

## „Wichtiges“ rund um die Hofübergabe

- 1 Wertansätze im Rahmen der Hofübergabe**
- 2 Steuerklassen, Freibeträge, etc.**
- 3 So klappt die Betriebsübergabe**



Hauptstr. 13  
99192 Nesse-Apfelstädt / Apfelstädt  
Tel. / Fax.:036202 – 81877  
Mobil.tel.:0176 95886069  
e-mail: info@ms-management-service.de

Bankverbindung:  
DKB Erfurt  
IBAN: DE68 12030000 1020352967

# 1 Wertansätze im Rahmen der Hofübergabe

Grundsätzlich gilt „den Wert“ eines Hofes gibt es nicht. Vielmehr ist nach dem Bewertungsanlass zu unterscheiden.

Mögliche Werte und Bewertungsgrundsätze sind in Übersicht 1 zusammengestellt.

.  
. .  
. .

Im Folgenden sollen diese kurz erläutert werden.

## Hofeswert

Auf den Hofeswert nach Höfeordnung wird nicht näher eingegangen, da diese nur in Nordwestdeutschland (NRW, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg) gilt.

## Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können verschiedene Methoden herangezogen

.  
. .  
. .

## Ertragswert

Hier ist zwischen dem Ertragswertverfahren im klassischen Sinne und der „normierten Sonderform“ der Ertragswertermittlung eines Landgutes zu unterscheiden. An dieser Stelle ist nur die Bewertung des Landgutes nach § 2049 BGB von Interesse.

Im Rahmen der Erbaueinandersetzung ist der landwirtschaftliche Betrieb mit dem Ertragswert (§ 2049 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) anzusetzen.

Der Ertragswert ist nach BGB § 2049, Abs.2 wie folgt definiert. *Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann. (Ertragswert = Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor)*

Ist der Betrieb kein schützenswertes Landgut, findet der Ertragswert keine Anwendung - die Erbaueinandersetzung erfolgt dann nach dem Verkehrswert.

Der Gesetzgeber hat die besonderen Regelungen des § 2049 dem „Landgut“ vorbehalten. Die Sonderregelung landwirtschaftlicher Betriebe ist an das Vorliegen bestimmter Bedingungen geknüpft, die im Wesentlichen unter dem Oberbegriff der „langfristig gesicherten Existenzfähigkeit“ zusammengefasst werden können. Ein Landgut ist dann gegeben, wenn Erträge und Einkünfte zu erzielen sind, die zur Sicherung einer Existenz ausreichen, d.h. der Betrieb eine selbständige Nahrungsquelle darstellt. Das setzt voraus, dass der Besitz zum selbständigen Betrieb der

.  
. .  
. .  
. .

**Nicht der Wirt ist zu bewerten sondern der Betrieb!**

**Maßgebend für die Ertragswertermittlung ist daher der nachhaltige Reinertrag, wie er von einem durchschnittlichen Betriebsleiter bei ortsüblicher Wirtschaftsweise erzielt werden kann.**

Dazu gibt es aus betriebswirtschaftlichen Kalkulationen abgeleitete Erfahrungs- und Anhaltswerte. Besonders hervorzuheben sind hier die sog. Standarddeckungsbeiträge. Sie werden auch in der (Buchführungs-) Statistik verwendet.

Eine weitere wichtige Frage ist der Umfang des Landgutes – was gehört dazu was nicht. Wichtig ist hierbei die Definition des Zubehörs nach § 97 und 98 BGB, wonach *„das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gut gewonnene Dünger.“* Neben den Wirtschaftsgebäuden gehört auch das Wohnhaus des Betriebsleiters zum Landgut. Mietshäuser gehören nicht dazu. Der (Ertrags-)Wert der Wohnung wird getrennt vom Reinertrag aus der landwirtschaftlichen Produktion berechnet.

Ausgangspunkt der Ermittlung des Ertragswertes ist der (modifizierte) Reinertrag. In älteren Definitionen des Reinertrages wurde von der Fiktion des schulden- und pachtfreien Betriebes ausgegangen. Aktuell umfasst der Reinertrag den Zinsertrag für das gesamte im Unternehmen eingesetzte Kapital, also den Betrag, der zur Entlohnung des gesamten Kapitals und des unternehmerischen Risikos zur Verfügung steht.

