

Übergeben ohne Zwist

Den Hof nach einem langen Arbeitsleben in die Hände der nächsten Generation weiterzugeben, ist nicht einfach. Damit endet nicht nur das Unternehmerdasein, was allein schon eine große emotionale Hürde sein kann, es gilt auch, für alle Familienmitglieder eine möglichst zufriedenstellende Lösung zu finden. Um Streit zu vermeiden, ist eine gerechte Abfindung der weichenden Erben wichtig.

Am Beispiel des Milchviehbetriebs Müller soll nachfolgend aufgezeigt werden, wie eine Hofübergabe fair und steuerneutral abgewickelt werden kann. Landwirt Müller bewirtschaftet einen spezialisierten Milchviehbetrieb. Von seinen zwei Söhnen soll

einer den Hof übernehmen, während der andere gerecht abgefunden werden soll. Wie lässt sich das bewerkstelligen?

Dazu ist zunächst der Wert des Betriebes festzustellen, um einen fairen Wert zur Abfindung der weichenden Erben zu finden.

Zum Zweck der Hofübergabe besteht für landwirtschaftliche Haupterwerbs- und größere Nebenerwerbsbetriebe die Möglichkeit, diese privilegiert im Ertragswertverfahren (Paragraf 2049 BGB) zu bewerten. Die Bewertung nach diesem Ertragswertverfahren erfolgt auf der Grundlage der Ertragskraft des Betriebs beziehungsweise des kapitalisierten Reinertrags. Der Reinertrag ist der durchschnittliche Gewinn des Betriebs der letzten Jahre, korrigiert um außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen, also das ordentliche Ergebnis abzüglich eines kalkulatorischen Unternehmerlohns.

Wert des Betriebs ermitteln

Beispielbetrieb Müller erzielt ein ordentliches Ergebnis in Höhe von 90.000 Euro. Für die Entlohnung der familieneigenen Arbeitskräfte wird für den Betriebsleiter und die mitarbeitenden Familienarbeitskräfte von einem kalkulatorischen Lohnansatz in Höhe von 70.000 Euro ausgegangen. Aus diesen Eckdaten errechnet sich ein Reinertrag von 20.000 Euro (90.000 Euro ordentliches Ergebnis minus 70.000 Euro kalkulatorischer Lohnansatz).

Bei einer Hofübergabe gilt es, frühzeitig und einvernehmlich in der Familie zu klären, wie ein gerechter Ausgleich zwischen dem Hofübernehmer und weichenden Erben aussehen kann.

Foto: agrarfoto



Neben dem Wirtschaftsteil des Betriebes ist auch das Wohnhaus, ebenfalls privilegiert im Ertragswertverfahren, zu bewerten. Der Reinertrag ergibt sich hier auf Basis der eingesparten Jahresmiete des Betriebsleiters.

Im Beispielsbetrieb Müller beläuft sich die eingesparte Jahresmiete auf 20.000 Euro. Abzüglich der jährlichen Bewirtschaftungskosten von 4500 Euro sowie der Abschreibungen von 5000 Euro ergibt sich ein Reinertrag für das Wohnhaus von 10.000 Euro.

Die so ermittelten Reinerträge für den Wirtschaftsteil des Betriebes (20.000 Euro) und für das Wohnhaus (10.000 Euro) werden mittels eines vom Gesetzgeber (Regelungen der einzelnen Bundesländer sind zu beachten!) festgeschriebenen Kapitalisierungsfaktors multipliziert. Vereinfacht gesagt werden hierdurch die künftig zu erwartenden Reinerträge über einen unendlichen Betrachtungszeitraum mit einem festgeschriebenen Zinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst und aufaddiert. In Baden-Württemberg ist gemäß Paragraph 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) in der Regel der Faktor 18 anzuwenden. Dies entspricht einem Kapitalisierungszins von etwa 5,56 Prozent.

