



# Landvolk Niedersachsen

## Landwirtschaftlicher Hauptverband Südniedersachsen e.V.

### Landvolk Hildesheim

Am Flugplatz 4  
31137 Hildesheim  
Tel: 05121/70670  
Fax: 05121/706767

### Landvolk Göttingen

Götzenbreite 10  
37124 Rosdorf  
Tel: 0551/7890450  
Fax: 0551/7890459

### Landvolk Northeim-Osterode

Friedrichstr. 27/28  
37154 Northeim  
Tel: 05551/97900  
Fax: 05551/979029

## Rundschreiben Winter / Frühjahr 2011

Sehr geehrtes Landvolkmitglied,

bevor es draußen wieder so richtig losgeht, wollen wir Ihnen mit diesem Rundschreiben noch ein paar Gedanken mit auf den Weg geben. Besonders widmet sich der Inhalt dieses Jahr einem besonderen Thema im Bereich der Hofübergabe, nämlich der **außerfamiliären Hofübergabe**; dies ist sicherlich kein leichtes Thema, da Übergabe immer etwas mit Aufgabe eines Lebensabschnittes zu tun hat und die Einbindung Außenstehender in diesen Prozess alle Beteiligten vor zusätzliche Herausforderungen stellt. Aber die Entwicklungen in den Familien und der Strukturwandel erfordern neue Ansätze.

Neben den Ausführungen in diesem Rundschreiben ist auch wieder die Durchführung von zwei **Tagesseminaren zur Hofübergabe** Ende März in Rosdorf und Nordstemmen vorgesehen. Nutzen Sie diese Möglichkeit für eine gute Vorbereitung, wenn bei Ihnen in den nächsten Jahren eine Hofübergabe ansteht oder Sie das Thema einfach schon jetzt interessiert!

Unser Frühjahrsrundschreiben bietet im Einzelnen:

- A. Alternative in besonderen Fällen: Die außerfamiliäre Hofübergabe**
- B. Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung im Blick behalten**
- C. Warnung vor der Gewerbeauskunft-Zentrale**
- D. Seminare zur Hofübergabe**

### A. Alternative in besonderen Fällen: Die außerfamiliäre Hofübergabe

Nicht selten fehlt es landwirtschaftlichen Betrieben nach Generationen der Bewirtschaftung an einem Hofnachfolger. Die Betriebe drohen auf Dauer aufgegeben zu werden. Gründe hierfür gibt es viele:

- Der Inhaber des Betriebes ist kinderlos;
- keines der Kinder hat Interesse an der Fortführung des landwirtschaftlichen Unternehmens;
- der landwirtschaftliche Betrieb ist in seiner bisherigen Struktur dem Strukturwandel in der Landwirtschaft zum Opfer gefallen und kann nur mit speziellen, ganz neuen Bewirtschaftungsideen erhalten bleiben, für die sich in der eigenen Familie niemand findet.

In aller Regel führen diese Situationen dazu, dass der Betrieb tatsächlich ausläuft, verkauft oder verpachtet wird und als eigenständiges Unternehmen untergeht. Die Wahr-

scheinlichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt wieder angespannt wird, bleibt sehr gering.

Diese Folge wird leider auch in Zukunft die Regel bleiben. Allerdings sollte jeder Hofeigentümer, der vor dieser Situation steht, alle denkbaren Alternativen abklopfen und sich diesem Schicksal nicht ungeprüft hingeben.

Eine Variante kann dabei die Übergabe oder Übertragung an Landwirte sein, die entschlossen sind einen landwirtschaftlichen Betrieb zu bewirtschaften, aber keinen eigenen Betrieb von den Eltern übernehmen können bzw. der Erwerb eines Hofs finanziell nicht darstellbar ist.

