Landwirtschaftskammer Oberösterreich

Hofübergabe

Ein Leitfaden zur Vorbereitung für Übergeber und Übernehmer

Rechtsabteilung
Stand: 2022-02

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT 3
WICHTIGE VORFRAGEN ZUR ÜBERGABE 4
Wann soll die Betriebsübergabe erfolgen? 4
Wer soll den Betrieb übernehmen? 4
Wer soll den Betrieb bewirtschaften? 6
Welche Folgen hat eine Scheidung der Übernehmer? 7
Welche Folgen hat ein Todesfall? 8
Welche Ansprüche haben weichende Erben? 9
ÜBERGABEVERTRAG 11
Wie komme ich zum Übergabevertrag? 11
Übergabevertrag 13
SOZIALVERSICHERUNG 28
Sozialversicherung der Übergeber 28
Nebeneinkünfte von Pensionisten 29
Pflegegeld 29
Sozialhilfe und Kostenersatz 30
STEUERN UND GEBÜHREN 31
Grunderwerbsteuer 31
Grundbuchseintragungsgebühr 31
Neugründungs-Förderungsgesetz 31
Schenkungsmeldegesetz 32
Steuern der Pensionisten 32
Sonstige wichtige steuerliche Sachverhalte 33
FÖRDERUNGEN 34
Existenzgründungsbeihilfe für Junglandwirte 34
CHECKLISTE 38
PERSÖNLICHE NOTIZEN 39
IMPRESSUM 40

VORWORT

Für die gesamte bäuerliche Familie stellt die Hofübergabe ein einschneidendes Ereignis dar. Die Übergeber können nach einem langen arbeitsreichen Leben die Führung des Betriebes in jüngere Hände legen. Entgegen dem unseligen Sprichwort „Übergeben, nimmer leben“ bedeutet dies aber nicht, dass die Übergeber damit ohne Aufgaben und gesellschaftliche Anerkennung ins Altenteil abgeschoben werden.

Vielmehr ermöglicht der verdiente Ruhestand den Übergebern mehr Zeit für die Familie und Freunde zu finden oder sich verstärkt gemeinnützigen Aufgaben zuzuwenden. Außerdem werden in vielen Fällen die Übernehmer froh sein, wenn ihnen 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 ist eine gelungene Hofübernahme der Schlüssel für den persönlichen und wirtschaftlichen Erfolg in der Zukunft. Das gute Einvernehmen mit den Übergebern 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: Einerseits ist den Übergebern ein menschenwürdiges Altenteil zu sichern, andererseits ist den Übernehmern 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 Übernehmern eine erfolgreiche Betriebsübergabe und alles Gute für Ihren neuen Lebensabschnitt.

Franz Waldenberger

Mag. Franz Waldenberger
LK-Präsident

WICHTIGE VORFRAGEN ZUR ÜBERGABE

Wann soll die Hofübergabe erfolgen?

Der sinnvollste Zeitpunkt

In der Regel sollte eine Hofübergabe dann erfolgen, wenn beide Übergeber einen Pensionsanspruch erworben haben und ihre Erwerbstätigkeit einstellen können. Nicht immer können die Übergeber ihre Pension aber gleichzeitig antreten. Lassen Sie in diesem Falle durch die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS) prüfen, ob für den Partner, der noch keinen Pensionsanspruch erworben hat, eine Pflichtversicherung bis zum Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters notwendig bzw. sinnvoll ist. Falls dies zutrifft, muss entschieden werden, ob die Übergabe bis zur Pensionierung des zweiten Übergebers aufgeschoben wird, oder ob die Übergabe trotzdem erfolgen soll. Über die Möglichkeiten einer Pflichtversicherung trotz Übergabe lesen Sie im Kapitel Sozialversicherung.

