

Arbeitsblatt IX / Stand 11/2016

Finanzierungs- und Rechtsfragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

I. Überblick über die Rechtsfragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

Existenzgründung und Hofübergabe sind in den verschiedensten Rechtsformen und Fallkonstellationen möglich. Etliche der Konstellationen sind rechtlich relativ unproblematisch gestaltbar, weil sie auf bewährte Familienkonstellationen oder generelle Rechtserfahrungen zurückgreifen. Es gibt aber insbesondere bei der Betriebsnachfolge auch kompliziertere Fallkonstellationen. Im Wesentlichen sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:

1. Neugründung eines Betriebes

Relativ klar ist was zu tun ist, wenn ein einzelner Landwirt oder auch eine Betriebsgemeinschaft einen Betrieb neu gründen. Dies kann auf Pachtland oder auch auf Eigentumsflächen geschehen. Es sind in diesen Fällen die Kauf- oder Pachtverhältnisse einerseits und ggf. die Vertragsbedingungen des Gesellschaftsvertrages zu bedenken und festzulegen. Insoweit kann auf das LiG Arbeitsblatt VIII „Rechtsform und Pacht“ verwiesen werden (www.hohage-may.de/download).

2. Existenzgründung durch Eintritt in bestehende Betriebsgemeinschaft

Rechtlich gesehen eindeutig ist auch der Fall, dass sich ein Landwirt eine Existenz dadurch begründet, dass er als Gesellschafter in eine bestehende Betriebsgemeinschaft (GbR) eintritt, weil man sich kennt und bereits Erfahrungen miteinander gesammelt hat. In solchen Fällen bestehen durch den Gesellschaftsvertrag bereits die Regeln über die Zusammenarbeit und die gegenseitige Verantwortlichkeit. Zu klären ist nur, unter welchen Bedingungen der Neugesellschafter beitreten kann, welche Einlage er erbringen muss und was ihm beim Ausscheiden zusteht.

3. „Klassische Hofübergabe“

Relativ klar und einfach lässt sich auch die hergebrachte Hofübergabe von dem Bewirtschafter auf den Hofnachfolger innerhalb der Familie gestalten, wenn z.B. der Vater ohne große Phasen der gemeinsamen Bewirtschaftung den Hof durch Hofübergabevertrag nach der Höfeordnung oder dem

Bürgerlichen Gesetzbuch mit Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze auf den Sohn gegen Altenteil überträgt. Dabei gibt es keine Phasen der gemeinsamen Verantwortung. Alles ist eindeutig jeweils zugeordnet. Wird vor und nach Übergabe zusammengearbeitet, so ist stets klar wer rechtlich gesehen „das Sagen hat“.

4. Hofübergang heutzutage

War der traditionelle Hofübergang in zuvor beschriebener Form vielleicht klar und einfach zu gestalten, so gab und gibt es auch immer wieder Fälle, die sich schwieriger darstellen. Dies kann damit zusammenhängen, dass der Hof an Familienfremde, an mehrere Bewirtschafter oder erst nach einer Erprobungsphase übergeben werden soll. In solchen Fällen zieht sich die Hofübergabe oft über mehrere Jahre bei durchaus ungewissem Ergebnis hin. Dies erfordert von allen Beteiligten viel Klarheit, Aufmerksamkeit, gute und transparente Gestaltung der Rechtsverhältnisse sowie ein rechtes Maß an Verbindlichkeit und Auflösbarkeit der Rechtsverhältnisse, ohne dass dabei eine Partei unverhältnismäßig benachteiligt wird. Die damit zusammenhängenden Fragen kann man sich am besten in dem nachfolgend skizzierten „4-Phasen-Modell einer modernen Hofübertragung“ klarmachen.

a) Kennenlernphase

Gerade, wenn eine Hofübergabe an familienfremde Landwirte erfolgen soll, braucht es zunächst eine Phase, in der man sich in der Arbeit kennenlernt. Bisweilen bietet sich dies sogar dann an, wenn jemand aus der Familie den Hof übernehmen will, mit dem der bisherige Betriebsleiter noch nicht intensiv zusammengearbeitet hat.

