

Hofübergabe leicht gemacht

■ Kompetente Beratung aus einer Hand

Alle Seiten mit einbinden: Übergeber, Übernehmer und die weichenden Erben. Das ist das Ziel einer Hofübergabe und macht das Spannungsfeld deutlich, in dem sich ein Berater wie Maximilian Leonhardt bei einem Übergabe-Gespräch bewegt. Der Rechtsanwalt vom Bauernverband Allgäu-Oberschwaben steckt für seine Mandanten den Rahmen ab. Er zeigt ihnen auf, welche Schritte sie bis zu einem handfesten notariellen Übergabevertrag gehen müssen.

Wir beraten und bereiten auf Wunsch auch den Vertrag zur Hofübergabe vor. Geschrieben wird der fertige Vertrag in jedem Fall aber beim Notar“, sagt Maximilian Leonhardt. Doch bis es so weit ist, kann es dauern. „Das ist je nach Betrieb und Familie völlig unterschiedlich“, meint Leonhardt bei einem Vor-Ort-Termin in Bad Waldsee. Manche Familien würden sich über viele Jahre, wenn nicht sogar Jahrzehnte mit dem Thema beschäftigen, andere treffen die Entscheidungen innerhalb weniger Wochen und Monate. Die Hofübergabe sei ein Prozess. Notwendige Bausteine sind neben einer anwaltlichen Beratung insbesondere eine steuerliche, sozialversicherungsrechtliche und landwirtschaftliche Beratung. Den Gesamtüberblick über die verschiedenen Beratungsbausteine, ohne sich in Details zu verlieren, behält dabei der Geschäftsführer oder der Rechtsanwalt.

Individuelle Beratung

Beim Vor-Ort-Termin erwartet Leonhardt zwei Bauernfamilien zum Übergabegespräch. BWagrar darf bei diesen Terminen mit dabei sein. Der erste Termin ist für 13.30 Uhr angesetzt, der zweite für 15 Uhr. „So ein Erstgespräch dauert etwa ein bis eineinhalb Stunden“, meint Leonhardt. Im Gespräch wird der Rahmen für den Hofübergabeprozess abgesteckt und mögliche Fallstricke bei der Übergabe werden ausgelotet. Am Beginn des Gesprächs stehen die klassischen Fragen zum Hof: Wie viele Personen leben auf dem Hof? Wie viele Kinder gibt es? Um wie viele Hektar handelt es sich? Wie viel davon sind eigene Flächen? Gibt es einen gewerblichen Bereich, zum Beispiel eine PV- oder eine Biogasanlage oder auch Vermietungen? Und am wichtigsten natürlich: Wer soll den Hof eigentlich übernehmen? Nach diesem Überblick können die einzelnen Punkte abgearbeitet werden. Apropos abarbeiten: Damit am Ende nichts verges-



Zuversichtlich für eine erfolgreiche Hofübergabe sind nach dem Erstgespräch bei Rechtsanwalt Maximilian Leonhardt (hinten links) die Übergeber Heidi und Karl Riedle (r.) mit den potenziellen Übernehmern, Tochter Leonie Riedle und Lebenspartner Louis Sauter. | Foto: Borlinghaus

sen wird, hat Leonhardt eigens eine Checkliste ausgearbeitet, die er den Familien nach dem Gespräch als Hausaufgabe mitgeben kann.

Positive Ausgangslage

Familie Riedle im ersten Fall ist sehr glücklich darüber, dass Tochter Leonie – die jüngste von fünf Kindern – den Hof übernehmen möchte. „Wir hatten uns eigentlich fast schon damit abgefunden, dass bei uns keiner weitermacht“, sagt Seniorchefin Heidi Riedle. Umso größer sei die Freude darüber, dass der Hof nun doch erhalten bleiben soll. Diese klare Entscheidung macht für den Übergabevertrag vieles einfacher. Sämtliche Geschwister wollten auf ihren Pflichtteil freiwillig verzichten, weil auch sie erleichtert seien, dass der Hof und damit ihre Heimat eine Zukunft bekomme. Auch bei den Fragen zum künftigen Wohnrecht und zur Versorgung der Altenteiler oder zum Bau eines neuen Wohnhauses herrscht Einvernehmen.

Wer was wann bekommen soll

Über die Antwort auf diese Fragen müssen sich die Übergeber im Vorfeld Gedanken machen. Die grobe Richtung geben sie selbst vor, Berater wie Maximilian Leonhardt nehmen die Landwirte dabei an die Hand. Wichtig ist, dass sich Übernehmer und Übergeber in die Rolle des anderen versetzen und unter diesen Gesichtspunkten die jeweiligen Forderungen stellen. Vorteilhaft ist beim Bauernverband, dass sowohl die Rechtsberatung als auch die Sozialversicherungs- und die Antragsberatung unter einem Dach sind. Etwa hundert Übergabeges-

prache hat Leonhardt allein in den letzten einhalb Jahren, neben sonstiger agrarrechtlicher Fragen, geführt. Hinzu kämen wohl 50 Prüfungen von Notarverträgen. Man kenne daher alle Vertragsmuster der regionalen Notare.