Gesamtwert des Betriebs

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 540.000 Euro (siehe Tab. 1) stellt den Gesamtwert des Betriebs dar und beinhaltet alle für die Erwirtschaftung dieses Ertrags notwendigen Vermö-

genspositionen und Schulden. Nicht im Ertragswert abgebildet ist das sogenannte hofesfreie Vermögen, welches nicht für die Bewirtschaftung des Betriebs notwendig ist. Im Beispielsbetrieb ist dies der Bauplatz.

Würde anstelle des Ertragswertes der Verkehrswert angesetzt, wäre eine Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebs in den meisten Fällen nicht möglich, da in der Landwirtschaft häufig hohe Vermögenswerte geringen Einkünften gegenüberstehen. Der Verkehrswert ist der Wert, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung sämtlicher betrieblicher Vermögensgegenstände abzüglich der Schulden des Betriebs zum Zeitpunkt der Übergabe ergeben würde (siehe Tab. 2).

Steuerrecht beachten

Entscheidend für das Gelingen einer Hofübergabe ist auch die Berücksichtigung steuerlicher Fragen. Um eine

steuerneutrale Hofübergabe zu bewerkstelligen, sind allerdings einige Regeln zu befolgen.

Theoretisch kann aus dem Vorgang einer Hofübergabe eine Einkommensteuer, eine Erbschafts- und Schenkungsteuer, eine Umsatzsteuer und/oder eine Grunderwerbsteuer entstehen. Während sich in der Praxis die Umsatzsteuer und die Grunderwerbsteuer als unproblematisch erweisen, kann eine Verletzung der „Spielregeln“ in der Einkommensteuer oder bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer zu empfindlichen Steuerbelastungen führen.

Spielregeln der Einkommensteuer

Für eine einkommensteuerneutrale Hofübergabe ist es zwingend notwendig, dass der Betrieb mit allen wesentlichen Betriebsgrundlagen unentgeltlich und in einem Zug auf einen Erwerber übergeht. Wesentliche Betriebsgrundlagen sind bei land- und forstwirtschaftlichen Be-

1: Ertragswert für den Beispielsbetrieb Müller	
Reinertrag aus dem Wirtschaftsteil	20.000 €
Reinertrag aus dem Wohnteil	10.000 €
Summe der Reinerträge	30.000€
Kapitalisator Baden-Württemberg	18
Ertragswert Betrieb gesamt	540.000 €

Quelle: Dr. Stach

BETRIEBSSPIEGEL

Zum Bewertungsstichtag am 30. Juni 2024 weist der spezialisierte Milchviehbetrieb Müller im Raum Heilbronn folgende Eckdaten auf:

- Eigentumsfläche: 60 ha
- Pachtfläche: 20 ha
- Vieheinheiten: 80 Milchkühe plus weibliche Nachzucht
- Arbeitskräfte: 2 AK, nicht entlohnt
- Gebäude und Maschinen: für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung in ausreichendem Umfang vorhanden
- Ordentliches Ergebnis (Gewinn): 90.000 €
- Betriebsleiterwohnhaus – Verkehrswert: 220.000 €
- Bauplatz – Verkehrswert: 100.000 €
- Steuerliches Eigenkapital: 90.000 €
- Betriebliche Forderungen: 80.000 €
- Betriebliches Bankkonto: 50.000 €

2: Gegenüberstellung Ertragswert – Verkehrswert		
Berechnungsbeispiel: Spez. Milchviehbetrieb, 80 ha, 80 Milchkühe mit Nachzucht		
Betriebsvermögen	Ertragswert § 2049 BGB	Verkehrswert §194 BauGB
Betriebsleiterwohnhaus	180.000€	220.000 €
Landwirtschaftlich genutzte Flächen		1.400.000 €
Wirtschaftsgebäude und bauliche Anlagen	360.000€	400.000 €
Techn. Anlagen und Maschinen		240.000 €
Viehbestand		120.000 €
Zwischensumme	540.000 €	2.380.000€
Verbindlichkeiten	--	-350.000 €
Summe	540.000 €	2.030.000 €
Hofesfreies Vermögen	Verkehrswert § 194 BauGB	Verkehrswert §194 BauGB
Bauplatz	100.000 €	100.000€