In aller Regel empfiehlt sich die Erprobung der Zusammenarbeit auf Basis eines befristeten Arbeitsvertrages durchzuführen, der gem. § 14 Abs. 2 Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG) ohne Begründung bis zu zwei Jahre vor Arbeitsantritt schriftlich befristet werden kann. Das Arbeitsverhältnis sollte mit einer Kündigungsmöglichkeit versehen sein. Es ist Mindestlohn zu zahlen. Es entsteht Sozialversicherungspflicht nach allgemeinen Regeln, bei Familienangehörigen in der Landwirtschaftlichen Sozialversicherung.

b) „Erprobung der Unternehmereignung“

Das Eine ist, ob ein Landwirt die erforderlichen Arbeiten gut verrichtet. Etwas anderes ist, ob er die Eignung zum landwirtschaftlichen Unternehmer mitbringt. Letzteres lässt sich kaum in einem Anstellungsverhältnis erproben. Es braucht in der Regel dazu eine Zusammenarbeit auf „Augenhöhe“ im Rahmen einer Betriebsgemeinschaft. Nur in einem solchen „Setting“ wo Mitverantwortung für Gewinn und Verlust des Betriebes entsteht, lässt sich wirklich erkennen, ob jemand für die verantwortliche Betriebsnachfolge geeignet ist. Dass ist ja der Unterschied zur traditionellen Situation auf den Höfen. Dort kam es vor allem auf die Bewältigung der Arbeit an. Heute ist es notwendig, dass der Landwirt auch Unternehmer ist, um die meist kapitalintensiven Betriebe führen zu können.

In aller Regel wird die gemeinsame Unternehmerschaft auf einem landwirtschaftlichen Betrieb durch Eintritt des Neugesellschafters in eine bestehende Betriebsgemeinschaft oder durch Neugründung einer Betriebsgemeinschaft zwischen dem abgebenden und dem eintretenden Landwirt erprobt. Als Rechtsform der Betriebsgemeinschaft wird in aller Regel die GbR gewählt, obwohl natürlich auch andere Rechtsformen möglich sind. Insoweit wird auf das LiG Arbeitsblatt VIII „Rechtsform und Pacht“ verwiesen (www.hohage-may.de/download).

Wichtig ist, dass innerhalb einer Phase von z.B. drei Jahren jederzeit unter Einhaltung angemessener Fristen das Rechtsverhältnis wieder gelöst werden kann und jede der Parteien das von ihr eingebrachte vermindert oder erhöht, um Gewinne und Verluste der gemeinsamen Zeit „mitnehmen kann“. Dies wird am besten dadurch zu erreichen sein, dass im Gesellschaftsvertrag schon bestimmt wird, dass der neu eintretende Gesellschafter bei Kündigung ganz gleich von wem, ausscheidet und als Abfindung nur den Buchwert seines Kapitalkontos und eventuell eingebrachte Darlehen erhält.

Die laufende Entnahme wird oft als Vorabgewinn nach Köpfen erfolgen. Ein darüber hinausgehender Gewinn oder Verlust kann nach Kapitalanteilen aufgeteilt werden. Versicherungspflicht besteht in der landwirtschaftlichen Sozialversicherung.

c) Betriebsübergabe

Hat sich der potentielle Nachfolger nicht nur in der Arbeit, sondern auch als Unternehmer bewährt, erfolgt als drittes die Betriebsübergabe. Es scheidet dann der alte Landwirt gegen Abfindung seines Gesellschaftsanteiles in Kapital oder Rente aus der Gesellschaft aus, und der neue Landwirt führt diese als Einzelbetrieb oder ggf. mit weiteren Gesellschaftern zusammen als GbR fort.

Zweckmäßigerweise hat der alte Landwirt in die GbR nur das lebende und tote Inventar sowie das Umlaufvermögen eingebracht, nicht aber die Flächen und Gebäude. In einem solchen Falle bestand bereits in Phase 2 ein Pachtvertrag, der nun fortgesetzt oder neugestaltet werden kann. In derartigen Fällen werden erbrechtliche Fragen bis hierhin gar nicht berührt, sondern es findet ein Betriebsübergang eigentlich als Betriebskauf und nicht als Hofkauf statt. Das führt zu einem wesentlich geringeren Kapitalbedarf bzw. der Möglichkeit vorhandenes Kapital in Betriebsverbesserungen und nicht in Grund und Boden zu investieren. Gleichwohl erhält der scheidende Landwirt durch die Abfindung seines Kapitalkontos und die Verpachtung des Betriebes laufende oder einmalige Zahlungen als Altersversorgung.

