

Beratung rund um das Geld

Hofübergabevertrag – wie gestalten?

In der Bauernblatt-Ausgabe vom 28.10.2006 wurde auf beabsichtigte Änderungen des Erbschaftsteuerrechts hingewiesen. Vor diesem Hintergrund kann in Betracht kommen, eine ohnehin vorgesehene Übergabe noch unter der Geltung des derzeitigen Rechts vorzunehmen. Dies geschieht bei landwirtschaftlichen Betrieben durch einen notariell abzuschließenden Übergabevertrag.

Die beabsichtigte steuerliche Neuregelung kann sich möglicherweise nachteilig auswirken, wenn Gegenstand der Übertragung oder Vererbung auch Flächen, Grundstücke, Grundstücksteile, Gebäude etc. sind, die an Dritte zur Nutzung überlassen sind, im Klartext also verpachtete Grundstücke und vermietete Wohnungen. Insoweit würden nach der Neuregelung der Unternehmensfreibe-

trag von 225.000,00 Euro und die Kappung des darüber hinausgehenden Betrages um 35% entfallen.

Folgende Punkte sind aus rechtlicher Sicht bei der Abfassung eines Übergabevertrag besonders zu beachten:

Gegenstand der Übergabe

In aller Regel wird es sich bei einem landwirtschaftlichen Betrieb um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handeln. Ein Indiz dafür ist die Eintragung des Hofvermerks im Grundbuch. Es gibt aber auch Betriebe, die die Hofeigenschaft erfüllen, obwohl der Hofvermerk im Grundbuch nicht eingetragen ist. Umgekehrt gibt es Betriebe, bei denen aufgrund entsprechender Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt der Hofvermerk gelöscht ist und die deshalb nicht der Höfeordnung unterliegen.

Der Zweck der Höfeordnung besteht darin, die einheitliche Vererbung bzw. Übertragung des Hofes zu gewährleisten und die Ansprüche der Miterben bzw. Pflichtteilsberechtigten so zu regeln, dass eine übermäßige Belastung des Hofes vermieden wird.

Handelt es sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung, gilt der Übergabevertrag für die Gesamtheit Hof bestehend aus allen Grundstücken, Gebäuden und sonstigen Bestandteilen sowie aus dem Hofeszubehör. Zum Hof gehören also beispielsweise neben den Grundstücken Mitgliedschaftsrechte, Nutzungsrechte und vergleichbare Rechte, die dem Hof dienen, sowie das Hofeszubehör bis hin zu den Betriebsmitteln (Betriebskonto), die bis zur nächsten Ernte der Bewirtschaftung des Hofes dienen. Es ist deshalb beim Übergabevertrag abzugrenzen, welche Vermögensgegenstände übertragen werden sollen und welche nicht. Im Zweifel gelten die zum Hof gehörenden Gegenstände als überlassen. Sollen beispielsweise bestimmte Forderungen oder Bankguthaben oder ein PKW nicht mit übertragen werden, muss dies im Übergabevertrag klar bezeichnet werden.

Nach der Höfeordnung ist der Betrieb insgesamt zu übergeben. Es kann aber durchaus sein, dass im Grundbuch Grundstücke verzeichnet sind, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sondern bei-

spielsweise mit Erbbaurechten belastet sind, oder die auf Dauer dem Hof nicht mehr dienen. Diese gehören grundsätzlich nicht zum Hof, müssten also nicht mit übergeben werden. Hier ist aber darauf zu achten, ob diese Grundstücke ertragssteuerlich zum Betriebsvermögen gehören. Werden derartige Grundstücke nicht mit übertragen, kann dies erhebliche steuerliche Folgen haben.

Anders ist die Rechtslage hinsichtlich solcher landwirtschaftlicher Betriebe, die die Hofeigenschaft nicht erfüllen. Für diese Betriebe gibt es keine Definition der Gesamtheit eines Betriebes. In derartigen Fällen muss deshalb im Übergabevertrag geregelt werden, welche Vermögensgegenstände übertragen werden. Was nicht im Vertrag aufgeführt ist, wird auch nicht übertragen.

Hinsichtlich der Zupachtflächen enthält § 593a BGB die Regelung, dass bei der Übergabe des Betriebes einschließlich der zugepachteten Grundstücke der Übernehmer anstelle des bisherigen Pächters in dem Pachtvertrag eintritt. Eine Zustimmung des Verpächters ist nicht erforderlich.

