

mit Grundstückseigentümern abgeschlossen, wenn ein Gemeindegebiet städtebaulich entwickelt und dabei anfallende Kosten dem Grundstückseigentümer auferlegt werden sollen. Der Grundstückseigentümer erhält dabei als Gegenleistung die Verpflichtung der Gemeinde auf zügigen Erlass eines Bebauungsplans.

Der bloße Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für sich allein ist noch kein Indiz für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels, wenn durch diesen ausschließlich Kosten oder sonstige Aufwendungen übernommen und/oder Grundstücke bereitgestellt werden. Als Merkmal eines gewerblichen Grundstückshandels gilt hingegen, wenn durch den städtebaulichen Vertrag eine Reihe kommunaler Aufgaben von der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer übertragen werden, zum Beispiel die Durchführung der Erschließung in eigener Regie oder durch die Beauftragung eines Erschließungsunternehmers. Beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist also Vorsicht geboten. Steuerliche Beratung sollte im Vorwege eingeholt werden.

Entscheidend ist: Wird wirtschaftliches Risiko durch den städ-

tebaulichen Vertrag übernommen, liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor.

### Gestaltungsmöglichkeiten bei Mitwirkung

Oftmals will der Landwirt an der Baureifmachung und Erschließung der Grundstücke verdienen. Gleichzeitig möchte er die stillen Reserven aus der Veräußerung des landwirtschaftlichen Grundstückes auf Reinvestitionen übertragen. Hierzu bietet es sich an, einen Zwischenerwerber, der die schädlichen Aktivitäten entfaltet, einzusetzen. Hierzu werden häufig Gesellschaften gegründet, an denen auch der Landwirt beteiligt ist. In solchen Fällen ist darauf zu achten, dass kein Gestaltungsmissbrauch im steuerlichen Sinne betrieben wird. Liegt nämlich ein sogenannter Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wird das Finanzamt eine solche Gestaltung über Zwischenerwerber nicht anerkennen. Folgende Umstände sprechen in der Regel für eine missbräuchliche Gestaltung:

- Die Geldmittel für den Kaufpreis stammen zu einem erheblichen Teil vom veräußernden Landwirt und können im Wesentlichen

erst aus dem Erlös durch den Weiterverkauf der Grundstücke aufgebracht werden.

- Die Person als Zwischenerwerber hat im Wesentlichen nur den Zweck des Kaufs und des Weiterverkaufs der Grundstücke.

- Der Kaufpreis wird so bemessen, dass von vornherein nur ein Verlust oder ein unerheblicher Gewinn aus dem Weiterverkauf zu erwarten ist. Besonders problematisch ist die Zwischenschaltung von Personengesellschaften, denn häufig wer-

den die Aktivitäten der Personengesellschafter mit den Gesellschaftern zusammengerechnet.

Für die Wirksamkeit der Abschröpfung über Zwischenerwerber sind also ein fremdüblicher Ablauf und eine fremdübliche tatsächliche Durchführung geboten. Auch in diesem Zusammenhang ist steuerliche und rechtliche Beratung dringend geboten.

**Stefan Heins  
wetreu**

### FAZIT

Landwirte können sehr schnell mit „schädlichen Aktivitäten“ über die Grenzen eines landwirtschaftlichen Hilfsgeschäfts hinauskommen und mit Grundstücksveräußerungen in den gewerblichen Grundstückshandel abgleiten. Ein Landwirt, der Aktivitäten entfalten möchte, die zu einer höheren Wertschöpfung im Veräußerungsvorgang führen, sollte sich vor Ergreifen dieser Maßnahmen dringend steuerlich beraten lassen.

Zur Vermeidung eines gewerblichen Grundstückshandels und zum Erhalt des landwirtschaft-

lichen Hilfsgeschäfts mit allen Reinvestitionsmöglichkeiten muss also darauf geachtet werden, dass durch die getroffenen Maßnahmen nicht ein Objekt anderer Marktängigkeit geschaffen wird. In diesem Fall liegt ein gewerblicher Grundstückshandel auch dann vor, wenn die sogenannte Dreiojektgrenze nicht überschritten wird, also nicht mehr als drei Grundstücke veräußert werden, da die „schädliche Aktivität“ eine gewerbliche Aktivität an sich ist und es dabei nicht auf die Dreiojektgrenze ankommt.

