

Dr. Heinz Peter Jennissen 



Wertermittlung nach einer Betriebsaufgabe

Flächen im Außenbereich
Hofstelle im Innenbereich
Hofstelle im Außenbereich
Liebhabelei



1/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen 

Vorstellung



- öbv Sachverständiger LwK NRW
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Landwirtschaftliches Rechnungswesen
 - Acker- und Pflanzenbau
- öbv Sachverständiger IHK Bonn/Rhein-Sieg
 - Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Landwirtschaftlicher Unternehmensberater
mit HLBS Zertifikat
LBB Ländliche Betriebsgründung- und Beratungsgesellschaft mbH
- Landwirt



2/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen



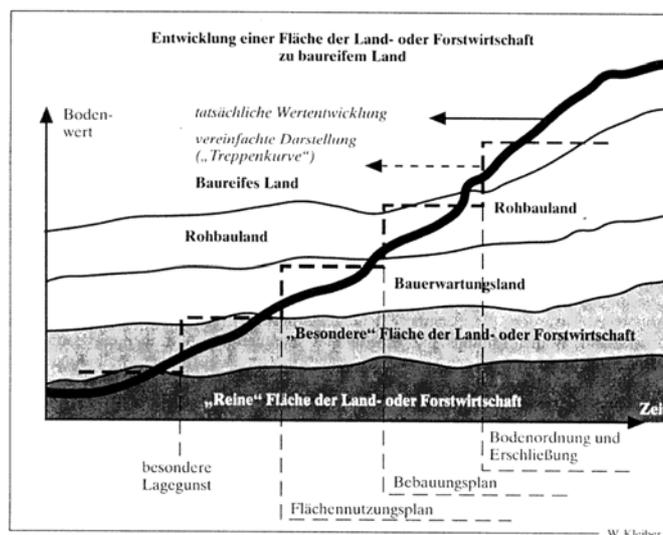
Angaben zum Auftrag

Die Bewertung erfolgt zu steuerlichen Zwecken. Da es bei der Übernahme des Betriebs- in das Privatvermögen zu einer Betriebsaufgabe kommt, ist gemäß §16, Abs. 3, Satz 2 EStG bzw. §14a, Abs. 4 und 5 EStG der gemeine Wert des Betriebes zu ermitteln.

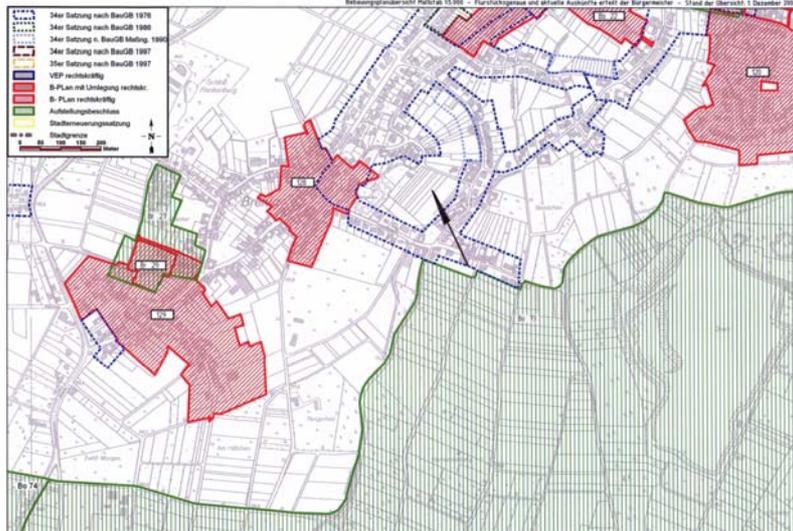
Unter Absatz 3 Satz 4 wird ausgeführt:

„Werden Wirtschaftsgüter nicht veräußert, so ist der gemeine Wert zum Zeitpunkt der Aufgabe anzusetzen.“

Entsprechend der Definition ist der „gemeine Wert“ mit dem Verkehrswert des zu bewertenden Wirtschaftsgutes zum angenommenen Stichtag gleichzusetzen.



Dr. Heinz Peter Jennissen



6/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen



Auskunft Gemeinde

Betreff
Vorhaben: Planungsrechtliche Auskunft:

Grundstück:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück

Sehr geehrter Herr

das Flurstück Gemarkung Bornheim-Brenig, befindet sich gemäß Satzungskarte außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Brenig und ist zu beurteilen gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück Wohnbaufläche festgesetzt.

