

HOFÜBERGABE

EIN LEITFADEN ZUR VORBEREITUNG FÜR ÜBERGEBER UND ÜBERNEHMER



Liebe Bäuerinnen und Bauern,

für die gesamte Familie stellt die Hofübergabe ein einschneidendes Ereignis dar. Nach einem langen arbeitsreichen Leben können die Übergeber und Übergeberinnen die Führung des Betriebes in jüngere Hände legen. Entgegen dem unseligen Sprichwort „Übergeben, nimmer leben“ bedeutet dies aber nicht, dass sie damit ohne Aufgaben und gesellschaftliche Anerkennung ins Altenteil abgeschoben werden. Vielmehr ermöglicht der verdiente Ruhestand mehr Zeit für Familie und Freunde zu finden oder sich verstärkt gemeinnützigen Aufgaben zuzuwenden. Außerdem wird in vielen Fällen die Übernehmerseite froh sein, wenn ihr die ältere Generation auch weiterhin mit Rat und Tat zur Seite steht. Ohne die Last der Verantwortung für den Betrieb lässt sich aber in jedem Fall ein ruhigeres und unbeschwerteres Leben führen. So gesehen muss man sagen: „Übergeben, besser leben“.

Für die Übernehmer und Übernehmerinnen ist eine gelungene Hofübernahme der Schlüssel für den persönlichen und wirtschaftlichen Erfolg in der Zukunft. Das gute Einvernehmen mit der Übergeberseite ist dabei ein wesentlicher Faktor. Bei der Errichtung des Übergabevertrages kommt es daher vor allem darauf an, dass die berechtigten Bedürfnisse beider Parteien angemessen Berücksichtigung finden: Einer-

seits ist der Übergeberseite ein menschenwürdiges Altenteil zu sichern, andererseits ist der Übernehmerseite die Freiheit zuzugestehen, den übernommenen Betrieb nach eigenen Vorstellungen und Fähigkeiten zu bewirtschaften und sich persönlich und wirtschaftlich weiterzuentwickeln. Das Akzeptieren der neuen Rollen und Aufgaben durch beide Parteien, der faire Ausgleich der Interessen und gegenseitiger Respekt haben sich immer noch als die beste Grundlage für ein gedeihliches Zusammenleben der Generationen erwiesen.

In diesem Sinne wünsche ich allen Übergebern und Übergeberinnen und allen Übernehmern und Übernehmerinnen eine erfolgreiche Betriebsübergabe und alles Gute für Ihren neuen Lebensabschnitt.



Franz Waldenberger

Mag. Franz Waldenberger
Präsident

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE VORFRAGEN ZUR ÜBERGABE	4
Wann soll die Hofübergabe erfolgen?	4
Wer soll den Betrieb übernehmen?	4
Wer soll den Betrieb bewirtschaften?	4
Welche Folgen hat eine Scheidung der Übernehmer?	4
Welche Folgen hat ein Todesfall?	5
Welche Ansprüche haben weichende Erben?	5
SOZIALVERSICHERUNG	7
Sozialversicherung der Übergeber	7
Nebeneinkünfte von Pensionisten	7
Pflegegeld	8
Sozialhilfe und Kostenersatz	8
STEUERN UND GEBÜHREN	8
Grunderwerbsteuer	8
Grundbuchseintragungsgebühr	8
Neugründungs-Förderungsgesetz	8
Schenkungs- und Erbschaftsteuergesetz	9
Steuern der Pensionisten	9
Sonstige wichtige Sachverhalte	9
FÖRDERUNGEN	10
Ergänzende Einkommensstützung für Junglandwirte – Direktzahlungen (DIZA)	10
Förderung der Niederlassung für Junglandwirtinnen und Junglandwirte 75-01	10
Junglandwirtezuschlag für Investitionen in die landwirtschaftliche Erzeugung 73-01	10
ÜBERGABEVERTRAG	11
Wie komme ich zum Übergabevertrag?	11
Inhalte des Übergabevertrages	11
CHECKLISTE	14
Was im Zuge der Hofübergabe zu erledigen ist	14
IMPRESSUM	15

WICHTIGE VORFRAGEN ZUR ÜBERGABE

Wann soll die Hofübergabe erfolgen?

In aller Regel sollte die Hofübergabe bei Pensionsantritt der Übergeber erfolgen. Wesentlich spätere Übergaben mit zwischenzeitiger Verpachtung haben neben den psychologischen Nachteilen für die Hofübernehmer den Verlust von Förderungen und den Vorteilen des Neugründungs-Förderungsgesetzes zur Folge. Auch verfrühte Übergaben sind zumeist nicht zu empfehlen. Wenn Kinder darauf drängen, am elterlichen Betrieb eine Wohnung auszubauen oder ihr Ersparnis in den Betrieb zu investieren und dafür eine Absicherung haben wollen, können andere Instrumente (z.B. Darlehen mit Pfandrecht, etc.) besser dienen als eine verfrühte Übergabe.

Wer soll den Betrieb übernehmen?

Aufgrund der auch in der Landwirtschaft steigenden Scheidungsraten wird häufig die Frage gestellt, ob der Betrieb auch an das Schwiegerkind mitübergeben werden soll? Dies sollte von der Übernehmerseite selbst entschieden werden. Jedenfalls empfehlenswert ist eine vertragliche Regelung allfälliger Scheidungs-/Trennungsfolgen. Zusätzlich ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Will ein Ehepartner am Übergabebetrieb in größerem Umfang mitarbeiten oder investieren, ist ein Anschreiben durchaus sinnvoll. Die Errichtung einer Gütergemeinschaft sollte aus steuer- und sozialrechtlichen Gründen jedoch unterbleiben.
- Hat jeder der Partner einen eigenen Betrieb, so kann die gemeinsame Bewirtschaftung beider Betriebe durch Bewirtschaftungsverträge erreicht werden, ein Anschreiben kann unterbleiben.
- Das Anschreiben von Lebensgefährten führt zum Ausschluss des Anerbenrechtes und zu hohen Abfindungsansprüchen der weichenden Erben sowie zum Erbrecht der Eltern des Lebensgefährten, wenn dieser ohne Kinder verstirbt.