Späte Übergaben

Manche Übergeber können sich von ihrem Betrieb nur schwer trennen und wollen ihn vorerst nur an den künftigen Übernehmer verpachten. Erst lange Zeit nach Pensionsantritt wird an eine tatsächliche Übergabe gedacht. Diese Vorgangsweise ist im Allgemeinen nicht ratsam. Neben den nachteiligen psychologischen Auswirkungen – der Hofübernehmer wird im Unsicheren gehalten und verliert oftmals die Motivation – gehen der Anspruch auf die Existenzgründungsbeihilfe (vgl. Kapitel Förderungen) und auch die Vorteile des Neugründungs-Förderungsgesetzes (NeuFÖG) verloren und damit die Befreiung von der Grunderwerbsteuer. Über die Voraussetzung des NeuFÖG lesen Sie im Kapitel Steuern und Gebühren.

Verfrühte Übergaben

Manchmal drängen Kinder darauf, am elterlichen Betrieb eine Wohnung auszubauen, um für ihre neu gegründete Familie eine kostengünstige Unterkunft zu schaffen, während andere ihr Erspartes bereits in den Betrieb investieren wollen. Als Sicherheit für ihre Investition wollen sie zumindest eine Teilübergabe erreichen. Eine Betriebsübergabe allein aus diesen Gründen ist aber nicht zu empfehlen, vor allem, wenn die Eltern noch längere Zeit auf ihre Pension warten müssen. Erfahrungsgemäß verursachen verfrühte Übergaben oft heftige familiäre Konflikte. Als Absicherung für die Investitionen von Kindern (sofern diese überhaupt sinnvoll sind) können andere rechtliche Instrumente (z.B. Darlehen mit Pfandrecht, etc.) besser dienen.

Wer soll den Betrieb übernehmen?

Während in anderen Bundesländern (z.B. Kärnten, Tirol) das Alleineigentum an landwirtschaftlichen Betrieben vorherrschend ist, stehen in Oberösterreich die meisten Betriebe im Miteigentum von Ehegatten. Andererseits steigen auch in der Landwirtschaft die Scheidungsraten und wird daher häufig die Frage gestellt, ob der Betrieb auch an das Schwiegerkind übergeben werden soll? Diese Frage sollte von der Übernehmerseite selbst entschieden werden, eine zu starke Einflussnahme durch die Übergeberseite sollte unterbleiben. Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten:

Alleineigentum

Ist eine Person alleiniger Eigentümer eines Betriebes, entscheidet sie alleine über die Verwaltung und das rechtliche Schicksal des Betriebes. Sie kann nach eigenem Gutdünken den Betrieb selbst oder gemeinsam mit einem Anderen bewirtschaften oder den Betrieb verpachten. Probleme, wie sie bei Miteigentum von Ehegatten auftreten (z.B. im Falle einer Scheidung), sind nicht gegeben. Arbeitet jedoch der Ehepartner am Betrieb mit, kann er Anspruch auf Entlohnung stellen oder bei gleichberechtigter gemeinsamer Bewirtschaftung Anspruch auf einen Gewinnanteil.

Gemeinsames Eigentum

Steht ein landwirtschaftlicher Betrieb im Miteigentum mehrerer Personen, z.B. von Ehegatten, so entscheidet die Mehrheit der Anteile über die normale Verwaltung des Betriebes. Hat ein Miteigentümer z.B. 2/3 der Anteile, kann er alleine über die normale Verwaltung des Betriebes entscheiden und beispielsweise Pachtverträge zu ortsüblichen Bedingungen abschließen. Für außergewöhnliche Geschäfte, insbesondere den Verkauf von Grundflächen, benötigt er jedoch die Zustimmung des Miteigentümers.

Sind Ehegatten je zur Hälfte am Betrieb angeschrieben (wie dies meist üblich ist) bedürfen alle Maßnahmen des Einvernehmens der Miteigentümer. Kommt eine Einigung nicht zustande, muss die geplante Maßnahme unterbleiben. Unter Umständen kann jedoch durch eine gerichtliche Entscheidung die Maßnahme erzwungen werden. In der Praxis ergeben sich Probleme vor allem im Zuge von Scheidungen. Oft sind sich die geschiedenen Partner weder über die Verwaltung des Betriebes einig, noch können sie sich darüber einigen, ob und unter welchen Bedingungen ein Partner seinen Anteil am Betrieb dem anderen übereignet. Über die Konsequenzen einer Scheidung lesen sie im Kapitel „Welche Folgen hat eine Scheidung der Übernehmer?“.

