



Rechtzeitig die Weichen stellen!

**Allgemeine rechtliche Grundlagen rund um
die Hofübergabe**

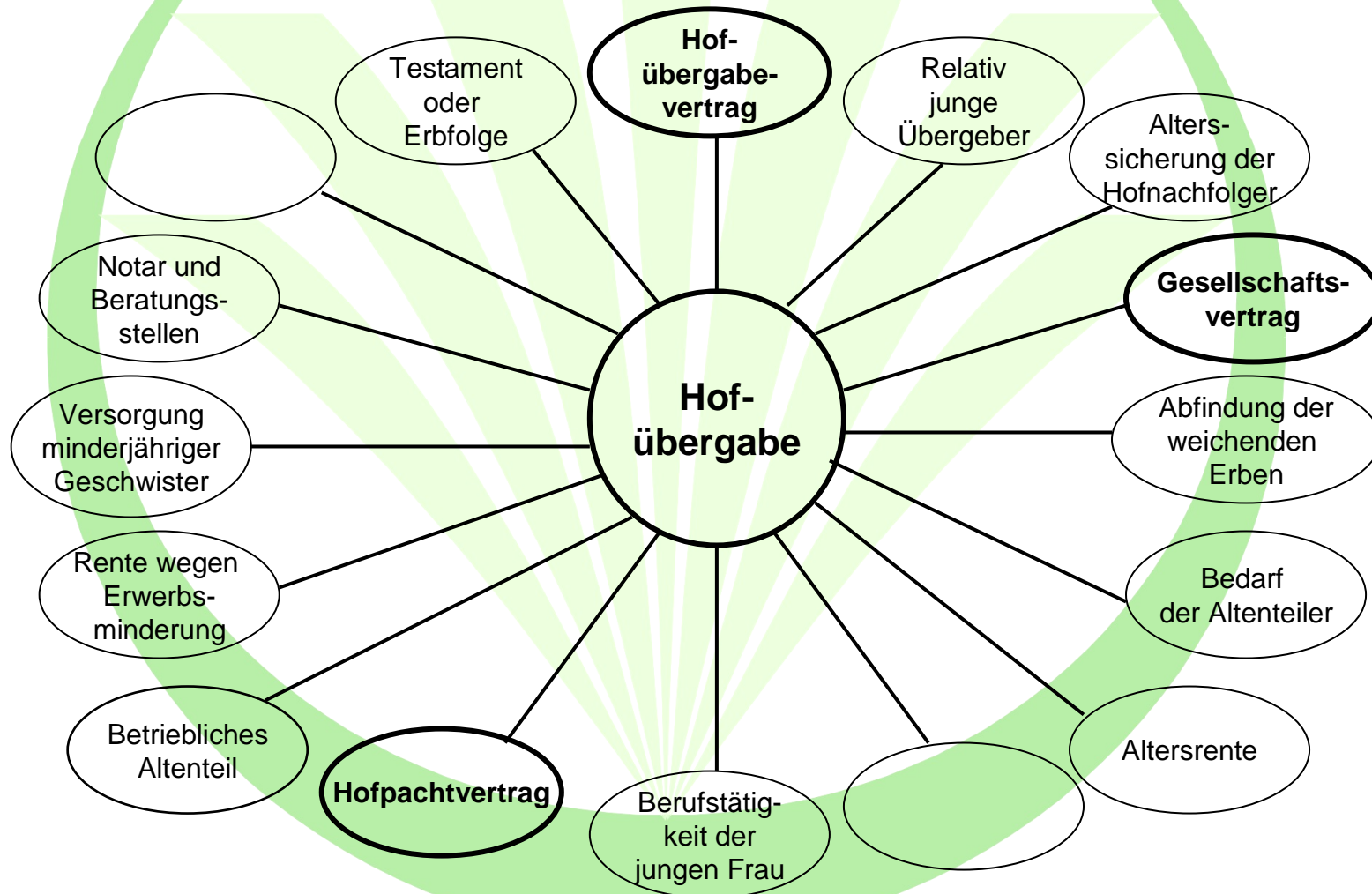
Heilsbronn, 10.03.2011

Referent: Assessor Michael Fauck
Bayerischer Bauernverband

Schritte zur Hofübergabe

- (1) Frühzeitige Planung
 - Informationsbeschaffung (Seminare, Broschüren)
 - Rechtliche und steuerrechtliche Beratung
 - Offene Gespräche in der Familie
- (2) Gegebenenfalls vorzeitige Einbindung des Hofnachfolgers
 - Gesellschaftsvertrag
 - Pachtvertrag
- (3) Abschluss Hofübergabevertrag
 - Notarielle Beurkundung
 - Genehmigungen (Landratsamt, Banken)
 - Eintragung im Grundbuch

