



**Waldverkauf: Welche Steuern fallen an? Was Sie vor dem Verkauf beachten sollten.
Wann sich ein Sachverständigengutachten lohnt.**

Bei der Veräußerung von forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden steuerlich gesehen zumindest zwei Wirtschaftsgüter verkauft: der Grund und Boden sowie das stehende Holz. Umgekehrt sind auch Überlegungen auf Seite des Waldkäufers anzustellen. Der Gewinn auf den „nackten“ Grund und Boden unterliegt seit 1. April 2012 der Immobilienertragsteuer. Der Gewinn aus der Veräußerung des stehenden Holzes (und auch eines allfälligen Eigenjagdrechts) unterliegt neben dem (allenfalls pauschal ermittelten) laufenden Gewinn gesondert der Einkommensteuer.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinnes, der die Bemessungsgrundlage für die Einkommen- als auch Immobilienertragsteuer darstellt, ist abhängig von den insgesamt erzielten Verkaufserlösen aus Waldverkauf pro Kalenderjahr.

Einkommensteuer: Fällt an für stehendes Holz und Jagdrecht

Bei Waldverkäufen bis zu einem jährlichen Veräußerungserlös von € 250.000 können für das stehende Holz und Jagdrecht, pauschal 35% als Veräußerungsgewinn vom gesamten Veräußerungserlös (= Gesamtkaufpreis) angesetzt werden. Dieser pauschal ermittelte Veräußerungsgewinn für das stehende Holz und Jagdrecht (35%) unterliegt dem allgemeinen progressiven Einkommensteuertarif (0-55%).

Alternativ kann der tatsächliche Wert des steuerpflichtigen stehenden Holzes auch durch ein Sachverständigengutachten ermitteln werden. Bei jährlichen Veräußerungserlösen von insgesamt über 250.000 Euro ist die pauschale Ermittlung des Veräußerungsgewinnes für das stehende Holz und Jagdrecht nicht mehr möglich und ein Sachverständigengutachten ist zwingend erforderlich.

Immobiliensteuer: Fällt an für Grund und Boden

Auch bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer greift die 250.000 Euro-Grenze: Sofern der Veräußerungserlös aus Waldverkauf jährlich 250.000 Euro nicht übersteigt, können pauschal 50% des Gesamtveräußerungserlöses als Teilerlös für den Grund und Boden angesetzt werden. Auf dieser Bemessungsgrundlage ist – abhängig davon, ob Alt- oder Neuvermögen vorliegt – sodann der anteilige Veräußerungsgewinn entsprechend zu ermitteln und zu versteuern.

Liegt der jährliche Veräußerungserlös über 250.000 Euro, ist verpflichtend ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des auf den Grund und Boden entfallenden Anteils des Veräußerungserlöses einzuholen.

Woran Sie jedenfalls vor einem Waldverkauf denken sollten:

Um die individuelle Steuerbelastung im Zuge eines Waldverkaufes möglichst gering zu halten empfehlen wir im Vorfeld des Verkaufs folgende Überlegungen anzustellen:

- Wie ist Ihr zu verkaufender Wald bestockt? Bei Jungbeständen oder bei geringer Bestockung kann ein „freiwilliges“ Sachverständigengutachten die Einkommensteuer erheblich reduzieren.
- Welcher Tarifstufe unterliegen Ihre anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünfte? Führen Ihre anderen laufenden Einkünfte mit dem Gewinn vom Waldverkauf zu einer niedrigeren Steuerbelastung, kann auf Antrag auch beim Grund und Boden der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerung).
- Haben Sie im Zuge des Verkaufs eine Ratenzahlung vereinbart? Da in der Pauschalierung kein Verlust geltend gemacht werden kann, gibt es unterschiedliche Varianten der Einkünfteermittlung. Es empfiehlt sich eine individuelle Durchrechnung unter Berücksichtigung Ihrer anderen steuerpflichtigen Einkünfte zwecks Optimierung der Steuerlast beim Waldverkauf.
- Planen Sie Ihre Waldveräußerung gleichzeitig mit einer Betriebsaufgabe? Dann können steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden wie z.B. Freibetrag, Dreijahresverteilung oder Halbsteuersatz. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Steuerpflichtige zwischen den Steuerbegünstigungen frei wählen.
- Droht ein behördlicher Eingriff bzw. eine Flurbereinigung Ihres Waldes? Unter diesen Umständen sind Sie von der Immobilienertragsteuer befreit.
- Steht Ihr Waldverkauf in zeitlichem Zusammenhang mit Investitionen in andere betriebliche Immobilien wie Grundstücke, unter Umständen auch Gebäude? Dann ist zu prüfen, ob eine Übertragung der stillen Reserven möglich ist.
- Beinhaltet der Wald ein Gebäude, z. B. ein Forsthaus? Dann kommt auch der Sondersteuersatz für diesen Veräußerungsgewinn zur Anwendung. Als Bemessungsgrundlage wird der anteilige Erlös für das Gebäude abzüglich des Restbuchwertes herangezogen.
- Ist mit dem Wald ein Fischereirecht verbunden? Dann ist der Erlös aus der Veräußerung eines betrieblichen Fischereirechtes auf eigenem Grund und Boden zur Gänze steuerpflichtig. Da es sich hier um kein grundstücksgleiches Recht handelt, sind die Grundsätze der allgemeinen Gewinnermittlung anzuwenden und zum Tarif (0-55%) zu versteuern.
- Führt ihr Waldverkauf zur besseren Gestaltung von Bauland (Baulandumlegungsverfahren)? Dann ist der Anteil für Grund und Boden von der Immobilienbesteuerung befreit. Welche konkreten Maßnahmen als Baulandumlegung anzusehen sind, ist in den jeweiligen Landesgesetzen auf dem Gebiet der Raumordnung geregelt.

Hinweis: Vorsicht beim Waldtausch

Beim Waldtausch (auch beim wertgleichen) liegen auf beiden Seiten je ein "Kauf" und ein "Verkauf" vor. Steuerlich bedeutet dies, dass jeder Tauschpartner Immobilienertragsteuer, Einkommensteuer für das stehende Holz und Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr zu zahlen hat, selbst wenn wertgleich getauscht wurde. Hier empfiehlt sich vorher eine Beratung einzuholen ob die Voraussetzungen für ein Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorliegen oder ob eine Übertragung von stillen Reserven möglich ist.