

## VERTRAGSABLAUF

### Beratung einholen

Als erster Schritt sollte eine ausführliche Beratung über die wichtigsten Inhalte des Übergabevertrages, Steuern, Förderungen und Sozialversicherung eingeholt werden.

### Besprechung im Familienkreis

Alle wichtigen Vertragspunkte sollten gründlich überlegt und in der Familie besprochen werden.

### Auswahl des Vertragsverfassers

Die Vertragserrichtung sollte durch einen Notar oder Rechtsanwalt erfolgen, nicht durch die Parteien oder andere juristische Laien. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach dem Notariatstarif auf Basis des landwirtschaftlichen und des Wohnungseinheitswertes, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wird.

### Unterfertigung und Vertragsabwicklung

Der Vertragsentwurf ist von jeder Partei aufmerksam zu lesen. Bei Unklarheiten sollte eine genaue Abklärung mit dem Schriftenverfasser erfolgen. Erst dann ist der Vertrag beglaubigt zu unterfertigen.

Die weiteren Schritte (Grundverkehr, Finanzamt, Grundbuch, etc.) werden meist vom Schriftenverfasser ohne Zutun der Vertragsparteien vorgenommen.

### Meldung des Bewirtschafterwechsels an

- Sozialversicherung (4 **Wo** ab Vertragsunterfertigung)
- Bezirksbauernkammer betreffend INVEKOS
- Kunden, die Leistungen mit Gutschrift abrechnen (Molkerei, Schlachtbetriebe, Maschinenring, ...)

### Weitere Veranlassungen

- Ummeldung der Kraftfahrzeuge bei der BH
- Umschreiben des Betriebskontos auf Übernehmer
- Anlegen eines Pensionskontos für Übergeber
- Umschreiben von Genossenschaftsanteilen (Molkerei, Lagerhaus, ...)

## VERTRAGSINHALT

### Finanzielle Absicherung der Übergeber

Die **Pension** stellt das wichtigste Element der Altersversorgung der Hofübergeber dar. Können notwendige größere Ausgaben aus der Pension nicht bezahlt werden (zB ein neuer PKW, Kranken- u. Pflegekosten, die nicht von einer Versicherung übernommen werden, etc.), sollte für eine ausreichende finanzielle Rücklage gesorgt werden. Zu diesem Zweck kann für die Betriebsübergabe ein **Übergabepreis** vereinbart werden. Dieser kann entweder als Barzahlung sofort zu leisten sein oder als sogenannte Stilllage erst nach Aufforderung durch die Übergeber.

Die früher häufig vereinbarten **Schlägerungsrechte** sind als finanzielle Rücklage wenig geeignet. Einerseits steht das benötigte Geld nicht sofort zur Verfügung, andererseits kann eine Schlägerung zur falschen Zeit unwirtschaftlich sein. Gleiches gilt für den Rückbehalt von Grundstücken.

### Wohnungsrecht der Übergeber

Falls es die finanziellen und räumlichen Gegebenheiten erlauben, ist die Errichtung einer abgeschlossenen Auszugswohnung anzuraten, da erfahrungsgemäß viele familiäre Konflikte durch ein zu enges Zusammenleben von Jung und Alt bedingt sind.

### Pflege und Versorgung der Übergeber

Für den Fall, dass die Übergeber wegen Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage sind, sich selbst zu versorgen, ist eine alltagstaugliche Lösung zu suchen. In vielen Fällen wird dabei auf die Hilfe von Hauskrankendiensten zurückzugreifen sein, da eine umfassende Pflege und Versorgung durch die Übernehmer aufgrund ihrer beruflichen und familiären Inanspruchnahme oft nicht möglich sein wird.

### Ansprüche der weichenden Kinder

Anlässlich der Übergabe sollten auch die **Pflichtteilsansprüche** der weichenden Kinder geregelt und ein notarieller Pflichtteilsverzichtvertrag abgeschlossen werden. Auch ein ausstehendes **Heiratsgut** kann in diesem Zuge ausbezahlt werden. Es ist auf den Pflichtteil anzurechnen. Besteht für weichende Kinder ein Wohnbedarf, ist festzulegen, ob und wie lange diesen ein **Wohnungsrecht** einzuräumen ist.

### Eigentumsverhältnisse der Übernehmer

Üblicherweise wird ein Betrieb ins **Miteigentum** von Ehegatten übergeben. Bei gleichzeitigem Miteigentum entscheiden über die Betriebsführung die Ehegatten im Einvernehmen. Probleme ergeben sich bei einer Scheidung, wenn sich die Partner nicht auf die Ablöse eines Anteils einigen können. Vertragliche Regelungen über die Rückgabe des Anteils eines Partners bei Scheidung sind möglich, sofern dem ausscheidenden Partner eine angemessene Abfindung zukommt.