Über was man reden sollte



Gleitende Übergabe

Gesellschaftsvertrag

- Einbringung Hof in die Gesellschaft zur Nutzung; Hofnachfolger bringt Arbeitskraft ein
- Beachte:
 - Regelung der Erbfolge, ggf. Nachfolgeklausel im Gesellschaftsvertrag

Pachtvertrag

- ÜN und ÜG schließen Pachtvertrag
- Beachte:
 - Regelung bei Investitionen durch Übernehmer
 - Pachteinnahmen sind umsatzsteuerpflichtig
 - Regelung Erbfolge

Zeitpunkt der Übergabe

- Einen allgemein gültigen Zeitpunkt gibt es nicht
- Entscheidend = persönliche und betriebliche Verhältnisse
- In der Praxis: Meist Zeitpunkt der Rentenberechtigung

Interessen der Beteiligten

Übergeber

- Altersrente
- Angemessene Versorgung
- Entlastung von Arbeit
- Mitgestaltung der Betriebsnachfolge

Übernehmer

- Existenzgrundlage
- Steuerliche Vorteile
- Vermeidung zu hoher Übergabelasten

Geschwister

- Abfindung
- Befreiung oder Begrenzung von Unterhaltspflichten

Gestaltung des Übergabevertrags

Begriff und Rechtsnatur

- Hofübergabevertrag im BGB nicht geregelt
- Er ist ein Vertrag über die vorweggenommene Erbfolge
- In der Praxis: Meist gemischter Schenkungsvertrag
- Notarielle Beurkundung und Genehmigung durch Kreisverwaltungsbehörde

Gestaltung des Übergabevertrags

Gegenstand der Übergabe

- Möglichst „geschlossene“ Übergabe, insbesondere mit
 - allen Grundstücken und Gebäuden
 - lebendem und totem Inventar
 - Erzeugnissen
 - Rechten, Pflichten und Anteilen

- Vorteile:
 - Reibungslose Fortführung des Betriebs
 - Vermeidung etwaiger steuerlicher und sozialrechtlicher Nachteile
 - Pflicht der Kreisverwaltungsbehörde zur Genehmigung

Gestaltung des Übergabevertrags

Vorsicht bei Rückbehalt von Grundstücken

- U.U. wirtschaftliche Schwächung des Betriebs und Gefahr der Genehmigungsversagung!
- Rückbehaltene Fläche nicht größer als $\frac{1}{4}$ der festgesetzten Mindestgröße, sonst altersrentenschädlich
- Kein Schonvermögen i. S. d. Sozialhilferechts
=> Gefahr: Verwertung der Flächen bei Bedürftigkeit der Eltern
- Erbrechtliche Regelung treffen!

Gestaltung des Übergabevertrags

Verträge

```
graph TD; A[Verträge] --> B[Pachtverträge]; A --> C[Versicherungsverträge]; A --> D[Lieferverträge];
```

Pachtverträge

- Eintritt in den Vertrag
- Beachte: Bei Zupachtflächen Anzeige an Verpächter

Versicherungsverträge

- Persönliche Versicherungen nicht Gegenstand der Übergabe
- Betriebliche Versicherungen gehen automatisch über
- Beachte: Außerordentliche Kündigung möglich

Lieferverträge

- Vertragliche Regelung?
- Falls nicht: Gesetz, d.h. kein Erlöschen der Leistungspflichten
- Empfehlung: Übernahme der Lieferpflicht durch Erwerber

Gestaltung des Übergabevertrags

Rechte und Anteile

Mitgliedschaftsrechte

- Maßgebend = Satzung; i. d. R. nicht übertragbar
- Bei Genossenschaften: Geschäftsguthaben übertragbar, wenn Übernehmer gleichzeitig Genosse wird

Milchquote

- Direkte Übertragung möglich bei gesetzlicher, gewillkürter und vorweggenommener Erbfolge