Besonders zu berücksichtigen sind Beteiligungen an Gesellschaften. Hier enthalten die Gesellschaftsverträge vielfach unterschiedliche Regelungen, die zum Teil die Übertragbarkeit auch im Wege der vorweggenommenen Erbfolge einschränken, von einer Zustimmung der anderen Mitgesellschafter abhängig machen oder gar ganz ausschließen.

Verbindlichkeiten

Ist der Betrieb mit Verbindlichkeiten belastet, werden diese in der Regel vom Übernehmer übernommen. Gegenüber den Gläubigern setzt eine derartige Übernahme von Verbindlichkeiten die Zustimmung der Gläubiger voraus, wenn der Abgeber als bisheriger Schuldner auch aus der persönlichen Verpflichtung entlassen werden soll. Die Gläubiger machen die Genehmigung einer derartigen schuldbeitragenden Übernahme mitunter davon abhängig, dass sich die Übernehmer hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Der Abgeber jedenfalls sollte darauf achten, aus der persönlichen Verpflichtung entlassen zu werden, wenn er sein Vermögen

und damit auch seine Einflussnahme auf den Betrieb weggibt.

● Insbesondere für Bankverbindlichkeiten ist ein Betrieb häufig mit Grundschulden belastet, deren Wert aber über die noch geschuldete Restforderung hinausgeht. Insoweit bestehen Ansprüche des Abgebers auf Rückübertragung des Grundpfandrechts bzw. sogar Eigentümergrundschulden. Mit der Übertragung der Verbindlichkeiten müssen diese Rechte an den Übernehmer abgetreten werden. Etwa vorhandene Grundstückskäufe müssen übergeben werden.

● Die Verbindlichkeiten sollten unbedingt im Vertrag aufgeführt werden. Allgemein umschreibende Klauseln wie z. B. "alle auf dem Hof ruhenden Verbindlichkeiten" sind nicht ausreichend. Zumindest muss der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten angegeben werden.

● Daneben wird häufig vereinbart, dass Eventualverbindlichkeiten ebenfalls vom Übernehmer zu tragen sind wie z. B. Steuernachforderungen für die Zeit vor der Übergabe, Rückforderung von Agrarprämien etc.

● Der Abgeber ist grundsätzlich darauf angewiesen, dass der Übernehmer auch derartige Eventualverbindlichkeiten übernimmt, da der Abgeber nach der Abgabe keine Möglichkeit haben wird, derartige Verbindlichkeiten zu erfüllen, zumal das Grundeigentum auch als Haftungsgrundlage für einen ggf. aufzunehmenden Kredit übertragen wurde.

Gewährleistung

Eine Gewährleistung wird im Übergabevertrag in der Regel nicht übernommen. Die Übergabe dient der Vorwegnahme der Erbfolge. Auch im Erbfall würde der Übernehmer als Erbe den Betrieb so übernehmen müssen wie er ist und ohne jegliche Gewährleistung.

Altenteil, Versorgungsleistungen

Da der Abgeber mit der Übertragung des Hofes auch keine Einnahmen aus dem Hof mehr erzielt, werden in der Regel Altenteilsleistungen vereinbart. Ein derartiges Altenteil setzt sich grundsätzlich zusammen aus einem Wohnrecht und einer Geldleistung sowie ggf. darüber hinaus noch weiterer Leistungen.

Zins-Barometer

Stand 6. November 2006

Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zins-Barometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen¹⁾²⁾ können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen %
Festgeld 10.000 Euro, 3 Monate ¹⁾	2,10-3,20
Bundesschatzbrief Typ A, 6 Jahre	3,55
Kredite	
Landwirtschaftliche Rentenbank (Sonderkreditprogramm)	% effektiv
Maschinenfinanzierung 6 Jahre Laufzeit, Zins 6 Jahre fest	4,45
Langfristige Darlehen 10 Jahre Laufzeit, Zins 5 Jahre fest	4,45
20 Jahre Laufzeit, Zins 10 Jahre fest	4,65

Baugeld-Topkonditionen²⁾

Zins 10 Jahre fest	3,96-4,33
Zins 15 Jahre fest	4,21-4,49

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)

