

Landesfinanzverwaltungen schnellstens eine entsprechende Übergangsregelung erlassen, die es ermöglicht, die betriebliche Nutzung auch noch später aufzunehmen. Sonst drohen Landwirten wie unserem Bauer Müller kräftige Steuerbelastungen.

Nach der Regelung im Einkommensteuergesetz (§ 52 Absatz 15) ist die steuerfreie Entnahme des zu einer Wohnung gehörenden Grund und Bodens nur für die Flächen zulässig, welche für die private Nutzung den erforderlichen und üblichen Rahmen nicht übersteigen.

Bei der Entnahme von überbauten Flächen ist darauf zu achten, ob Sie Teile des Gebäudes nicht als Wohnung des Betriebsinhabers oder des Altenteilers nutzen. Zu berücksichtigen sind beispielsweise die als Büro genutzte Fläche oder anderweitig vermietete Flächen. Diese Teile des Gebäudes dürfen Sie nicht steuerfrei entnehmen. Folglich ist auch beim Grund und Boden der entsprechende Teil nicht steuerfrei ins Privatvermögen zu überführen.

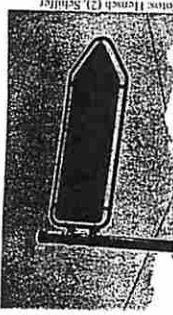
Beispiel: Das Betriebsleiterwohnhaus hat 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Die überbaute Fläche beträgt 100 m<sup>2</sup>. Im Gebäude befindet sich das betriebliche Büro mit 16 m<sup>2</sup>. Das sind zehn Prozent der Wohnfläche. Damit ist auch der überbaute Grund und Boden nur zu 90 Prozent (= 90 m<sup>2</sup>) steuerfrei zu entnehmen.

In der Praxis werden die Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für einige Diskussionen sorgen. Vor allem wird dabei die Frage sein, wieviel tatsächlich privat oder betrieblich genutzt wird.

**Hausgarten mindestens ein Jahr lang nutzen**

Viel größerer Zündstoff ist bei Gartenflächen zu erwarten. Die Gartenflächen stellen ein besonderes rechtliches Problem dar. Denn genau hier hat eine von der bisherigen Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsprechung einigen Unmut bei den Betroffenen ausgelöst. So konnte man früher aufgrund der tatsächlichen privaten Nutzung eine steuerfreie Überführung ins Privatvermögen vornehmen. Heute kann es vorkommen, daß der Landwirt einen Teil seines Gartens, wie in unserem Fall Müller, umplügen muß, um einer Besteuerung zu entgehen.

Entgegen der früheren Handhabung haben sich die Finanzrichter eine neue Einschränkung eingefallen lassen. Sie wird in der Praxis wohl noch einige Schwierigkeiten machen. War es bisher ausreichend, wenn man das Grund-



Nur wenn der Steuerbescheid vom Finanzamt rechtskräftig ist, ist die Wohnhausentnahme ermöglicht.

stück zum Zeitpunkt der Entnahme als Hausgarten nutzte, so ist nun bei der steuerfreien Entnahme auch dessen künftige Nutzung zu berücksichtigen. Haus- und Ziergärten können Sie selbst dann nicht steuerfrei entnehmen, wenn Sie diese im Entnahmepunkt als Garten nutzen.

Wer also das bisher unstreitig als Hausgarten genutzte Grundstück seiner Tochter zum Bau eines Hauses übertragen will, muß mit einer Versteuerung rechnen. Offen ist, wie lange die Nutzung als Hausgarten nach der Entnahme erforderlich ist, damit das Grundstück sich endgültig im Privatvermögen befindet und das Damoklesschwert der Versteuerung nicht mehr im Raume steht. In der Praxis wird man wohl dazu raten müssen, das Grundstück nach der Entnahme noch mindestens ein Jahr als Hausgarten zu nutzen, bevor es bebaut wird.

**Verpassen Sie die Frist nicht**

Noch bis zum 31. Dezember 1998 können Sie Wohnungen steuerfrei ins Privatvermögen überführen. Wenn Sie am besten das Wohnhaus aus dem Betriebsvermögen entnehmen, hängt vom Einzelfall ab (vgl. dazu *dlz* 1/97).