Quelle: Dr. Stach

Hauptbeitrag

trieben regelmäßig der Grund und Boden sowie die Wirtschaftsgebäude des Betriebs. „Alle“ bedeutet im Zusammenhang mit der Hofübergabe, dass mindestens 90 Prozent des Grund und Bodens übergeben werden müssen.

Es besteht also die Möglichkeit, zehn Prozent der Betriebsflächen zurückzubehalten. Sollten diese zehn Prozent der Rückbehaltsfläche mehr als 30 Ar darstellen, führt der Übergeber einen verkleinerten Restbetrieb fort. Dieser Restbetrieb könnte dem Ausgleich der weichenden Erben dienen.

Abfindung und Altenteil

Unentgeltlich bedeutet im Rahmen des Einkommensteuergesetzes nicht kostenlos. Zum einen kann eine Abfindung an den Übergeber oder die weichenden Erben bis zur Höhe des steuerlichen Eigenkapitals geleistet werden. Zum anderen kann ein laufendes Altenteil, orientiert an der Ertragskraft des Betriebs und an dem Versorgungsbedarf

des Übergebers, vereinbart werden.

Typische Altenteilsleistungen sind der Baranteil, Nutzungsrechte wie zum Beispiel ein Wohnrecht, Nießbrauch, Betretungsrechte, Naturalleistungen, Verpflegung, Strom und Wasser. Das Altenteil muss einen Versorgungscharakter aufweisen und somit lebenslang wiederkehrend vereinbart und geleistet werden. Das Altenteil ist beim Übergeber als sonstige Einkünfte einkommensteuerpflichtig. Korrespondierend hat der Übernehmer mit den Altenteilsleistungen Sonderausgaben, die seine Einkommensteuerlast mindern.

Im Beispiel Müller kann bis zur Höhe des steuerlichen Eigenkapitals von 90.000 Euro eine Ausgleichzahlung an den Bruder vereinbart werden. Zudem kann das hofesfreie Vermögen, also der Bauplatz in Höhe von 100.000 Euro, zum Ausgleich eingesetzt werden.

Das Wohnhaus des Altenteilers ist nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz an den Hofübernehmer zu übertragen. Da es einkommensteuerlich je-

doch nicht zum Betriebsvermögen gerechnet wird, kann für das Wohnhaus ein Verkaufspreis im Hofübergabevertrag vereinbart werden. Dieser Verkaufspreis wiederum kann vom Übergeber an den weichenden Erben abgetreten werden. Im Fall Müller wäre ein Verkaufspreis in Höhe des Verkehrswertes angemessen, also 220.000 Euro.

Eine faire Teilung würde bei einem Ertragswert von 640.000 Euro (einschließlich Bauplatz) und zwei Brüdern jedem 320.000 Euro zuteilen. Im Fall Müller könnte das Wohnhaus für 220.000 Euro verkauft und der Bauplatz für 100.000 Euro übertragen werden.

Spielregeln der Schenkungssteuer

Für das Ziel einer steuerneutralen Hofübergabe sind auch die Regeln der Schenkungssteuer zu beachten. Während der Wirtschaftsteil meist gänzlich von der Schenkungssteuer verschont ist und die persönlichen Steuerfreibeträge durch ihn nicht belastet werden, müssen für die Betriebswohnungen, den Wohnteil und andere Vermögensgegenstände die persönlichen Schenkungssteuerfreibeträge ausreichen.

