



## Vieh raus, Mieter rein?

Serie Umnutzung (4): Werden Grundstücke oder Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt, muss man auch die steuerlichen Auswirkungen im Auge haben. Wir erläutern die Problemzonen und zeigen Lösungsmöglichkeiten auf.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und oftmals ganzer Hofstellen erfordert in der Regel erhebliche Investitionen, die häufig zum Großteil fremdfinanziert sind. Vor einer derartigen Maßnahme, die oftmals mehrere Hunderttausend Euro verursacht, müssen alle wirtschaftlichen, baurechtlichen und steuerlichen Fragen geklärt sein.

Vor der Umnutzung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden für außerlandwirtschaftliche Zwecke, gewerbliche Zwecke, zur Vermietung als Lager oder sonstiger Nutzung (z. B. Einbau von Wohnungen zur Eigennutzung, unentgeltlichen Überlassung an Angehörige oder zur Vermietung) sollten Sie unbedingt frühzeitig steuerlichen Rat einholen. Falls die steuerrechtlichen Spielregeln durch Unkenntnis nicht beachtet werden, kann nach einer Umnutzung eine nicht unerhebliche Steuerbelastung auf die Landwirte zukommen.

### Wo lauern die Fallen bei der Umnutzung?

Steuerbelastungen sind zum Beispiel möglich im Bereich der

- **Einkommensteuer:** falls es zu einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen kommt
- **Erbschaft- und Schenkungsteuer:** durch andere Bewertungsverfahren (15-jähriger Nachbewertungsvorbehalt)
- **Grundsteuer:** durch andere Einheitsbewertung
- **Umsatzsteuer**

Daher sollten vor einer Umnut-

zung immer folgende Fragen geklärt werden:

- Führt die Umnutzung zu einer steuerpflichtigen Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen?
- Kann die steuerpflichtige Entnahme verhindert werden?
- Soll das Grundstück und das Gebäude nach der Umnutzung ganz bewusst vom landwirtschaftlichen Betriebsvermögen getrennt werden?
- Soll es in ein anderes Betriebsvermögen überführt werden, ohne dass Einkommensteuer anfällt?
- Sollen die umgenutzten Wirt-

schaftsgüter ganz bewusst ins Privatvermögen überführt werden und die Steuerbelastung bewusst in Kauf genommen werden?

- Führt die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu einer zwangsweisen Entnahme in das Privatvermögen?
- Ist die Entnahme steuerpflichtig?
- Bleibt die Entnahme steuerfrei?

### Auswirkungen bei der Einkommensteuer

Durch die Verpachtung von Grundbesitz für landwirtschaftli-

**Zwangsentnahme verhindern:** Umgenutzte Gebäude können zu Buchwerten in einen Gewerbebetrieb überführt werden.

che Zwecke wird die Betriebsvermögens-eigenschaft der verpachteten Grundstücke nicht berührt. Bei der Verpachtung von Teilen des Grund und Bodens für landwirtschaftliche Zwecke handelt es sich bei den einzelnen Flächen um gewillkürtes Betriebsvermögen. Bei der Verpachtung des gesamten Betriebes liegt dagegen weiterhin notwendiges Betriebsvermögen vor.

Dagegen ist bei der Verpachtung oder sonstigen Nutzungsüberlassung von Grund und Boden für andere als landwirtschaftliche Zwecke im Einzelfall zu prüfen, ob die einzelnen verpachteten Grundstücke weiterhin im Betriebsvermögen des landwirtschaftlichen Betriebes verbleiben können oder wird eine Entnahme ausgelöst. Vorsicht ist geboten bei einer Nutzungsänderung von Grundstücken und Wirtschaftsgebäuden, die aus Sicht der Landwirtschaft wesensfremd sind.

Bei wesensfremder Nutzungsänderung sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- **Fallgruppe 1:** Werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Zelt- oder Campingplatz mit den erforderlichen Einrichtungen ausgestattet und durch Vermietung an Camping- und Zeltplatzgäste, auch an Dauercamper genutzt, ist regelmäßig eine gewerbliche Tätigkeit anzunehmen. Das gilt insbesondere dann, wenn auch die erforderlichen Nebenleistungen erbracht werden.