d) Hofübergabe

Irgendwann taucht als vierte Phase dann die Frage der Hofübergabe im engeren Sinne auf. Es muss ja geklärt werden, wer das Eigentum an dem Hof zukünftig besitzen soll. Dabei gibt es im Wesentlichen folgende Möglichkeiten:

aa) Sofern ein Familienmitglied den Betrieb übernommen hat, wird er entweder durch Hofübergabevertrag oder durch Testament in der Regel auch Eigentümer des Hofes werden. Erfolgt die Eigentumsübertragung durch Hofübergabevertrag, so erhalten die weichenden Erben nach der Höfeordnung eine Abfindung entsprechend § 12. In den Ländern, in denen keine Höfeordnung gilt, können gleichwohl weichende Erben eine Voraberbenschaft erhalten, die auf etwaige spätere Erb- oder Pflichtteilsansprüche angerechnet wird.

Sofern der Eigentumsübergang an einem Hof testamentarisch erfolgt, so entstehen – wenn kein weiteres hoffreies Vermögen vorhanden ist – Erb- oder zumindest Pflichtteilsansprüche der weichenden Erben. Die Besonderheit des landwirtschaftlichen Erbrechtes besteht nun darin, dass die Berechnungsgrundlage für Pflichtteilsansprüche sich in Fällen der Höfeordnung nach § 4 Höfeordnung und in sonstigen Fällen nach § 2049 BGB richtet. Diese Vorschriften beschränken den Hofwert, welcher der Pflichtteilsberechnung zugrunde zu legen ist, auf den Ertragswert (§ 2049 BGB) oder das 1,5fachen des zuletzt festgesetzten Einheitswertes (§ 12 Abs. 2 Höfeordnung). Diese Regelung beschränken die Pflichtteilsansprüche weichender Erben ganz erheblich.

bb) In Fällen familienfremder Hofnachfolge ist eine Vererbung des Hofeigentums an die Nachfolger aus steuerlichen Gründen oft problematisch und erfordert genaueste und fachlich versierte Beratung im Einzelfall. Zu beachten ist nämlich, dass in der Regel der Erbschaftsteuerfreibetrag bei Familienfremden nur 20 T€ beträgt. In gewissen Grenzen mögen die Verschonungsregelungen nach §§ 13 a und 13 b ErbStG helfen.

cc) In der Regel möchte ein an familienfremde Dritte übergebender Hofeigentümer nur den laufenden Betrieb übergeben und für das Hofeigentum nur auf Dauer sicherstellen, dass der Hof erhalten bleibt, ökologisch und gemeinwohlorientiert bewirtschaftet und nicht als Vermögenswert privatisiert werden soll. Dies alles wird in der Regel am besten dadurch erreicht, dass der Hof in eine selbständige oder unselbständige Stiftung eingebracht wird, welche dem Stifter im übrigen über 10 Jahre erhebliche steuerliche Vorteile beschert. Auf diesem Wege wurden in den vergangenen 40 Jahren rund 180 Betriebe als Stiftungen in den verschiedensten Rechtsformen auf Dauer den oben genannten Zwecken gewidmet.

Zusammenfassend können die vier Phasen der Hofübergabe wie folgt dargestellt werden:

	I. Anstellung	II. Betriebsgemeinschaft	III. Betriebsübergabe	IV. Hofübergabe
Arbeit	Kennlernphase, Erprobung in der Arbeit	Erprobung der Unternehmereignung und Zusammenarbeit auf "Augenhöhe"	Gesellschaft auf Dauer.	Dauerhafte Sicherung der Bewirtschaftung des Hofes und eventuell Art der Bewirtschaftung
Rechtsform	Befristetes Arbeitsverhältnis	Eintritt in bestehende GbR oder Neugründung unter Einbringung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zumeist ohne Flächen	Zumeist Fortführung der GbR bei sofortigem oder festgelegtem Ausscheiden des/der bisherigen Gesellschafter	Zunächst Verpachtung; spätere Möglichkeiten der Eigentumsübertragung: 1. Errichtung einer Stiftung, 2. Hofübergabe, 3. Testament
Dauer, Verbindlichkeit	Befristung für bis zu 2 Jahre (bei Neugründung bis zu 4 Jahre) ohne Begründung nach § 14 Abs.2-4 TzBfG möglich.	Befristung der Gesellschaft oder der Gesellschafterstellung für z.B. bis zu 3 Jahren.	unbefristet	endgültige Regelung
Auflösung	Auflösung durch Kündigung mit einer Frist von 2-4 Wochen nach § 622 BGB	Vereinbarung eines Kündigungsrechtes welches dem Neugesellschafter das Mitnehmen (nur) seines Kapitalkontos zum Buchwert gestattet.	Kündigungs-, Erbrecht, Abfindung wird vereinbart.	Vorbehalte, Auflagen im Einzelfall möglich.
Geld	Mindestlohn	Der Neueintretende Gesellschafter bringt meist kein Kapital ein, der/die anderen den Betrieb. Dies wird über Kapitalkonten abgebildet.	Abfindung der Ausscheidenden Gesellschafter (Buch- oder Zeitwert der Kapitalkonten) als Kapital oder Rente	Altenteilsregelung, Abfindung weichender Erben möglich.
Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der dRV, bei Familienangehörigen in der Landw. Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der Landw. Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der Landw. Sozialversicherung	

5. Aufbringen des Kapitals durch Bürgerfinanzierung

Gerade wenn beabsichtigt ist, zwar den Betrieb an selbständig wirtschaftende Landwirte, das Eigentum aber an eine Stiftung zu übergeben, stellen sich weitere Fragen: Die beabsichtigte Gemeinwohlorientierung einer solchen Stiftung führt oft dazu, dass der sog. Hofumkreis, also die regional an dem Hof interessierten Bürger einbezogen werden. Dies geschieht oft nicht nur dadurch, dass diese die Produkte einer solchen Landwirtschaft direkt beziehen. Oft beteiligen sie sich auch an der Finanzierung notwendiger Investitionen oder Landkäufe.

In solchen Fällen sind heutzutage die Bestimmungen des Vermögensanlagegesetzes zu beachten, welches die Beteiligungsmöglichkeiten an landwirtschaftlichen Betrieben begrenzt. Es muss nämlich ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigter Prospekt erstellt werden, wenn insgesamt eine Beteiligung für ein Projekt von über 100 T€ oder mehr als 20 Anlegern eingeworben wird. Die Beträge erhöhen sich aber ganz erheblich, wenn eine gemeinnützige Stiftung oder eine Genossenschaft die Bürgerfinanzierung für eigene Zwecke einwirbt. Einzelheiten hierzu finden sich in dem LIG-Arbeitsblatt VII „Projektfinanzierung“ (www.hohage-may.de/downloads).

II. Finanzierung von Existenzgründung und Hofübergabe

1. Überblick über die wirtschaftlichen Fragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

Bei der Hofübergabe existieren verschiedene Sichtweisen der jeweils beteiligten Akteure auf die konkrete Situation des Hofes. Grundsätzlich besteht das Vermögen, das übergeben wird aus dem Grund und Boden, den Gebäuden (vornehmlich Wirtschaftsgebäude, da seit 1998 das Wohngebäude als Privatvermögen geführt werden muss), sowie den Maschinen, Betriebsvorrichtungen und dem Tiervermögen. So wie sie in der Bilanz auf der Aktiva Seite abgebildet werden.

Der Übergabende möchte, neben dem Wohl für die weitere Entwicklung seines Lebenswerkes, seine eigene Altersabsicherung und genügend Geld haben, um seinen dritten Lebensabschnitt gut bestreiten zu können. Der Übernehmer kann nur für so viel aufkommen, dass er den Hof gut bewirtschaften kann, spricht auch noch zukünftige Investitionen tätigen kann, um den Betrieb fit für die Zukunft zu machen. Und die weichenden Erben sehen natürlich einerseits das Lebenswerk ihrer Eltern, das es zu erhalten gilt, wissen aber auch andererseits, was der Hof am Markt für einen Wert erzielen würde und sie ja eigentlich die rechtlichen Erben sind

Es sind viele Dinge eindeutig rechtlich geregelt (siehe Teil I) diese Dinge gilt es zu beachten und darüber hinaus den Gestaltungsspielraum zu nutzen, den jede individuell zu verhandelnde Hofübergabe bietet. Grundvoraussetzung ist es, dass der Hof die wirtschaftliche Grundlage bietet zwei Generationen zu ernähren. Dies sollte im Vorfeld gesondert betrachtet und besprochen werden.

2. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des Übergebers

Wesentlich ist die Frage, ob ein Altenteil vorhanden ist, bzw. ob der Übergeber auf dem Hof weiter lebt oder ein Wohnrecht für eine potentielle Miete außerhalb ebenfalls in den Übergabevertrag einberechnet werden muss. Die Alterssicherung in der Landwirtschaft setzt sich klassischer Weise aus drei Säulen zusammen. A) die Altersrente der Landwirtschaftlichen Alterskasse, b) der privaten Vorsorge durch private Altersvorsorge, Lebensversicherung, oder auch z.B. fürs Alter getätigter Investitionen, wie sie eine Solaranlage oder ein Windrad darstellen können, sowie c) das betriebliche Altenteil aus Wohnrecht, Naturalleistungen und einem Barteil als Taschengeld, das der Übernehmer übernimmt. Siehe LiG Arbeitsblatt II Altersversorgung in der Landwirtschaft und auf Höfen in freier Trägerschaft.

Ausgaben von 2 Personen Haushalten in 2015 belaufen sich dabei in Summe auf 3.030 € zieht man davon die Wohnungsmiete und Energie (Altenteilerwohnung) verbleiben zu deckende Ausgaben von 2.055 €, die über die anderen Säulen der Altersvorsorge gedeckt sein sollten (Landwirtschaftlicher Buchführungsverband 2014).

Dem Übergeber geht es darum, dass sein Lebenswerk erhalten bleibt und ihm/ihr gleichzeitig ein sicheres Auskommen für den dritten Lebensabschnitt sicher ist. Will er ihn erhalten kann er den Hof gegen Altersabsicherung an den Übernehmer übertragen. Sonstiges nicht hofrelevantes Vermögen oder zum Teil auch Betriebsvermögen kann zudem gewinnbringend veräußert und als zusätzliche Altersvorsorge genutzt werden. Die Übergabe von Privatvermögen (z.B. ein Mietshaus) muss steuerlich gesondert betrachtet werden, da es sich den rechtlichen Bedingungen der Hofübergabe entzieht und ggf steuerlich als Schenkung zu betrachten ist.

3. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des Übernehmers

Während für den Übergeber das Glas halbvoll ist, ist es für den Übernehmer halbleer. Er sieht den Investitionsbedarf und die schwierige wirtschaftliche Lage, bzw. die zu tätigen Investitionen, um den Betrieb zukünftig in eine ausreichende Rentabilität zu führen. Hierzu sollte er klar und mit offenen Augen die Möglichkeiten des Betriebes einschätzen lernen und sehen, ob es ihm möglich ist neben den Belastungen aus den Altenteilsvereinbarungen genügend zu erwirtschaften um als Fa-

milie davon leben zu können. Durchschnittliche Lebenshaltungskosten in der Landwirtschaft für eine vierköpfige Landwirtschaftsfamilie liegen bei 36 T€ (Auswertung landwirtschaftlicher Buchhaltungsverband, 2014).

4. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des weichenden Erben

Die weichenden Erben werden in der Regel mit dem Pflichtteilsanspruch, der 50 % des gesetzlichen Erbanteils entspricht abgefunden. Dabei liegt der Einheitswert (Höfübergabevertrag nach Höfeordnung) oder der Ertragswert (Hofübergabe nach BGB) zugrunde. Beide Werte sind mit dem Verkehrswert, dem gemeinen Wert des Hofes nicht zu vergleichen. Im Anhang ist beispielhaft ein Pflichtteilsanspruch, der sich aus dem Ertragswert eines Hofes mit 40.000 € Jahresergebnis errechnet, dargestellt. Es ergeben sich Beträge deutlich unter 10 T€, die für den weichenden Erben verbleiben.

Sollte wirkliches Interesse an der Fortführung des Hofes von den weichenden Erben vorhanden sein, ist hier zu überlegen, ob man den Hof nicht in eine Stiftung überführt. So muss zwar auf den Erbanteil ganz verzichtet werden, der Hof ist jedoch langfristig außerhalb des Familienstromes gesichert. D.h. auch, daß der Alleinerbe nicht nach 20 Jahren den Hof veräußern kann und dessen Kinder sich an der Situation bereichern.