Denn solange das Wohnhaus im Betriebsvermögen ist, können Sie alle mit dem Haus zusammenhängenden Kosten steuerlich absetzen. Auf der anderen Seite müssen Sie aber auch den Mietwert versteuern (sogenannte Nutzungswertbesteuerung). Wird der Betrieb aufgegeben oder veräußert, ist aber auch das Wohnhaus in den Veräußerungsgewinn oder Aufgabegewinn einzubeziehen.

Je Betrieb darf man grundsätzlich eine Betriebsleiter- und eine Altenteilwohnung steuerfrei ins Privatvermögen überführen.

**Parzellierung kann schädlich sein**

Vorsichtig müssen Sie sein, wenn Sie den Hausgarten auf dem Hofgrundstück bereits als eigene Parzelle vermessen ließen. Im Gegensatz zum BFH-Urteil sieht die Finanzverwaltung im neuen Erlaß die Vermessung alleine noch nicht als schädlich an. Wird jedoch das neu entstandene Grundstück nach der Wohnhausentnahme nicht ausreichend lange weiter als Hausgarten genutzt, so neigt das Finanzamt bereits zur steuerpflichtigen Entnahme. Dies gilt insbesondere, wenn Sie Teilflächen parzelliert haben und dadurch ein verkehrsfähiges Grundstück entstanden ist, das Sie in absehbarer Zeit einer anderen Nutzung, zum Beispiel als Bauland, zuführen können.

Exakt geregelt ist im Finanzerlaß, welche Flächen als Garten zählen. So gehören dazu

- Vorgärten, Blumen- und Gemüsegärten, die Sie zu mehr als 90 Prozent privat nutzen sowie
- Hausgärten.

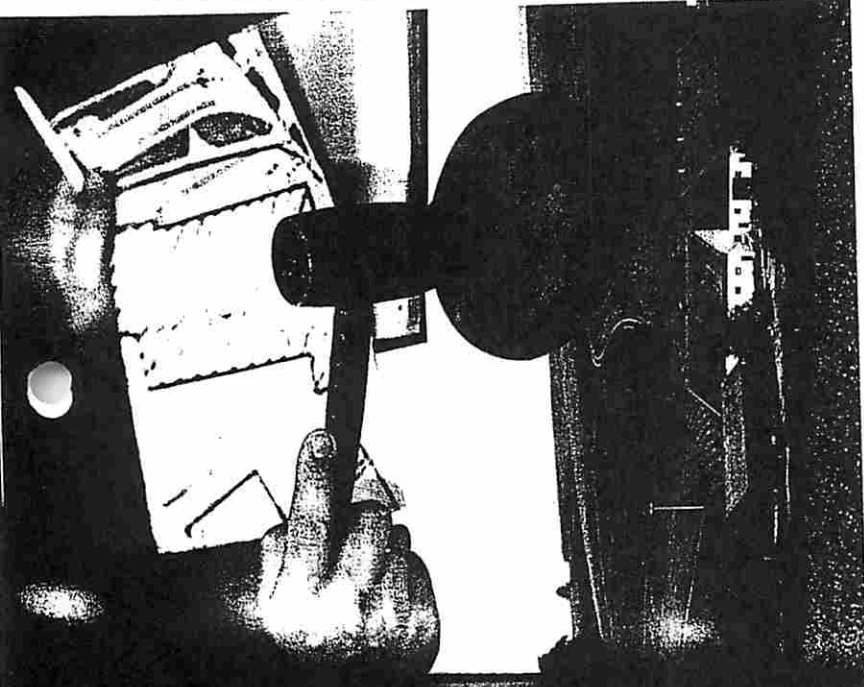
Als Hausgarten sieht der Fiskus Flächen, die als typische Obstgarten gestaltet sind. Das heißt, das Grundstück muß mit Obstbäumen und Beersträuchern bepflanzt sein. Die Erzeugnisse sind ausschließlich für den Eigenbedarf der Betriebsinhaberbefamile oder der Altenteiler bestimmt. Zusätzlich muß die landwirtschaftliche Unternehmung weniger als zehn Prozent der Gesamtnutzung betragen.

Ebenso gehören Flächen dazu, die mit Zierbäumen und Ziersträuchern bepflanzt und/oder als Grün- und Rasenflächen angelegt sind und die Sie nicht betrieblich nutzen.

Gartenflächen gehören jedoch nur zur Wohnung, wenn sie in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude stehen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Gartenfläche auf dem Hofgrundstück gelegen ist.

