

Übergabe landwirtschaftliches Gewerbe

Betriebsleiter können während ihrer Bewirtschaftungsdauer die Immobilien wie die Gebäude in der Buchhaltung abschreiben und so das steuerbare Einkommen reduzieren. Wenn die Selbstbewirtschaftung des Betriebes aufgegeben wird, müssen diese Abschreibungen, kumulierte Abschreibungen genannt, als Einkommen versteuert werden. Wurden bei Hofübergaben in der Familie an einen Hofnachfolger, welcher Selbstbewirtschafteter war, diese Abschreibungen bisher vom Nachfolger übernommen, wurden die Verkäufer von der Besteuerung befreit. Nach neuen Bundesgerichtsentscheiden ist jetzt im Kanton Luzern möglich, diese Abschreibungen zu streichen, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt und der gewählte Kaufpreis der Liegenschaft über dem Buchwert liegt. Der Käufer muss beim Start bei seiner Eingangsbilanz den Kaufpreis für die Immobilien Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Einrichtungen, Pflanzanlagen, Bodenverbesserungen und Böden übernehmen. Die Aufteilung des Kaufpreises in der Eingangsbilanz erfolgt bei Nachkommen aufgrund des Verhältnisses innerhalb des Ertragswertes. Bei anderen Käufern wird dieser grundsätzlich aufgrund des Verhältnisses innerhalb des Verkehrswertes aufgeteilt. Der Verkäufer hat die Differenz zwischen dem Buchwert für die Immobilien und dem Kaufpreis als Einkommen oder bei Verkäufen an Dritte über dem Anlagewert als Grundstücksgewinn zu versteuern.



Dieser Kaufpreis setzt sich aus bodenrechtlicher Sicht in der Regel aus dem aktuellen Ertragswert und den Aufwertungen zusammen. Unter Aufwertungen sind Anteile von Investitionen in den letzten 10 Jahren zu verstehen, welche nicht im Ertragswert wertmässig erfasst sind. Wenn dieses Ergebnis unter dem Buchwert liegt, kann es über diesen gehoben werden mit den vorhin beschriebenen Auswirkungen. Um gleichwohl den bodenrechtlichen Wert wieder anzusteuern, kann eine Schenkung bei der Finanzierung berücksichtigt werden. Schenkungen dürfen aus steuerlicher Sicht den Ertragswert nicht unterschreiten, sonst hat dies wieder steuerliche Aufrechnungen zur Folge. Aber auch aus erbrechtlicher Sicht sind Schenkungen unter dem Ertragswert und den Aufwertungen problematisch.

Schenkungen bei der Übergabe

Um bei Schenkungen schmerzliche Überraschungen oder Familienstreit zu vermeiden, werden Kaufverträge mit erbrechtlichen Bestimmungen empfohlen. Darin wird der Preis für alle Zeiten verbindlich festgelegt. Dies kann nur über das Gespräch und die Unterschrift der Geschwister des familieninternen Käufers passieren. Mit dem neuen Erbrecht, welches ab 1. Januar 2023 gilt, erhalten die Verkäufer einen vergrösserten Spielraum, weil der Pflichtteil des Erbteils von $\frac{3}{4}$ auf $\frac{1}{2}$ um ein Drittel reduziert wird. Dennoch sind Erbverträge sinnvoll. Diese sollen notariell beglaubigt werden.

Das Gewerbe erreicht den Status des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht

In diesem Falle fällt der Vorzugspreis für die Übernahme der landwirtschaftlichen Grundstücke weg und der Verkehrswert gilt als Übernahmewert. Weil in der Familie meist niemand diesen finanzieren kann, sind Verhandlungen über einen bezahlbaren Preis nötig, welcher wiederum mit einem notariell beglaubigten Erbvertrag abzusegnen ist.

Die steuerliche Behandlung, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe fehlt

Die steuerliche Behandlung ist abhängig davon, ob der Kaufpreis unter oder über dem Buchwert liegt. Wenn der Kaufpreis unter dem Buchwert liegt, kann der Buchwert der Verkäufer in die Eingangsbilanz des Käufers übernommen und die kumulierten Abschreibungen werden mitgenommen. Liegt der Kaufpreis über dem Buchwert, aber noch unter dem Anlagewert (Letzteres ist meist der Fall), wird der Kaufpreis einbilanziert und die kumulierten Abschreibungen über dem Kaufpreis müssen übernommen werden.