Das Gleiche gilt, wenn vorhandene Wirtschaftsgebäude umgebaut werden und darin ein eigenes Gewerbe oder eine freiberufliche Tätigkeit

Fortsetzung auf Seite 34

### Was ist gewillkürtes Betriebsvermögen?

Zum gewillkürten Betriebsvermögen gehören solche Wirtschaftsgüter, die

- nicht eigenbetrieblich genutzt werden, aber
- in einem gewissen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und
- ihn zu fördern bestimmt und geeignet sind.

Dabei kann gewillkürtes Betriebsvermögen auf zweierlei Arten entstehen:

- Zuführung von bisherigem Privatvermögen über eine Einlagehandlung oder durch Willkürung, indem z. B. eine zugekaufte landwirtschaftliche Fläche, die verpachtet ist, als Betriebsvermögen steuerlich behandelt wird.
- Umwandlung von bisher notwendigem Betriebsvermögen durch Nutzungsänderung zum gewillkür-

ten/geduldeten Betriebsvermögen (z. B. Verpachtung einer bisher selbst bewirtschafteten Fläche oder durch Vermietung eines umgebauten Wirtschaftsgebäudes).

Während Gewerbetreibende Wirtschaftsgüter, die nicht zum notwendigen Privatvermögen gehören (z. B. fremd vermietete Gebäude bzw. Gebäudeteile), regelmäßig als gewillkürtes Betriebsvermögen innerhalb ihres Betriebs ausweisen können, gilt dies für die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft nicht uneingeschränkt. Dem gewillkürten Betriebsvermögen eines LuF-Betriebs können nur solche Wirtschaftsgüter zugeordnet werden, deren Nutzung innerhalb der Landwirtschaft möglich ist. So kann z. B. der Landwirt entgeltlich erworbene land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen,

die verpachtet sind, seinem Betrieb grundsätzlich als gewillkürtes Betriebsvermögen zuordnen. Diese müssen lediglich von der Entfernung her von dem Betrieb aus bewirtschaftbar sein laut BFH-Urteil im Umkreis von 100 km. Dagegen können Grundstücke und Gebäude, die ihrer Art nach für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wesensfremd sind, nicht durch eine Einlage dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als gewillkürtes Betriebsvermögen zugeordnet werden. Daher kann der Landwirt ein zur Vermietung bestimmtes Objekt, das er entgeltlich erworben oder auf einem zugekauften Grundstück errichtet hat, nicht in seinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als gewillkürtes Betriebsvermögen ausweisen.

**Vieh raus, ...**

Fortsetzung von Seite 33

ausgeübt wird, z. B. ein Bauernhofcafé betrieben wird oder in den durch Umnutzung entstandenen Büroräumen eine eigene Rechtsanwaltskanzlei betrieben wird.

In den Fällen der Fallgruppe 1 entsteht regelmäßig ein eigener Gewerbebetrieb bzw. freiberufliches Betriebsvermögen, in derartigen Fällen werden die Grundstücke und die entsprechenden Gebäude vom landwirtschaftlichen Betriebsvermögen in das gewerbliche oder freiberufliche Betriebsvermögen überführt. Dieser Vorgang erfolgt zum Buchwert ohne einkommensteuerliche Auswirkung.

● **Fallgruppe 2:** Anders sieht die steuerliche Beurteilung aus, wenn durch Umnutzungen landwirtschaftlicher Flächen oder Wirtschaftsgebäude diese danach für gewerbliche oder sonstige Nutzungen lediglich vermietet oder verpachtet werden.

In derartigen Fällen ist zu prüfen, können die ungenutzten Grundstücke und Gebäude weiterhin als gewillkürtes/geduldetes Betriebsvermögen (siehe Kasten) im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verbleiben oder führt die Umnutzung zu einer steuerpflichtigen Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen.