Gütergemeinschaft unter Lebenden

Auch durch eine Gütergemeinschaft entsteht Miteigentum der Ehegatten. In diesem Fall wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb an einen Ehegatten vorerst allein übergeben und dieser schließt mit seinem Ehegatten einen Ehepakt über eine beschränkte oder allgemeine Gütergemeinschaft unter Lebenden. Die Errichtung einer Gütergemeinschaft ist im Bereich der Land- und Forstwirtschaft im Allgemeinen nicht empfehlenswert. Vor allem aus steuerlichen (z.B. hohes nebenerwerbliches Einkommen) und sozialrechtlichen Gründen (z.B. Aufgabe der Erwerbstätigkeit wegen Pensionierung, Kindergeldbezug, …) kann es sinnvoll oder notwendig werden, dass die Bewirtschaftung des Betriebes einem Ehepartner alleine überlassen wird. Durch eine Gütergemeinschaft ist jedoch eine wirksame Übertragung des Bewirtschaftungsrechtes auf einen Ehegatten rechtlich nicht möglich. Ein weiterer Nachteil ist die Haftung der Ehepartner für die Schulden und Schadenersatzverpflichtungen des anderen.

Anregungen

➔ Will ein Ehepartner am Übergabebetrieb in größerem Umfang mitarbeiten oder investieren, ist ein Anschreiben durchaus sinnvoll und in Oberösterreich weitgehend üblich. Dies muss aber nicht unbedingt zu einem Hälfteanteil erfolgen. Eine Minderbeteiligung verringert das Risiko einer gegenseitigen Blockade im Zuge einer Scheidung.

➔ Will sich ein Ehepartner am Betrieb nicht engagieren, kann ein Anschreiben unterbleiben (bei Änderung der Umstände ist ein Anschreiben auch noch später möglich). Geht es lediglich um eine finanzielle Absicherung des Ehepartners, so bieten sich zahlreiche andere Möglichkeiten (z.B. Lebensversicherungen, etc.). an.

➔ Hat jeder der Partner einen eigenen Betrieb, so ist ein wechselseitiges Anschreiben nicht sinnvoll. Die gemeinsame Bewirtschaftung beider Betriebe kann durch Bewirtschaftungsverträge erreicht werden, eine Eigentumsübertragung ist dazu nicht erforderlich.

➔ Das Anschreiben von Lebensgefährten am landwirtschaftlichen Betrieb ist vor allem erbrechtlich problematisch: Einerseits wird dadurch das bäuerliche Erbrecht ausgeschlossen mit gegebenenfalls schwerwiegenden Konsequenzen (hohe Abfindungsansprüche weichender Kinder), andererseits würden die Eltern des Lebensgefährten den Liegenschaftsanteil erben, wenn dieser ohne Kinder verstirbt. Daher sollte ein Anschreiben eines Lebensgefährten nur in Ausnahmefällen und nur dann erfolgen, wenn ein Schenkungsvertrag auf den Todesfall zugunsten des Kindes der Übergeber abgeschlossen wird.

➔ Wenn ein Ehepartner/Lebensgefährte angeschrieben wird, ist eine vertragliche Regelung der Scheidungs-/Trennungsfolgen empfehlenswert.

Wer soll den Betrieb bewirtschaften?

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen kann die Bewirtschaftung des Übergabebetriebes durch entsprechende Pacht- oder Bewirtschaftungsverträge geregelt werden. Für die Übernehmerseite stellt sich die Frage, ob der Übergabebetrieb von beiden oder nur einem Übernehmer bewirtschaftet oder an Dritte verpachtet werden soll. Dabei sind steuerliche und sozialrechtliche Konsequenzen zu berücksichtigen, vor allem bei Bezug von Sozialleistungen.

Zu beachtende Sozialleistungen

Wochengeld: gänzlicher oder teilweiser Entfall bei Aufnahme der Bewirtschaftung während des Wochengeldbezuges von der österreichischen Gesundheitskasse (ÖGK).