2) Quelle: www.capital.de

(Spanne der 30 Topkonditionen)

a) Da das Eigentum am gesamten Betrieb übertragen wird bzw. übertragen werden muss, muss sich der Altenteiler ein Wohnrecht vorbehalten. Dieses ist im Vertrag so zu beschreiben, dass auch ein Dritter ohne Weiteres anhand des Vertrages feststellen könnte, auf welche Räume oder Gebäude sich das Wohnrecht bezieht also z. B. ein Wohnrecht an allen Räumen im Erdgeschoss des Hauses Dorfstraße Nr. 5. Des Weiteren ist zu regeln, wer die laufenden Aufwendungen und Reparaturen trägt. Üblicherweise werden die Lasten (Grundsteuer, Müll) etc. und Versicherungen sowie die Reparaturen vom Übernehmer getragen, während die verbrauchsabhängigen Kosten (Heizöl) und die Schönheitsreparaturen am Inneren des Gebäudes vom Abgeber getragen werden. Dies ist aber nicht zwingend und kann beliebig anders vereinbart werden.

b) Neben dem Wohnrecht wird in der Regel ein Baraltenteil vereinbart. Dieses richtet sich nach dem Bedarf der Altenteiler und nach der Leistungsfähigkeit des Hofes. Das Landwirtschaftsgericht hat zu prüfen, ob die Höhe des Baraltenteils von dem Hof getragen werden kann.

Das Baraltenteil sollte unbedingt an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden z. B. in der Weise, dass eine Abänderung des Baraltenteils verlangt werden kann, wenn sich der Verbraucherpreisindex, der vom statistischen Bundesamt festgestellt wird, seit dem Stand bei Abschluss des Vertrages oder der letzten Anpassung um mehr als 10% ändert.

Darüber hinaus wird vielfach ein Abänderungsvorbehalt gemäß § 323 ZPO vereinbart. Danach kann das Baraltenteil abgeändert werden z. B. im Falle eines höheren Bedarfs der Altenteiler oder einer verringerten Leistungsfähigkeit des Verpflichteten.

Steuerlich hat diese Klausel zur Folge, dass die Altenteilsleistungen beim Verpflichteten in voller Höhe als Sonderausgaben berücksichtigt werden können, allerdings auch von den Altenteilern versteuert werden müssen. Zivilrechtlich besteht das Risiko darin, dass bei einem tatsächlich erhöhten Bedarf oder bei einer verringerten Leistungsfähigkeit die Leistungen angepasst werden können.

c) Früher wurden regelmäßig noch ein Naturalaltenteil sowie Hege und Pflege und die Übernahme von Krankheitskosten vereinbart, was auch sinnvoll war, solange die Naturalien auf dem Betrieb erzeugt wurden und es keine Krankenkasse und Pflegeversicherung gab. Heutzutage werden häufig Pflegeleistungen ausgeschlossen, zumindest für den Fall,

dass beispielsweise die Pflegestufe 1 überschritten wird oder die Pflege nicht auf dem Hof mit einem Aufwand von weniger als eine Stunde täglich möglich ist.

Ist danach der Aufwand für die Unterbringung in einem Pflegeheim nicht gedeckt, kann dies dazu führen, dass Sozialhilfe in Anspruch genommen werden muss. Der Sozialhilfeträger kann dann bei den Kindern der Altenteiler je nach deren Einkommensverhältnisse Regress nehmen.

Häufig wird vereinbart, dass nach Aufgabe des Wohnrechts ein bestimmter zusätzlicher Geldbetrag ge-

hinsichtlich des Hofes gegenüber den anderen Miterben der Erbfall als eingetreten. Diese haben dann gegenüber dem Hofübernehmer Abfindungsansprüche nach § 12 HöfeO. Diese Abfindungsansprüche berechnen sich laut Gesetz nach dem 1½-fachen des steuerlichen Einheitswerts.

Die Rechtsprechung hält diese Bewertung zutreffend nicht mehr für zeitgemäß, da der Einheitswert entgegen der gesetzlichen Regelung seit 1964 nicht angepasst wurde. Welche Bemessungsgrundlage stattdessen zu wählen ist, ist bislang aber nicht fest-



Der Übergabevertrag bedarf wie andere Grundstücksgeschäfte zwingend der notariellen Beurkundung. Foto: Manfred Christiansen

zahlt wird. Der Übernehmer hat dann die Möglichkeit, die Altenteilerwohnung z. B. durch Vermietung zu nutzen und kann dann auch ein höheres Altenteil bezahlen.

d) Das Altenteilsrecht muss unbedingt grundbuchlich abgesichert werden, um im Fall eines Verkaufs oder gar einer Versteigerung des Betriebes noch gesichert zu sein. Für die Altenteiler am Besten ist natürlich die Absicherung an erster Stelle, für den Übernehmer hat dies den Nachteil, dass finanzierende Banken in aller Regel den ersten Rang verlangen. Als Kompromiss kommt beispielsweise in Betracht, das Altenteilsrecht auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, erstrangig einzutragen und ggf. auch noch einige landwirtschaftliche Grundstücke erstrangig mit dem Altenteil zu belasten, im Übrigen aber dem Übernehmer zu ermöglichen, die verbleibenden Grundstücke für erstrangige Grundschulden zugunsten von Banken zu nutzen.