Prämienrechte

- Personengebundene Rechte
- Übertragung ist innerhalb eines Monats anzumelden

Gestaltung des Übergabevertrags

Ertragswertanordnung

- Zweck: Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe durch Bewertungsprivileg
- Im Erbfall gesetzliche Regelung, §§ 2312, 2049 BGB
- Keine gesetzliche Regelung bei lebzeitigen Übergaben



Daher:

Vertragliche Ertragswertanordnung zu empfehlen

Gestaltung des Übergabevertrags

Ertragswert

Voraussetzungen:

- Übernehmer muss pflichtteilsberechtigt sein
- Betrieb muss schutzfähig, d.h. leistungsfähig sein (sog. Landguteigenschaft)

Höhe:

- Jährlicher Nettoreinertrag x 18

Gestaltung des Übergabevertrags

Definition Landguteigenschaft:

„ ... wenn es sich um eine Besitzung handelt, die zum Zeitpunkt des Erbfalls eine zum selbständigen und dauernden Betrieb der Landwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit handelt und mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehen ist. Die Besitzung muss eine ausreichende Größe haben und für den Inhaber eine selbständige Nahrungsquelle darstellen.“

Gestaltung des Übergabevertrags

Pflichtteilsberechtigte

sind:

- Abkömmlinge, also Kinder, Enkel
- Ehegatten
- Eltern

Gestaltung des Übergabevertrags

Ertragswert

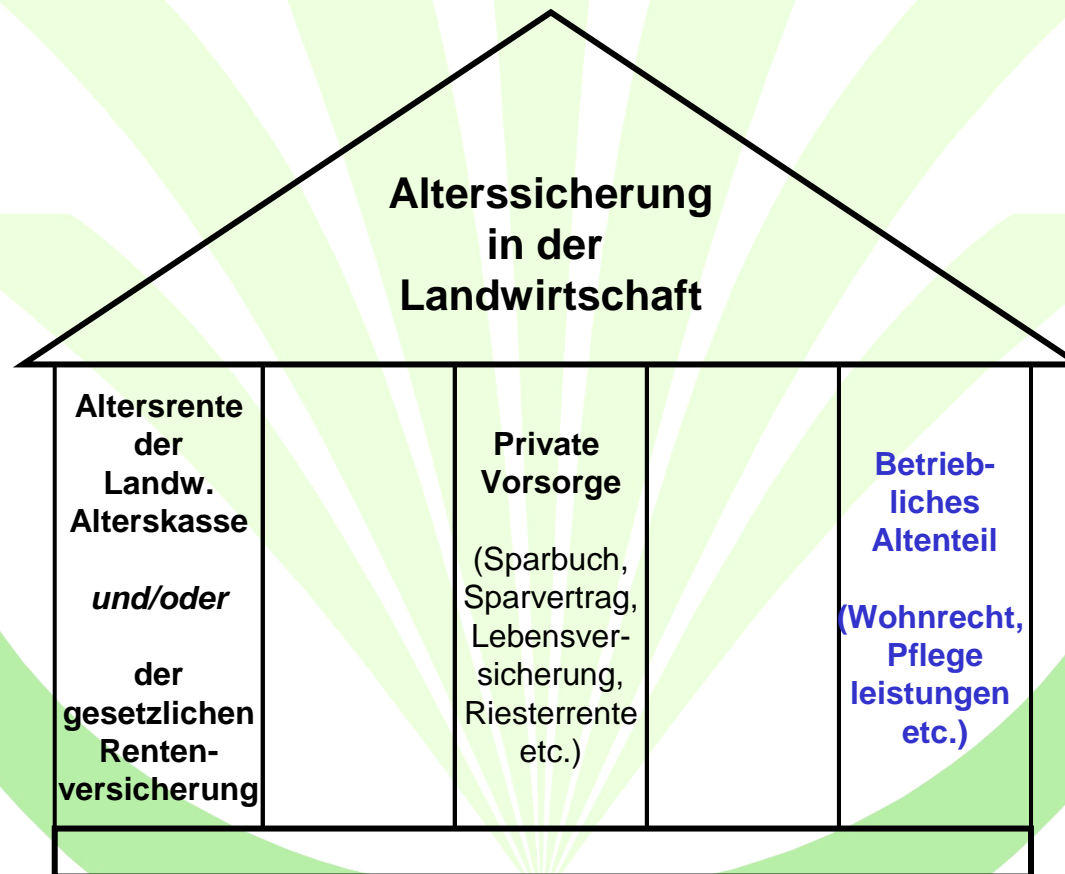
Keine Anwendung Ertragswert , z. B.