Was ein Pflichtteilsverzicht bedeutet

Sollten die Geschwister Riedle einen Pflichtteilsverzicht unterschreiben, bedeutet dies, dass sie auf ihren Minimalanspruch am Hof verzichten, sollten die Eltern versterben. Im Todesfall beider Eltern wären das bei fünf Kindern jeweils ein Zehntel des Hofes. Wird der Betrieb zu Lebzeiten übergeben, kommt ein Pflichtteilsergänzungsanspruch bezogen auf den Wert des Hofes grundsätzlich nur in Betracht, wenn die Übergeber innerhalb von zehn Jahren nach der Übergabe versterben. Ein Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben hat den Sinn, den Übernehmer vor späteren Forderungen seiner Geschwister zu bewahren. Übrigens: Verzichten die Geschwister im Übergabevertrag auf ihren Pflichtteil am Hof, bezieht sich das ausschließlich auf den Betrieb, hat also nichts mit einem Enterben der Geschwister zu tun. Der private Pkw oder das angelegte Festgeld der Übergeber unterliegt im Todesfall weiterhin der normalen Erbfolge.

Geduldig folgt Familie Riedle den Ausführungen des Anwalts. Haben die Eltern von vielen Regelungen und Gesetzen durchaus schon einmal etwas gehört, sind sie doch weitgehend unvoreingenommen, weil sie sich im Alltag damit nicht befassen. Für die Kinder gilt das erst recht. Ab und an gibt es eine Rückfrage, für die Leonhardt auf die Sozial- und Steuerberatung verweist: Kann ich weiterhin in meiner Kran-

kenkasse bleiben? Kann ich meine Eltern auf dem Betrieb anstellen?

Erben, Schenken, das Landwirtschaftsamt, das Finanzamt, der Steuerberater, Alters- und Krankenkasse, Versicherungen und Banken: Nicht von ungefähr gilt eine Hofübergabe als die Königsdisziplin der landwirtschaftlichen Betriebslehre. Im Nachgang des ersten Gesprächs stuft Leonhardt den Fall als Musterbeispiel für eine wahrscheinlich reibungslose Übergabe ein, auch wenn noch nicht alle Fragen beantwortet sind. Doch diese seien aus seiner Sicht beherrschbar. Leonhardt ist zuversichtlich, dass diese Übergabe zügig und erfolgreich über die Bühne gehen wird und der Bestand des Betriebs in der nächsten Generation gesichert bleibt.

Weitergabe zu gleichen Teilen

Selbstverständlich ist das nicht. Beim zweiten Termin an diesem Tag liegt der Fall etwas komplizierter. Bei Familie Müller, die ihren wirklichen Namen nicht in der Zeitung lesen möchte, sind die Beweggründe zwischen Übergeber und Übernehmern in Teilen zumindest unterschiedlich gelagert. Es handelt sich um einen Vater mit seinen beiden erwachsenen Kindern, einem Sohn und einer Tochter. Die Mutter ist vor einigen Jahren verstorben. Die Kinder arbeiten beide nicht in der Landwirtschaft und werden das aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht tun. Ziel des Vaters ist es, die Hofstelle mit Stallgebäuden und arrondierten Flächen von rund 20 Hektar sowie einigen Hektar Wald zu gleichen Teilen an die Kinder zu übergeben.

Es geht immer auch ums Geld

Zur aktiven Bewirtschaftung gibt es also keinen Nachfolger. Dafür wäre der Betrieb auch zu klein. So bewirtschaftet der Übergeber den Hof schon seit einigen Jahren nicht mehr selbst. Er arbeitet als Angestellter in einem grünen Beruf in der Nähe und möchte weiterhin auf dem Betrieb leben. Der Sohn will das zunächst auch, die Tochter ist bereits ausgezogen, wohnt aber in der Nähe. Alle drei verstehen sich gut, verfolgen aber jeweils ihre eigenen Interessen, was ihre persönliche Zukunft angeht. Für eine Übergabe zum jetzigen Zeitpunkt stehen beim Vater finanzielle Gründe im Vordergrund. Ohne Hof- und Grundvermögen, so hofft der Vater, könne er mit einer Witwenrente rechnen. Er ist sauer, dass ihm sein Vermögen angerechnet wird, die Ausgaben aber niemanden interessieren. Dabei bräuchte er diese Rentenzahlungen zusätzlich zu seinem bescheidenen Einkommen unbedingt, um auch künftig die laufenden Kosten für den Hof abzudecken. „Wir machen heute schon eine Einnahme-Überschussrechnung, weil wir meist höhere Ausgaben als Einnahmen haben. Das spart Steuern“, so der Vater. Für den Themenkomplex Rente rät Leonhardt, sich vorher unbedingt von den Sozialversicherungsberatern des Bauernverbands beraten zu lassen. Zudem möchte Müller, dass beide Kinder finanziell abgesichert sind. Der Sohn will, dass der Betrieb

noch möglichst lange erhalten bleibt und dass durch die Übergabe keine Steuern anfallen, was bei einer Zerschlagung vermutlich der Fall wäre. Die Tochter möchte ebenfalls keine Steuern zahlen, will aber Klarheit über ihren Anteil, um dann selbst zu entscheiden, was sie damit macht.

