Gleichzeitig beantragte er die Umnutzung des ehemaligen Kuhstalles zu einem Schweinestall. Wegen der Nähe zu den nächsten Wohnhäusern verweigerte die Gemeinde ihre Zustimmung – obwohl die Fachbehörden den Abstand für ausreichend befunden hatten. Landwirt Echter sah sich gezwungen, die Baugenehmigung vor Gericht zu erstreiten. Nach erfolgreichem Prozess konnte er 1995 mit dem Umbau des alten Milchviehstalles beginnen. Das war aber mehrere Jahre später als ursprünglich geplant. Grund genug für Echter, Schadenersatz von der Gemeinde zu verlangen. So sah es auch der Bundesgerichtshof und verpasste der Gemeinde einen Denkzettel (Az: III ZR 119/00).

Dabei schlossen sich die Richter weitgehend den Argumenten von Landwirt Echter und seinem Anwalt Josef Deuringer an: Mitglieder eines Gemeinderates seien verpflichtet, sich sorgfältig über die zu entscheidenden Sachverhalte zu informieren und gegebenenfalls den Rat von Fachbehörden oder von externen Sachverständigen einzuholen. Dieser Pflicht seien die Ratsmitglieder nicht nachgekommen. Obwohl alle Fachbehörden ihr Okay gegeben und bestätigt hätten, dass die bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt seien, habe die Gemeinde diese Informationen ignoriert und den Bauantrag ohne weitere sachliche Begründung einfach abgelehnt. Das sei ein schuldhaftes Fehlverhalten und damit eine schadenersatzpflichtige Amtspflichtverletzung.

Über die Höhe des Schadenersatzes einigten sich Landwirt Martin Echter und die Gemeinde kürzlich beim Landgericht Augsburg. Die Gemeinde verpflichtete sich, 140 000 € Schadenersatz zu zahlen, wobei sich dieser Betrag an dem durch die Bauverzögerung entgangenen Gewinn aus der Schweinemast orientiert.