7/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen



Antwort Finanzamt

Er begründet dies damit, dass für die Fläche „keine erkennbare Entwicklung zu einer höherwertigen Nutzung eingetreten“ und auch nicht zu erwarten ist.

Dieser Auffassung kann ich mich nicht anschließen.

Durch die Darstellung eines Gebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dokumentiert eine Kommune, dass dieser Bereich für die Möglichkeit einer späteren baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan ist zwar keine Garantie für eine Bebauung, jedoch ein **Indiz** für das Entwicklungspotential.

Die Bewertungspartelle war bereits 1975 als Wohnbaufläche dargestellt. Konkrete Planungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans hat es bis heute nicht gegeben. Allerdings hat sich die Stadt Bornheim auch nicht entschlossen, den Bereich zur „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückzustufen.



Qualitätsbestimmung

Zu dieser Bewertungspraxis möchte ich zunächst ausführlich Stellung nehmen und zunächst zitieren:

„Abzulehnen ist die Praxis, bei der Verkehrswertermittlung von Bauerwartungsland und Rohbauland die mitunter im Schrifttum veröffentlichten Tabellenwerke heranzuziehen, in denen für Bauerwartungs- und Rohbauland Vomhundertsätze des baureifen Landes angegeben sind, um daraus den Verkehrswert abzuleiten.“ Das LG Berlin hat zu dieser Problematik festgestellt, dass Zu- und Abschläge „höchstens 30% oder allenfalls 35% nicht übersteigen“ dürfen.

Ein höherer Abschlag spricht mithin gegen eine Eignung des Verfahrens bzw. des Vergleichspreises.

„Aus diesen Gründen sind deduktive Verfahren vorzuziehen, mit denen die Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt werden können.“

Dr. Heinz Peter Jennissen



Unabhängig von der Eignung des Bewertungsverfahrens der Finanzverwaltung ist aber die grundsätzliche Einstufung der Grundstücke aus meiner Sicht nicht sachgerecht.

Bis auf die Flurstücke 42, 43, 390, 393 und 225/37 werden alle anderen von der Finanzverwaltung als Bauerwartungs- bzw. Bauland klassifiziert. Dem ist entgegenzuhalten, dass nach der WertV § 4 nach der materiellen Definition eine Bauerwartung nur dann besteht, wenn eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Simon, Kleiber, Weyers führen hierzu aus:

„Eine weitere Besonderheit des Bauerwartungslandes besteht darin, dass selbst bei einer sich aus entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan ergebenden Bauerwartung lediglich eine Chance besteht, dass die Fläche in absehbarer Zeit tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann und sich die Chance mitunter über Nacht zerschlagen kann, ohne dass Entschädigungsansprüche für derartige Herabzonungen geltend gemacht werden können.“

11/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen



In der Rechtsprechung war bislang anerkannt, dass bei der Wertermittlung (noch) landwirtschaftlich genutzter Grundstücke eine Bauerwartung zu berücksichtigen sei, wenn die Verwirklichung der Bauabsicht in absehbarer Zeit zu erhoffen ist. Zumindest bei der Bemessung einer Enteignungsentschädigung stehen der Berücksichtigung von Bauhoffnungen nach Auffassung des OLG Münchens die zwischenzeitlich mit dem BBauG 76 geänderten Entschädigungsvorschriften entgegen. Die Auffassung wird mit dem Hinweis auf § 94 Abs. 2 Nr. BBauG (=BauBG) begründet, der folgenden Wortlaut hat.

„Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist,“

„Wenn also durch konkrete Anhaltspunkte begründete Bauhoffnungen schon nicht zu entschädigen sind, müssen sie auch bei der Klassifizierung einer Fläche nach den Maßstäben des § 4 WertV außer Betracht bleiben.“

12/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen



Allgemein wird angenommen, dass die Darstellung einer Fläche in einem Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB Bauerwartungslandqualität begründet. Nach Simon, Kleiber, Weyers kann

„dies tatsächlich aber keinesfalls als unumstößliche Regel gelten und zwar .. als auch die Darstellung einer als Baufläche oder Baufläche im Flächennutzungsplan anbelangt:

... jedoch wurde in der Rechtsprechung auch darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Grundstücks als Bauland allein nicht genüge, um die Eigenschaft als Bauland zu bejahen. Es muss hinzukommen, dass auf Grund der tatsächlichen Entwicklung mit der Bebauung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. ... Es verbietet sich bei alledem, allein aus der Großstadtnähe „quasi naturgesetzlich“ auf eine Bauerwartung zu schließen“.