Wer soll den Betrieb bewirtschaften?

Für die Übernehmer stellt sich die Frage, ob der Übergabebetrieb gemeinsam oder nur von einem Übernehmer bewirtschaftet oder an Dritte verpachtet werden soll. Mit der Übernahme der Bewirtschaftung sind steuerliche und sozialrechtliche Konsequenzen verbunden und können beispielsweise Sozialleistungen wie das Wohngeld, das Kinderbetreuungsgeld oder das Arbeitslosengeld eingeschränkt werden oder überhaupt wegfallen. Nehmen Sie daher eine Beratung in Anspruch.

Falls am Betrieb auch außerlandwirtschaftliche Einkommen (z.B. durch Vermietung) erzielt werden und die Übernehmerseite diesbezüglich Änderungen vornehmen möchte, kann es steuerlich von Vorteil sein, wenn dies noch durch die Übergeberseite erfolgt. Nehmen Sie Kontakt mit einem Steuerberater auf.

Welche Folgen hat eine Scheidung der Übernehmer?

Bei einer Scheidung geht es neben dem Sorgerecht für die Kinder und den Unterhaltspflichten vor allem auch um die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens (eheliche Wohnung, Hausrat, Personenkraftwagen, ...). Nicht aufgeteilt wird das betriebliche Vermögen, wozu ein aktiv geführter landwirtschaftlicher Betrieb gehört. Falls Ehegatten Miteigentümer eines Betriebes sind, bleiben sie das auch nach einer Scheidung. Es ist empfehlenswert, sich bei der Übergabe über die Folgen einer Scheidung zu einigen und in einem notariellen Ehepakt zu regeln.

Welche Folgen hat ein Todesfall?

Falls ein Übernehmer stirbt, werden alle Erben (Kinder und Ehegatte) am landwirtschaftlichen Betrieb angeschrieben und das sonstige Vermögen aufgeteilt, sofern kein Testament errichtet wurde oder ein Erbhof (siehe nächstes Kapitel) vorliegt. Besprechen Sie mit dem Notar, ob die Errichtung eines Testaments, Vermächtnisses oder eines Erbvertrages sinnvoll ist und ob bestehende letztwillige Anordnungen noch aktuell sind.

Bei einer hohen Verschuldung des Betriebes kann der Tod des Betriebsführers zu einer existenziellen Bedrohung für den Betrieb und die Familie werden. Lassen Sie von einem Versicherungsmakler prüfen, ob das Risiko z.B. durch eine Versicherung vermindert oder vermieden werden kann.

Welche Ansprüche haben weichende Erben?

Ansprüche der weichenden Kinder auf Auszahlung ihres elterlichen Erb- oder Pflichtteiles entstehen erst beim Tode der Eltern. Zur Vermeidung von erbrechtlichen Streitigkeiten ist es jedoch von Vorteil, bereits bei der Hofübergabe die künftigen Ansprüche abzuschätzen und eine Einigung mit den Weichenden über die vorzeitige Auszahlung ihrer erbrechtlichen Ansprüche zu erzielen.

Vorzeitige Zahlungen sollten nur gegen Abgabe eines **Pflichtteilsverzichtes** erfolgen. Beim Tode der Eltern müssen sich die Weichenden mit dem zufriedengeben, was in der Verlassenschaft an Vermögen noch vorhanden ist. Ansprüche gegen den Hofübernehmer haben sie nicht. Pflichtteilsverzichte bedürfen eines Notariatsaktes.

Die Höhe der erbrechtlichen Ansprüche der weichenden Kinder ist unter anderem davon abhängig, ob ein **Erbhof** nach dem **Anerbengesetz** vorliegt. Ein Erbhof ist ein mit einer Hofstelle versehener land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, der im Eigentum einer natürlichen Person oder im Eigentum von Ehegatten oder eines Elternteiles und eines Kindes steht. Der Erbhof muss eine Ertragsfähigkeit besitzen, die zur ortsüblichen, angemessenen Erhaltung einer erwachsenen Person ausreicht, höchstens jedoch das Vierzigfache. Liegt ein Erbhof vor, geht dieser an den Anerben. Die Weichenden haben nur einen Abfindungsanspruch, am Hof werden sie nicht beteiligt.

Die **Abfindungsansprüche der weichenden Erben** sind reine Geldforderungen und so zu bemessen, dass der Anerbe wohl bestehen kann. Er soll also nicht gezwungen sein, größere Teile des Erbhofes zu veräußern, um die Ansprüche der Weichenden befriedigen zu können. Dies erfolgt in der Regel durch eine Bemessung nach dem Ertragswert des Betriebes.

Liegt **kein Erbhof** vor, werden alle Erben am Betrieb angeschrieben, soweit nicht durch Testament anderes vorgesehen ist. Die Ansprüche von weichenden Kindern sind dann nach dem Verkehrswert des Betriebes zu bemessen.

Berechnung des Ertragswertes des Erbhofes: der Reinertrag kann aus betrieblichen Aufzeichnungen, aus Buchführungsergebnissen sowie mit der Nettopachtzinsrechnung ermittelt werden (Nettopachtzins = Bruttopachtzins für die Grundflächen plus Zuschlag für Wohnung und Wald minus Reparatur für Gebäude minus Betriebssteuern und Feuerversicherung). In Gebieten mit niedrigen Pachtpreisen sind nur der Bruttopachtzins, der Zuschlag für den Wald und der Abzug für Reparaturen und Grundsteuer zu berücksichtigen. In Bereichen mit sehr hohen Pachtentgelten wäre auch die Afa der Gebäude in Abzug zu bringen. Auch Erträge aus der Vermietung/Verpachtung von Gebäuden sind zu berücksichtigen.