In vielen Gebieten ist die Gartenfläche zwangsläufig vom Wohngebäude (Hofgrundstück) getrennt, zum Beispiel weil das Wohngebäude und die Gartenfläche durch eine öffentliche Straße geteilt sind oder der Nutzgarten auf dem Hofgrundstück auf dem nichtstetigen Grundstück angelegt ist.

Die räumliche Trennung ist jedoch unschädlich, solange man die Fläche tatsächlich als echten Nutz- oder Hausgarten zu mehr als 90 Prozent privat nutzt. Einer steuerfreien Entnahme unter Umständen die Zwangsversteigerung besorgt.



**Kein Opfer für den Hammer**

**Wehren Sie sich gegen Zwangsversteigerung**

Schlägt bei Überschuldung eine Betriebsanmietung fehl, greifen die Banken schnell zur Zwangsversteigerung. Doch diese läßt sich unter Umständen abwenden, wenn man seine Rechte kennt. Die Experten Josef Deuringer und Wolfgang Ertl geben Ihnen Tipps, wie Sie sich in solchen Fällen verhalten können.

Leider leben zur Zeit viele Betriebe von ihrer Substanz. Das heißt, von dem, was die Banken ihnen noch unter Belehnung des Hofes geben. Wenn hier keine Abhilfe geschafften wird, droht eines Tages zwangsläufig die Überschuldung. Und dann steht unter Umständen die Zwangsversteigerung bevor.

Sie nämlich erst einmal Zahlungsziele überschreiten oder Rechnungen nicht mehr bezahlen können, beginnt die Kostenspirale. Es drohen Mahnkosten, Verzugszinsen, Gerichts- und Anwaltskosten. Das verschlechtert die Situation dramatisch und die Kreditwürdigkeit ist weiter in Frage gestellt.

**Ohne Sanierung droht Versteigerung**

Grundsätzlich sollte bei einer Sanierung der Verkauf von Grundstücken kein Tabu sein (vgl. *dlz* 3/97). Doch nicht immer ist auch ein Käufer vorhanden. Gelingt die Sanierung nicht, kündigt die Bank die Kredite und fordert Sie zur Rückzahlung der gewährten Darlehen auf. Können Sie dies nicht, macht die Bank im allgemeinen von der sogenannten „Vollstreckungsklausel“ Gebrauch. Da die meisten Kredite durch eine Grundschuld abgesichert sind, findet sich in der notariellen Urkunde meist folgende Klausel: „Wegen dieser Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Schuldner aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.“ Damit hat die Bank automatisch einen Vollstreckungstitel in Händen.

Liegt eine solche Vollstreckungsurteilung nicht vor, muß sich die Bank einen Vollstreckungstitel erst durch ein gerichtliches Verfahren über einen Mahnbescheid oder Klage beschaffen. Sofern der Schuldner der Forderung nichts entgegenzusetzen hat, ergeht in dem Verfahren ein Vollstreckungsbescheid oder ein Urteil, aus dem die Bank die Vollstreckung betreiben kann.

Gegen die Vollstreckung können Sie sich zwar mit einer Gegenklage wehren, doch nur wenn der Gläubiger einen solchen Vollstreckungstitel zu Unrecht erlangt hat. Zum Beispiel ist dies der Fall, wenn der Darlehensvertrag wegen Wucherzinsen sittenwidrig war. Meist wird man aber gegen die Forderung als solche nichts einwenden können.

**Nicht alles unterliegt der Versteigerung**

Der Zwangsvollstreckung unterliegt das gesamte Vermögen des Schuldners, wie Familienschmuck, Maschinen, Grundstücke usw. Für das bewegliche Vermögen gelten jedoch Einschränkungen. So sind beispielsweise persönliche Gebrauchsgüterstände und