Die persönlichen Schenkungssteuerfreibeträge belaufen sich bei einer Übertragung von einem Elternteil auf ein Kind auf 400.000 Euro. Der Schenkungssteuerfreibetrag wird dabei je Kind und Elternteil gewährt. Somit stünde bei einer Übertragung von einem Elternteil auf zwei Kinder ein Freibetrag in Höhe von 800.000 Euro zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass der Wirtschaftsteil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nicht deckungsgleich ist mit dem einkommensteuerlichen Betriebsvermögen. Somit fällt nicht alles unter das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, was in der Bilanz des Betriebes steht. Ausgenommen sind insbesondere Geschäftsguthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Forderungen und das betriebliche Bankkonto. Auch dieses Vermögen muss bei einer steuerneutralen Hofübergabe durch die persönlichen Freibeträge gedeckt werden.

An die meist vollständige Verschonung des Wirtschaftsteils von der Erbschaft- und Schenkungssteuer sind Bedingungen geknüpft. Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb darf nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Stichtag der Hofübergabe aufgegeben werden (sogenannte Behaltensfrist).



Vor einer Hofübergabe sind sämtliche Werte für den Betrieb und das Privatvermögen zu erfassen.
Foto: Landpixel

3: Verschonung des Wirtschaftsteils im Fall Müller

Wert des Wirtschaftsteils	478.460 €
./. 85 Prozent Verschonungsabschlag (= steuerfrei)	406.691 €
= verbleibendes begünstigtes Vermögen	71.769 €
./. Abzugsbetrag (max. 150.000 Euro)	71.769 €
= steuerpflichtiges begünstigtes Vermögen	0 €

Quelle: Klempp

4: Ermittlung der Schenkungssteuer im Fall Müller

Steuerpflichtiges Vermögen:	
Wohnteil	220.000 €
+ betriebliches Bankkonto	50.000 €
+ betriebliche Forderungen	80.000 €
= vorläufiger steuerpflichtiger Erwerb	350.000 €
./. Freibetrag (Sohn: bis 400.000 € steuerfrei)	
= steuerpflichtiger Erwerb	0 €
= Schenkungssteuer	0 €

Quelle: Klempp

Ferner dürfen keine Grundstücke des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens veräußert werden, außer es erfolgt eine Reinvestition in land- und forstwirtschaftliches Vermögen innerhalb von sechs Monaten.

Zudem dürfen keine Überentnahmen von mehr als 150.000 Euro innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes, beginnend am Tag der Hofübergabe, getätigt werden. Eine Überentnahme ist definiert als der Überschuss aus den Entnahmen abzüglich der Einlagen und der dem Betriebsinhaber zuzurechnende Gewinn. Für Betriebe mit mehr als fünf Beschäftigten besteht außerdem eine Lohnsummenregelung, bei der innerhalb der Fünfjahresfrist die Lohnsumme nicht deutlich abgesenkt werden darf.

Behaltensfristen beachten

Neben der fünfjährigen Behaltensfrist zur Verschonung des Wirtschaftsteils besteht eine weitere 15-jährige Behaltensfrist des Wirtschaftsteils zur günstigen Bewertung. Die günstige Bewertung erfolgt meist im Mindestwertverfahren. In Ausnahmefällen könnte auch das Wirtschaftswertverfahren Anwendung finden. Sollte innerhalb dieser 15 Jahre der Betrieb oder eine Betriebsfläche veräußert werden, wird rückwirkend auf den Übertragungstichtag der

Liquidationswert angesetzt, sofern nicht innerhalb von sechs Monaten eine Reinvestition in einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erfolgt.

Der Mindestwert liegt im Fall Müller bei 478.460 Euro. Der Liquidationswert entspricht etwa dem Verkehrswert abzüglich des Wertes für das Wohnhaus und abzüglich zehn Prozent Liquidationskosten, also 1.629.000 Euro (siehe Tab. 2). Im Vergleich zum Mindestwert ist dies mehr als eine Verdreifachung. Werden einzelne Grundstücke veräußert, wird nur für diese rückwirkend der Liquidationswert angesetzt. Die Sperrfrist gilt nicht für unentgeltliche Hofübergaben an die wiederum nächste Generation.