**Wesensfremde Nutzungsänderung**

Grundstücke und Gebäude des Betriebsvermögens, die nach einer Nutzungsänderung nicht mehr geeignet sind, dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, aber auch nicht zwingend notwendiges Privatvermögen sind, können in einem begrenzten Umfang weiterhin als gewillkürtes/geduldetes Betriebsvermögen behandelt werden.

**Beispiele:**

● Betriebsvermögen Grundstück wird mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut zur Vermietung

● Der Stall und Stadel wird zu Vermietungszwecken umgebaut, gewerbliche Nutzung

● An einem Betriebsvermögen Grundstück wird ein Erbbaurecht bestellt, darauf werden Einfamilienhäuser errichtet.

Aber Vorsicht: Für wesensfremde Nutzungsänderungen gilt eine Unschädlichkeitsgrenze von bis zu 10 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das heißt: Landwirtschaftsfremde Nutzungen von Grundstücksflächen und Gebäuden, die zur Vermietung und Verpachtung bestimmt sind, können nur dann als gewillkürtes Betriebsvermögen behandelt werden, wenn ihr Flächenumfang nicht mehr als 10 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche ausmachen.

**Ermittlung der 10%-Grenze**

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der 10%-Grenze sind sämtliche Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung des land- und



FOTO: DREIER

**In die Maschinenhalle wurden mehrere Wohnungen hineingebaut.**

forstwirtschaftlichen Betriebs, unabhängig davon, ob sie selbst bewirtschaftet oder verpachtet sind. Nicht zu berücksichtigen sind Hof- und Gebäudeflächen, forstwirtschaftliche Flächen und zugepachtete Flächen.

Zur Prüfung der 10%-Grenze sind sämtliche Grundstücksflächen zusammenzuzählen, die der Landwirt-

schaft wesensfremd sind und im Betrieb als gewillkürtes/geduldetes Betriebsvermögen behandelt werden sollen (also alle Flächen, die mit entgeltlichen oder teilentgeltlichen Erbbaurechten bestellt sind und sämtliche Flächen, die mit Mietobjekten bebaut sind).

Nicht zu berücksichtigen sind jene Flächen, die schon zum notwendigen Privatvermögen des Landwirts gehören (also z. B. Flächen, an denen ein Erbbaurecht unentgeltlich bestellt wurde und deshalb entnommen worden sind) und auch solche Flächen, die zwar außerlandwirtschaftlich verpachtet sind, bei denen jedoch der Pächter verpflichtet ist, die Grundstücke nach Ablauf der Pachtzeit als landwirtschaftliche Flächen zurückzugeben (z. B. bei Verpachtung an den Betreiber einer Photovoltaikanlage oder eines Golfplatzes).

**Beispiel:** Ein Betrieb mit 5 ha landwirtschaftlich genutzter Eigentumsfläche kann 5000 m<sup>2</sup> für außerlandwirtschaftliche Zwecke nutzen. Bei einem Betrieb mit 25 ha sind 25000 m<sup>2</sup> möglich.

Für diese Flächen könnten Erbbaurechte vergeben werden für Einfamilienhäuser, die Flächen könnten selbst bebaut werden mit Wohnhäusern oder gewerblichen Objekten und diese dann vermietet werden.

**Beispiel:** Ein Betrieb mit 50 ha kann 50000 m<sup>2</sup> für außerlandwirtschaftliche Zwecke verwenden, das entspricht zum Beispiel 60 bis 70 Bauplätzen, die noch dem geduldeten Betriebsvermögen zugeordnet werden können.