13/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen



Die Eigentümerin bzw. der zeichnungsberechtigte Vertreter bewilligt die Eintragung der folgenden Baulast in das Baulastbuch beim Bauordnungsamt der Stadt Bonn, die auch für und gegen den Rechtsnachfolger gilt.

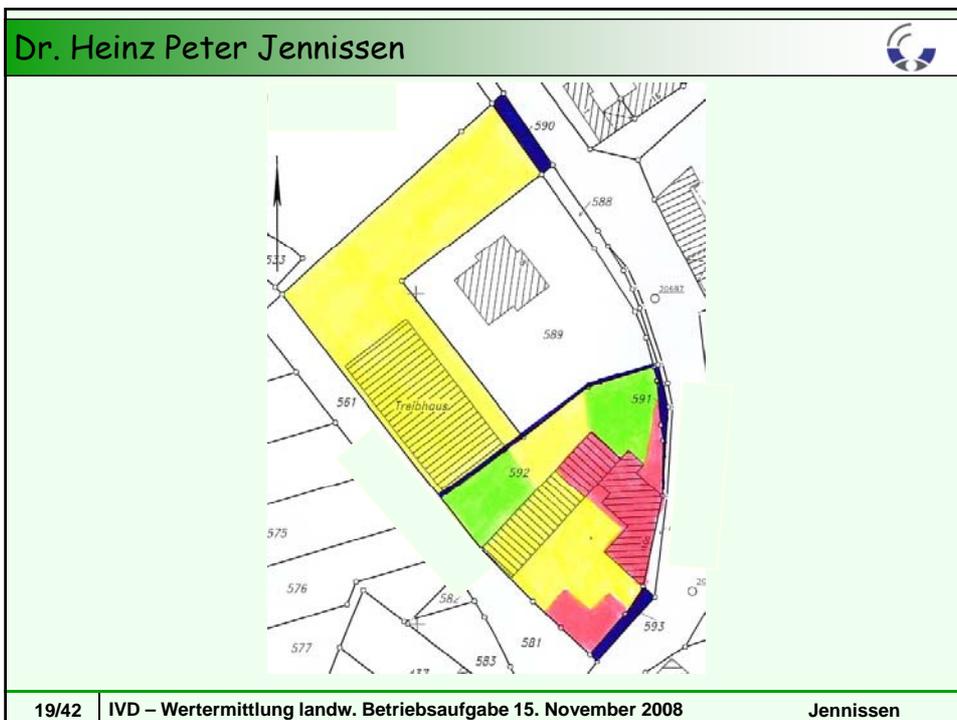
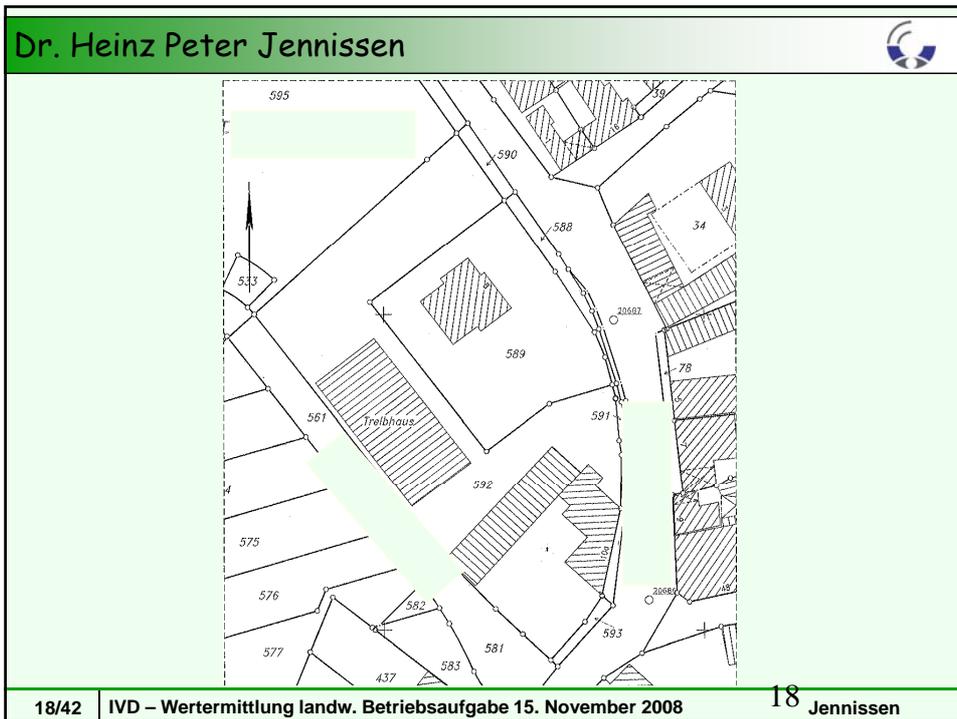
Gegenüber der Bauordnungsbehörde übernimmt die Eigentümerin die nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die im beigefügten Lageplan eingefassten Flurstücke 481 und 953 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.