In besonders geeigneten Fällen kann eine solche Konstellation dazu führen, dass sich ein abgabewilliger Landwirt ohne eigene Nachfolger und ein übernahmewilliger Landwirt ohne Chance auf einen familiennahen Betrieb zusammensetzen und es zu einer außerfamiliären Hofnachfolge kommt. Aus Sicht des Hofinhabers können folgende Gesichtspunkte für eine solche Überlegung sprechen:

- Das eigene Lebenswerk geht nicht unter, sondern wird fortgeführt;
- man bleibt nicht alleine auf einem unterhaltsaufwendigen großen Restbetrieb sitzen, während weitläufige Familienangehörige auf ein späteres, lukratives Erbe hoffen;
- durch gute Übertragungsvereinbarungen kann der eigene Lebensabend materiell abgesichert werden, ohne sich als schlichter Verkäufer zu fühlen.

Aus Sicht des potentiellen Übernehmers sprechen folgende Gründe für ein Engagement auf einem familienfremden Betrieb:

- Eine berufliche Zukunft als selbstständiger Landwirt ist möglich, obwohl kein Hof in der eigenen Familie übergeben werden konnte;
- günstigere Übernahmekonditionen, als ein normaler „Hofkauf“, der aus finanziellen Gründen ohnehin regelmäßig ausscheidet;
- wenn die persönlichen Bedingungen passen, kann der außerfamiliäre Annehmer auch von den Erfahrungen des Abgebers profitieren.

Nicht jeder landwirtschaftliche Betrieb ist auch objektiv für eine Weitergabe an einen außerfamiliären Annehmer geeignet. Viele Betriebe sind von Größe, Lage, Bewirtschaftung und Ausstattung ungeeignet und werden deshalb doch auslaufen müssen.

Folgende Kriterien sprechen für eine Prüfung der hier vorgestellten Alternative:

- Der Betrieb wurde bis zur Abgabe ordnungsgemäß bewirtschaftet und hat keinen zu großen Investitions- und Erhaltungsstau;
- die Größe und Ausrichtung eignet sich für einen Nachfolger mit Vollerwerbsambitionen;
- die geografische Lage ermöglicht besondere Bewirtschaftungsideen, die auch für kleinere Betriebe ein Überleben ermöglichen (z.B. Selbstvermarktung in bevölkerungsreichen Gegenden, Sonderkulturen, alternative Bewirtschaftungsformen, z.B. biologische Bewirtschaftung).

Neben den bisher aufgeführten „harten“ Kriterien, die eine Grundvoraussetzung für ein derartiges Vorhaben sind, müssen auch die „weichen“ Faktoren passen:

- Die beteiligten Menschen müssen miteinander können bzw. die Regelungen müssen so getroffen werden, dass sie sich an dem jeweils Zumutbaren orientieren;
- ohne Offenheit und Phantasie wird es schwierig;
- beide Seiten müssen darauf achten, dass sich niemand langfristig übervorteilt fühlt.

Die außerfamiliäre Hofnachfolge ist sicherlich nur in besonderen Konstellationen denkbar; bevor es aber zu einer Totalaufgabe kommt, sollte diese Option zumindest bekannt sein.

Aus juristischer Sicht sind zwei Alternativen denkbar, die sich inhaltlich deutlich voneinander unterscheiden:

## **1. Anlehnung an die klassische Hofübergabe**

Weder die Höfeordnung noch andere Gesetze stellen sich gegen eine klassische Hofübergabe an eine nicht verwandte Person. Daher sind alle bekannten Vorgehensweisen, die für die klassische Hofübergabe innerhalb der Familie denkbar sind ebenso auf die außerfamiliäre Hofübergabe anwendbar; allerdings sollten einige Themen aus Rücksicht auf die besondere Konstellation besonders intensiv durchdacht werden:

- Das gemeinsame Wohnen in einem Haushalt dürfte bei außerfamiliärer Übergabe eher die Ausnahme sein. Entweder wohnt eine Partei zunächst außerhalb der Hofstelle oder es gibt zwei wirklich voneinander unabhängige Wohneinheiten auf dem Hof.
- Die Idee der „fließenden Hofübergabe“ sollte hierbei auch als Basis für den gemeinsamen Anfang und das richtige Kennenlernen genutzt werden (Probejahr, GbR, etc.).
- Die Altanteilsregelungen sollten möglichst wenige Naturalleistungen und Dienstleistungen beinhalten, denn diese Themen können schnell zu Unstimmigkeiten oder gar Zerwürfnissen führen. Vereinbarungen zu Hege und Pflege sind gänzlich entbehrlich, insbesondere, da auch kein gesetzlicher Unterhaltsanspruch zwischen den Beteiligten besteht. Dafür ist es sicherlich gerechtfertigt eher im oberen Bereich angesiedeltes Baraltenteil zu vereinbaren, da die Abgeber gerade bei der außerfamiliären Übergabe nicht zuletzt auch an sich denken sollten.

