

## Arbeitsblatt IV / Stand 6/2015

### Gemeinnützigkeit - Goldenen Regeln für die Pachtvertragsgestaltung

Sofern der Hofeigentümer ein gemeinnütziger Träger ist, stellt sich in verschiedener Weise die Frage, wie ein Pacht- oder Nutzungsvertrag zwischen dem gemeinnützigen Träger und den Bewirtschaftern des Hofes auszugestalten ist, um die steuerliche Gemeinnützigkeit des Trägers nicht zu gefährden. Nach den vorliegenden Erfahrungen sollten die nachfolgenden Grundsätze bei der Vertragsgestaltung beachtet werden:

1. Beim gemeinnützigen Träger ist streng zwischen der **Verfolgung gemeinnütziger Zwecke** wie z.B. Bildung, Mildtätigkeit oder Naturschutz auf der einen Seite und **Vermögensverwaltung** des Vereines auf der anderen Seite zu unterscheiden.

Die ökologische Landwirtschaft als solche zählt nicht zu den förderungswürdigen gemeinnützigen Zwecken, sondern gilt im Steuerrecht als eigenwirtschaftliche Tätigkeit. Dies schließt nicht aus, dass in ihrem Rahmen auch einzelne gemeinnützige Aktivitäten durchgeführt werden können. Die Förderung der biologischen Landwirtschaft per se kann also nicht im Rahmen der Zweckverfolgung des Vereines durchgeführt werden, da eigenwirtschaftliche Zwecke nicht gefördert werden dürfen.

Dementsprechend darf der im Eigentum des gemeinnützigen Vereines stehende Hof auch nicht zur Förderung der ökologischen Landwirtschaft unentgeltlich oder für eine symbolische Pacht überlassen werden. Der gemeinnützige Träger muss vielmehr im Rahmen seiner Vermögensverwaltung den Hof zu ortsüblichen Konditionen verpachten

---

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

(siehe BFH – Urteil vom 23.10.1991 – I R 19/91). Nicht zu beanstanden dürfte es sein, wenn die ortsübliche Pacht in Folge von Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bewirtschaftungsart oder Mitnutzung durch den gemeinnützigen Träger in üblicher Weise herabgesetzt wird. Übliche Sätze können beispielsweise dem Vertragsnaturschutz entnommen werden.



➤ Der erste Grundsatz den der gemeinnützige Träger zu beachten hat lautet also, dass die **Nutzungsüberlassung eines Hofes im Rahmen seiner Vermögensverwaltung zu üblichen Konditionen zu erfolgen hat. Pachtminderungen demgegenüber müssen transparent dargelegt und sachlich gerechtfertigt sein. Sie sind dann aber möglich.**

2. Unabhängig davon kann der gemeinnützige Träger im Hinblick auf die Verfolgung seiner gemeinnützigen Zwecke eine Zusammenarbeit mit den Hofbewirtschaftern etwa bei der Durchführung von Bildungsveranstaltungen (Schulpraktika, Vorträge etc.) oder Naturschutzmaßnahmen begründen. Er kann für derartige Leistungen der Landwirte ein Entgelt entrichten oder Sachkosten tragen. Voraussetzung ist aber entsprechend § 57 AO, dass die Tätigkeit der Landwirte als unmittelbare Tätigkeit des gemeinnützigen Trägers bei seiner Zweckverfolgung zu werten ist. Dies muss durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem gemeinnützigen Träger und den Landwirten er-

folgen, durch die klargelegt wird, dass diese als **Hilfspersonen** im Sinne der genannten Vorschriften für den gemeinnützigen Träger tätig sind.

➤ Der zweite vom gemeinnützigen Träger zu beherzigende Grundsatz ist also der, dass **Hilfstätigkeiten der Landwirte bei der gemeinnützigen Zweckverfolgung getrennt von der Nutzungsüberlassung des Hofes im Rahmen der Vermögensverwaltung - etwa im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung – geregelt werden müssen.**

3. Problematisch wird es, wenn gemeinnützige Träger von Höfen praktisch keinen Aufwand für eigene Zweckverfolgung nachweisen können, aber erheblichen Aufwand für die Vermögensverwaltung, Vermögenserhaltung und Vermögenmehrung tätigen. Es besteht die Gefahr, dass eine solche Körperschaft entgegen § 56 AO nicht mehr als **ausschließlich gemeinnützigen Zwecken dienend** angesehen wird. Nach Ziff. 1 § 56 Anwendungserlass AO 2013 entscheidet eine Gesamtschau ob die Vermögensverwaltung der Zweckverfolgung untergeordnet ist. Dies kann gegeben sein, wenn aus der Vermögensverwaltung die Mittel generiert werden, um damit die Zwecke zu erfüllen und sie insofern einen erheblichen Raum einnimmt. Sie darf dem gemeinnützigen Träger aber nicht das Gepräge geben. Das heißt konkret, dass dies sich auch in den Jahresabschlüssen wiederfinden sollte und Aufwände im gemeinnützigen Bereich auch tatsächlich als solche im Träger gebucht werden sollten.

➤ Als dritter Grundsatz der vom gemeinnützigen Träger beherzigt werden sollte, muss daher angeführt werden, dass seine Tätigkeit so einzurichten ist, **dass eine erhebliche und unmittelbare gemeinnützige Zweckverfolgung der Körperschaft durch Tätigkeitsberichte und Geldflüsse darstellbar ist.**