**Überschreiten der 10%-Grenze?**

Bei Überschreiten der 10%-Geringfügigkeitsgrenze bedeutet dies noch nicht zwingend eine Entnahme dieser der Landwirtschaft wesensfremd genutzten Flächen und Gebäuden. Es ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen die landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne einer Vermögensverwaltung überlagern. Die Finanzverwaltung hat für die Einzelfallprüfung Kriterien aufgestellt, wonach im jeweils vorliegenden Fall die Ver-

**Zwangsentnahme infolge eines großen Umbaus****Berechnung des Buchwerts**

Der vermietete Grund- und Bodenanteil beträgt ca. 1000 m <sup>2</sup> und hat einen Buchwert von	5000 €
Das vermietete ehemalige landwirtschaftliche Gebäude hat einen Buchwert von	10000 €
Die Umbaumaßnahmen zum Geschäftshaus betragen (Vermietung an Bank und sonstige Gewerbe)	400000 €
Der gesamte Buchwert des Gebäudes beträgt	415000 €

**Berechnung des steuerpflichtigen Entnahmegewinnes**

Verkehrswert Grund und Boden 1000 m <sup>2</sup> x 150 €	150000 €
Verkehrswert ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude	40000 €
Verkehrswert des Geschäftshauses (wegen sehr hoher Eigenleistungen ist der Verkehrswert wesentlich höher als der Buchwert)	475000 €
Entnahmewert	665000 €
./. Buchwert	415000 €
<b>Entnahmegewinn</b>	<b>250000 €</b>

Falls das ungenutzte Gebäude in der Weise aus dem Betriebsvermögen entnommen wird, wäre ein Entnahmegewinn von 250000 € zu versteuern. Die fällige Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer darauf beträgt:  
 - bei Alleinstehenden ca. 47 % = 118000 €  
 - bei Verheirateten ca. 44 % = 110000 €

**Vermietung für landwirtschaftliche Zwecke**

Die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden oder auch die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken, die vom Mieter oder Pächter für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, fallen meines Erachtens nicht unter die 10%-Grenze. Die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einfachem Pachtvertrag über eine sehr lange Laufzeit, z. B. 20 bis 30 Jahre, führt ebenfalls zu keiner Entnahme.

Daher kann die Einräumung eines Erbbaurechts an landwirtschaftlichen Flächen für den Pächter, der diese wiederum landwirtschaftlich nutzt, kein anderes Ergebnis geben. In derartigen Fällen verhält es sich ähnlich wie bei Flächen, die als Golf-

platz verpachtet werden und nach Ablauf der Pacht wieder als landwirtschaftliche Flächen nutzbar zurückgegeben werden müssen.

**Beispiel:** Ein Landwirt hat bis auf die Hofstelle sämtliche landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Ein Pächter möchte nun auf etwa 50 % der Fläche, die im Außenbereich liegt, einen Pferdestall und Reitplatz errichten sowie Pferdekoppeln anlegen und einen Pensionspferdestall betreiben. Für Zwecke der Baugenehmigung verlangt die Behörde einen Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die Bestellung des Erbbaurechts ist in dem Beispiel meines Erachtens steuerlich unschädlich, die Flächen von etwa 50 % der Eigen-

tumsflächen stellen weiterhin geduldetes Betriebsvermögen des LuF-Betriebes dar. Entscheidend ist, dass es sich um keine der Landwirtschaft wesensfremde Nutzung handelt. Nach Ablauf des Erbbaurechts kann ohne Weiteres wieder die landwirtschaftliche Eigenbewirtschaftung aufgenommen werden.

**Tipp:** Wenn ein Grenzfall vorliegt, ob die Flächen oder Gebäude noch im LuF-Betrieb verbleiben können oder eine steuerpflichtige Entnahme ausgelöst wird, gibt es die Möglichkeit, beim Finanzamt eine verbindliche Auskunft einzuholen. Dies ist umso mehr anzuraten, wenn es bei Nichtanerkennung um sehr hohe Entnahmewerte geht und hohe Steuern ausgelöst werden.

hältnisse gegeneinander abzuwägen sind und zwar wie folgt:

- Das Verhältnis der für das Mietobjekt verwendeten Flächen zu den gesamten Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes
- Das Verhältnis des Kapitaleinsatzes für das Mietobjekt (Verkehrswert des Grund und Bodens + Investitionskosten) zum Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes
- Das Verhältnis der Mieterträge und Einkünfte aus dem Mietobjekt zum Roh- und Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung

