

- 1 **Frage stellen**  
einem erfahrenen Anwalt  
Jetzt auch vertraulich
- 2 **Preis festlegen**  
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 **Antwort in 1 Stunde**  
Rechtssicher vom Anwalt

[Jetzt eine Frage stellen](#)

## Steuerrecht: Warum sind die Veräußerungsverluste nicht geltend zu machen?

19.12.2008 22:57

Preis: **\*\*\*,00 € Steuerrecht**

Beantwortet von

**Rechtsanwältin Marlies Zerban**



Meine Frage:

Vor ca. 4 Jahren habe ich den landwirtschaftlichen Familienbetrieb unentgeltlich übertragen bekommen/ übernommen (mit notariellem Vertrag), incl. Grund und Boden.

In 2007/2008 habe ich einen Teil der Ländereien verkauft. Der Verkaufspreis lag um einiges unter dem in der Bilanz (seit Jahren fortgeschriebenen) eingestellten Buchwertes der (verkauften) Grundstücke.

Jetzt teilt mir das Finanzamt mit:

1. dass die Verluste aus Verkauf von Anlagevermögen nicht steuerlich geltend gemacht werden können
2. dass die in der Bilanz aufgeführten Buchwerte für Grund und Boden nicht den tatsächlichen Buchwerten entsprechen, da der Übertragende bereits vor ca. 7-8 Jahren eine Abschmelzung vorgenommen hat, die jedoch bilanziell nie erfasst und wirksam wurde, von der ich bislang keine Kenntnis hatte.

Meine Fragen:

- 1.) warum sind die Veräußerungsverluste nicht geltend zu machen? (5- Jahres-Frist??)
- 2.) wie verhalte ich mich im Bezug auf die Übergabe, die unter nicht korrekten Voraussetzungen erfolgte (meine Annahme zum damaligen Zeitpunkt: Buchwerte sind korrekt), kann ich jetzt die Abschmelzung, den Wertverlust geltend machen? bzw. habe ich andere Möglichkeiten?

Vielen Dank für Ihre Antwort

Sehr geehrter Fragesteller,

ich beantworte Ihre Frage gerne im Rahmen einer Erstberatung unter Berücksichtigung Ihres Einsatzes.

Die Ermittlung eines steuerlichen Veräußerungsgewinnes erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz grundsätzlich nach der Regel: Veräußerungserlös abzüglich Buchwert und Veräußerungskosten.

Der Buchwert für Grund und Boden wird üblicherweise mit den Anschaffungskosten festgelegt, da ein Bodenwert nicht der Absetzung für Abnutzung (AfA) unterliegt, werden die historischen Anschaffungskosten immer weiter fortgeführt und gelten auch für Sie als Rechtsnachfolger bei der unentgeltlichen Übernahme.

Bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen, die bereits am 17.12.1970 im Eigentum Ihres Rechtsvorgängers standen, wurde zu diesem Stichtag ein pauschaler Wert ermittelt, der dann immer fortgeschrieben wurde.

Der Gesetzgeber hat mit § 55 EStG eine Sondervorschrift zur Bewertung des bereits am 01.07.1970 zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehörenden Grund und Bodens eingeführt.

Bei der Bewertung gemäß § 55 EStG handelt es sich um einen Bewertungszwang, dem sich ein Steuerpflichtiger nicht

entziehen können. Es gibt keine sogenannte Teilwertabschreibung, also die Berücksichtigung des Wertverlustes dieses Grundstücks in einem bestimmten Jahr. Während diese Bewertungsregelungen bei anderen Steuerpflichtigen, bei denen die Vorschriften des HGB greifen, angewandt werden können, kann ein Landwirt keinen tatsächlichen Marktwert für die Grundstücke ansetzen.

Selbst wenn der Veräußerungspreis niedriger als dieser pauschale Buchwert liegt, kann für die Einkommensteuer kein Veräußerungsverlust angesetzt werden, es bleibt bei "Null".

Die Veräußerung der Grundstücke ist letztendlich steuerneutral.

Hinsichtlich des zweiten Teils der Frage bleibt hier unklar, welche steuerrechtliche Korrektur hier vorgenommen werden konnte und welche Buchwert hier zu Grunde gelegt werden kann. Eine "Abschmelzung" kommt wegen der strengen Regelung des § 55 EStG praktisch nicht in Betracht. Hier sollten Sie eine schriftliche Darlegung durch das Finanzamt fordern und dann Ihre Frage präzisieren. Ich stehe Ihnen für eine weitergehende Beratung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Zerban  
Rechtsanwältin  
Steuerberaterin

### **Nachfrage vom Fragesteller**

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin Zerban,

Vielen Dank für Ihre Antwort!

Sie schreiben, die Veräußerung der Grundstücke ist letztendlich steuerneutral.

Nur für den Fall eines rechnerischen Veräußerungsverlustes oder auch eines Veräußerungsgewinnes??

Eine Teilfläche konnte ich zu einem Preis über Buchwert verkaufen, der hier anfallende Veräußerungsgewinn wirkt sich auf meine Einkommensteuerzahlungen aus, auf diesen Gewinn soll ich EK-Steuer zahlen, ohne Berücksichtigung der Veräußerungsverluste der anderen Teilflächen.

Frage 2: der Rechtsvorgänger verfügte über ein Milchkontigent. Dieses hat er vor ca. 7-8 Jahren zu einem ansehnlichen Preis verkauft. Mit diesem Verkauf, so teilte es das FA mit, hat er eine Abschmelzung der Buchwerte der Ländereien vorgenommen, die jedoch in der Bilanz nicht vermerkt und ersichtlich sind. Jedoch verfügt das FA auf Grund der vorgenommenen Abschmelzung über andere Buchwerte, wie sie in der Bilanz erfasst sind und ich sie kenne.

### **Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt**

Sehr geehrter Fragesteller,

im Falle, dass ein Veräußerungspreis über dem pauschal festgelegten Buchwert ("Wert 1.7.1970) erzielt wird, wird ein steuerpflichtiger Veräußerungserlös erzielt, der leider nicht mit Verlusten verrechnet werden kann aus solchen Veräußerungen, bei denen der pauschal festgelegte Buchwert nicht erzielt wird.

Ihre zweiten Nachfrage ist eine neue Frage, die von dieser Funktion nicht umfasst ist. Der Sachverhalt ist neu, bitte haben Sie Verständnis, dass diese Beantwortung nicht im Rahmen der Nachfrage erfolgen kann. Sie können mir hier eine Direktfrage stellen,

mit freundlichen Grüßen

M. Zerban  
Rechtsanwältin  
Steuerberaterin

[Jetzt eine Frage stellen](#)

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