Haushaltsvorräte nicht versteigerbar. Auch die zum Wirtschaftsbetrieb erforderlichen Maschinen und Geräte, Vieh und Betriebsmittel wie Dünger oder Pflanzenschutzmittel sowie landwirtschaftlichen Erzeugnisse sind unpfändbar. Bedingung ist jedoch, daß sie zur Sicherung des Unterhalts oder zur Fortführung der Landwirtschaft bis zur nächsten Ernte erforderlich sind. Damit verbietet für den Gläubiger nur der Zugriff auf Grund und Boden. Dazu muß der Gläubiger das Zwangsversteigerungsverfahren mittels eines entsprechenden Antrags beim Amtsgericht einleiten. Erfahrene Banker wissen aber sehr wohl, daß ein Zwangsversteigerungsverfahren keineswegs immer von Vorteil für sie ist. Zum einen wurden die Höfe in der Vergangenheit oftmals zu hoch beliehen. Bei vielfach gefallen Grundstückspreisen könnte der Versteigerungsrisiko möglicherweise nicht ausreichen, um den gewährten Kredit zu decken. Zum anderen ist der Bank ein Kunde, mit dem sie nach einer Um-

schuldung immer noch Zinserrträge erwirtschaftet oder der wenigstens in Raten zahlt, immer noch lieber, als ein vermögensloser Sozialhilfeempfänger. Schließlich muß auch eine allzu rigorose vorgehende Bank damit rechnen, daß dies andere Kunden abschreckt.

### Kompromisse mit der Bank aushandeln

Deshalb sind die Banken auch bereit, bei der Rückzahlung der Kredite Kompromisse einzugehen. Der betroffene Landwirt sollte dies ausnutzen, um in dieser Situation selbstbewußt und eventuell zusammen mit einem Berater (Schuldenberater, Anwalt, Steuerberater) mit der Bank zu verhandeln. Hier sind einige Kompromissmöglichkeiten denkbar. Dazu muß man aber aktiv nach Lösungen suchen und nicht resignieren. Dies beginnt mit der Umschuldung eines teuren Kontokorrentkredites in ein langfristiges Darlehen mit Festzins. Auch wird die Bank bereit

sein, auf einen Teil ihrer Forderung zu verzichten, wenn sie dafür einen Restbetrag erhält, der ihre eigenen Kosten deckt oder sogar zu einem realen Wert führt. Dabei gilt auch hier der Erfahrungswert „je größer die Verschuldung, desto größer die Bereitschaft zum Kompromiß“ („Peanut-Effekt“). Oft wird es allerdings unumgänglich sein, ein Grundstück zu verkaufen, um einen Kredit zurückzahlen zu können. Die Banken sind sich dabei im klaren, daß mit der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks in das Grundbuch jeder Kaufinteressent weiß, daß der Verkäufer gezwungen ist, nahezu um „jeden Preis“ zu verkaufen. Dies kann nicht im Interesse der Bank sein. Deshalb wird sie auch bereit sein, auf die Zwangsversteigerung zu verzichten, wenn der Landwirt zum freihändigen Verkauf bereit ist. Werschon einen Kaufinteressenten benennen kann, verhandelt um so leichter. Banken haben meist Immobilienabteilungen, die Käufer vermitteln können und dabei noch ein Geschäft machen.

### Immobilienwert bei Versteigerung möglichst hoch festsetzen

Kommt es zu keiner Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens oder endet die Einstellung ohne Ergebnis, hat das Gericht einen Versteigerungstermin innerhalb festgesetzter Fristen zu bestimmen. Je nach Sachlage reichen sie von einem bis zu sechs Monaten. Dieser Termin ist mit Angaben zum Grundstück sowie dem Namen des Eigentümers öffentlich bekanntzumachen. Darüber hinaus wird das Gebot mit einem Sachverständigen festsetzen. Dies ist erforderlich, weil im ersten Versteigerungstermin der Zuschlag versagt werden kann, wenn das Gebot nicht 70 Prozent des Wertes des Grundstücks erreicht. Die Versagung des Zuschlages kann auch der Schuldner unter bestimmten Voraussetzungen beantragen. Deshalb sollte er darauf achten, daß der Wert der Immobilie möglichst hoch festgesetzt wird. Der Schuldner ist darüber hinaus am Wertsetzungsverfahren zu beteiligen. Gegen den Wertfestsetzungsbeschluß kann er Beschwerde einlegen. Wird beim ersten Versteigerungstermin nicht einmal die Hälfte des Wertes erreicht, darf das Gericht keinen Zuschlag bei der Versteigerung ge-