- Bei nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Bewirtschaftung von anderer Hofstelle
- Bei Übergabe zu Bruchteilen

Problem: Übergabe von verpachteten Betrieben

- Nicht grundsätzlich ertragswertschädlich
- Fortführung des Betriebs in Eigenbewirtschaftung muss möglich und beabsichtigt sein

Alterssicherung in der Landwirtschaft



Gestaltung des Übergabevertrags

Vertragliche Versorgungsrechte/Altenteil

Nutzungsvorbehalte

- Wohnungsrecht
- Nießbrauch

Versorgungsleistungen

- Wart und Pflege
- Geldleistungen
- Verpflegung
- Sonstige, z.B. Beerdigungskosten, PKW-Nutzung

Gestaltung des Übergabevertrags

Wohnungsrecht

- Genaue Bezeichnung der Räumlichkeiten
- Regelung über die Mitbenutzung von gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen
- Vereinbarung von Aufenthalts- und Umgangsrechten
- Regelung über die laufenden Betriebskosten
- Klärung, ob Benutzung durch Dritte erlaubt

Gestaltung des Übergabevertrags

Wohnungsrecht

Erlöschen des Wohnungsrechts

- Bei Tod
- Durch Aufhebung
- Bei Zerstörung, wenn Wiederaufbau nicht möglich
- Bei Zwangsvollstreckung aus vorrangigem Recht
- Nicht: Bei Unterbringung im Pflegeheim
⇒ Aber: Geldersatz nach Art. 18 AGBGB, soweit nicht vertraglich ausgeschlossen

Gestaltung des Übergabevertrags

Nießbrauch

- Begriff:
Recht zum Besitz und zur Nutzung eines Grundstücks
- Motiv:
 - Beibehaltung einer Einkunftsquelle, z. B. bei Waldgrundstücken
 - Eigenverantwortliche Bewirtschaftung durch Übernehmer noch nicht möglich oder erwünscht
- Pflichten des Nießbrauchers
 - Erhalt der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks
 - Tragen der gewöhnlichen Unterhaltsmaßnahmen und der öffentlichen und privaten Lasten, z. B. Müllgebühr

Gestaltung des Übergabevertrags

Nießbrauch

➤ Besonderheiten bei Waldgrundstücken

- Aufstellung Wirtschaftsplan i. d. R. nicht erwünscht
⇒ Ausdrücklicher vertraglicher Ausschluss erforderlich
- Grds. auch Recht zur Fällung von Bäumen, solange wirtschaftliche Bestimmung aufrechterhalten wird
⇒ Aber Klarstellung: Auch Kahlhieb zugelassen?
- Nießbraucher hat Wiederaufforstungsverpflichtung
⇒ Aber: Abweichende Regelung möglich

➤ Sozialrechtliche Folgen:

- Übergeber weiter beitragspflichtig in landwirtschaftlicher Berufsgenossenschaft
- Bei Überschreitung der Nießbrauchsfläche keine Betriebsabgabe

Gestaltung des Übergabevertrags

Wart und Pflege

- Zweck: Sicherstellung der häusliche Pflege
- Verhältnis zu gesetzlichen Pflegeleistungen
 - Kein Konkurrenzverhältnis zur gesetzlichen Pflegeversicherung
 - Nachrang der Sozialhilfe beachten
- Pflegeverpflichteter: Übernehmer und/oder Dritte
- Pflegeanlass: Alter, Krankheit, Gebrechlichkeit
- Pflegeort: i. d. R. Vertragsanwesen
- Leistungsumfang
 - Beschränkung auf zumutbares Maß
 - Empfehlung: Bezugnahme auf Umfang der Pflegestufe 1 des PflegeVersG
- Regelung zum Pflegegeld

Gestaltung des Übergabevertrags

Wart und Pflege

Pflegestufe 1:

„ Erhebliche Pflegebedürftigkeit liegt vor bei einem mindestens einmal täglich erforderlichen Hilfebedarf bei mindestens zwei Verrichtungen aus einem oder mehreren Bereichen der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität. Zusätzlich muss mehrfach in der Woche Hilfe bei der –hauswirtschaftlichen Versorgung benötigt werden. Der wöchentliche Zeitaufwand, den ein Familienangehöriger, Nachbar oder eine andere nicht als Pflegekraft ausgebildete Pflegeperson für alle für die Versorgung des Pflegebedürftigen nach Art und Schwere seiner Pflegebedürftigkeit erforderlichen Leistungen der Grundpflege und hauswirtschaftlichen Versorgung benötigt, muss im Tagesdurchschnitt mindestens 1,5 Stunden betragen, wobei auf die Grundpflege mehr als 45 Minuten entfallen müssen.“

Gestaltung des Übergabevertrags

Wart und Pflege

- **Problem:** Freistellungsvereinbarung zugunsten weichender Geschwister
- **Begriff:** Vereinbarung zwischen Übernehmer und weichender Geschwister zur Freistellung vor gesetzlichen Unterhaltsansprüchen gegenüber den Eltern
- **Motiv:** Änderung der Lastenverteilung

Gestaltung des Übergabevertrags

Wart und Pflege

Probleme:

- Freistellungsvereinbarung wirkt nur im Innenverhältnis
- Höhe der Inanspruchnahme nicht absehbar
- Deshalb: Begrenzung auf das zumutbare Maß erforderlich, z. B. auf Wert der Zuwendung
- Wert der Vereinbarung hängt von Bonität des Übernehmers ab
- Absicherung: Hypothek

Gestaltung des Übergabevertrags

Geldleistungen

➤ Taschengeld

- Monatliches Taschengeld je nach Bedarf und Leistungsfähigkeit
- Wertsicherung wegen Kaufkraftverlust
Bezugsmaßstab: Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)

➤ Gutabstandsgeld

- Bei ansonsten relativ niedrigen Geldleistungen
- Wenn der Übergeber Geld zur Anschaffung von Sachen, z. B. PKW benötigt
- Als „Druckmittel“ zur Erfüllung der Altenteilsleistungen

Gestaltung des Übergabevertrags

Verpflegung

- Heute meist Selbstversorgung durch Übergeber gewollt
- Dafür: Kostgeld oder Erhöhung Taschengeld
- Bei Gebrechlichkeit u. U. Vereinbarung Diät-/Schonkost und Wahlrecht auf Verpflegung in der Austragswohnung
- Meist nicht: Vereinbarung von Naturalleistungen

Gestaltung des Übergabevertrags

Beerdigung

- Übernehmer trägt üblicherweise die Kosten der standesgemäßen Beerdigung und Grabpflege
- Evtl. vorhandene Sterbeversicherungen sind dabei vorrangig zu verwenden
- Die Kosten der üblichen Gottesdienste sind ebenfalls i. d. R. vom Übernehmer zu tragen

Gestaltung des Übergabevertrags

Wegzug der Übergeber

Hier: Pflegeheimunterbringung

- Grundsatz: Pflegebedürftiger hat Kosten selbst zu tragen + Leistungen aus gesetzlicher Pflegeversicherung
- Problem: Verbleibende Unterdeckung



Antrag auf Sozialhilfe



Sozialhilfeträger leistet vor und leitet vertragliche od. gesetzliche (Unterhalts-)Ansprüche des Pflegebedürftigen auf sich über und nimmt dann Regress

Gestaltung des Übergabevertrags

Wegzug der Übergeber

- Ersatzansprüche des Pflegebedürftigen
- Gem. Art. 18 BayAGBGB Geldersatzanspruch nach billigem Ermessen
Bsp.: Bei Wohnrecht: i. d. R. ortsüblicher Mietwert
Bei Wart u. Pflege: i. d. R. hälftiger Pflegesatz, z.Zt. 112,50 €
im Monat
- **Aber:** Vertraglicher Ausschluss von Geldersatzansprüchen zulässig.
- **Vorsicht:** Ausschluss unwirksam, wenn nur für den Fall der Pflegeheimunterbringung vereinbart.
- **Statt dessen:** Wegzug gleich aus welchem Grund vereinbaren.