Auch aus erbschafts- oder schenkungssteuerlicher Sicht bestehen nicht von vorherein Bedenken, da die steuerlichen Privilegien für das Betriebsvermögen auch für Übertragungen an familienfremde Personen gelten; nur das regelmäßig im Privatvermögen befindliche Wohnhaus bedarf der genauen Betrachtung bzw. besonderer Gestaltungsanforderungen.

## **2. Kauf auf Rentenbasis**

Die denkbare Alternative zur klassischen Hofübergabe besteht in der Veräußerung des Betriebes auf die außerfamiliären Interessenten auf Renten- oder Ratenbasis; vielfach wird in dem Zusammenhang der Begriff der „Erbpacht“ verwendet, der jedoch falsch ist und seit den 1920iger Jahren in Mecklenburg keine juristische Grundlage mehr hat.

Bei der „Übergabe“ auf Rentenbasis handelt es sich definitiv nicht um eine Hofübergabe, sondern um eine Hofveräußerung unter besonderen Bedingungen.

Es ist zunächst ein Kaufpreis auszuhandeln. Dieser kann dann entweder auf eine festgelegte Anzahl von Jahren (z.B. 20 Jahre) verteilt werden und ist in dieser Zeit auch zu verzinsen; alternativ kann der Kaufpreis auch auf Rentenbasis ausgeglichen werden, dann wird eine fiktive Lebenserwartung bei der Berechnung der Rentenraten zugrunde gelegt und die Zahlung erfolgt auf Lebenszeit; stirbt der Berechtigte früher als berechnet, kommt der Übernehmer günstiger weg, lebt der Abgeber aber deutlich länger, kann der zu zahlende Kaufpreis auch deutlich höher als gedacht ausfallen.

Wegen der Ungewissheiten beim Lebensalter und weil es nicht schön ist, auf einen frühen Tod eines Beteiligten zu hoffen, geht die eindeutige Empfehlung in Richtung einer festen Ratenzahlung auf Zeit. Der Anspruch auf Ratenzahlung für einen festen Zeitraum ist auch bei einem frühen Tod des Abgebers zu erfüllen und ist vererblich.

Die Höhe des Kaufpreises und damit der Raten lässt sich durch Zusatzleistungen senken; dies können regelmäßige Altanteils- oder Wohnrechte sein, bei deren Gewährung der übrige Wert natürlich sinkt.

### **3. Probleme der gemischten Schenkung**

Vielfach wird bei dem Weg über eine Ratenzahlung versucht dies als eine Art erhöhtes Altanteil zu gestalten, denn die monatlichen Raten bei Zugrundelegung des wahren Verkehrswertes des Betriebes können sehr hoch ausfallen; alternativ wird auch versucht den Wert des Betriebes besonders niedrig anzusetzen.

Diesen Gestaltungsmöglichkeiten sind jedoch enge Grenzen gesetzt. Da es sich bei dem Ratenzahlungsvertrag eindeutig um eine Veräußerung handelt, muss jede Abweichung von den tatsächlichen Werten als Schenkung zwischen Fremden verstanden werden. Dieses Ergebnis führt dann schnell zu erklaglichen Schenkungssteuergefahren, denn der Freibetrag zwischen Fremden liegt gerade mal bei 20.000 € Alles darüber hinaus gehende ist steuerpflichtig!

Bei der Hofübergabe (klassisch) taucht dieses Problem nicht auf, da der Betrieb in Gänze „verschenkt“ wird und dann die schenkungssteuerlichen Vorteile bei der Übertragung von Betriebsvermögen greifen.

Eine Mischung aus Verkauf und Übergabe ist deshalb nicht zu empfehlen, so sehr der Wunsch danach verständlicherweise besteht.