BEISPIEL ZUR ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES EINES BETRIEBES UND DER ANSPRÜCHE DER WEICHENDEN ERBEN

Gemischter Betrieb im Alpenvorland, Größe: 30 ha, davon 5 ha Wald, ha-Satz LN 950 Euro

Bruttopachtzins: 25 ha x 300 Euro (Pachtzins - Flächen mit Betriebsprämie)	7.500 Euro
Nettomietwert Wohngebäude: 300 Euro x 12 Monate	3.600 Euro
Waldzuwachs: 5 ha x 80 Euro	400 Euro
<u>Zwischensumme</u>	<u>11.500 Euro</u>
abzüglich:	
Reparatur an Gebäuden (100 Euro/ha x 30 ha)	-3.000 Euro
<u>Feuerversicherung und Grundsteuer</u>	<u>-3.000 Euro</u>
Nettopachtzins bzw. Reinertrag des Betriebes	5.500 Euro

Der Ertragswert der Liegenschaft je Generationenfolge ergibt sich aus dem Nettopachtzins kapitalisiert mit dem Rentenbarwertfaktor für eine durchschnittliche Generationenfolge:

5.500 Euro x aufgerundet 20 110.000 Euro

Bei Konsumschulden und bei über- oder unterdurchschnittlicher Betriebsausstattung sind

Zu- oder Abschläge vom Ertragswert gerechtfertigt. Weiters abzuziehen sind Ausgedingeleistungen (außer Wohnrecht) (bar und natural) z.B. für Übergeberehepaar (60 J.) 100 Euro/Monat kapitalisiert

Erbeil insgesamt 90.000 Euro

geteilt durch drei Kinder ergibt je Kind einen Erbeilbetrag von 30.000 Euro

Ergebnis

Der Anerbe übernimmt den Betrieb, die zwei weichenden Erben erhalten je eine Abfindung in der Höhe von 30.000 Euro. Falls die weichenden Erben testamentarisch auf den Pflichtteil gesetzt werden, erhalten sie nur die Hälfte ihres gesetzlichen Erbteiles, also 15.000 Euro.

Werden am Erbhof neben dem landwirtschaftlichen Betrieb noch andere, wirtschaftlich nicht unbedeutende Unternehmen betrieben (Gewerbebetriebe, Wohnungsvermietungen, etc.), die zum Erbhof gehören, sind diese selbständig nach dem Verkehrswert zu schätzen.

In der Praxis weisen die an die Erben tatsächlich bezahlten Abfindungsansprüche eine hohe Bandbreite auf. Nach den jeweiligen familiären Verhältnissen und Besonderheiten werden beispielsweise überdurchschnittlich hohe Ausbildungskosten oder jahrelange Mitarbeit auf dem Hof berücksichtigt. Letztlich müssen diese Zahlungen die Akzeptanz aller Beteiligten finden oder es muss auf den tatsächlichen Erbanfall gewartet werden.

SOZIALVERSICHERUNG

Sozialversicherung der Übergeber

Falls einer der Übergeber zum Zeitpunkt der geplanten Übergabe noch nicht in Pension ist bzw. von der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS) noch keinen Pensionsstichtag erfahren hat, sollte eine diesbezügliche Auskunft eingeholt werden. Melden Sie sich zum Sprechtag der SVS in der zuständigen Bezirksbauernkammer an und klären Sie folgende Fragen:

- Wann können Sie ihre Pension antreten?
- Ist bis zum Pensionsantritt eine weitere Pflichtversicherung notwendig/sinnvoll?
- Wenn ja, in welcher Form soll die Pflichtversicherung erfolgen?

Grundsätzlich bestehen für eine **Pflichtversicherung der Übergeber folgende Möglichkeiten:**

- **Vorerst keine Betriebsübergabe:** Der in Pension gehende Partner überlässt dem anderen den Betrieb zur alleinigen Bewirtschaftung. Dieser hat den Vorteil der Anrechnung der vollen Beitragsgrundlage des Betriebes, was oft zu einer höheren Pension führen wird. Die Übergabe erfolgt erst, wenn der zweite Übergeber in Pension geht. Nachteil: die Übernehmerseite muss warten.
- **Betriebsübergabe und Rückbehalt Wirtschaftsrecht:** Dem Übergeber, der noch Versicherungszeiten benötigt, wird ein Wirtschaftsrecht am Gesamtbetrieb bis zur frühestmöglichen Pensionierung eingeräumt. Er ist damit zur vollen Beitragsgrundlage versichert; die Übernehmerseite ist Eigentümer und kann Wohnbauförderung beantragen. Nachteile: keine Grunderwerbsteuerbefreiung, keine Junglandwirteförderungen (siehe Kapitel Steuern und Kapitel Förderungen); der Übernehmer ist nicht sozialversichert, außer als hauptberuflich beschäftigtes Kind.
- **Betriebsübergabe und Bewirtschaftungsvertrag:** Es erfolgt eine gemeinsame Bewirtschaftung der Übergeber mit den Übernehmern. Beide Seiten sind damit sozialversichert; die Übernehmerseite kann Wohnbauförderung und Junglandwirteförderungen beantragen. Nachteile: keine Grunderwerbsteuerbefreiung; höhere Sozialversicherungsbeiträge.
- **Betriebsübergabe und Anmeldung bei der SVS:** Der Übergeber wird bei der SVS am Übergabebetrieb als hauptberuflich mitarbeitender Übergeber zum halben Versicherungswert mitversichert. Vorteile: der Übernehmer ist voll versichert, der Übergeber ist zum halben

Versicherungswert versichert; Wohnbauförderung, Junglandwirteförderungen und Grunderwerbsteuerbefreiung sind grundsätzlich möglich. Nachteil: höhere Sozialversicherungsbeiträge als bei anderen Lösungen.

Nebeneinkünfte von Pensionisten

Ein Erwerbseinkommen von Pensionisten kann Einfluss auf die Pension haben.