Aus der Berechnung (Tab. 3) folgt, dass der Wirtschaftsteil bis zu 1.000.000 Euro gänzlich verschont wird (1.000.000 Euro x 15 Prozent - 150.000 Euro).

Alternativ zu der dargestellten Regelverschonung können auf Antrag hundert Prozent des Wirtschaftsteils verschont werden. Dieser Antrag verlangt jedoch eine Behaltensfrist von sieben statt fünf Jahren und hat eine Verschärfung der Lohnsummenregelung zur Folge. Im Einzelfall wäre zu prüfen, ob ein entsprechender Antrag notwendig ist.

Im Fall Müller muss für eine schenkungssteuerneutrale Übertragung der

persönliche Freibetrag (= 400.000 Euro) für den Wohnteil, das betriebliche Bankkonto und die betrieblichen Forderungen ausreichen (siehe Tab. 4).

Beratung vor der Übergabe

Die Hofübergabe ist ein wichtiger Prozess im Leben einer landwirtschaftlichen Familie. Nicht selten birgt sie familiären und finanziellen Sprengstoff. Eine umfassende Beratung kann viel Druck herausnehmen, vor Fehlern bewahren und sollte unbedingt eingeholt werden. ■



Stefan Klemp, Steuerberater, LGG Steuerberatung GmbH, Tel. 07134/9184624, E-Mail: stefan.klemp@lgg-steuer.de, www.lgg-steuer.de; **Mitautorin: Dr. agr. Simone Stach**, ö.b.v. Ldw. Sachverständige, Agri-Concept Beratungsgesellschaft mbH, Tel. 07134-9814-62, E-Mail: stach@agricconcept.de, www.agricconcept.de

IMPRESSUM

Matthias Borlinghaus (verantwortlich)
BWagrar, Redaktionsbüro Ravensburg
Tel. 0751/366026821
E-Mail: mborlinghaus@ulmer.de

Cornelius Mohr
LW Hessenbauer/Pfälzer Bauer/
Der Landbote,
Tel. 06172/7106-143,
E-Mail: c.mohr@lv-hessen.de

Brigitte Werner-Gnann
BWagrar, Redaktionsbüro
Ravensburg, Tel. 0751/366026822
E-Mail: bwerner-gnann@ulmer.de

René Bossert
Badische Bauern Zeitung
Tel. 0761/27133-408
E-Mail: bossert@blv-freiburg.de

Wochenblatt-Magazin 4 / 2024
beigelegt in Ausgabe 43 vom 26. Oktober 2024
Einzelverkaufspreis 5,50 Euro zzgl. Versandkosten

Umsetzung
AR Agrar-Redaktion GmbH, Wollgrasweg 41
70599 Stuttgart

Verlag
Eugen Ulmer KG, Wollgrasweg 41
70599 Stuttgart, E-Mail: info@ulmer.de

Anzeigen (verantwortlich)
Gerhard Kretschmer, Eugen Ulmer KG
Melanie Radtke, Eugen Ulmer KG
E-Mail: mradtke@ulmer.de, Tel. 0711-4507-119

Grafische Konzeption
s-punkt design - Silvia Conrady

Herstellung
Sara Holfelder, Eugen Ulmer KG

Druck
Konradin Druck GmbH, Kohlhammerstr. 1-15,
70771 Leinfelden-Echterdingen

Ein gemeinsames Magazin der Wochenblätter in
Baden-Württemberg, Hessen und der Pfalz



Genderngerechtigkeit und Inklusion sind bei uns gelebte Praxis. Bei der Auswahl unserer Themen, bei der Recherchearbeit und in der Gestaltung. Unsere Texte meinen alle.