5. Bewertungsfragen und –verfahren in der Hofübergabe

Die Bewertungsfragen sind in der Hofübergabe eindeutig geklärt. Höfe in der Höfeordnung werden nach Einheitswert, Höfe nach BGB nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Was der Einheitswert ist und wie der Ertragswert ermittelt wird ist im folgenden ausgeführt:

a. Einheitswert

In Deutschland werden Einheitswerte zurzeit nach § 19 Abs.1 BewG Bewertungsgesetz für inländischen Grundbesitz festgestellt, und zwar für Grundstücke, Betriebsgrundstücke sowie land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Ursprünglich lagen die Werte nahe am „gemeinen“ Wert. Der Hauptfeststellungszeitpunkt lag jedoch am 1. Januar 1964 bzw. 1. Januar 1935. Somit ist der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes sehr gering und liegt weit unter dem Verkehrswert.

Der Einheitswert wird in Norddeutschland bei der Hofübergabe nach Höfeordnung als relevanter Wert des Hofes herangezogen, nach dem die weichenden Erben ausbezahlt werden.

b. Ertragswert

Die Abfindung der weichenden Erben soll die Kinder, die den Hof verlassen, dem Kind, das den Hof übernimmt, in etwa gleichstellen. Dabei legt man den Wert zugrunde, den der Hof langfristig erwirtschaften kann, als den Ertragswert und nicht den Wert, den der Hof bei Verkauf erzielen könnte (Verkehrswert).

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der durchschnittliche Jahresgewinn der letzten drei Jahre (bereinigt von außergewöhnlichen Erträgen oder Aufwendungen, sprich Aufwendungen und Erträgen, die nur ausnahmsweise auftraten) zugrunde gelegt

gemindert:

- Um Verbindlichkeiten des Betriebes
- Um einen kalkulatorischen Unternehmerlohn
- Um den kapitalisierten Wert der Altteilsleistungen, die der Übernehmer zukünftig tragen muss
- Abstandszahlungen oder sonstige Belastungen, die der Übernehmer übernimmt
- Für die Berechnung des Ertragswertes braucht man folgende Unterlagen:
- Buchführungsabschlüsse der letzten 3 Jahre
- Die Größe des Wohnhauses in qm

- Die ortsübliche Miete pro qm Wohnfläche

Optional wird der Reinertrag, der als Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes gilt aus einer Ergebnisermittlung mit oder ohne Fördermittel errechnet. Dies ist Verhandlungssache der Vertragspartner. Ein Rechenbeispiel:

Beispielkalkulation		
Ertragswertermittlung auf Basis des Reinertrages* zur Ermittlung des Abfindungsbetrages (Pflichtteil) für den 1/2 Erbteil		
1	durchschnittlicher Jahresgewinn der letzten 3 Jahre (mit oder ohne Fördermittel)	40.000,00 €
2	+ Kreditzinsen pro Jahr (Durchschnitt)	4.500,00 €
3	- Lohnanspruch für 1,5 AK pro Jahr (statistisch)	42.000,00 €
4	= Reinertrag	2.500,00 €
5	x Kapitalisierungsfaktor 18	
6	= Ertragswert	45.000,00 €
7	+ Wohnwert (160 qm x 4,00 €/qm x 12 Mon - 30 % Reperatur = 5.376 €) (Jahresnettomiete x Kapitalisierungsfaktor 18)**	96.768,00 €
8	= Hofesvermögen	141.768,00 €
9	+ Hoffreies Vermögen (1 Bauplatz)	50.000,00 €
10	+ anteiliger Verkaufswert der Zukaufflächen (1 ha)	12.000,00 €
11	= Gesamtvermögen	203.768,00 €
12	- Kredite des Betriebes	110.000,00 €
13	- Altenteil:	
14	Wohnungswert: 70 qm x 4,00 €/qm x 12 Mon x 12,5	42.000,00 €
15	Nebenkosten Altenteilerwohnung 12. € x 12 Mon x 12,5	18.000,00 €
16	Geldleistungen: 150 € x 12 x 12,5	22.500,00 €
17	= Reinvermögen	11.268,00 €
18	: durch Anzahl der Kinder (z.B. 3 Kinder)	
19	= Erbteil	3.756,00 €
20	Abfindungsbetrag mindestens 1/2 Erbteil (Pflichtteil)	1.878,00 €

* Hier ist der zeitraumrechte Gewinn aus der Buchführung anzugeben, d.h. Aufwendungen und Erträge, die nur ausnahmsweise auftraten, dürfen nicht mitgerechnet werden. Fördermittel werden bei der Berechnung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages nicht mit einbezogen, bzw. sind gesondert zu verhandeln.