- **Korridor pension, Schwerarbeiter pension, Hacklerregelung:** zulässig ist ein geringfügiges Erwerbseinkommen von max. 518,44 Euro (Wert 2024) bzw. die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen mit einem Einheitswert (EHW) bis 2.400 Euro. Bei Überschreiten der Einkommensgrenze droht ein gänzlicher Wegfall der Pension.
 - **Erwerbsunfähigkeits pension:** ein geringfügiges Erwerbseinkommen von max. 518,44 Euro (Wert 2024) bzw. die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen mit einem EHW unter 1.500 Euro ist zulässig. Bei Überschreiten der Einkommensgrenze droht eine Kürzung der Pension
 - **Alters pension:** ein Erwerbseinkommen hat keinen Einfluss
- Als Erwerbseinkommen gilt nicht: der Übergabepreis, das Ausgedinge, Miet- und Pachteinnahmen.
- **Einfluss auf die Ausgleichszulage:** Es werden alle Einkünfte angerechnet. Auch das Ausgedinge und ein Übergabepreis werden als sogenanntes „fiktives Ausgedinge“ pauschal angerechnet, unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Übergabepreises und des Wertes des Ausgedinges.

Pflegegeld

Anspruch auf Pflegegeld haben Personen, die aufgrund einer Behinderung einen ständigen Pflegebedarf von voraussichtlich mindestens sechs Monaten haben. Je nach dem Grad der Beeinträchtigung und dem damit verbundenen Pflegeaufwand sind sieben Pflegegeldstufen vorgesehen. Bei einer Pension müssen das Pflegegeld bei der zuständigen Pensionsversicherungsanstalt beantragen. Für die 24-Stundenpflege gibt es zusätzlich eine Förderung durch das Sozialministerium.

Sozialhilfe und Kostenersatz

Sozialhilfe kann beantragen, wer die Kosten eines Alten- oder Pflegeheimes nicht zur Gänze tragen kann. Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Kostenersatz an den Sozialhilfeträger zu leisten.

- **Hilfeempfänger:** In erster Linie sind 80 Prozent des Einkommens des Hilfeempfängers zum Kostenersatz heranzuziehen. Ein Zugriff auf das Vermögen des Hilfeempfängers (Eigentum oder Ersparnisse) ist ausgeschlossen.
- **Unterhaltungspflichtige Angehörige:** Der unterhaltspflichtige Ehegatte ist zum Ersatz verpflichtet, Kinder und Enkelkinder sind nach Vollendung des 60. Lebensjahres ihrer Eltern davon befreit.
- **Hofübernehmer:** Vertragliche Ansprüche der Übergeber auf Ausgedingeleistungen gehen auf den Sozialhilfeträger über. Die Übernehmer trifft die Kostenersatzpflicht im Ausmaß des Wertes der Ausgedingeleistungen. Ausgenommen davon sind Ansprüche der Übergeber gegenüber Kindern, Enkelkindern und deren Ehegatten ab Vollendung des 60. Lebensjahres.
- **Geschenknehmer:** Es besteht keine Kostenersatzpflicht bei Schenkungen.

STEUERN UND GEBÜHREN

Grunderwerbsteuer

Die landwirtschaftliche Hofübergabe unterliegt der Grunderwerbsteuerpflicht. Bis zum 15. Tag des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Steuerschuld ist beim Finanzamt eine Abgabenerklärung vorzulegen (z.B. Vertragsabschluss im September, Abgabenerklärung bis 15. November). Bei Übergaben im begünstigten Familienverband gilt als Bemessungsgrundlage für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen der einfache land- und forstwirtschaftliche Einheitswert, für Grundvermögen (bäuerliches Wohnhaus, Auszughaus, ...) der Grundstückswert. Bei außerfamiliären Übergaben wird der gemeine Wert bzw. der Grundstückswert herangezogen. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden können zu einer erhöhten Grunderwerbsteuerbelastung führen. Es ist daher zu überlegen, ob diese Maßnahmen erst nach Übergabe durch die Hofübernehmer getätigt werden.

Grundbuchseintragungsgebühr

Für die Grundbuchseintragung ist eine Gebühr in der Höhe von 1,1 % der Bemessungsgrundlage zu bezahlen. Bei Übergaben im begünstigten Familienverband bildet der dreifache Einheitswert, ansonsten der Verkehrswert des einzutragenden Rechts die Bemessungsgrundlage.

Neugründungs-Förderungsgesetz

Bäuerliche Hofübergaben sind von der Grunderwerbsteuer und von mit der Betriebsübertragung im Zusammenhang stehenden Gebühren (z.B. für die Ummeldung von Fahrzeugen) befreit, wenn der Übernehmer in den letzten 5 Jahren nicht als Betriebsführer (z.B. Pächter) den elterlichen oder einen anderen vergleichbaren land- und forstwirtschaftlichen Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet hat.

Die Erklärung der Betriebsübertragung ist verpflichtend unter Inanspruchnahme der Beratung durch die gesetzliche Berufsvertretung zu erstellen. Bestätigungen werden von den Bezirksbauernkammern ausgestellt. Diese sind unbedingt gemeinsam mit der Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer innerhalb der Anzeigepflicht beim Finanzamt vorzulegen. Die Betriebsübertragung wird bei Vorliegen der Voraussetzungen bis zu einer Bemessungsgrundlage von 75.000 Euro von der Grunderwerbsteuer befreit (gilt nicht für die Übergabe des Wohnhauses).

Wird der Betrieb oder wesentliche Teile innerhalb von fünf Jahren nach Übergabe entgeltlich oder unentgeltlich übertragen oder betriebsfremden Zwecken zugeführt oder der Betrieb aufgegeben, ist dies der Behörde (Finanzamt, Zulassungsstelle, ...) zu melden und führt zum nachträglichen Wegfall der Begünstigung.