Falls bei Gegenüberstellung der Wert- und Einkommensverhältnisse die Landwirtschaft überwiegt (siehe nebenstehendes Muster), können derartige vermietete Gebäude im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen fortgeführt werden. Sollte bei der Gegenüberstellung der vier Kriterien ein Ergebnis von 2:2 entstehen, empfehlen wir in jedem Fall eine

Welche Nutzung überwiegt?		
	landwirtschaftliche Nutzung	Mietobjekt
1. Flächenumfang		
2. Verkehrswert		
3. Einnahmen		
4. Gewinn		

verbindliche Auskunft beim Finanzamt einzuholen, ob es noch möglich ist, dieses Vorhaben innerhalb der Landwirtschaft verwirklichen zu können.

Falls die Mietobjekte innerhalb der Landwirtschaft verbleiben können, sind die Mieteinnahmen im Rahmen der Gewinnermittlung für den landwirtschaftlichen Betrieb als Einnahmen zu erfassen, die Betriebsausgaben im Zusammenhang mit dem Mietobjekt sind als Aufwand zu behandeln. Ausnahme bei § 13a-Landwirten: diese können keine Aufwen-

dungen, die mit den Mieteinnahmen zusammenhängen, abziehen.

### Wie kann man die Entnahme verhindern?

Ergibt sich bei Gegenüberstellung der Wert- und Einkommensverhältnisse ein Ergebnis zugunsten des Mietobjekts, erfolgte durch die Finanzverwaltung bisher eine Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen für die umgenutzten Gebäude mit dem zugehörigen Grund- und Bodenanteil (siehe Beispiel Seite 34).

Bei rechtzeitiger steuerrechtlicher Gestaltung kann diese steuerpflichtige Entnahme verhindert werden, indem der Landwirt den Grund und Boden mit dem zugehörigen Gebäude in eine gewerbliche Vermietungsgesellschaft (z. B. GmbH & Co. KG) zu Buchwerten überführt. Bei dieser Gestaltung wird nunmehr das landwirtschaftliche Betriebsvermögen zum Buchwert steuerneutral in das gewerbliche Betriebsvermögen der Vermietungsgesellschaft des Landwirts überführt.

Dies kann auch den Vorteil haben, dass im Falle der Weitervererbung nunmehr zwei Betriebsvermögen vorhanden sind und getrennt übergeben werden können. Der landwirtschaftliche Betrieb kann dann zu Buchwerten an ein Kind und die Vermietungsgesellschaft zu Buchwerten an ein anderes Kind übertragen werden.

**Helmut Gruber**

Steuerberater, Augsburg

## Umnutzungsfälle und ihre Lösung

Die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten bei den häufigsten Varianten

### 1 In den ehemaligen Stall und Heuboden, der an das Wohnhaus angrenzt, wird eine neue Wohnung für den Betriebsleiter oder die Altenteiler eingebaut.

Die Errichtung einer neuen Betriebsleiter- oder Altenteiler-Wohnung stellt notwendiges Privatvermögen dar. Der dafür notwendige Grund- und Bodenanteil kann jedoch steuerfrei entnommen werden. Die steuerfreie Entnahme ist nur für eine Betriebsleiter-Wohnung und eine Altenteiler-Wohnung möglich.

Voraussetzung: Der Erstbezug muss durch den Betriebsleiter oder Altenteiler erfolgen.

Es muss lediglich die Altgebäudesubstanz, die für den Wohnungseinbau verwendet wird, steuerpflichtig entnommen werden. In der Praxis sind das oftmals keine hohen Werte. Im Zweifel muss darüber eine Wertermittlung durch einen Bausachverständigen vorgelegt werden.

### 2 In das ehemalige massive großvolumige Wirtschaftsgebäude werden drei Wohnungen eingebaut.

- EG-Wohnung, 90 m<sup>2</sup>, wird unentgeltlich an die verheiratete Tochter überlassen.
- OG-Wohnung, 90 m<sup>2</sup>, wird fremd vermietet.
- DG-Wohnung, 70 m<sup>2</sup>, wird unentgeltlich vom ledigen Sohn mit Freundin und späterem Hofnachfolger bewohnt.