** Wie hoch müsste ein Guthaben sein, das mit 5,56 € verzinst wird, damit es jährlich 2.500 € abwirft? Wenn wir den Reinertrag mit 18 vervielfältigen, erhalten wir dieses Guthaben, den Ertragswert.

6. Fragen der Finanzierung

Die Hofübergabe nach Hofübergabevertrag legt im Detail fest, zu welchen Konditionen der Hof an den Übernehmer übergeben wird. Hierbei handelt es sich zum einen um Sach- und Naturalgüter (Wohnen und Lebensmittel) und zum anderen um laufende Zahlungen (Renten). In der Regel werden hierfür keine Drittmittel, wie z.B. Banken zur Finanzierung benötigt. Ebenfalls ist die klassische Hofübergabe und Existenzgründung in der Landwirtschaft nicht förderbar. Es existieren derzeit keine speziell darauf abzielende Förderprogramme.

Die zukünftigen Investitionen für die Neuausrichtung des Hofes durch den Übernehmer können Land, Wirtschaftsgebäude, sowie Maschinen und Tiere betreffen. Alle werden nach marktüblichen Preisen von Dritten erstanden. Hier unterscheidet sich eine Gründung oder Übergabe nicht von anderen Investitionsentscheidungen auf laufenden Betrieben. Sie werden mit dem Anschaffungs- und Herstellungswert aktiviert. Lediglich die Finanzierungsart kann sich unterscheiden. Während für Wirtschaftsgebäude und größere Investitionen Agrarförderprogramme zur Verfügung stehen, ist

dies bei Landkauf und Betriebsmitteln nicht der Fall. Alle landwirtschaftlichen Investitionen können jedoch über die Rentenbank zinsvergünstigt finanziert werden. Eine Neuheit ist dabei eine EU Bürgerschaft für Agrarinvestitionen. Mit einem kleinen Zinsaufschlag können über die Hausbank größere Investitionen wie Hofkauf, Landkauf und Gebäudeinvestitionen über eine Landesbürgerschaft abgesichert werden. Insbesondere für Existenzgründer ohne große Eigenmittel und Besicherungsgrundlage eine gute Möglichkeit um eine Finanzierung stemmen zu können.

Für Landkauf stehen ebenfalls überregionale Gemeingut-Träger, wie sie die Kulturland eG, der Bio-bodenFond oder die Regionalwert AGen darstellen zur Verfügung. Sie werben über ihre Anteile oder Aktien Bürgergeld ein, um es zur Bodensicherung der ökologischen Landwirtschaft mehr oder weniger kostenneutral zur Verfügung zu stellen. Die eG oder AG kauft und stellt es per Pacht dem Hof zu festen Konditionen langfristig zur Verfügung.

Für kleinere Investitionen wie sie bei der Hofübergabe vom Übernehmer gerne erstmal getätigt werden, um einen kleinen Betriebsbereich hinzuzunehmen, oder dringende Ersatzinvestitionen zu tätigen, sprich bis 100 T€, bietet sich eine alternative zur Finanzierung über Banken. Die bankenunabhängigen Finanzierung kann die Ausgabe von Genußrechten sein, in Form von nachrangigen Privatdarlehen oder Beteiligungen, die an den Umkreis des Hofes oder der Familie vergeben werden. Sie haben zudem den Vorteil dass sie von Banken als Mezzanin-Kapital gesehen werden, sprich sie stärken die Eigenkapitalbasis des Betriebes. Hier sind die Auflagen des Vermögensanlagegesetzes und das Kleinanlegerschutzgesetz zu beachten. (Siehe LIG Arbeitsblatt VII „Projektfinanzierung“)

Steuerliche Gesichtspunkte: Zentral bei der Hofübergabe nach Hofübergabevertrag ist, dass die Übergabe als Ganzes erfolgt, so sind keine steuerlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Buchwert wird vom alten ins neue Unternehmen übertragen. Stille Reserven müssen weder aufgedeckt noch versteuert werden und die Mehrwertsteuer kann außeracht gelassen werden.

