

# Empfehlungen der Bundesratsausschüsse zum Flächenerwerbsänderungsgesetz

Bundesrat, Drucksache 5/1108 vom 1. 2. 2008 (als Stellungnahme gemäß Art. 76 Abs. 2 GG am 15. 2. 2008 beschlossen) – Auszug

Der federführende **Finanzausschuss**, der **Agrarausschuss** und der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

...

## 3. Zu Artikel 2 Nr. 5 (§ 5 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 FlERwV)

Artikel 2 Nr. 5 ist wie folgt zu ändern:

- a) Buchstabe a ist zu streichen.
- b) Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe a.
- c) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:  
'b) Satz 4 wird wie folgt gefasst:  
„Wenn auf Grund der Wertentwicklung für vergleichbare Fälle oder aus anderen Gründen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, soll eine davon abweichende Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches einge richteten und örtlichen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgen.“'
- d) Buchstabe c ist zu streichen.

### Begründung:

Zu Buchstabe a:

Die vorgesehene Änderung des § 5 Abs. 1 Satz 2 durch Einfügung der Wörter „unter Berücksichtigung der Wertentwicklung für vergleichbare Flächen“ ist zu streichen. Denn durch diese Änderung würde eine dem § 194 BauGB widersprechende Verkehrswertermittlung zu Lasten der betroffenen Erwerber legitimiert werden, die die

BVVG bereits seit Mitte des Jahres 2007 aufgrund der Weisung des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Juli 2007 – VIII A 2-FB 5501/0 – praktiziert. Danach sollen der Verkehrswertermittlung – anstelle der von sachkundigen Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern ermittelten Bodenrichtwerte – „Zufallsergebnisse“, nämlich die Ergebnisse aktueller öffentlicher Ausschreibungen zugrunde gelegt werden, die zu erheblichen, keineswegs repräsentativen Kaufpreisen führen/geführt haben. Dies ist aus folgenden Gründen nicht gerechtfertigt:

- Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Gesetz unterscheidet also zwischen Verkehrswert und Preis. Der Verkehrswert wird danach als ein fiktiver Preis definiert, nämlich als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umständen und Verhältnisse erzielbare Preis.

D

Siehe auch S.105 f. in diesem Heft!

*Briefe zum*  
**Agrarrecht** empfiehlt:  
**Kompetent und aktuell**  
**– Ihr doppelter Nutzen**  
**im Internet**

Briefe zum Agrarrecht online

**www.agrarrecht.de**

Stundenaktuelle Nachrichten für die  
Landwirtschaft auf

**agrarheute.com**



Der Preis einer Sache muss jedoch nicht stets auch ihrem Wert entsprechen (BGH NJW 1968, S. 150). Für die Bestimmung des tatsächlich erzielten Preises können vielmehr die bei der Ermittlung des Verkehrswertes gerade auszuschließenden besonderen Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

- Dadurch, dass die Verkehrswertdefinition auf den im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ erzielbaren Preis abstellt, wird bereits deutlich, dass ein objektiver Maßstab anzulegen ist. Danach sind nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn Kaufpreise und andere Daten durch Aufwendungen beeinflusst worden sind, die aus Anlass des Erwerbes und der Veräußerung entstehen. Sie können insbesondere vorliegen, wenn die Kaufpreise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen, wenn aus der persönlichen Situation des Erwerbers ein außergewöhnliches Interesse an dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, wenn besondere Bedingungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben (vgl. Beispiele in § 4 Abs. 3 WertV). Nach diesen Grundsätzen kommt eine Verkehrswertbestimmung auf Grund einer vorherigen öffentlichen Ausschreibung nicht in Betracht. Denn hinsichtlich derjenigen Personen, die an einem solchen Ausschreibungsverfahren teilnehmen, hat sich erwiesen, dass sie ihre Entscheidung vielfach durch besondere ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wird. So gibt es vielfach Investoren, die aus steuerlichen Gründen (§ 6b EStG) reinvestieren müssen und in Einzelfällen höhere Beträge bieten als wertmäßig eigentlich berechtigt. Zum anderen gibt es außerhalb der Landwirtschaft vermögende Investoren, die aus erbschaftsteuerlichen Gründen Bar- kapital in landwirtschaftliche Flächen

investieren, um auf diese Weise die Erbschaftsteuer zu senken.

- Daher ist das Sachverständigengutachten das hergebrachte, übliche Mittel zur Verkehrswertbestimmung. Davon geht das Gesetz im Übrigen ersichtlich auch aus. So enthält die WertV Vorschriften über das Wertermittlungsverfahren. Nach § 7 Abs. 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen, u. a. m..

