

## **Klarstellungen zu der Besteuerung der Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken**

*von Carmen Rădulescu, Rechtsanwältin*

In Rumäniens Amtsblatt Nr. 93/ 02.02.2023 wurde das lang erwartete Verfahren bezüglich der Berechnung, Einnahme, Zahlung und Erklärung der anfallenden Steuer bei dem Verkauf von im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (kurz: „**Verfahren**“ genannt) veröffentlicht.

### **Hintergrund**

Hinsichtlich der Besteuerung des Verkaufs von landwirtschaftlichen Flächen enthält das Gesetz Nr. 17/ 2014 bereits seit dem Jahr 2020 folgende Vorschriften, für die bisher allerdings die Anwendungsvorschriften fehlten:

- Der Verkauf von im Außenbereich gelegenen Landwirtschaftsflächen **vor** Ablauf von **8 Jahren** nach deren Erwerb verpflichtet den Verkäufer zur Zahlung einer Steuer i.H.v 80%.
- Dieselbe Steuer (80%) fällt bei der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung einer Gesellschaft an, die landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich im Eigentum hat, wenn diese mehr als 25% der Immobilien dieser Gesellschaft darstellen und die Veräußerung vor Ablauf von 8 Jahren nach dem Erwerb der betreffenden Grundstücke stattfindet.
- Hat der Veräußerer der Mehrheitsbeteiligung die landwirtschaftlichen Grundstücke als Sacheinlage zum Stammkapital der Gesellschaft eingebracht, wird die 8- jährige Haltedauer sowohl auf Ebene des Veräußerers (Gesellschafter) als auch auf Ebene der Gesellschaft kumuliert betrachtet.
- Die Bemessungsgrundlage der Steuer stellt in beiden o.g. Fällen die positive Differenz zwischen dem Wert der landwirtschaftlichen Flächen zum Verkaufszeitpunkt und dem Wert zum Erwerbszeitpunkt dar. Diese Differenz wird auf Grundlage (i) des Richtwerts infolge eines von der Notarkammer erstellten Gutachtens oder (ii) des Mindestwerts infolge einer von der Notarkammer durchgeführten Marktstudie ermittelt.
- Erwähnenswert ist noch die Tatsache, dass die infolge der o.g. geschilderten Veräußerungen erzielten Einkünfte nicht Gegenstand von Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Rumänien und anderen Staaten sind.

### **Ermittlung der Steuer**

- **Verkauf der landwirtschaftlichen Grundstücke**

Als Grundregel wird die Steuer durch den öffentlichen Notar **vor** der Beurkundung des Kaufvertrags über das landwirtschaftliche Grundstück berechnet und eingenommen. Die Erklärung der Steuer erfolgt ebenfalls durch den Notar aufgrund des Formblatts 100 („Erklärung über Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Staatshaushalt“) bis einschließlich zum 25. des auf die Einnahme der Steuer folgenden Monats. Die Steuer kann entweder bar beim Sitz des Notars oder durch Banküberweisung bezahlt werden. Das Verfahren sieht weiterhin vor, dass keine Steuer bei der Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen

einschlägig ist, die durch Erbschaft, Teilung oder andere Erwerbsrechtsakte als Kauf erworben wurden.

- **Verkauf der Mehrheitsbeteiligung**

Im Falle der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an einer Gesellschaft, deren landwirtschaftliche Grundstücke mehr als 25% der Immobilien dieser Gesellschaft darstellen, obliegt dem **Veräußerer** die **Erklärungspflicht** der einkassierten Einkünfte binnen höchstens 10 Tage ab dem Veräußerungsdatum an die zuständige Steuerbehörde.

Der Entwurf der vorzulegenden Steuererklärung wird durch eine künftige Anordnung der Steuerbehörde genehmigt. Die Steuer muss danach binnen 60 Tagen ab der Zustellung des Steuerbescheids (*decizie de impunere*) seitens der Steuerbehörde bezahlt werden.

Wenn die juristische Person mehrere landwirtschaftliche Grundstücke besitzt, wird die Steuer auf den Gesamtwert der positiven Differenzen für die in den letzten 8 Jahren vor der Veräußerung erworbenen Grundstücke erhoben.

- **Verkauf aufgrund eines Gerichtsurteils**

Erfolgt die Eigentumsübertragung (sowohl im Falle der Veräußerung der landwirtschaftlichen Grundstücke als auch im Falle der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung) durch Gerichtsurteil, das an die Stelle des Kaufvertrags tritt (etwa bei nicht erfüllten Kaufvorverträgen), müssen die Gerichte der lokalen zuständigen Steuerbehörde das Urteil und die dazugehörigen Unterlagen innerhalb von 30 Tagen nach dem Datum der endgültigen Entscheidung mitteilen. Die Steuer wird anschließend von der zuständigen Steuerbehörde innerhalb von 60 Tagen ermittelt.

## Fazit

Die hohe Besteuerung der erzielten Einkünfte aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen sowie die Ermittlung und Erklärung der geschuldeten Steuer haben in den vergangenen 2 Jahren eine Reihe von Fragen aufgeworfen, die größtenteils durch die neuen Verfahrensvorschriften geklärt wurden. Die erhebliche Besteuerung derartiger Transaktionen entmutigt grundsätzlich Spekulationsgeschäfte, da sie bei frühzeitigem Verkauf den Veräußerer dazu bewegen wird, die Steuer im Verkaufspreis zu widerspiegeln.

## Kontakt und weitere Informationen:



### STALFORT Legal. Tax. Audit.

Bukarest – Bistrița – Sibiu

#### Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)