Im (Güte-) Zeichen der Regionalität

## Von Kartoffeln, Krabben bis Katenschinken und Küstennebel



Arne Petersen, Geschäftsführer der Messe Husum (r.), führte den Ausschuss, der erstmals unter dem Vorsitz der Kammerpräsidentin Ute Volquardsen (Mitte) tagte, über die Messe. Eckhard Voss, Die Seite-Verlag (li.), informierte über seine Medien. Foto: Sandra van Hoorn

Die Nordgastro in Husum schließlich ist eine Fachmesse, auf der sich in erster Linie Gastronomen informieren und Verträge mit Herstellern abschließen. Auch hier stehen regionale Waren und Zutaten vermehrt im Fokus, da Köche auf diese setzen und dies teils auch stärker in den Speisekarten ausloben. Daher waren neben der Flensburger Brauerei auch zahlreiche weitere Gütezeichen-Firmen wie der Schönmoorer Hof, die Meierei Geestfrisch, die Urstrom-Brauerei oder die Hofkäserei Backensholz als Aussteller vor Ort, um ihre Angebote zu präsentieren.

Kartoffeln, Krabben, Katenschinken, Küstennebel - das Interesse an regionalen Köstlichkeiten aus Schleswig-Holstein ist nach wie vor enorm. Innerhalb der letzten Wochen fanden mit der Grünen Woche, der BioFach und der Nordgastro in Husum drei wichtige Veranstaltungen mit sehr unterschiedlichen Zielgruppen und Zielsetzungen statt, auf denen der Megatrend Regionalität deutlich zu spüren war.

Zur Internationalen Grünen Woche in Berlin kommen überwiegend Endverbraucher in die





Die 241. Sitzung des Gütezeichen-Qualitätsausschusses bei der Landwirtschaftskammer fand während der Nordgastro in Husum statt. Fotos (2): Nele Harder

bestimmt. Der Ausschuss, aus Fachleuten der Erzeugung, der Verarbeitung, des Handels, des Handwerks, der Politik und des Verbraucherschutzes zusammengesetzt, steuert und kontrolliert die Richtung der Qualitäts- und Marketingarbeit.

Kürzlich tagte der Qualitätsausschuss in Husum. Der Ausschuss war damit zu Gast in den Husumer Messehallen. Wo gerade die Nordgastro stattfand. Den Vorsitz des Gremiums hat zur Sitzung in Husum erstmals Ute Volquardsen, Präsidentin der Landwirtschaftskammer, übernommen. Sie wird den Vorsitz für die Dauer ihrer Präsidentschaft innehaben und damit künftig die Geschicke des Ausschusses maßgeblich mitbestimmen. In der 241. Sitzung wurden unter ihrer Leitung Produkte der Osterhusumer Meierei Witzwort sowie des Wurstwarenherstellers Binckebanck neu ins Gütezeichen aufgenommen.

**Dr. Markus Heid**  
Landwirtschaftskammer  
Tel.: 0 43 31-94 53-400  
mheid@lksh.de

Messehallen, um typische Lebensmittel aus allen Ecken der Erde kennen zu lernen und zu probieren – auch die Spezialitäten aus Schleswig-Holstein stehen hier traditionell hoch im Kurs. Auf der Weltleitmesse für Ökoprodukte, der Biofach in Nürnberg, treffen sich ausschließlich Fachleute zum Austausch und Handel. Und auch hier ist trotz einer fortschreitenden

Internationalisierung zu bemerken, dass viele Hersteller und Händler versuchen, dem Wunsch der Kunden nach regionalen Bioprodukten zu entsprechen.

Zu Gast in den Husumer Messehallen war mit dem Qualitätsausschuss bei der Landwirtschaftskammer auch das Gremium, das die Ausrichtung des Gütezeichens „Geprüfte Qualität Schleswig-Holstein“



Der Qualitätsausschuss informierte sich bei den Ausstellern über den Messerverlauf. Zum 20-jährigen Jubiläum konnte die Nordgastro 250 Aussteller und rund 5.000 Besucher begrüßen.

## Regionalität umspannt Nord und Süd



Landwirtin aus dem hohen Norden trifft Winzerstochter aus dem Süden. Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöckner mit Ute Volquardsen, Präsidentin der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, bei der Eröffnungsfeier in der Blumenhalle am Weinstand der rheinland-pfälzischen Winzer auf der Grünen Woche in Berlin. Die Grüne Woche dient dem fachlichen und politischen Austausch – mit dabei sind Erzeuger aus aller Herrenländer. Gastland war in diesem Jahr Finnland. In der Halle 22 a präsentiert sich Schleswig-Holstein, darunter auch die Landwirtschaftskammer mit ihrem Gütezeichen und zahlreichen Erzeugern aus dem Norden (v. li.). Foto: Matthias Wiedenau