Kinderbetreuungsgeld: Rückerstattung des Überschreitungsbetrages bei einem jährlichen Zuverdienst über 16.200 Euro oder max. 60 % des Bruttoeinkommens vor der Karenz, beim einkommensabhängigem Kinderbetreuungsgeld 7.600 Euro. Zum Zuverdienst wird das steuerpflichtige Erwerbseinkommen zuzüglich 30 % gerechnet, nicht jedoch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. (Werte 2022)

Arbeitslosengeld: Kein Anspruch auf Arbeitslosengeld besteht, wenn ein Einkommen von mehr als 485,85 Euro monatlich (= Geringfügigkeitsgrenze) bezogen wird, oder ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit einem Einheitswert von mehr als ca. 16.100 Euro, bei gemeinsamer Bewirtschaftung mit dem Ehegatten von mehr als 32.200 Euro bewirtschaftet wird. (Werte 2022)

Steuerberatung

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.

Vertragliche Regelung der Bewirtschaftung

Soll der Betrieb nicht von beiden Übernehmern bewirtschaftet werden, ist eine vertragliche Regelung zu treffen und eine Meldung an die Sozialversicherung zu erstatten. Übernimmt einer der Übernehmer/Miteigentümer die alleinige Bewirtschaftung, ist ein Bewirtschaftungsvertrag zu erstellen. Soll der Betrieb zur Gänze oder in Teilen von anderen Personen bewirtschaftet werden, ist ein Pachtvertrag abzuschließen. Wenn einer der Übernehmer den Betrieb langfristig alleine bewirtschaften soll, z.B. weil der andere Übernehmer dauerhaft außerlandwirtschaftlich berufstätig sein will und für ihn eine Mehrfachversicherung nicht sinnvoll ist, kann auch bereits im Übergabevertrag ein Fruchtnießungsrecht für diesen Übernehmer eingeräumt werden.

Welche Folgen hat eine Scheidung der Übernehmer?

Bei einer Scheidung geht es neben dem Sorgerecht für die Kinder und den Unterhaltsverpflichtungen vor allem auch um die Vermögensaufteilung. Es werden folgende Vermögensmassen unterschieden:

Persönliches Vermögen: in die Ehe eingebrachtes, ererbtes oder von Dritten geschenktes Vermögen. Im Zuge einer Scheidung behält jeder sein persönliches Vermögen.

Eheliches Gebrauchsvermögen: alle Sachen, die während der Ehe dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben (z.B. die eheliche Wohnung, Hausrat, Personenkraftwagen, etc). Es spielt dabei keine Rolle, wer diese Sachen finanziert hat, ob sie in die Ehe eingebracht, ererbt oder geschenkt wurden. Im Zuge einer Scheidung wird das eheliche Gebrauchsvermögen auf die Partner aufgeteilt.

Eheliche Ersparnisse: Wertanlagen, die während der Ehe angesammelt wurden, z.B. Bargeld, Spareinlagen, Wertpapiere, Liegenschaften. Im Zuge einer Scheidung werden die ehelichen Ersparnisse aufgeteilt.

Betriebliches Vermögen: dazu gehört jedenfalls ein aktiv geführter landwirtschaftlicher Betrieb. Im Zuge einer Scheidung wird betriebliches Vermögen nicht aufgeteilt. Falls daher Ehegatten Miteigentümer eines Betriebes sind, bleiben sie das auch nach einer Scheidung.

In der Praxis führt es häufig zu Problemen, wenn sich Ehegatten, die Miteigentümer eines Betriebes sind, im Zuge einer Scheidung nicht darauf einigen können, wie es mit dem landwirtschaftlichen Betrieb weitergehen soll.

- Können die Partner den Betrieb trotz Scheidung weiter gemeinsam bewirtschaften?
- Übernimmt ein Partner die alleinige Bewirtschaftung?
- Soll der Betrieb an dritte Personen verpachtet werden?
- Soll ein Partner seinen Eigentumsanteil am Betrieb dem anderen übertragen und wenn ja, zu welchen Bedingungen?
- Soll an ein gemeinsames Kind übergeben werden?

