

# Fest verwurzelt oder Scheinbestandteil?

**Grunderwerbsteuer** Wer ein Grundstück mit Weihnachtsbaumkulturen kauft, muss für den Aufwuchs keine Grunderwerbssteuer zahlen. So hat ein Gericht kürzlich entschieden. Kaufverträge sollten daher passend gestaltet werden.



dabei nach dem Schema von Kaufvertrag 1. Das Finanzamt setzte für alles zusammen eine Grunderwerbsteuer von 22.188 € (341.346 € × 6,5 %) fest. Der Käufer legte Einspruch ein, denn er meinte, dass die Weihnachtsbaumkulturen nur vorübergehend auf dem Grundstück bleiben – von der Bepflanzung bis zur Räumung maximal zehn Jahre. Diese Kulturen seien somit nur Scheinbestandteile des Grundstücks und fielen nicht unter den für die Grunderwerbsteuer ausschlaggebenden Begriff „Grundstück“.

## Einspruch abgelehnt

Das Finanzamt lehnte den Einspruch ab und argumentierte in seinem Bescheid, dass die Weihnachtsbaumkulturen auf dem Grund gewachsen und im Zeitpunkt des Kaufs noch fest darin verwurzelt waren. Der auf den Aufwuchs entfallende Anteil am Kaufpreis gehöre also zur Gegenleistung für den Kauf des Grundstücks.

Um diese Ansicht zu untermauern; verwies die Behörde auf eine Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch, nämlich § 94 Abs. 1 Satz 2 BGB: Danach seien auch Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, Bestandteil des Grundstücks. Schließlich würden Pflanzen bereits mit dem Einsetzen in den Boden zu wesentlichen Grundstücksbestandteilen. Außerdem – so das Finanzamt schließlich – würden Weihnachtsbaumkulturen im Gegensatz zu klassischer Baumschulware nicht umgeschult und umgepflanzt.

Das Argument des Finanzamts, dass es sich aus ihrer Sicht bei den Weihnachtsbaumkulturen um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt, zog beim Finanzgericht nicht.

Sind Weihnachtsbaumkulturen so fest mit einem Grundstück verbunden, dass sie als dessen wesentlicher Bestandteil gelten? Mit der Folge, dass beim Grundstückskauf auf den Zahlbetrag für den Aufwuchs Grunderwerbsteuer fällig wird? Über diese Frage musste vor kurzem das Finanzgericht Münster entscheiden.

## Drei Kaufverträge

Der Sachverhalt betrifft einen Fall aus Nordrhein-Westfalen. Dort hatte der Kläger mit drei Verträgen, die in einer notariellen Urkunde zusammengefasst waren, Grundstücke mitsamt Aufwuchs erworben. Im Vertrag wurde dieser als „Weihnachtsbaumkulturen“ bezeichnet.

Im Kaufvertrag 1 betrug der Preis für Grund und Aufwuchs insgesamt 321.364,35 €. Er teilte sich vertraglich in Teilbeträge auf: 225.000 € fürs Grundstück und 87.050 € (zuzüglich 10,7 % Umsatzsteuer) für den Aufwuchs. Die Parteien

ermittelten den Wert für den Aufwuchs anhand der Grundstücksgröße und eines Preises je Quadratmeter.

In Kaufvertrag 2 erwarb der Käufer ein Grundstück

für 20.000 €. Kaufvertrag 3 enthielt den Erwerb von weiteren Weihnachtsbaumkulturen, allerdings ohne die dazugehörigen Grundstücke. Die Preisberechnung richtete sich