Anders sieht es aus, wenn das Betriebsvermögen sprich die Maschinen und das Tiervermögen entgeltlich vom Übernehmer erworben werden. Dies führt beim Übergeber zur Versteuerung des Anteils des Verkaufserlöses zu seinem Regelsteuersatz, der jeweils über dem Buchwert des jeweiligen Gutes liegt.

7. Last but not least - Was man bei der Übergabe zusätzlich ändern muss

Mit der Hofübergabe wechselt der Betrieb formal den Besitzer. Das hat nicht nur Konsequenzen für das Grundbuch. Die nachfolgende Liste soll helfen, an all die Umschreibungen und Veränderungen zu denken, die anfallen.

- Berufsgenossenschaft
- Alterskasse
- Krankenkasse
- Versicherungen (ändern, wechseln oder ergänzen)
- Bankkonto
- Kredite
- Genossenschaftsbeteiligungen und Lieferkontingente
- Pachtverträge
- Agrardieselvergütung (Hauptzollamt)
- Zahlungsansprüche

Übersicht über die wirtschaftlichen Fragen der Hofübergabe und Existenzgründung

Bezeichnung	Übergeber	Übernehmer	Weichende Erben	Art des Vertrages	Bewertungsverfahren	Art der Finanzierung	Steuerliche oder sonstige Fragen	
Sachanlagen								
Land und Hof	Sicherung des Altenteils, sprich Nießbrauch für Wohnung, Naturralleistungen, Taschengeld, eingeschränkte "Hege & Pflege"	Grundlage zum Wirtschaften: Grund & Boden, Gebäude, Maschinen, Tiere --> wichtig ist der Zustand und der Bedarf an Ersatzinvestitionen	Abfindung Pflichtteil = 50 % des gesetzlichen Erbteils Frage was passiert mit dem Vermögen in der nächsten Generation?	Hofübergabevertrag in Norddeutschland nach Höfeordnung oder sonst Hofübergabevertrag nach BGB	Buchwert bei Übergabe als Ganzes, Abfindung weichender Erben nach Einheits- oder Ertragswert	Verrentung des Hofkaufes innerhalb Übergabevertrag (wohnen, essen, Bargeld); ev. Investition in Wohnraum (Häuslebauerkredit)	Auch außerfamiliäre Hofübergabe möglich - siehe Verschonungsregelung für betriebliches Vermögen - besonders zu beachten ist das Privatvermögen (Wohnhaus)	
Betriebsvermögen								
Wirtschaftsgebäude, Maschinen u. Vorrichtungen, Tiervermögen	Entweder Übergabe innerhalb des Übergabevertrages -> siehe oben Oder Verkauf an Übernehmer, bzw. an Träger des Hofes			zunächst Gesellschaftsvertrag, später Hofübergabevertrag	Buchwert bei Übergabe als Ganzes	siehe oben		
				Kaufvertrag oder Übergabevertrag	Verkehrswert, frei verhandelbar	frei zu finanzieren (siehe unten), oder über zukünftigen Pachtaufschlag des Trägers an zukünftigen Pächter zu refinanzieren	Vorsicht: ev. Besondere steuerliche Behandlung insbesondere MwSt. und Grunderwerbssteuer	
zukünftige Investitionen								
Land	keine	Erhaltung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes	keine	Kauf- und langfristiger Pachtvertrag	Verkehrswert (Anschaffungs- und Herstellungskosten)	Kulturland eG, Bio-Bodenfond, RWAG	Privilegierung; Grundstücksverkehrsgeset	
Wirtschaftsgebäude				Kreditvertrag, öffentliche Förderung		Hausbank, landwirtschaftliche Rentenbank, Zuschüsse /Agrarförderprogramme	MwSt-Überlegungen: Optieren oder Regelbesteuerung?	
Maschinen				Privatdarlehen oder Beteiligung		Genußrechte bis 100 T€		