Beim **Alleineigentum** sind Probleme, wie sie bei Miteigentum von Ehegatten auftreten, in der Regel nicht gegeben. Arbeitet jedoch der Ehepartner am Betrieb mit, treten bei einer Scheidung ebenfalls Abfindungsprobleme auf.

Eine **Gütergemeinschaft** wird durch einen Ehepakt errichtet. Sie hat den Nachteil, dass zB Pacht- bzw. Bewirtschaftungsverträge zwischen den Ehegatten, die aus betriebswirtschaftlichen oder sozialrechtlichen Gründen wie Pensionierung, Kindergeld- oder Arbeitslosenbezug erforderlich sind, nicht abgeschlossen werden können. Im Bereich der Landwirtschaft ist daher von der Errichtung einer Gütergemeinschaft abzuraten.

## STEUERN

### Grunderwerbsteuer

Die Hofübergabe unterliegt der Grunderwerbsteuer, wenn die Übernehmer Gegenleistungen (Ausgedinge, Schuldübernahme, ...) erbringen.

Die **Bemessungsgrundlage** ist für

- landwirtschaftliche Grundstücke der einfache Einheitswert, wenn an nahe Verwandte übergeben wird, der Lebensunterhalt der Übergeber gesichert ist und der Betrieb weiterhin bewirtschaftet wird
- das Wohnhaus die anteilige Gegenleistung.

Der **Steuersatz** beträgt allgemein 3,5 %, bei Ehegatten, Eltern, Kinder, Enkel 2 %.

### Neugründungsförderungsgesetz

Bäuerliche Hofübergaben sind von der Grunderwerbsteuer und den Gebühren für die Ummeldung der betrieblichen Kraftfahrzeuge befreit, wenn der Betriebsführer den Betrieb übergibt und der Übernehmer sich bisher nicht in vergleichbarer Art beherrschend betrieblich betätigt hat und den Betrieb mindestens 5 Jahre bewirtschaftet (keine Verpachtung wesentlicher Betriebsteile). Eine Bestätigung durch die Bezirksbauernkammer ist erforderlich

### Schenkungssteuer

Die Schenkungssteuer wurde vom VfGH aufgehoben. Schenkungen zw. nahen Angehörigen ab € 50.000,- (ausg. Liegenschaftsschenkungen) sind dem Finanzamt zu melden.

## VERSICHERUNGEN

Im Zuge der Hofübergabe können Versicherungen vorzeitig gekündigt werden: Rechtsschutz und Haftpflicht binnen 1 Monat ab Vertragsunterfertigung, die Sachversicherungen innerhalb von 1 Monat ab grundbücherlicher Eintragung. Wenden Sie sich rechtzeitig an einen unabhängigen Versicherungsmakler.

## FÖRDERUNGEN

### Niederlassungsprämie

**Einmaliger Zuschuss** für Betriebe mit Arbeitsbedarf:

- ab 1,0 betrieb. Arbeitskraft (2.000h) € 12.000,--
- ab 0,5 bis 1,0 bAK (1000 bis 2000h) € 6.000,--
- Meisterbonus: zusätzlich € 3.000,--

**Voraussetzungen:** Facharbeiterausbildung, pensionsversichert bei SVB, mind. 5 Jahre Bewirtschaftung des Übernahmebetriebes, Vorlage eines Betriebskonzeptes, außerlandwirtschaftliches Jahreseinkommen inkl. Ehepartner unter € 85.381,-- (2013).

**Anträge** innerhalb von 1 Jahr ab der Hofübernahme spätestens 3 Monate vor dem 40. Lebensjahr.

**Förderungsabwicklungsstelle:** Land OÖ, Agrar- und Forstrechts-Abteilung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Ing. Rudolf Edlbauer, Tel. 0732/7720-11509.

**Herausgeber:** Landwirtschaftskammer OÖ

Auf der Gugl 3, 4021 Linz

**Autor:** Mag. Christian Stollmayer

Tel. 050/6902-1290

E-Mail: [abt-re@lk-ooe.at](mailto:abt-re@lk-ooe.at)

Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung

Alle Rechte vorbehalten

## Hofübergabe

### Ein Leitfaden zur Vorbereitung für Übergeber und Übernehmer

Mai 2013