In besonders günstigen persönlichen Konstellationen kann auch über eine Adoption nachgedacht werden; dann sind die Freibeträge bei der Schenkungssteuer deutlich höher.

### **4. Berechtigte und unberechtigte Erwartungen**

Die gegenseitigen Erwartungen zwischen den Beteiligten einer außерfamiliären Hofübergabe sollten vorsichtig formuliert werden. Es darf jedenfalls keine höheren persönlichen Umgangserwartungen geben, als innerhalb einer funktionierenden Familie, eher sollten die Vorstellungen dahinter zurück bleiben. Dennoch erlebt man es immer wieder, dass gerade von Abgeberseite sehr hohe menschliche Qualitäten eingefordert werden, weil man sich ja gegenüber einem Fremden so sehr öffnet und ihn unterstützt. Diesem Anspruch kann aber auch der beste Mensch nicht immer und anhaltend entsprechen.

Man muss sich gegenseitig auch zugestehen, dass es nicht immer rund läuft und auch Diskussionen und Auseinandersetzungen nicht immer gleich zu einem Bruch führen müssen.

### **5. Beteiligung der übrigen Familienangehörigen**

Eine besondere Aufmerksamkeit gilt natürlich den übrigen Familienangehörigen. Diese verzichten je nach Umsetzung der außерfamiliären Übergabe auf Vermögensteile, die ihnen ansonsten zugefallen wären. Dies gilt insbesondere für die möglicherweise vorhandenen Kinder des Abgebers, die den Hof nicht übernehmen oder erben.

Es darf aber nicht übersehen werden, dass das Vermögen zunächst ja dem Abgeber selber zusteht und er nach seinen Vorstellungen verfahren kann und soll; ansonsten hätten die Kinder ja auch die Chance gehabt selber in den Betrieb einzusteigen.

Bei der klassischen Hofübergabeviante haben diese weichenden Erben natürlich ihren gesetzlichen Abfindungsanspruch gemäß der Höfeordnung; dieser fällt auch höher aus, weil der außerfamiliäre Annehmer bei der Berechnung der Abfindungshöhe im Gegensatz zum leiblichen Kind nicht mit berücksichtigt werden kann. Bei Betrieben außerhalb der Höfeordnung entstehen Ansprüche aber auch erst bei einem späteren Tod des Abgebers (sog. Pflichtteilergänzungsansprüche). Um hier keine offenen Flanken zu behalten, empfiehlt es sich sehr, die weichenden Erben bei den Vertragsgestaltungen mit einzubeziehen und alle Rechtsfragen durch Vertrag abschließend zu klären.

Bei einem Ratenkauf des Betriebes werden die Miterben jedoch nicht verkürzt, da der Geldanspruch ja dem Abgeber zusteht und nach dessen Tod den gesetzlichen oder testamentarischen Erben; es liegt dann also beim Abgeber, seine Hinterbliebenen angemessen und gerecht hieran zu beteiligen.

Der Ehepartner des Abgebers wird jedoch sicherlich bei den Altanteilsvereinbarungen gleichberechtigt berücksichtigt werden und deshalb keine großen Verzichte leisten müssen. Im Übrigen gehört er zu den gesetzlichen Erben.

### **6. Wie findet man sich?**

Der Grund für die geringe Anzahl außerfamiliärer Hofübergaben liegt zum einen darin, dass diese Form des Betriebserhalts sehr wenig bekannt ist und anderseits, weil sich die „richtigen“ Beteiligten nicht zusammenfinden. Es ist die Ausnahme, dass einem kinderlosen Abgeber in seiner näheren Umgebung ein potentieller Übernehmer über den Weg läuft oder er überhaupt an diese Option von alleine denkt. Das könnte der weichende Erbe vom Nachbarbetrieb, der Pächter der eigenen Flächen oder ein entfernter Verwandter sein.