Folge: Die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss, die unentgeltlich an die Kinder überlassen werden, führen zu einer steuerpflichtigen Entnahme. Die Wohnung im 1. Obergeschoss, die vermietet wird, könnte als gewillkürtes Betriebsvermögen im land- und forstwirtschaft-



FOTO: LANDPIXEL.DE

**Vor Baubeginn** sollte man rechtlichen und steuerlichen Rat einholen.

lichen Betrieb verbleiben. Wichtig ist, die Entnahme für den anteiligen Grund und Boden und die anteilige Altgebäudesubstanz vor dem Baubeginn zu beantragen. Eine steuerfreie Entnahme für die Dachgeschoss-Wohnung ist nicht möglich, weil der spätere Hofnachfolger noch nicht die Voraussetzungen als Betriebsleiter erfüllt.

### 3 Eine leer stehende Scheune (Holzfachwerkbau) wird für 250 000 € umgebaut und als Veranstaltungstadel selbst betrieben. Dort werden insbesondere Hochzeiten, Familienfeiern, Betriebsfeiern usw. veranstaltet.

Die Umnutzung als Veranstaltungstadel, der selbst bewirtschaftet und betrieben wird, führt zu keiner

steuerpflichtigen Entnahme aus dem Betriebsvermögen, sondern lediglich zu einer Überführung vom land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen in das gewerbliche Betriebsvermögen des Landwirts. Dieser Vorgang erfolgt zum Buchwert und löst keinerlei Einkommensteuern aus.

Im Eigentum des Landwirts befinden sich danach zwei Betriebsvermögen; einmal das land- und forstwirtschaftliche Betriebsvermögen und zum anderen das gewerbliche Betriebsvermögen. Im Zuge der Nachfolgeplanung können die beiden Betriebe getrennt z. B. an zwei verschiedene Kinder übergeben werden.

### 4 Der leerstehende ehemalige Bullenstall wird umgebaut für eine gewerbliche Nutzung und an

### einen Handwerksbetrieb (Schreinerei) vermietet.

Die Umnutzung zu einer Werkstatt und Vermietung an einen Handwerksbetrieb löst keine Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen aus. Die für die Vermietungszwecke benötigte Grundstücksfläche liegt innerhalb der 10%-Grenze zum gesamten landwirtschaftlichen Grundbesitz. Das vermietete Gebäude kann deshalb als gewillkürtes/geduldetes Betriebsvermögen im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen verbleiben.

Die Mieteinnahmen sind bei der Gewinnermittlung für den landwirtschaftlichen Betrieb zu erfassen. Im Gegenzug können Betriebsausgaben, Schuldzinsen aus evtl. Finanzierung für die Umbaumaßnahme als Betriebsausgaben und die Abschreibung gegengerechnet werden.

### 5 Die Althofstelle im Dorfzentrum wird abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt.

Die Hofstelle steht seit längerem leer. Die Gebäude verfallen mehr und mehr, da mangels Einnahmen keine Instandhaltungen bzw. Renovierungen durchgeführt werden. Der Eigentümer hat vor vielen Jahren einen Aussiedlerhof gebaut. Es steht die Entscheidung an, die Althofstelle einer ertragreichen Nutzung zuzuführen. Nach Besichtigung und Prüfung durch einen Baufachmann wird entschieden, dass eine Renovierung der Altgebäude nicht mehr wirtschaftlich ist. Die gesamten Wirtschaftsgebäude auf der Althofstelle, ca. 2500 m<sup>2</sup> groß, sollen abgerissen werden und ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden zur Vermietung.

- Grundstückswert 500 000 €
- Baukosten ca. 2 000 000 €
- Jahresmieteinnahmen 120 000 €

Da die vermietete Fläche von 2500 m<sup>2</sup> innerhalb der 10%-Grenze

Fortsetzung auf Seite 36