Gestaltung des Übergabevertrags

Geschwister des Übernehmers

Wohnen am Anwesen

- Bloße Aufnahme in die Altenteilerwohnung
- oder
- Begründung eines eigenen Wohnungsrechts
⇒ Empfehlung: Zeitliche Beschränkung

Gestaltung des Übergabevertrags

Geschwister des Übernehmers

Abfindung

- Keine gesetzlichen Abfindungsansprüche in Bayern!
- **Aber:** Pflichtteilsergänzungsansprüche im Erbfall möglich, wenn

Schenkung
des Erblassers

→ innerhalb der
letzten 10 Jahre
vor Erbfall

→ an Pflichtteils-
berechtigten

- Neu: Erbrechtsreform → gleitende Ausschlussfrist

Gestaltung des Übergabevertrags

Geschwister des Übernehmers

Abfindung

Empfehlung : Vertragliche Abfindungsregelung gegen Pflichtteilsverzicht

Vorteile:

- Vermeidung von familiären Streitigkeiten im Erbfall
- „Reiner Tisch“, keine Unsicherheiten (10-Jahres-Frist, Schenkung ...)

Gestaltung des Übergabevertrags

Geschwister des Übernehmers

Nachabfindung bei Grundstücksveräußerungen

- Keine gesetzlichen Nachabfindungsansprüche
- Vertragliche Regelungen möglich
- Aber: Nicht uneingeschränkt, z. B.
 - Zeitliche Beschränkung der Bindungsfrist
 - Möglichst Ausschluss der Übertragbarkeit und Vererblichkeit
 - Nicht bei Reinvestition innerhalb bestimmter Frist
 - Nicht bei Bagatellveräußerungen
 - Nicht bei Tilgung betrieblich veranlasster Verbindlichkeiten
- Höhe: Bestimmter %-Satz aus Brutto-/oder Nettoveräußerungserlös

Gestaltung des Übergabevertrags

Rückübertragungsklauseln

- Zweck: Hof soll nicht veräußert oder belastet oder aus anderen Gründen in familienfremde Hände geraten
- Einzelne Rückübertragungsgründe, z. B.
 - Bei Veräußerung oder Belastung des Betriebs oder Betriebsteile
 - Bei Betriebsaufgabe innerhalb bestimmter Frist trotz Möglichkeit der Weiterbewirtschaftung
 - Bei Vorversterben des Übernehmers
 - Bei Ehescheidung
 - Bei drohender Zwangsvollstreckung oder Insolvenz

Gestaltung des Übergabevertrags

Sicherung des Altenteils

- Alle wiederkehrenden Leistungen mit einer Reallast
- Das Wohnungsrecht als dingliches Wohnungsrecht
- Belastungsgegenstand = Grundbesitz
- **Aber:** Klärung, ob Belastung des gesamten Grundbesitzes erforderlich

Kosten der Hofübergabe

- Geschäftswert = privilegierter Wert (§ 19 IV Kostenordnung)



4-facher Einheitswert

- Bsp. Einheitswert Betrieb 20.000,00 €
hieraus Geschäftswert 80.000,00 €

Beurkundungsgebühr 354,00 €

Grundbuchkosten einschl. Eintragung

Leibgeding i. H. v. z. B. 20.000,00 € 249,00 €

zuzügl. MWSt + Nebenkosten (Std. 01/11)

Erbrechtliche Regelungen

➤ Testament

- Privatschriftliches Testament
- Notarielles Testament
- Gemeinschaftliches (Ehegatten-)Testament

➤ Erbvertrag

Erbrechtliche Regelungen

➤ **Erbeinsetzung**

- Alleinerbe (Einziger Erbe, Vor-/Nacherbe oder Voll-/Schlusserbe)
- (Mit-)Erbe zu bestimmten Bruchteilen