## Genau auf den Vertrag schauen und Steuern sparen

Die Bundesländer legen ihre Steuersätze für die Grunderwerbsteuer selbst fest. In Niedersachsen sind das zurzeit 5,0 % der Gegenleistung – also in der Regel vom Kaufpreis. Nach einer Grunderwerbsteuerreform betrug der Steuersatz in 1983 bundesweit nur 2 %. Diese steuerlich segensreiche Zeit ist aber längst vorbei. Die Steuersätze sind stetig gestiegen und die Preise für Immobilien auch. Das Urteil gibt daher Anlass, mit Blick auf die Grunderwerbsteuer penibel darauf

zu achten, was tatsächlich verkauft wird. Denn insbesondere der Mitverkauf des (beweglichen) Inventars wird grunderwerbsteuerlich nicht erfasst. Beim Verkauf von Wohnungen und Häusern etwa fallen Einbauküchen und angebrachte Markisen aus der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage heraus. Das zumindest haben Einbauküchen und Weihnachtsbaumkulturen gemeinsam. Wer genau hinschaut, kann also Steuern sparen.

**Matthias Beer**

## Kläger bekommt Recht

Mit seinem Urteil vom 14.11.2019, Az. 8 K 168/19 GrE, gab das Finanzgericht Münster dem Kläger Recht. Die Richter widersprachen der Auffassung des beklagten Finanzamts, wonach es sich bei den Weihnachtsbaumkulturen

um wesentliche Grundstücksbestandteile handele, die von der Grunderwerbsteuer erfasst werden. Sie folgten dem Argument des Klägers: Weihnachtsbaumkulturen seien sogenannte Scheinbestandteile, die nur vorübergehend mit dem Grund und Boden verbunden sind. Ein Scheinbestandteil liegt nach Meinung des Finanzgerichts Münster schon dann vor, wenn die Verbindung dieser Teile mit dem Grund und Boden zeitlich begrenzt ist. Dabei kann das Ende auch erst nach Jahren oder gar Jahrzehnten eintreten. Genau deshalb hätten auch Käufer und Verkäufer die Weihnachtsbaumkulturen im Vertrag konkret als solche bezeichnet. Der Kläger habe damit beabsichtigt, die Bäume zu entnehmen, als Weihnachtsbäume zu verkaufen – und sie damit so zu verwenden, wie es bereits der vorherige Eigentü-

mer vorgesehen hatte. Zudem habe der Kläger die Weihnachtsbaumkulturen in seiner Bilanz auch als Umlaufvermögen behandelt. Zwar sei die bilanzielle Behandlung des Kaufs grundsätzlich unwichtig für die Grunderwerbsteuer. Nach Ansicht des Finanzgerichts ließen sich jedoch aus diesem Indiz Schlussfolgerungen ziehen, ob Scheinbestandteile im Sinne des Zivilrechts vorliegen.

### Preisaufteilung war Muss

Bei der mündlichen Verhandlung im Finanzgericht hatte der Kläger zudem vorgetragen, die Kulturen nach Ernte der Weihnachtsbäume zu räumen. Dabei würden die Wurzelballen aus der Erde entfernt, zerkleinert und schließlich als Mulchmaterial verwendet. Auch dieser Umstand sprach nach Ansicht des Finanzgerichts Münster gegen die für

die Grunderwerbsteuer nötige dauerhafte Verbindung der Weihnachtsbäume mit dem Grund und Boden.

Schließlich hielt das Gericht dem beklagten Finanzamt entgegen, dass – würde man die Auffassung der Behörde zugrunde legen – der isolierte Verkauf der Weihnachtsbäume in Kaufvertrag 3 nach dem Zivilrecht überhaupt nicht möglich gewesen wäre. Ebenfalls akzeptiert hat das Finanzgericht Münster die Aufteilung des Kaufpreises in die Einzelwirtschaftsgüter „Grund und Boden“ und „Weihnachtsbaumkulturen“ der Höhe nach: Der Verkauf der Kulturen unterlag der Umsatzsteuerpflicht, während die Veräußerung des Grund und Bodens steuererfrei war. Die Vertragsparteien mussten den Kaufpreis also aufteilen. Unter Einbeziehung amtlicher Statistiken hielten die Richter die Aufteilung des Kauf-

preises auch für sachgerecht, zumal sie in allen drei Kaufverträgen nach dem gleichen Berechnungsschema geschah. Das Finanzgericht Münster setzte schließlich die Grunderwerbsteuer auf 15.925 € (6,5 % von 245.000 €) herab. Den im Kaufvertrag 1 vereinbarten Teilbetrag von 87.050 € für die Weihnachtsbaumkulturen behandelte es als nicht von der Grunderwerbsteuer erfassbar.