ben. Diese Grenze gilt aber nicht in einem zweiten Versteigerungstermin. Zu einem solchen zweiten Termin kann es auch kommen, wenn man ihn vor Schluß der Versteigerung beantragt. Gleichzeitig hat sich der Antragsteller zu verpflichten, den entstehenden Schaden, der durch die Entsagung des Zuschlages entsteht, zu übernehmen und dafür Sicherheit zu leisten. Auch der Schuldner kann einen solchen Antrag stellen. Selbst in einem zweiten Termin ohne Mindestgebot kann der Schuldner die Einstellung oder Aufhebung der Vollstreckungsmaßnahme erreichen. Voraussetzung ist jedoch, daß „die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist“ (§ 765a ZPO). Mit dieser Generalklausel wird gerade besonderen sozialen Umständen Rechnung getragen. Zum Beispiel ist dies der Fall, wenn Gefahr für Leben und Gesundheit besteht oder wirtschaftliche Werte verschlagen werden, ohne daß dies dem Gläubiger einen Nutzen bringt. Übrigens kann der Schuldner während der gesamten Verfahrensdauer die Einstellung oder Aufhebung der Vollstreckungsmaßnahme erreichen, wenn



**Aus dem Inhalt:** Geschichte · Zuchtverbandsgründungen · Leistungen · Vermarktung · Erfolgreiche Embryotransfer · Mutterkuhhaltung · Heiteres

Bitte schicken Sie den Antwortschein an:  
BLV Verlagsgesellschaft mbH · Wochenschrift-Leserservice  
Postfach 40 03 20 · 80703 München

Fazit: Eine Überschuldung des Betriebes muß nicht zwingend zur Zwangsversteigerung führen.

### Vollstreckung ist auch auszusetzen

Was ist aber, wenn sich eine Einigung nicht erzielen läßt und die Bank die Zwangsversteigerung weiter betreibt? Das Vollstreckungsgericht wird dann die Zwangsversteigerung anordnen und diese im Grundbuch eintragen lassen. Damit sind das Grundstück und insoweit auch die darauf wachsenden land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse beschlagnahmt. Sie unterliegen einem Veräußerungsverbot. Der Landwirt darf das Grundstück nur insofern noch nutzen, als dies ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entspricht. Auch in diesem Stadium ist es für eine einvernehmliche Lösung noch nicht zu spät. Das gerichtliche Verfahren ist je Gläubigerbank zustimmen. Ebenso kann das Gericht auf Antrag des Schuldners das Verfahren für sechs

Monate aussetzen. Allerdings muß die Aussicht bestehen, durch die Einstellung die Versteigerung zu vermeiden. Der Schuldner muß dabei glaubhaft machen, daß er in der Lage ist, innerhalb der Einstellungszeit (sechs Monate) die Zwangsversteigerung abzuwenden. Dies wird im Regelfall gegeben sein, wenn der Überschuldete einen sich schon anbahnenden freihändigen Grundstücksverkauf darlegen kann. Zusätzlich muß die Einstellung den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen sowie der Art der Schuld der Billigkeit entsprechen (§ 30a ZVG). Dies kann das Gericht verneinen, wenn der Gläubiger dem Schuldner bereits mit einer langfristigen Stundung entgegengekommen war.

Eine einstweilige Einstellung ist binnen einer Frist von zwei Wochen zu beantragen. Die Frist beginnt im Regelfall mit der Zustellung des Zwangsversteigerungsbeschlusses. Diese Frist sollte der Schuldner nicht versäumen. Er kann damit erneut einen Verhandlungsdruck auf die Gläubigerbank aufbauen und diese vielleicht doch noch zu einem Einlenken bewegen. (je) **dlz**

### Gelbvieh-Chronik

Diese jetzt neu erschienene Chronik schildert eindringlich die Entstehung, den Aufstieg und den stetigen Rückgang der Gelbvieh-Rasse und zeigt Gründe für diese Entwicklung auf.

Format 24,0 x 22,5 cm, 156 Seiten, gebunden, 53 farbige Abbildungen, 86 s/w-Abbildungen  
Preis: DM 39,- inkl. Versand und Verpackung

### BESTELL-COUPON

Hiermit bestelle ich \_\_\_\_\_ Expl. der Gelbvieh-Chronik  
-Franken - Deine Gelbe Kuh- zum Einzelpreis von DM 39,-

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort \_\_\_\_\_  
Meine Zahlungswiese:  per Rechnung  per Bankinzug

Konto-Nr., BIZ \_\_\_\_\_  
Geburtsort \_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_