Es ist daher empfehlenswert, dass sich bereits bei der Übergabe bzw. beim Anschreiben eines Partners über die Folgen einer Scheidung zu einigen und dies in einem Ehepakt vertraglich zu regeln. In diesem Pakt kann auch geregelt werden, wem die Ehewohnung zukommen soll und wie die ehelichen Ersparnisse aufzuteilen sind. Zu seiner Rechtswirksamkeit bedarf ein derartiger Pakt der Form eines Notariatsaktes.

Welche Folgen hat ein Todesfall?

Übernehmer

Falls ein Übernehmer stirbt, wird sein Vermögen auf die gesetzlichen Erben aufgeteilt, sofern kein Erbvertrag oder Testament errichtet wurde. Demnach werden 2/3 des Nachlasses auf die Kinder aufgeteilt, 1/3 erhält der Ehegatte. Befindet sich im Nachlass eine Liegenschaft, so werden die Kinder und der Ehegatte mit ihren jeweiligen Anteilen Miteigentümer dieser Liegenschaft. Gerade im Bereich der Landwirtschaft ist ein Anschreiben aller Erben aber mit gravierenden Problemen verbunden und sollte durch eine testamentarische Anordnung oder einen Erbvertrag vermieden werden.

Liegt jedoch ein sogenannter Erbhof im erbrechtlichen Sinne vor, kommt das bäuerliche Anerbenrecht zur Anwendung. Dieses bestimmt, dass nur einer der Erben, der sogenannte Anerbe, den landwirtschaftlichen Betrieb erhält, die weichenden Erben haben einen Geldanspruch (vgl. dazu das Kapitel „Ansprüche der weichenden Erben“). Die Errichtung eines Testamentes ist jedenfalls dann erforderlich, wenn mehrere Kinder aufgrund ihrer Ausbildung und Erziehung als Hofnachfolger in Frage kommen, die Eltern jedoch ein bestimmtes Kind dafür vorsehen wollen.

Übergeber

Viele Übergeber haben bereits einen Erbvertrag geschlossen bzw. ein Testament oder ein Vermächtnis errichtet. Anlässlich der Hofübergabe sollten Sie vom Notar überprüfen lassen, ob diese letztwilligen Anordnungen noch den aktuellen Umständen und Ihrem Willen entsprechen.

Auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb zu Lebzeiten übergeben wird, kann eine letztwillige Anordnung der Übergeber von großer Bedeutung sein, vor allem im Hinblick auf die Erbansprüche der weichenden Kinder, wenn diese keinen Pflichtteilsverzicht abgeben wollen. Durch eine testamentarische Verfügung kann der Anspruch der weichenden Kinder halbiert und in Ausnahmefällen auf ein Viertel des gesetzlichen Erbanspruches reduziert werden oder gänzlich wegfallen.

Es kann den Übergebern aber auch ein Anliegen sein, für ihr verbliebenes Vermögen einen Erben einzusetzen, weichenden Kindern eine besondere finanzielle Absicherung zu gewähren oder einzelne wertvolle Sachen (z.B. eine Münzsammlung etc.) bestimmten Kindern zu hinterlassen. Durch ein Testament oder ein Vermächtnis kann diesem Ansinnen entsprochen werden.

Absicherung finanzieller Risiken

Für den Fall, dass die Hofübernehmer Investitionen in den Betrieb planen, die mit einer hohen Verschuldung verbunden sind, kann der Tod des Betriebsführers zu einer existenziellen Bedrohung für den Betrieb und die Familie werden. Prüfen Sie daher, ob insbesondere durch den Abschluss einer Lebensversicherung dieses Risiko vermindert oder vermieden werden kann. Lassen Sie sich von einem unabhängigen Versicherungsmakler Angebote unterbreiten.

Welche Ansprüche haben weichende Erben?