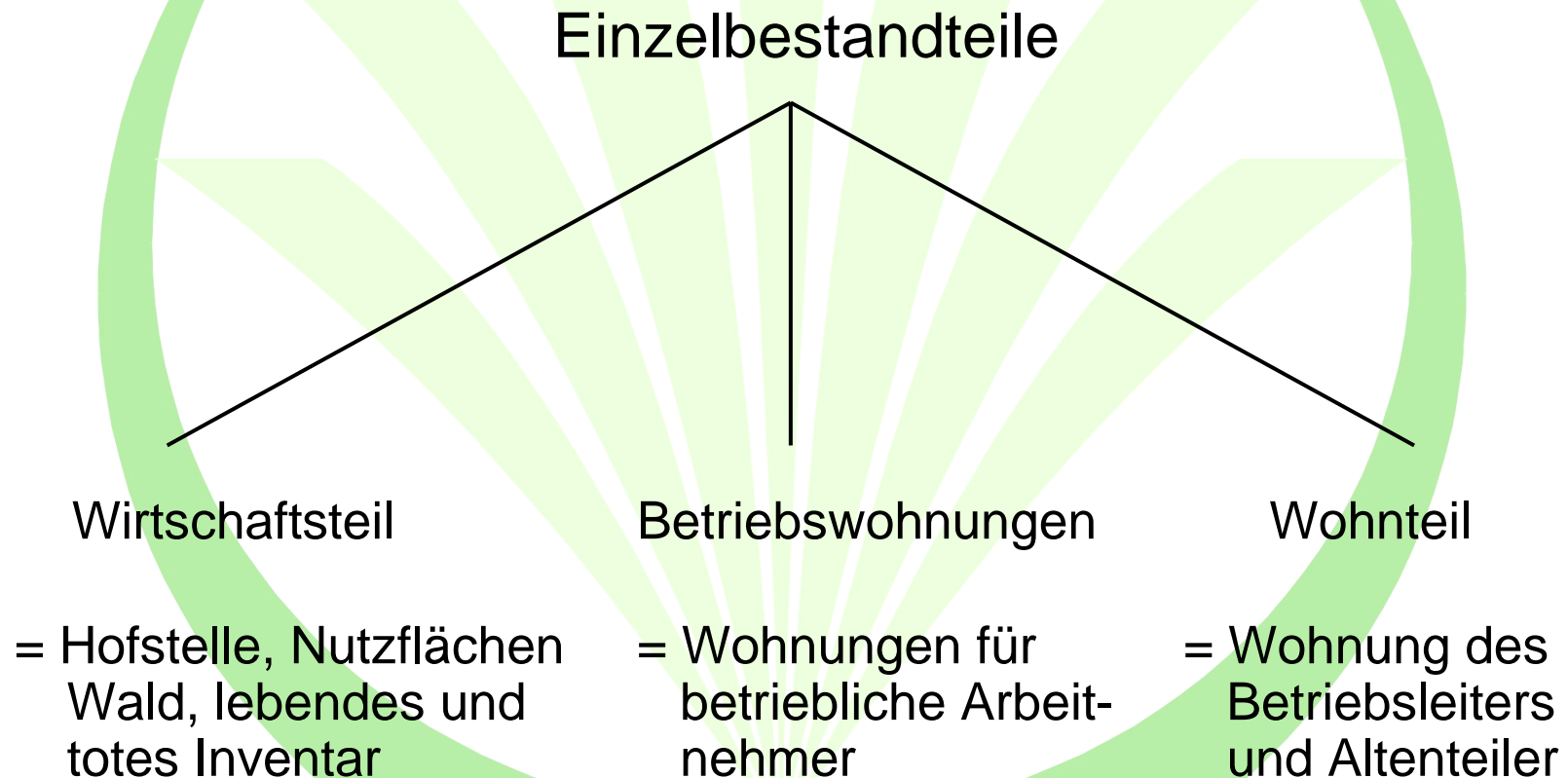
➤ **Vermächtnis**

= Zuwendung eines Vermögensvorteils, ohne jemanden als Erben einzusetzen

➤ **Sonstige Anordnungen**

- Testamentsvollstreckung
- Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis
- Auflagen
- Ertragswertanordnung

Erbschaft- und Schenkungsteuer Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe



Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Bewertung Wirtschaftsteil:

- Grundsatz: Reinertragsverfahren
↓
- Wenn aber negativer Reinertrag => Mindestwertansatz nach Pachtpreisen
- Verschonungsregelungen für Wirtschaftsteil

Bewertung: Beispiel

Ackerbaubetrieb in Oberbayern: 30 ha Eigentum, 30 ha Pacht

**Reingewinn: - 21 €/ha LF, Ø Pacht 268 €/ha, Besatzkapital 81 €/ha
sonst. Wirtschaftsgüter: 0 €**

Keine Schulden

Regelbewertung	
Durchschn. Reingewinn pro ha	-21,00 €
X Eigentumsfläche	30 ha
maßgebender Reingewinn	-630,00 €
X Kapitalisierungsfaktor 18,6 (5,5 %)	
Regelertragswert	-11.718,00 €