Schenkungs meldegesetz

Schenkungen zwischen Angehörigen unterliegen ab einer Wertgrenze von 50.000 Euro der Anzeigepflicht, wobei Schenkungen innerhalb eines Jahres einer Person an dieselbe Person zusammenzurechnen sind. Schenkungen zwischen Nichtangehörigen sind ab 15.000 Euro anzuzeigen, wobei Schenkungen innerhalb von fünf Jahren von derselben Person an dieselbe Person zusammen zu rechnen sind. Ausgenommen sind Grundstücksschenkungen. Bei der Hofübergabe sind die Schenkung des Wirtschaftsvermögens (Maschinenausstattung, Futtermittelvorräte, sonstige Betriebsmittel, ...) sowie allfällige Zahlungen oder sonstige Leistungen an weichende Kinder anzuzeigen. Die Anzeige beim Finanzamt hat binnen drei Monaten ab Erwerb zu erfolgen.

Steuern der Pensionisten

Übergeber, die bisher keine Steuererklärung abgeben mussten, können durch die Pensionierung steuererklärungspflichtig werden. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn lohnsteuerpflichtige Einkünfte (Pension, ...) plus nichtlohnsteuerpflichtige Einkünfte (z.B. Mieteinnahmen, Ausgedinge, ...) von insgesamt mehr als 730 Euro jährlich ein Gesamteinkommen von über 13.981 Euro (Wert 2024) im Jahr ergeben.

Sonstige wichtige Sachverhalte

Festlegungen in Übergabeverträgen und damit verbundene steuer- und sozialrechtliche Nachteile können massive Belastungen zur Folge haben und sind nachträglich oft schwer zu korrigieren. In folgenden Fällen sollte daher ein **Steuerberater in Anspruch** genommen werden:

EINKOMMENSTEUER: Im Zuge der Übergabe sind die vom Einheitswert abhängigen steuer- und sozialrechtlichen Grenzen (Pauschalierungsgrenzen, Pflichtversicherungs- und Zuverdienstgrenzen) zu prüfen. Falls ein außerlandwirtschaftliches Einkommen (z.B. durch Handykosten, Ferienwohnungen, Parkplatzvermietungen, ...) besteht, kann es steuerlich sinnvoll sein, den Hofübergebern ein Fruchtgenussrecht einzuräumen; auf die Kostenersatzpflicht nach dem OÖ. Sozialhilfegesetz ist jedoch zu achten. Betriebseinstellungen, Verwendung von Betriebsgebäuden zu anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken und Rückbehalt von land(forst)wirtschaftlichen Wirtschaftsgütern durch die Übergeberseite bzw. bei Übertragung an weichende Kinder können ertragsteuerliche Auswirkungen haben.

IMMOBILIENERTRAGSTEUER: Wenn der Gesamtwert aller Gegenleistungen (Schuldübernahme, ...) zumindest 75 Prozent des Verkehrswertes des Betriebes ausmacht, kann eine Immobilienertragsteuer anfallen; dies ist vor allem bei stark verschuldeten Betrieben zu beachten. Betragen die Gegenleistungen weniger als 75 Prozent, ist unter nahen Angehörigen grundsätzlich von einem unentgeltlichen Rechtsgeschäft (Schenkungen) auszugehen und fällt keine ImmoEST an. Detaillierte Erkundigungen sind beim Schriftensetzer einzuholen. In vielen Fällen ist eine umfassende Beratung (Liegenschaftsbewertung, Konsolidierungs- und steuerliche Beratung) noch vor der Übergabe ratsam.

UMSATZSTEUER: Bei Inanspruchnahme einer Umsatzsteueroption in den letzten 10 (in manchen Fällen 20) Jahren vor Hofübergabe kann es zu einer Vorsteuerberichtigung kommen. Um die korrekte Abwicklung der Vorsteuerberichtigung sicherzustellen, sollte ein Steuerberater konsultiert werden.

FÜR WEITERE (AUSSERLANDWIRTSCHAFTLICHE) BETRIEBE/VERMÖGENSWERTE ist eine allfällige Mitübertragung zu klären. Beispiele: Lohnunternehmen, Handelsgewerbe, Vermietungen, Anteile an Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH-Anteile) und Genossenschaften, steuerlich gewerbliche Direktvermarktung oder steuerlich gewerblicher Tierhaltungsbetrieb, PV-Anlagen (Hinweis: die Rechtsnachfolge durch den neuen Betreiber ist bei der OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG zu beantragen).

FÖRDERUNGEN

Ergänzende Einkommensstützung für Junglandwirte – Direktzahlungen (DIZA)

Diese ergänzende Einkommensstützung aus dem Bereich der Direktzahlungen für Junglandwirtinnen und Junglandwirte soll den erstmaligen Einstieg als Betriebsleiterin bzw. Betriebsleiter durch eine zusätzliche Zahlung (Top-up) erleichtern. Als Zugangsvoraussetzung müssen die Anforderungen als „aktiver Landwirt“ erfüllt und mindestens 1,5 ha förderfähige Betriebsfläche bewirtschaftet werden. Weiters darf das Höchstalter von maximal 40 Jahren bei erstmaliger Niederlassung bzw. Einstieg als Betriebsleiterin/Betriebsleiter nicht überschritten werden, und es muss eine entsprechende Qualifikation für die Bewirtschaftung des Betriebs, eine geeignete Facharbeiterprüfung, eine höhere Ausbildung oder ein Hochschulabschluss nachgewiesen werden.

Die Antragstellung erfolgt im Mehrfachantrag (MFA) und muss innerhalb eines Jahres ab Bewirtschaftungsaufnahme erstmalig durchgeführt werden. Die Zahlung wird für maximal 40 Hektar förderfähige Fläche je Junglandwirtin/Junglandwirt in einer Höhe von rund 66 EUR für maximal 5 Jahre ab erstmaliger Antragstellung gewährt.

Förderung der Niederlassung für Junglandwirtinnen und Junglandwirte 75-01

Die erstmalige Bewirtschaftungsaufnahme durch Junglandwirtinnen und Junglandwirte wird in der GAP 2023-2027 besonders gefördert. Anträge auf Niederlassungsprämie müssen **innerhalb eines Jahres ab Bewirtschaftungsaufnahme** online in **eAMA** mit **ID Austria** gestellt werden.