Abfindungen

Nach der Höfeordnung gilt bei der lebzeitigen Übertragung des Hofes

gestellt. Als Anhaltspunkt bietet sich die Bewertung für die Erbschaftsteuer an, nämlich die Bewertung des Wirtschaftsteils mit 35,00 Euro je Bodenpunkt und Hektar und zusätzlich das 1½-fache der tatsächlichen oder fiktiven Jahresmiete für sämtliche Wohngebäude einschließlich der Wohnung des Betriebsinhabers. Dies kann allerdings nur ein Orientierungswert sein, der um Zuschläge oder Abschläge korrigiert werden kann. Gehören beispielsweise zum Hof Flächen, die Baulandqualität haben, so sind diese Grundstücke mit dem Verkehrswert zu bewerten und zwar auch dann, wenn ein kurzfristiger Verkauf bzw. eine Bebauung nicht beabsichtigt sind. Abschläge kommen beispielsweise in Betracht, wenn das gesamte Hofinventar fehlt und die Gebäude einen schlechten Unterhaltungszustand aufweisen.

Abfindungsvereinbarungen sind im Übergabevertrag mit den weichenden Erben nicht nur möglich, sondern sollten unbedingt erfolgen. Überhaupt sind die weichenden Erben auf jeden Fall am Übergabevertrag zu beteiligen. Hierdurch werden spätere Auseinandersetzungen im Familienkreis am besten vermieden.

Erbvertrag

Bedacht werden sollte der Fall, dass der Übernehmer kurz nach der Übergabe z. B. aufgrund eines Unfalls verstirbt und zu diesem Zeitpunkt vielleicht keine Kinder oder ganz kleine Kinder hat. Für diesen Fall kann durch Abschluss eines Erbvertrages geregelt werden, dass beispielsweise der Hof dann zurückfällt an die Abgeber oder Geschwister des Übernehmers, wobei dann selbstverständlich der Ehepartner des Übernehmers durch eine entsprechende Versorgung abzusichern ist. Geregelt werden kann auch, dass der Hof an eines der Kinder des Übernehmers vererbt wird und dass der überlebende Ehegatte des Übernehmers bis zur Erreichung des 25. Lebensjahres den Hoferben entscheidet, welches Kind den Hof erhält. Abzuraten ist allerdings von Gestaltungen, die den Hoferben lange binden. Theoretisch gibt es rechtliche Gestaltungsmittel, die die Handlungsfreiheit des Hofübernehmers erheblich einschränken. Dies hat dann aber den Nachteil, dass der Übernehmer auch nicht in der Lage ist, wirtschaftlich sinnvoll zu handeln und zu reagieren. Vorzuziehen ist es auf jeden Fall, den Hof sozusagen ohne Wenn und Aber abzugeben und dem Übernehmer zu ermöglichen, angemessen auf neue Situationen zu reagieren.

Form und Genehmigung

Der Übergabevertrag bedarf wie andere Grundstücksgeschäfte zwingend der notariellen Beurkundung. Der Gegenstandswert für die Berechnung der Gerichts- und Notarkosten bestimmt sich grundsätzlich nach dem 4fachen Einheitswert. Beträgt also beispielsweise der Einheitswert 100.000 Euro und enthält der Vertrag keine sonstigen Regelungen, ist mit Gerichts- und Notarkosten von etwa 4.000 Euro zu rechnen.

Der Vertrag bedarf außerdem der Genehmigung durch das Landwirtschaftsgericht. Hierbei werden in der Regel die weichenden Erben, also die Geschwister des Unternehmers gehört, sodass es auch aus diesem Grund sinnvoll ist, diese von Anfang an am Vertrag zu beteiligen.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Piltz Kiel

Die Arbeitsgruppe der Finanzexperten bei der Landwirtschaftskammer erreichen Sie unter der Telefonnummer: 0431-9797-302