Weichende Erben haben zum Zeitpunkt der Betriebsübergabe keinen gesetzlichen Anspruch auf Auszahlung ihres elterlichen Erb- oder Pflichtteiles. Diese Ansprüche sind erst beim Tode der Eltern zu befriedigen. Zur Vermeidung von erbrechtlichen Streitigkeiten ist es jedoch von Vorteil, bereits bei der Betriebsübergabe die künftigen Ansprüche abzuschätzen und eine Einigung mit den Weichenden über die vorzeitige Auszahlung ihrer erbrechtlichen Ansprüche zu erzielen.

Erb- oder Pflichtteilsverzicht

Vorzeitige Zahlungen sollten nur gegen Abgabe eines Pflichtteilsverzichtes erfolgen, mit welchem die Weichenden verbindlich erklären, beim Tode der Eltern keine weiteren Ansprüche zu stellen. Pflichtteilsverzichte können rechtswirksam nur in Form eines Notariatsaktes abgegeben werden. Personen, die einen Pflichtteilsverzicht abgegeben haben, können noch an der Verteilung der Verlassenschaft teilnehmen, falls in der Verlassenschaft noch Vermögen vorhanden ist. Falls nicht, müssen sie sich mit dem begnügen, was sie zu Lebzeiten des Verstorbenen bekommen haben. Ansprüche an den Hofübernehmer können sie nicht mehr stellen. Im Gegensatz zum Pflichtteilsverzicht führt der Erbverzicht zu einer gänzlichen Erbunfähigkeit der verzichtenden Person und ihrer Rechtsnachfolger, die sie von jeder erbrechtlichen Teilnahme ausschließt.

Das Anerbengesetz

Um eine taugliche Grundlage für die Verhandlungen mit den Weichenden über die Höhe ihrer Abfindungsansprüche zu erhalten, ist nach bäuerlichem Gewohnheitsrecht oder nach den erbrechtlichen Vorschriften abzuschätzen, wie hoch die Ansprüche der weichenden Erben im Erbfall wären. Dazu ist vorerst festzustellen, ob das allgemeine bürgerliche Erbrecht oder das Anerbenrecht zur Anwendung gelangen würde. Letzteres ist davon abhängig, ob ein sogenannter Erbhof vorliegt.

Wann liegt ein Erbhof im Sinne des Anerbenrechtes vor?

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 dieses Durchschnittsertrages. Der Begriff Erbhof darf nicht mit dem gleichnamigen Begriff nach dem OÖ. Erbhöfegesetz (Betriebe, die sich seit 200 Jahren im Familienbesitz befinden) oder ähnlichen Bestimmungen in anderen Bundesländern verwechselt werden, der in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt.

Welche Folgen hat die Erbhofeigenschaft?

Liegt ein Erbhof vor, kommt grundsätzlich das Anerbengesetz zur Anwendung. Um Erbteilungen zu vermeiden, sieht dieses eine von der allgemeinen Regel abweichende gesetzliche Erbfolge vor, sowie eine gesonderte Bemessung der Ansprüche der weichenden Erben.

Wie hoch sind die Abfindungsansprüche der weichenden Erben?

Grundsätzlich haben die weichenden Erben keinen Anspruch auf den Erbhof oder Teile desselben. Ihre Abfindungsansprüche 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. Zur Bewertung des Betriebes ist nicht der Verkehrswert (Wert des Betriebes am freien Liegenschaftsmarkt) sondern der Ertragswert, der aus der Ertragsfähigkeit des Betriebes resultiert (Reinertrag = Verzinsung des im Betrieb investierten Kapitals) heranzuziehen.

Berechnung der Ertragsfähigkeit des Erbhofes

Neben anderen Möglichkeiten, insbesondere der Ermittlung aus betrieblichen Aufzeichnungen bzw. aus Buchführungsergebnissen, bietet die Nettopachtzinsrechnung eine einfache Methode zur Ermittlung des Reinertrages (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 einer Liegenschaft und der Erbteile 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
Zwischensumme		11.500 Euro
abzüglich:		
Reparatur an Gebäuden (100 Euro/ha x 30 ha)	-	-3.000 Euro
Feuerversicherung und Grundsteuer	-	-3.000 Euro
Nettopachtzins bzw. Reinertrag des Betriebes		5.500 Euro