Voraussetzungen für die Förderung:

- Junglandwirte im Jahr der erstmaligen Bewirtschaftungsaufnahme nicht älter als 40 Jahre
- Bewirtschaftung von mindestens 3 ha LN bei Antragstellung; Spezialbetriebe, die weniger bewirtschaften brauchen einen eigenen Einheitswert oder Einheitswertzuschlag
- Arbeitsbedarf je Betrieb mindestens 0,5 bAk im Zieljahr (viertes Jahr der Bewirtschaftung) oder Standardoutput des Betriebes im Zieljahr mindestens 8.000 Euro.

- Facharbeiterprüfung oder höhere land- und forstwirtschaftliche Ausbildung bis längstens zwei Jahre (in Ausnahmefällen bis drei Jahre) nach Bewirtschaftungsaufnahme; alle 15 einschlägigen Facharbeiterabschlüsse gemäß LFBAG werden anerkannt.
- Vorlage eines Betriebskonzeptes allenfalls auch von einer geplanten Investition.
- Flächenbindung für tierhaltende Betriebe.

Prämie	Euro
Basisprämie	3.500
Eigentumsübergang	2.500
Meisterprüfung / Höherer Abschluss	5.000
Führen von Aufzeichnungen	4.000
Maximalprämie	15.000

Junglandwirtezuschlag für Investitionen in die landwirtschaftliche Erzeugung 73-01

Junglandwirtinnen und Junglandwirte werden auch bei der Investitionsförderung besonders berücksichtigt. Sie erhalten bei den meisten Fördergegenständen einen um 5 Prozent höheren Investitionszuschuss. Anträge auf Investitionsförderung müssen vor Beginn der Investition online in eAMA mit ID Austria in der DFP (Digitale Förderplattform) gestellt werden.

Voraussetzungen für die Förderung:

- Junglandwirte im Jahr der erstmaligen Bewirtschaftungsaufnahme nicht älter als 40 Jahre
- Investition innerhalb von fünf Jahren ab Bewirtschaftungsaufnahme getätigt und fertiggestellt
- Bewirtschaftung von mind. 3 ha LN bei Antragstellung
- Die berufliche Qualifikation muss zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen.

FÖRDERUNGSABWICKLUNGSSTELLE für 75-01 und 73-01

Land Oberösterreich, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
Tel.Nr. 0732/7720-0, E-Mail: lfw.Post@ooe.gv.at

ÜBERGABEVERTRAG

Wie komme ich zum Übergabevertrag?

1. **Beratung einholen:** Die Landwirtschaftskammer bietet umfangreiche Bildungs- und Beratungsprodukte zur Hofübergabe an. Nehmen Sie das Angebot an und vereinbaren Sie frühzeitig einen Termin.
2. **Besprechung im Familienkreis:** Alle wichtigen Vertragspunkte sind in der Familie ausführlich zu besprechen. Dazu sind auch die weichenden Kinder und noch lebende frühere Übergeber (Großeltern), denen nach wie vor Wohnungs- und Ausgedingerechte zustehen, einzubeziehen.
3. **Vertragsverfasser auswählen:** Es ist ein professioneller Schriftenverfasser (Notar oder Rechtsanwalt) zu wählen. Vor der Beauftragung sollte eine Vereinbarung über das Honorar getroffen werden. Als Unterlagen sind der Einheitswertbescheid (Finanzamt), evtl. auch der Grundbesitzbogen und die Mappenkopie (Vermessungsamt), Kreditunterlagen und Pachtverträge von den Parteien mitzunehmen.
4. **Studium des Vertragsentwurfes:** Der Vertragsentwurf ist von jeder Vertragspartei zuhause aufmerksam zu lesen. Unklarheiten sind mit dem Schriftenverfasser zu besprechen. Erst wenn alle Parteien Klarheit über die Bedeutung und die rechtlichen Konsequenzen des Vertrages haben, ist er beglaubigt zu unterfertigen.
5. **Abschließende Schritte:** Die Anzeige des Vertrages beim Finanzamt, ein allfälliger Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung und die grundbücherliche Einverleibung des Vertrages.

Inhalte des Übergabevertrages

ÜBERGABEGEGENSTAND

Der Übergabebetrieb wird zumeist mit allem Zugehör übergeben. Ein Rückbehalt von Maschinen, insbesondere von Traktoren seitens der Übergeber ist in aller Regel nicht sinnvoll. Ein überbetrieblicher Maschineneinsatz kann nur auf Rechnung und Gefahr des Betriebsführers erfolgen, die Übergeber müssten ein Gewerbe anmelden.

Der Rückbehalt von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung. Bei Erbhöfen kann der Rückbehalt auch zu einer Erhöhung der Erb-/Pflichtteilsansprüche der

weichenden Erben führen, da die rückbehaltenen Grundstücke nicht mehr Teil des Erbhofes sind (Kapitel „Welche Ansprüche haben weichenden Erben“). Lassen Sie außerdem eine mögliche Entnahmegewinnbesteuerung durch den Steuerberater prüfen.

Rückbehaltene Baugrundstücke für weichende Kinder sollten nicht im Nahbereich des Betriebes liegen, da dies häufig zu Konflikten wegen Geruchs- und Lärmbelästigung führt.

Förderungen: Falls die Behörde (Agrarmarkt Austria) wegen Verstößen gegen Fördervorschriften Rückzahlungen von Förderungen vorschreibt und Sanktionen verhängt, ist zu klären, wer die Zahlungen zu leisten hat. Da es sich auch um größere Beträge handeln kann, wird die Übergeberseite diese Zahlungen meist nicht oder nur schwer leisten können, sodass diese Lasten letztlich durch den übergebenen Betrieb zu tragen sind. Andererseits haben die Übernehmer selbst die Verpflichtungen aus Förderprogrammen, die die Übergeber oder Pächter begonnen haben, bis zum Ende des Verpflichtungszeitraumes weiterzuführen, widrigenfalls es zu Rückzahlungen und Sanktionierungen kommen würde.