Der Lageplan vom 04.01.2001 ist Bestandteil der Eintragung.

16/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen



| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Auskunft Gemeinde | | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: right;">15.11.2006</p> <p>Ihr Grundstück liegt außerhalb des Plangebietes, ist jedoch von diesem umschlossen und grenzt an die derzeit als Baustraße hergestellte Erschließungsanlage.</p> <p>Derzeit ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Ro 16 noch überwiegend unbebaut. Dies gilt auch für die nördlich an Ihr Grundstück anschließende Fläche, auf der ursprünglich der Neubau eines städtischen Kindergartens erfolgen sollte.</p> <p>Hier erfolgt derzeit ein Änderungsverfahren mit dem Ziel, eine Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Wenn diese Gebäude errichtet sind, werden sie die Eigenart der näheren Umgebung Ihres Grundstücks prägen und damit eine Bebauung entlang der Straße „Am Dietkirchener Hof“ nach § 34 Baugesetzbuch ermöglichen, wenngleich auch dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit Einschränkungen möglich ist.</p> <p>Nach der derzeitigen Beurteilung handelt es sich hier nicht um eine „Baulücke“, so dass eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB derzeit nicht gegeben ist.</p> </div> | | |
| 20/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Antwort Finanzamt | | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>Herr Dr. Jennissen hält hier eine bauliche Nutzung für nicht möglich und verweist auf das Schreiben der Stadt vom 15.11.2006, auf die geringe Grundstückstiefe von 15 m, auf das fehlende Käuferinteresse und auf die Abrisskosten für das aufstehende Gewächshaus (<i>siehe Gutachten Seite 6-9</i>).</p> <p>Dem gegenüber wird die Teilfläche von mir als Rohbauland bewertet.</p> <p>Zum Bewertungsstichtag 15.06.2003 war der angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan RO 16 gerade rechtskräftig geworden (01.04.2003). Der ausführende Bauträger beabsichtigte kurzfristig mit dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu beginnen.</p> <p>Aufgrund dieser bevorstehenden Bebauung war davon auszugehen, dass auch die Parzelle entlang der Straße „Am Dietkirchener Hof“ gemäß § 34 BauGB in absehbarer Zeit bebaut werden kann.</p> <p>Die Grundstücksteilfläche von ca. 676 m² ist von mir daher zutreffend als Rohbauland bewertet worden. Diese Beurteilung ist mir von Seiten der Bauaufsicht der Stadt Bornheim mündlich bestätigt worden.</p> </div> | | |
| 21/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

Dr. Heinz Peter Jennissen 



24/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen 

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Bodenwert von Wohnbauflächen im benachbarten Baugebiet (Richtwert Nachbarort, Stichtag 01.01.2008) | = | 70,00 €/m ² (ebf) |
| Zuschlag für die vorhandenen Erschließungsanlagen (Kanalanschluss, etc.) falls nicht bereits im Richtwert enthalten | = | 0,00 €/m ² |
| Abschlag wegen der Entfernung zum Baugebiet und des planungsrechtlichen Zustands (Außenbereich) = 50% = 35,00 €/m ² | = | 35,00 €/m ² |
| Abschlag wegen Übergröße der Fläche ca. 50% = 17,50 €/m ² | ca. | 17,50 €/m ² |

26/42 IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 Jennissen

| Dr. Heinz Peter Jennissen | | | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Bodenwert für das Flurstück Gemarkung Beispiel Flur 37 Nr. 37 | | | |
| Basiswert Ackerland und Grünland | | | 2,00 €/m ² |
| Zuschläge | | | |
| wegen | | | |
| wegen | | | |
| Abschläge | | | |
| wegen unregelmäßiger Form | | -10,0% | -0,20 €/m ² |
| wegen Geländeneigung, tatsächliche Nutzung (teilweise Holzung) | | -20,0% | -0,40 €/m ² |
| Verkehrswert ohne Lasten und Beschränkungen | | | 1,40 €/m ² |
| Verkehrswert (absolut) | 13.916 m ² | 1,40 €/m ² | 19.482,40 € |
| Lasten und Beschränkungen | | | |
| Verkehrswert (absolut) unter Berücksichtigung von | | | |
| Lasten und Beschränkungen | | | 19.482,40 € |
| Verkehrswert rd. | | | 19.480,00 € |