Bewertung: Beispiel

Mindestwertberechnung	
Grund und Boden	
regional üblicher Pachtpreis pro ha	268,00 €
X Eigentumsfläche	30 ha
zzgl. Besatzkapital	
Wert des Besatzkapitals pro ha	81,00 €
X bewirtschaftete Fläche	60 ha
Ausgangswert	12.900,00 €
X Kapitalisierungsfaktor 18,6 (5,5 %)	
Zwischensumme	239.940,00 €
zzgl. Ansatz sonstiger Wirtschaftsgüter	0,00 €
Mindestwert	239.940,00 €
Wertansatz für ErbSt	239.940,00 €

Erbschaftsteuer

Variante 1	Variante 2
<ul style="list-style-type: none">▪ Verschonungsabschlag 85 %	<ul style="list-style-type: none">▪ Verschonungsabschlag 100 %
<ul style="list-style-type: none">▪ Behaltefrist 5 Jahre	<ul style="list-style-type: none">▪ Behaltefrist 7 Jahre
<ul style="list-style-type: none">▪ Verwaltungsvermögengrenze bis max. 50 %	<ul style="list-style-type: none">▪ Verwaltungsvermögengrenze bis max. 10 %
<ul style="list-style-type: none">▪ Einhaltung einer Lohnsumme von 400 % in den nächsten 5 Jahren	<ul style="list-style-type: none">▪ Einhaltung einer Lohnsumme von 700 % in den nächsten 7 Jahren
<ul style="list-style-type: none">▪ Abzugsbetrag für Kleinbetriebe, max. 150.000 Euro	

Anmerkung: Keine Anwendung der Lohnsummenregelung bei Betrieben mit weniger als 20 Beschäftigten!

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Bewertung Wohnteil



Bewertung wie bei normalen Wohngebäuden
(= Sachwertverfahren bei selbstgenutzten Wohnhäusern)

+

Bodenwert (nach Bodenrichtwerten) mit Begrenzung auf 5-faches
der bebauten Fläche

x

Anwendung der Wertzahl lt. Tabelle

./.

15% Abschlag für landwirtschaftliche Wohngebäude

Beispiel

Betriebsleiterhaus mit Altenteilerwohnung, bebaute Fläche 150 qm; zwei volle Stockwerke und Keller (= 3 Geschosse),

Dachgeschoss nicht vorhanden
Baujahr 1998,
Bodenrichtwert 100 €/qm,
Grundstücksgröße 1.000 qm

Lösung:

1. Gebäudesachwert

Regelherstellungskosten lt. Tabelle (RHK)	= 740 €
Bruttogrundfläche (BGF) 3 Geschosse je 150 qm = 450 qm	
Berechnung: 740 €/qm x 450 qm	= 333.000 €
abzügl. Alterswertminderung (10/80)	-41.625 €
<hr/>	
= Gebäudesachwert	= 291.375 €

2. Bodenwert

Bodenrichtwert 100 € je qm x 1.000 qm =	
max. 5x bebaute Fläche = 750 qm x 100 €	75.000 €
<hr/>	
	366.375 €

3. Summe = vorläufiger Sachwert

Anwendung der Wertzahl (lt. Tabelle) = 0,7	
vorläufiger Grundbesitzwert	256.462 €

4. Kürzung um 15 % für landwirtschaftliche Wohngebäude

<hr/>	
Wert des Wohnteils (gerundet)	217.900 €

Erbschaftsteuer

Freibeträge

	bisher	ab 2009
Steuerklasse I		
Ehegatte	307.000	500.000
Eingetragener Lebenspartner	5.200	500.000
Kinder (je Kind und je Elternteil) auch Stiefkinder und Enkel, wenn Eltern verstorben sind	205.000	400.000
Enkel	51.200	200.000
Eltern und Voreltern im Erbfall	51.200	100.000
Steuerklasse II		
Geschwister, Neffen, Nichten, Eltern bei Schenkung	10.300	20.000
Steuerklasse III		
Entfernt Verwandte, Lebensgefährten	5.200	20.000
weitere wichtige Freibeträge		
Versorgungsfreibetrag im Todesfall für den Ehegatten	256.000	256.000
Versorgungsfreibetrag für Kinder bis 28 Jahre	bis 52.000	bis 52.000
weitere sachliche Freibeträge		
Hausrat in Steuerklasse I	41.000	41.000
Bewegliche Gegenstände in Steuerklasse I	10.300	12.000
Hausrat und andere Gegenstände in den Klassen II und III	10.300	12.000

Erbschaftsteuer

Steuersätze

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... Euro	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
darüber hinaus	30	43	50