Verpachtungen: Pachtverträge, mit denen der Übergabebetrieb zur Gänze oder in Teilen verpachtet wurde, gehen auf die Übernehmerseite über. Dieser steht eine außerordentliche Kündigung zu, wenn die Verträge nicht im Grundbuch eingetragen sind. Die vorzeitige Kündigung kann jedoch zu Schadenersatzforderungen des Pächters führen, vor allem wenn hohe Investitionen im Vertrauen auf die Verfügbarkeit des Pachtgrundes getätigt wurden (z.B. Stallbauten). Lösen Sie daher die Pachtverträge einvernehmlich mit den Pächtern auf, um Schadenersatzforderungen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sollte die Einhaltung der vollen Laufzeit der Verträge bzw. der vertraglichen Kündigungsfristen und Termine vereinbart werden, jedenfalls aber eine Schad- und Klagloshaltung der Übergeber durch die Übernehmerseite.

Zupachtungen: Pachtverträge, mit denen die Übergeber Grundflächen zugepachtet haben, gehen nicht automatisch auf die Übernehmerseite über. Holen Sie die Zustimmung des Verpächters ein. Stimmt der Verpächter einem Pächterwechsel nicht zu, sollten die Übergeber rechtzeitig kündigen, falls sie für den Pensionsantritt ihre Erwerbstätigkeit aufgeben müssen.

ÜBERGABEPREIS

Schulden: Es ist zu klären, wer die Rückzahlung von bücherlichen und außerbücherlichen Schulden (Kontokorrentkredite, Forderungen von Lieferanten, etc.) in Zukunft zu tragen hat. Falls sich die Übernehmer dazu verpflichten, ist eine Mitteilung an den Gläubiger vorzunehmen.

Geldbeträge für die Übergeber und die weichenden Kinder: Die Höhe und Fälligkeit der Beträge ist anzugeben. Üblicherweise werden derartige Geldbeträge in relativ kurzer Zeit bezahlt, andernfalls eine Wertsicherung zu vereinbaren ist. Bei landwirtschaftlichen Übergabeverträgen kommt der Agrarpreisindex oder der Verbraucherpreisindex in Frage. Andere Indices können mit starken Schwankungen verbunden sein und zu unverhältnismäßigen Belastungen einer Partei führen.

AUSGEDINGE

Grundsätzlich stellt die Pension der Hofübergeber das wesentlichste Element ihrer Altersversorgung dar. Die in früheren Übergabeverträgen oft seitenlangen Ausgedingeleistungen spielen heutzutage keine Rolle mehr. In der Regel bleiben die Übergeber jedoch am Hof wohnen und stellt daher die Ausgestaltung des Wohnrechtes das wichtigste Element der vertraglichen Altersversorgung dar.

Wohnung: Falls es die finanziellen und räumlichen Gegebenheiten erlauben, ist die Errichtung einer vollständigen und abgeschlossenen Auszugswohnung anzuraten, da erfahrungsgemäß viele familiäre Konflikte durch ein zu enges Zusammenleben von Jung und Alt bedingt werden. Die Erhaltungspflicht betreffend die Auszugsräume trifft üblicherweise die Übernehmer.

Baumaßnahmen: Für mögliche Baumaßnahmen, die auch die Auszugswohnung betreffen, sollte eine Regelung über die Zustimmung der Übergeberseite und die Zurverfügungstellung einer gleichwertigen Ersatzwohnung getroffen werden.

Aufnahme Dritter: Es ist zu regeln, ob und inwieweit die Übergeber berechtigt sind, Dritte (z.B. weichende Kinder oder einen Lebenspartner bei vorzeitigem Versterben des Übergebers/der Übergeberin) auch gegen den Willen der Übernehmer über längere Zeit in der Auszugswohnung aufzunehmen.

Pflege und Versorgung: bedürfen Übergeber wegen Krankheit oder Gebrechlichkeit einer Pflege und Versorgung, muss eine alltagstaugliche Lösung gefunden werden. Durch die Einführung eines staatlichen Pflegegeldes und eines flächendeckenden Angebotes an Hauskrankenpflege erscheint die Auferlegung einer Verpflichtung zur Pflege und Versorgung in den meisten Fällen nicht mehr zeitgemäß. Lediglich für die Organisation sind die Übernehmer verantwortlich. Die Kosten können grundsätzlich vom staatlichen Pflegegeld und der Unterstützung des Sozialministeriums für eine 24 Stunden Pflege bestritten werden. Sollte dieses nicht ausreichen, ist für die Tragung ungedeckter Kosten eine Einigung zu treffen. Zu empfehlen ist die Schaffung einer ausreichenden finanziellen Rücklage für diese Fälle durch die Übergeber.

Begräbniskosten: Üblicherweise sind die Begräbniskosten durch die Übernehmer zu bezahlen, sofern diese Kosten nicht aus dem Nachlass oder durch Versicherungsleistungen gedeckt sind.

Übernahme bestehender Ausgedingeleistungen aus früheren Verträgen, (zugunsten der seinerzeitigen Übergeber) werden in der Regel von der Übernehmerseite zu erbringen sein. In diesen Fällen kann vereinbart werden, dass die Übergeber auf die Dauer der alten Ausgedingsleistungen nur geringere Ansprüche haben, nach deren Wegfall der Leistungsumfang jedoch erhöht wird.

Wohnungsrecht für weichende Kinder: Für weichende Kinder, die noch am Übergabeobjekt wohnen, ist eine Regelung zu treffen, wann sie den übergebenen Betrieb zu verlassen haben. Stehen diese Kinder noch in Ausbildung und haben kein Einkommen, ist ihnen ein zeitlich befristetes Wohnrecht einzuräumen, u.U. gegen Bezahlung von Betriebskosten. Von der Bezahlung einer „Miete“ sollte wegen der Mieterschutzbestimmungen Abstand genommen werden.