27/42

IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008

Jennissen

| Dr. Heinz Peter Jennissen | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Abgrenzung</p> <p><i>landwirtschaftlicher / gewerblicher Pferdehaltungsbetrieb zur Liebhaberei</i></p> <p>- Steuerrechtliche Grundlagen</p> <p>- Beurteilungskriterien: nachhaltige Gewinnerzielungsabsicht - Totalgewinn</p> <p>- Beispielkalkulationen</p>  |
| 29/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 |
| Jennissen | |

| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Was ist Liebhaberei? | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - wenn dauerhaft Verluste erwirtschaftet werden und - wenn darüber hinaus subjektive Aspekte beim Steuerpflichtigen dafür sprechen, dass eine Gewinnerzielungsabsicht fehlt | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Urteil des BFH vom 25.06.1984 | | |
| <p>Für die Einstufung eines Betriebes in die Liebhaberei müssen beide Voraussetzungen vorliegen.</p> <p>Das Problem der Liebhaberei stellt sich i.d.R. nur bei Betrieben, für die eine Buchführung und Bilanz erstellt wird.</p> | | |
| 30/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Fallgestaltungen der Liebhaberei | | |
| <p>Liebhaberei von Anfang an</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betrieb wird nicht nach allgemein gültigen betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt - es sollen offensichtlich keine Gewinne erzielt werden - unwirtschaftliche Wirtschaftsweisen - Verluste werden längerfristig ohne jedwede Gegenmaßnahmen hingenommen | | |
| <p>Liebhaberei hat sich ergeben</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch Verluste über längeren Zeitraum - es bestehen jedoch berechnete Hoffnungen, dass zukünftig Gewinne erwirtschaftet werden können | | |
| 31/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | | |
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Indizien für eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Subjektive Anzeichen <ul style="list-style-type: none"> - erhebliche andere (außerlandwirtschaftliche) Einkommensquellen des Steuerpflichtigen - diese sind Grundlage zur Bestreitung der Kosten der Lebensführung - die Verluste aus dem LuF-Betrieb werden steuermindernd in Ansatz gebracht - der Steuerpflichtige bewirtschaftet den Betrieb nicht selbst, sondern mit Personal - der Steuerpflichtige nutzt den Betrieb überwiegend zu privaten Zwecken <ul style="list-style-type: none"> - Wohnung in reizvoller Lage - Ausübung der Jagd, Reiterei etc. - Repräsentation - der Steuerpflichtige hat keine Maßnahmen eingeleitet, mit denen weitere Verluste der Bewirtschaftung des Betriebes vermieden werden | | |
| 32/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | | |
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Konsequenzen aus der Einstufung eines Betriebes als „Liebhaberei“ | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ausgrenzung des Betriebes <ul style="list-style-type: none"> = steuerliche Nichtberücksichtigung von Erträgen und Verlusten - gilt nur für das Ertragsrecht - keine Einordnung in die 7 Einkunftsarten - Verrechnung von Verlusten mit Gewinnen aus anderer Tätigkeit sind ausgeschlossen | | |
| 33/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Konsequenzen aus der Einstufung eines Betriebes als „Liebhaberei“ | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - führt nicht zwangsläufig zur steuerlichen Betriebsaufgabe (BA) mit der Aufdeckung stiller Reserven - der Steuerpflichtige hat nach Einstufung des Betriebes in die Liebhaberei ein Wahlrecht, ob er <ul style="list-style-type: none"> - sofort die steuerliche BA erklärt - später die steuerliche BA erklärt | | |
| 34/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Konsequenzen aus der Einstufung eines Betriebes als „Liebhaberei“ | | |
| bei sofortiger BA | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen (z.B. Freibeträge, halber Steuersatz) - Aufdeckung aller stillen Reserven - Übernahme des Betriebsvermögens in das Privatvermögen | | |