GbR-Gründung als Alternative

Von der Idee einer GbR-Gründung der Kinder ist die Tochter wenig begeistert. „Dann sitzen wir weiterhin alle in einem Boot und geregelt ist nichts“, so die Befürchtung. Leonhardt teilt diese Einschätzung. Wenn beide Kinder eine GbR gründen, müsste jeder für den anderen mithafteten. Und wenn im Namen der GbR der Jungviehstall zu einem Tagungssaal umgenutzt wird und man dafür Schulden aufnimmt, muss man diese gemeinsam bezahlen. Man kann zwar innerhalb der GbR regeln, dass jeder alleine Geschäfte für die GbR bis zu einer bestimmten Höhe tätigen darf. Die Gläubiger der GbR sind an eine solche Regelung im Innenverhältnis jedoch nicht gebunden. Die GbR wird oft als Allheilmittel verkauft, meist verschieben sich die Entscheidungen über den Hof aber nur in die Zukunft, so Leonhardt. Eine GbR käme dann in Betracht, wenn man für die Bewirtschaftung des Hofes und vor allem für den Fall der Auflösung der GbR ein schlüssiges Konzept habe.

Man könnte im Fall Müller ein Wohnrecht für den Vater vereinbaren. Dann dürfte er seine Wohnung nutzen wie bisher, die Kosten aber müssten die Übernehmer tragen. Beim Nießbrauch, der auch im Grundbuch eingetragen wird, hat man neben dem Nutzen weiterhin alle Pflichten zu erfüllen. Ließe Familie Müller alles so weiterlaufen bis zum Tod des Vaters, gilt die gesetzliche Erbfolge und eine Erbengemeinschaft entsteht. Doch dann müsste der Vater zu Lebzeiten für alle anfallenden Kosten weiter aufkommen, was er sich als künftiger Rentner kaum leisten kann. Leonhardt rät daher in der Regel vom Abwarten ab.

Bewertung des Betriebs

Großes Thema beim Fall Müller ist die Bewertung des Betriebes. „Ich möchte wissen, was der Hof und die Flächen wert sind“, sagt die Tochter. Im Rahmen der Hofübergabe stellt sich an verschiedenen Stellen die Frage nach dem Wert des Hofes. Zum Beispiel, wenn es um die Auszahlung weichender Erben, die Erbschafts- und Schenkungssteuer oder die Notarsgebühren geht. Ansprechpartner für die steuerliche Bewertung ist der Steuerberater, erklärt Leonhardt. Dabei sind die Unterscheidung zwischen Grund- und Betriebsvermögen, der Verschonungsabschlag bei Fortführung und die jeweiligen Freibeträge wichtig. Für die Auszahlung der weichenden Erben wird der Wert des Hofes nach dem Ertragswert berechnet. Dabei orientiert man sich am durchschnittlichen Reinertrag des Betriebes der letzten Jahre. Hinzu kommen Zu- und Abschläge. So sind beispielsweise Altenteilszahlungen vom Ertragswert abzuziehen.



Rechtsanwalt Maximilian Leonhardt in seinem Büro in Bad Waldsee hat jede Menge Fälle auf dem Tisch. | Foto: Borlinghaus

ZUM THEMA

Checkliste zur Hofübergabe

- Vorüberlegung der Übergeber: Wer soll wann, was und wie bekommen?
- Zwingende Beratung: sozialversicherungsrechtlich, steuerlich, landwirtschaftlich und anwaltlich
- Landwirtschaftsamt, Banken, Finanzamt, Versicherung, Tierseuchenkasse, Veterinäramt, Sozialversicherung, Verpächter, Genossenschaften, Kfz-Zulassungsstelle, Hauptzollamt: Mit wem hat der Betrieb Kontakt? Wer muss informiert werden? Braucht es Zustimmungen oder Genehmigungen zur Hofübergabe? Welche Verträge müssen geändert werden?
- General- und Vorsorgevollmachten (Bankvollmachten), Patientenverfügung, Testament für Übergeber und Übernehmer: Was passiert, wenn ich nicht mehr entscheiden kann? Was passiert mit meinem (Rest-)Vermögen?
- Falls möglich, Einigkeit unter allen Erben herstellen
- Notarberatung und Notarentwurf
- Prüfung des Notarvertrages durch Anwalt, Steuerberater, landwirtschaftliche und sozialversicherungsrechtliche Berater
- Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben
- Beurkundung des Vertrages

Für die Berechnung dieses Ertragswertes gibt es verschiedene Methoden, doch am Ende geht es immer um die Frage, welche Auszahlung möglich ist, ohne den Betrieb finanziell zu ruinieren. Leonhardt warnt davor, sich in diesen Werten zu verlieren: „Jeder Gutachter kommt auf einen anderen Wert.“ Auch wenn man sich einer finanziellen Gleichheit unter den Erben annähert, sollte dies nicht Maßstab einer Hofübergabe werden. Wichtiger sei es, dass alle Beteiligten den Tisch wieder im Guten verlassen. | bor ■