## Übersicht 2: **Ableitung des Reinertrages vom Gewinn**

.  
. .  
. .  
. .

## **Erbschaftsteuerwert**

Für die Berechnung einer evtl anfallenden Erbschaftsteuer ist der Erbschaftsteuerwert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zu ermitteln.

Zu den LuF-Wirtschaftsgütern gehören insbesondere

- Grund und Boden
- Wirtschaftsgebäude
- Stehende Betriebsmittel
- Normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln

- Immaterielle Wirtschaftsgüter

Nicht dazu gehören

- Grund und Boden und Gebäude, der nicht auf Zwecke dient
- Geschäftsguthaben, Wertpapiere, Beteiligungen
- Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln
- Geldforderungen

Folgende land- und forstwirtschaftliche Nutzungen werden unterschieden

1. Landwirtschaftliche Nutzung
  - Ackerbau, Futterbau, Veredlung und Kombination
2. Forstwirtschaftliche Nutzung
  - Flächen zur Rohholzerzeugung einschließlich Wirtschaftswege, Schneisen, nicht bestockte Flächen
3. Weinbauliche Nutzung
  - alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Trauben und der Gewinnung von Wein und Saft aus diesen Trauben dienen (auch Wirtschaftsgebäude für Ausbau und Lagerung der Erzeugnisse)
4. Gärtnerische Nutzung
  - Blumen- und Zierpflanzenbau, Gemüsebau, Obstbau sowie Baumschulen
5. Übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen

.  
. .  
. .  
. .

Die einzelnen Wertansätze sind im Bewertungsgesetz geregelt und vorgegeben. D.h. es sind **keine betrieblichen Werte**. Eine detaillierte Erläuterung der Bewertung ist an dieser Stelle nicht möglich – sie würde den Rahmen dieser Ausarbeitung sprengen. Daher nur einige wichtige Eckpunkte.



Der in den Schritten 1 – 5 ermittelte Reinertrag des zu übergebenden Betriebes muß hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestwertes überprüft werden. Dies schreibt der Gesetzgeber vor, da die oben beschriebene Berechnung häufig ein negativer oder viel zu niedriger Wert ergibt. Auch die Ermittlung des Mindestwertes erfolgt an Hand von Standardvorgaben des (Bewertungs-)Gesetzes.

### **Berechnung Mindestwert Landwirtschaftlicher Betrieb**

Durchschnittlicher Pachtpreis je ha (Anlage 14 BewG)  
x Eigentumsfläche ha  
= Wert des Grund und Bodens  
+ Besatzkapital je ha x Bewirtschaftete Fläche  
= Jahresertragswert  
x Kapitalisierungsfaktor 18,6  
./. Verbindlichkeiten  
= erbschaftsteuerl. Mindestwert (nicht kleiner als 0)

.  
.  
.  
.

## Übersicht 4: Beispiel

**Bewertung land- und forstwirtschaftliches Vermögen - Erbschaftsteuer**

- Ermittlung Ertragswert Landw. Nutzung -

**Ausgangsdaten:**

Bewirtschaftete Fläche:	390 ha	Anbau	ha	Viehbesatz	St.
		W.Weizen	205,00	Milchkühe	
Eigentumsfläche:	55 ha	W.Gerste	40,00	Mutterkühe	8
		Raps	100,00	Mastbullen	
Fremdkapital:	225.000 €	Erbsen	10,00	Färsen	
		Roggen	25,00	Zuchtsauen	
Betriebsform:	Ackerbau	Stillegung	10,00	Mastschweine	6
		Grünland	0,00		
Betriebsgröße:	108,1 EGE				
maßgeblicher Reingewinn:	114 €/ha				(Anlage 14 BewG)

**Berechnungsformel:**

Durchschnittlicher Reingewinn / ha:	114 € /ha
x Eigentumsfläche:	55 ha
= maßgeblicher Reingewinn pro Jahr:	6.270 €
x Kapitalisierungsfaktor:	18,6
<b>= Erbschaftsteuerwert</b>	<b>116.622 €</b>

**Wenn Sie an der gesamten Ausarbeitung interessiert sind, senden Sie uns eine e-mail und Sie erhalten die komplette pdf-Datei.**