Das unterlegene Finanzamt hat sich mit der Entscheidung der Münsteraner Richter nicht zufriedengegeben und Revision eingelegt (Aktenzeichen beim BFH: II R 45/19).

Urteil vom 14.11.2019, Az. 8 K 168/19 GrE.

**Steuerberater  
Matthias Beer, Lüneburg**

■ Kontakt: Tel. 04131-7572133, E-Mail: post@beer-steuerberatung.de

## EU-Klage: Umsatzsteuer-Pauschale auf dem Prüfstand

Die Europäische Kommission hat Deutschland wegen seiner Regelung zur Umsatzsteuer-Pauschalierung vor dem Europäischen Gerichtshof verklagt. Das hat ein Sprecher des Gerichts auf Nachfrage von LAND & FORST bestätigt (Aktenzeichen C-57/20).

Die am 4. Februar eingereichte Klage kommt nicht überraschend: Bereits im März 2018 hatte die Europäische Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet, weil die zurzeit

geltende Umsatzsteuerpauschalierung ihrer Ansicht nach gegen das EU-Recht verstößt. Den Beschluss, vor Gericht zu ziehen, hatte die Kommission im Juli 2019 gefasst, nachdem Deutschland einer Aufforderung, ihre Regelung zu ändern, nicht nachgekommen war.

Zum Hintergrund: Geltende EU-Vorschriften ermöglichen es den Mitgliedstaaten eine Mehrwertsteuer-Pauschalregelung anzuwenden. Danach können Landwirte ihren Kunden einen Pauschalbetrag („Pau-

schalausgleich“) auf ihre landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Dienstleistungen in Rechnung stellen. Im Gegenzug dürfen diese Landwirte keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

Diese Pauschalierung, so heißt es in einer Presseerklärung der EU-Kommission, sei als Ausnahme für kleinere Betriebe gedacht, die bei der Anwendung der normalen Mehrwertsteuerregelung oder der vereinfachten Regelung für kleine Unternehmen auf verwaltungstechnische Schwierigkeiten stoßen dürften. Deutschland, so heißt es weiter, wende die Pauschalregelung aber standardmäßig auf alle Landwirte an, auch auf Eigentümer größerer landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach einer Berechnung für die Jahre 2013 bis 2015 geht der Bundesrechnungshof von einem so entstehenden Steuervorteil für Landwirte in Höhe von 200 Mio. Euro jährlich aus (Bundesrechnungshof, Bericht vom 17. April 2019). Die Behörde fordert daher seit Jahren,

die Durchschnittsatzbesteuerung für buchführungspflichtige Landwirte auszuschließen. Seine Zahlen zeigen: Es geht um viel Geld, das den Landwirten im Fall einer Streichung der Umsatzsteuerpauschalierung fehlen würde. Hinzu kommt, dass die betroffenen Bauern, danach einen viel höheren bürokratischen Aufwand hätten als zuvor.

Die deutsche Bundesregierung hat seine nationale Regelung in der Vergangenheit mehrfach verteidigt und hält sie für rechtskonform – zuletzt in ihrer Antwort auf eine kleinen Anfrage der FDP-Fraktion vom 26.9.2019 zur angekündigten Klage der EU-Kommission (Drucksache 19/13603).

**Cornelia Krieg**

Partner der  
Landwirtschaft

**SITAX**  
Versicherungsmakler GmbH

www.sitax.net



Rund 66 Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe nutzten die Umsatzsteuerpauschalierung (Agrarstrukturerhebung 2016).