Die vorgesehene Änderung ist auch nicht etwa gemeinschaftsrechtlich geboten, – etwa weil nach dem Beschluss der EU-Kommission vom 20. Januar 1999 die Beihilfeintensität von 35 % nicht überschritten werden darf. Denn mit Blick auf die in § 3 Abs. 10 AusglLeistG normierte Verkaufssperre von 20 Jahren ist von dem durch Sachverständigengutachten zu ermittelnden Verkehrswert mangels Verkehrsfähigkeit des Grundstücks binnen einer Frist von 20 Jahren ohnehin ein angemessener Abschlag in Höhe von mindestens 20 % vorzunehmen. Diesem Umstand ist bis zu Beginn des Jahres 2006 tatsächlich auch in der Weise Rechnung getragen worden, dass ein solcher Abschlag im Umfange von 10 % vorgenommen worden ist. Gemeinschaftsrechtlich erscheint daher eine Minderung des Verkehrswertes um 20 % mangels Verkehrsfähigkeit der Grundstücke binnen der 20-jährigen Verkaufssperre nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG unbedenklich.

*Zu Buchstabe b:*

Folgeänderung durch die Streichung des Buchstabe a.

*Zu Buchstaben c und d:*

Weichen neuere Ausschreibungsergebnisse gleichwohl wesentlich von den regionalen Wertansätzen ab, gibt die Flächenerwerbsverordnung den am Flächenerwerb beteiligten Parteien schon heute das Recht, ein Verkehrswertgutachten zu verlangen. Durch eine ausdrückliche Erwähnung der Wertentwicklung für vergleichbare Fälle wird dies nochmals deutlich zum Ausdruck gebracht werden, um den mit § 5 Abs. 1 Satz 2 FlErwV i.d.F. des Regierungsentwurfs verfolgten Anliegen der Bundesregierung Rechnung zu tragen.

#### Bezug:

BMF-Schreiben  
v. 28. 11. 2005  
– IV A 5 - S 7410  
- 58/05 (BStBl I  
S. 1064 = NL-  
BzAR 2006, 26)

Die Kaufpreisermittlung auf der Grundlage von Verkehrswertgutachten entspricht auch den geltenden beihilferechtlichen Bestimmungen der Gemeinschaft (Siehe: Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand vom 10. 7. 1997 (EU ABl. Nr. C 209/3)).

## **Anwendung der Durchschnittssatzbesteuerung (§ 24 UStG) auf die Umsätze eines Land- und Forstwirts in seinem Hofladen**

### **Konsequenzen des BFH-Urteils vom 14. 6. 2007 – V R 56/05**

*BMF, Schreiben vom 16. 1. 2008 – IV A 5 - S 7410/07/0008*

Mit Urteil vom 14. 6. 2007 – V R 56/05 – hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass nur der Verkauf selbst erzeugter landwirtschaftlicher Produkte in einem Hofladen der Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 24 UStG unterliegt. An der im Urteil vom 6. 12. 2001 – V R 43/00 – (BStBl 2002 II S. 701) vertretenen Auffassung, wonach auch die in begrenztem Umfang vorgenommene Veräußerung zugekaufter landwirtschaftlicher Produkte der Sonderregelung für Land- und Forstwirte unterliegt, hält das Gericht nicht mehr fest.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt Folgendes:

Werden Waren in einem Hofladen oder einer anderen Verkaufseinrichtung (z. B. mobiler

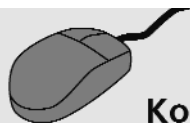
Marktstand) abgesetzt, beschränkt sich die Anwendung der Durchschnittssatzbesteuerung nach § 24 UStG auf die Veräußerung der im eigenen Betrieb erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Produkte.

Umsätze aus der Lieferung von zugekauften Erzeugnissen unterliegen hingegen einer Besteuerung nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes. Dies gilt auch für die Veräußerung von aus selbst erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Produkten hergestellten Gegenständen, wenn diese Gegenstände durch eine Be- oder Verarbeitung ihren land- und forstwirtschaftlichen Charakter verloren haben (z. B. Wurstwaren, Gestecke, Adventskränze).

Der Unternehmer trägt die Feststellungslast für die Anwendung der Durchschnittssatzbesteuerung nach § 24 UStG. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen sowohl selbst erzeugte land- und forstwirtschaftliche Produkte als auch gleichartige zugekaufte Waren veräußert werden.

Die den Regelungen dieses Schreibens entgegen stehenden Aussagen im BMF-Schreiben vom 28. November 2005 – IV A 5 - S 7410 - 58/05 – sowie in Abschnitt 264 Abs. 1 Satz 11 und Abs. 2 Sätze 6 und 7 UStR sind auf die Umsätze in einem Hofladen oder einer anderen Verkaufseinrichtung nicht mehr anzuwenden. Es wird nicht beanstandet, wenn der Unternehmer vor dem 1. 7. 2008 ausgeführte Umsätze aus der Veräußerung zugekaufter landwirtschaftlicher Produkte und von aus land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen hergestellten Gegenständen nach Maßgabe der genannten Regelungen der Durchschnittssatzbesteuerung nach § 24 UStG unterwirft.

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht.



Briefe zum  
**Agarrecht** empfiehlt:

**Kompetent und aktuell –**

**Ihr doppelter Nutzen im Internet**

Briefe zum Agrarrecht online

**www.agrarrecht.de**

Stundenaktuelle Nachrichten  
für die Landwirtschaft auf

**agrarheute.com**