Wegzugsrecht: Bei einem allfälligen Wegzug der Übergeber können Ausgedingerechte mit einem wertgesicherten Pauschalbetrag oder zu Erzeuger- oder Verbraucherpreisen abgelöst werden.

Rückbehalt des Wirtschaftsrechtes: die Übergeber können den Betrieb trotz Übergabe weiterführen und zusätzliche Versicherungszeiten erwerben (vgl. Kapitel Sozialversicherung). Es ist festzulegen, ob und inwieweit Baumaßnahmen oder Betriebsumstellungen vorgenommen werden dürfen, wer welche Kosten zu tragen hat und welche Ausgedingerechte der Übergeber erst mit Ende des Wirtschaftsführungsrechtes wirksam werden.

Ausgleichsanspruch bei Veräußerung: Für den Fall eines Verkaufes von Grundflächen ohne Reinvestition des Erlöses in den Betrieb, kann eine Zahlung des Übernehmers an weichende Kinder vereinbart werden. Dies vor allem dann, wenn diese einen Pflichtteilsverzicht abgegeben haben. Bei Erbhöfen ist diesbezüglich eine Regelung im Anerbengesetz mit einer 10-Jahresfrist vorgesehen.

Ein **Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeber** hat zur Folge, dass die übergebene Liegenschaft ohne Zustimmung der Übergeber weder belastet noch ganz oder teilweise veräußert werden kann. Dies stellt für die Übernehmer eine gravierende Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit dar und ist sorgfältig abzuwägen. Als Kompromiss können die Übergeber bereits im Übergabevertrag der Belastung des Übergabeobjektes bis zu einer bestimmten Höhe und dem Verkauf von Grundflächen bis zu einem bestimmten Ausmaß unwiderruflich ihre Zustimmung erteilen. Grundverkäufe über dieses Ausmaß hinaus sowie höhere Belastungen bedürfen jedoch weiterhin ihres Einverständnisses. Außerdem ist rechtlich Vorsorge zu treffen, falls ein Übergeber seine Geschäftsfähigkeit verliert und keine Zustimmung mehr erteilen kann. Besprechen Sie das Thema ausführlich mit dem Schriftensverfasser.

Wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot: Falls ein landwirtschaftlicher Betrieb an Ehegatten übergeben wird, kann ein wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot ein gutes Mittel zum Schutz vor Gläubigern eines Übernehmers sein.



CHECKLISTE

Was im Zuge der Hofübergabe zu erledigen ist

BERATUNG EINHOLEN

- Steuerliche Situation** – u.U. Steuererklärungspflicht bei Nebenerwerbslandwirten und Pensionisten (vgl. Kapitel Steuern)
- Sozialversicherung**, insbesondere bezüglich der Bewirtschaftungsverhältnisse der Übernehmer und der Sozialversicherung der Übergeber nach Übergabe (vgl. Kapitel Sozialversicherung)
- Förderungen** – Junglandwirteförderungen, Neugründungsförderungsgesetz
 - ➔ Beratungsbestätigung bei der Bezirksbauernkammer einholen

ABWICKLUNG DES ÜBERGABEVERTRAGES (erfolgt in der Regel durch den Schriftverfasser)

- Vertragserstellung**
- Beglaubigung der Unterschriften**
- grundverkehrsbehördliche Genehmigung**
- Anzeige beim Finanzamt**
- grundbücherliche Eintragung**

ALLFÄLLIGE KÜNDIGUNG VON VERSICHERUNGEN

- Versicherungen** von unabhängigem Versicherungsmakler **überprüfen lassen**
- Kündigung** Betriebsrechtsschutz-, Betriebshaftpflicht- und Sachversicherungen spätestens **innerhalb eines Monats** ab **grundbücherlicher Eintragung**

MELDUNG DES BEWIRTSCHAFTERWECHSELS

- an die **Sozialversicherung der Selbständigen** binnen vier Wochen
- an die **Agrarmarkt Austria** hinsichtlich Förderungen in der zuständigen Bezirksbauernkammer
- an **alle Kunden**, die Leistungen mit Gutschrift abrechnen (Molkerei, Schlachtbetriebe, Maschinenring, etc)

UMMELDUNGEN / UMSCHREIBUNGEN

- für den Verkehr zugelassene **Kraftfahrzeuge** bei der **Bezirkshauptmannschaft**
- Umschreiben** von **Genossenschaftsanteilen** (Molkerei, Lagerhaus, etc.)
- Umschreiben** des **Betriebskontos** auf die Hofübernehmer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND MEDIENINHABER

Landwirtschaftskammer Oberösterreich | Auf der Gugl 3, 4021 Linz

GESAMTKONZEPT

Mag. Christian Stollmayer,
Leiter Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer Oberösterreich

AUTOREN

Mag. Manuela Lang, Referentin für Sozialrecht, LK OÖ
Mag. Sieglinde Jell-Anreiter, Referentin für Steuern, LK OÖ
DI Johannes Riegler, Referent für Förderungen, LK OÖ
DI Paul Wagner, Referent für Bewertungen, LK OÖ
Mag. Christian Stollmayer

DRUCK

Kundenservice der Landwirtschaftskammer Oberösterreich

© 2024 Landwirtschaftskammer Oberösterreich bzw. b.d. Autoren.
Alle Rechte vorbehalten, ohne Gewähr.

BILDNACHWEIS

Seite 1: AdobeStock/#525729307
Seite 2 – 7 und 12 – 14: AdobeStock/#167205755
Seite 3: AdobeStock/#54779594
Seite 4: AdobeStock/#280177397
Seite 5, 6, 8: AdobeStock/#230391781
Seite 8 – 11: AdobeStock/#571506324
Seite 11: AdobeStock/#235889550
Seite 12: AdobeStock/#235889550
Seite 13: AdobeStock/#17898387
Seite 14: AdobeStock/#334231718
Seite 15: AdobeStock/#76157272
Seite 16: AdobeStock/#464986768