| 35/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Steuerliche Grundlagen | | |
| Konsequenzen aus der Einstufung eines Betriebes als „Liebhaberei“ | | |
| bei späterer BA | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Feststellung der stillen Reserven auf den Zeitpunkt des Überganges auf die Liebhaberei - Feststellungsbescheid - Versteuerung des BA-Gewinnes bei Realisierung oder endgültiger steuerlicher BA - wenn während dieser Zeit Entnahmen oder Verkäufe erfolgen, sind die dabei entstehenden Gewinne mit dem vollen Steuersatz entsprechend laufender Gewinne zu versteuern | | |
| 36/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Beurteilungskriterien | | |
| Ermittlung des Totalgewinnes | | |
| Durch Vermögensvergleich und Feststellung der Veränderung des Eigenkapitals im Totalgewinnzeitraum | | |
| <p>betriebliches Eigenkapital am Ende des Betrachtungszeitraums</p> <p>- <u>betriebliches Eigenkapital am Anfang des Betrachtungszeitraums</u></p> <p>= Veränderung des Betriebsvermögens während des Betrachtungszeitraums</p> <p>+ Wert der Entnahmen während des Betrachtungszeitraums</p> <p>- <u>Wert der Einlagen während des Betrachtungszeitraums</u></p> <p>= Gewinn/Verlust während des Betrachtungszeitraums</p> | | |
| Gewinnermittlung für den gesamten Betrachtungszeitraum | | |
| <p>+ Summe der jährlichen Gewinne/Verluste</p> <p>+ Veräußerungsgewinne (ggf. auf der Grundlage einer Wertermittlung, wenn der Betrieb noch nicht veräußert wurde)</p> <p>= Gewinn / Verlust für den gesamten Betrachtungszeitraum = Totalgewinn</p> | | |
| 37/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Beurteilungskriterien | | |
| Aufgaben des Idw. Sachverständigen bei der Beurteilung der Liebhaberei: | | |
| Zwei wesentliche Fallgruppen | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Betrieb wurde bereits aufgegeben oder ins Privatvermögen überführt oder es stehen diese Maßnahmen unmittelbar bevor <ul style="list-style-type: none"> - es soll nachgewiesen werden, dass ein Totalgewinn erzielt wurde 2. Betrieb wird noch fortgeführt <ul style="list-style-type: none"> - es soll nachgewiesen werden, dass <ul style="list-style-type: none"> - der Betrieb in der Zukunft in die Gewinnzone gebracht wird - sich im Betrachtungszeitraum (ggf. einschließlich der Folgejahre) ein Totalgewinn ergibt / ergeben hat / ergeben wird | | |
| 38/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Heinz Peter Jennissen | |  |
| Beurteilungskriterien | | |
| Aufgaben des Idw. Sachverständigen bei der Beurteilung der Liebhaberei: | | |
| <p>Fallgruppe 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betrieb veräußert / aufgegeben - Aufdeckung der stillen Reserven durch Vergleich der Buchwerte mit den Veräußerungserlösen. Differenz = Veräußerungsgewinn / -verlust - Beachtung Verlostauschlussklausel des § 55 Abs. 6 EstG - Ermittlung des "gemeinen Wertes" derjenigen Wirtschaftsgüter, die nicht veräußert sondern ins Privatvermögen überführt wurden - Feststellung des Veräußerungs-/Betriebsaufgabegewinns als Differenz zwischen Buchwerten und den ermittelten "gemeinen Werten" <p>Wenn auf diese Weise eindeutig ein Totalgewinn nachgewiesen wird, sind Ermittlungen zu Fallgruppe 2 entbehrlich</p> | | |
| 39/42 | IVD – Wertermittlung landw. Betriebsaufgabe 15. November 2008 | Jennissen |



Beurteilungskriterien

Aufgaben des Idw. Sachverständigen bei der Beurteilung der Liebhaberei:

- Fallgruppe 2**
- Kalkulation der (voraussichtlichen) jährlichen Betriebserfolge (Gewinne/Verluste) aus der Bewirtschaftung des Betriebes
 - Kalkulation des Aufgabegewinnes/-verlustes zum Ende des Betrachtungszeitraumes
 - Einschätzung der "gemeinen Werte" aller Wirtschaftsgüter im Betriebsvermögen (Aufgabe-Endvermögen)
 - Einschätzung der Buchwerte auf der Grundlage der steuerrechtlichen Bedingungen (Aufgabe Anfangsvermögen)
 - Ermittlung des Totalgewinnes aus
 - + kalkulierten lfd. Gewinnen bzw. Verluste
 - + gemeine Werte der Wirtschaftsgüter (Aufgabe-Endvermögen)
 - ermittelte Buchwerte (Aufgabe-Anfangsvermögen)
 - = Totalgewinn oder Totalverlust über den festgelegten Zeitraum