Für aufgeschlossene und interessierte Hofeigentümer, die offensiv an die Erhalt-Frage ihres Betriebes gehen, gibt es aber auch professionelle Hilfe. Wer sich kundig machen möchte, wird beispielsweise auf der Internetseite [www.hofgruender.de](http://www.hofgruender.de) fündig. Auch werden regelmäßig überregionale Seminare angeboten, wo sich potentielle Abgeber und Annehmer treffen, finden und annähern können. Aber auch Ihr Landvolkverband ist gerne ein direkter Ansprechpartner, um die Möglichkeiten Ihrer ganz persönlichen Situation mit Ihnen zu diskutieren und zu prüfen.

## **B. Die „Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“ im Blick behalten**

Die große Nachfrage nach Beratungen im Bereich von Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung zeigt uns, wie ernst unsere Mitglieder diese Themen nehmen. Und das ist sehr zu unterstreichen. Im Gegensatz zum Testament werden durch diese Verfügungen Lebensabschnitte geregelt, die man noch erlebt und die uns deshalb besonders wichtig sein sollten; diese Vorkehrungen lassen sich aber in

der Regel nicht mehr nachholen, wenn man sie braucht, also müssen sie vorher getätigten werden!

Hierzu bieten wir eine fundierte Beratung an und halten geeignete Dokumente vor. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir die komplexen Inhalte nicht ohne eine vorherige Beratung herausgeben möchten. Wenn Sie noch keine Vorsorge geschaffen haben, lassen Sie sich bitte einen Beratungstermin bei Ihrer Kreisgeschäftsstelle geben.

---

## **C. Warnung vor der „Gewerbeauskunft-Zentrale“**

In den letzten Monaten sind sehr viele unserer Betriebe von einer Firma namens „Gewerbeauskunft-Zentrale“ aus Düsseldorf angeschrieben worden; die Firma bietet angeblich die Aufnahme in ein Zentralregister an. Die Aufmachung des Anschreibens suggeriert den Anschein einer öffentlichen Institution und es geht nicht aus dem Dokument eindeutig hervor, dass die unterschriebene Rückantwort zu erheblichen Kosten führt.

Wir sind der festen Überzeugung, dass dieses Vorgehen rechtlich sehr bedenklich ist und das Rücksenden der Anfrage auf jeden Fall nicht in Ihrem Interesse stehen kann.

Bitte ignorieren Sie diese Schreiben und senden auf keinen Fall ein unterschriebenes Exemplar zurück!

Sollten Sie ohne die Rechtsfolgen erkannt zu haben unterschrieben haben, wenden Sie sich bitte unmittelbar an uns, damit wir die Erklärung für Sie anfechten können.

---

## **D. Seminare zur Hofübergabe**

Nach den erfolgreichen Hofübergabe-Seminaren der letzten Jahre plant der Hauptverband für Ende März wieder zwei Veranstaltungen zu diesem Thema. Angeprochen sind alle Betriebsinhaber und deren Familien, die in nächster Zeit die Übergabe ihres landwirtschaftlichen Betriebes (Hof gem. der Höfeordnung) planen. Dieses Jahr sind folgende Termine vorgesehen:

**Dienstag, den 29. März 2011 in Rosdorf, Landvolkhaus**

**Mittwoch, den 30. März 2011 in Nordstemmen,  
Zuckerfabrik**

Die Seminare werden von 9 Uhr bis ca. 15 Uhr durchgeführt.

Es ist folgender Inhalt bzw. Ablauf vorgesehen:

- 1. Hofübergabe und Höfeordnung**
- 2. Altenteil**
- 3. Rechte der weichenden Erben**
- 4. Steuern, Kosten**
- 5. Versicherungen, Verträge**

Das Seminar dient auch der Vorbereitung späterer Einzelberatungen. Interessenten melden sich bitte über Ihren jeweiligen Kreisverband an. Die Teilnahme ist mit einer Kostenpauschale von netto 60 € bzw. 30 € für jedes weitere Familienmitglied verbunden (ohne Verpflegung). Das Seminar richtet sich vornehmlich an Abgeber und Annehmer, deren Betrieb ein Hof im Sinne der Höfeordnung ist.

---

Wir hoffen mit diesem Rundschreiben Ihr Interesse geweckt zu haben und wünschen Ihnen und Ihren Familien alles Gute für das angelaufene Jahr!

**Helmut Meyer, Vorsitzender**

**Dr. Bernd v. Garmissen, Geschäftsführer**