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

5.500 Euro x aufgerundet 20		110.000 Euro
Bei Konsumschulden und bei über- bzw. unterdurchschnittlicher Betriebsausstattung sind Zu- bzw. Abschläge vom Ertragswert gerechtfertigt. Vom Ertragswert sind abzuziehen:		
Ausgedingeleistungen (außer Wohnrecht) (bar und natural)		
z.B. für Übergeberehepaar (60 J.) 100 Euro/Monat kapitalisiert	-	20.000 Euro
Erbteil insgesamt		**90.000 Euro**
geteilt durch drei Kinder ergibt je Kind einen Erbteilsbetrag		**30.000 Euro**
Pflichtteil (= 50 % von Erbteil)		15.000 Euro

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

Ergebnis

Im angeführten Beispiel übernimmt der Erbe 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. 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.

ÜBERGABEVERTRAG

Wie komme ich zum Übergabevertrag?

Beratung einholen
Die Übergabe eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes wirft zahlreiche rechtliche und steuerliche Fragen auf. Holen Sie daher frühzeitig Beratung ein. Die Landwirtschaftskammer bietet umfangreiche Bildungs- und Beratungsprodukte zur Hofübergabe an.

Besprechung aller wichtigen Fragen im Familienkreis
Wegen der großen Bedeutung des Übergabevertrages sollten alle wichtigen Vertragspunkte gründlich überlegt und in der Familie ausführlich besprochen werden. Auch die weichenden Erben und allenfalls noch lebende frühere Übergeber (Großeltern), denen nach wie vor Wohnungs- und Ausgedingerechte zustehen, sind in die Gespräche einzubeziehen.

Auswahl des Vertragsverfassers
Grundsätzlich steht es den Parteien frei, wen sie mit der Vertragserrichtung beauftragen. Aufgrund der Komplexität eines Übergabevertrages sollte es aber jedenfalls ein professioneller Schriftenverfasser, also ein Notar oder Rechtsanwalt sein. Vor einer Vertragserrichtung durch die Parteien selbst oder durch andere juristische Laien kann nur dringend gewarnt werden.

Vereinbarung über die Kosten des Schriftenverfassers
Bevor ein Schriftenverfasser mit der Vertragserrichtung beauftragt wird, sollte eine Vereinbarung über das Honorar getroffen werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, bestimmt sich der Honoraranspruch nach dem Notariatstarif auf Grundlage des landwirtschaftlichen Einheitswertes.

Welche Unterlagen werden benötigt?
Der Grundbuchsauszug wird vom Notar mittels Personenabfrage erstellt; von den Parteien sind der Einheitswertbescheid (Finanzamt), evtl. auch der Grundbesitzbogen und die Mappenkopie (Vermessungsamt) sowie Kreditunterlagen mitzunehmen.

Erstellung und gründliches Studium des Vertragsentwurfes
Der Vertragsentwurf sollte von jeder Vertragspartei zuhause aufmerksam gelesen werden. Bei Unklarheiten hinsichtlich einzelner Vertragsklauseln oder bestimmter Formulierungen sollte eine genaue Abklärung mit dem Schriftenverfasser über die Bedeutung und die rechtlichen Konsequenzen dieser Klauseln und Formulierungen erfolgen.

Beglaubigung der Unterschriften
Für die Eintragung ins Grundbuch sind die Unterschriften notariell oder gerichtlich zu beglaubigen.

Anzeige beim Finanzamt
Der Vertrag ist dem Finanzamt anzuzeigen. Nach Vorschreibung und Entrichtung der Steuern und Abgaben übersendet das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Grundverkehrsbehördliche Genehmigung
Falls eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung erforderlich ist, hat der Hofübernehmer innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Vertrages bei der zuständigen Bezirksgrundverkehrskommission die Genehmigung zu beantragen. Im Falle der Versagung der Genehmigung kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Grundbücherliche Eintragung
Nach Vorliegen aller Urkunden kann die grundbücherliche Durchführung beantragt werden. Diese wird üblicherweise vom Schriftenverfasser ohne weiteres Zutun der Vertragsparteien vorgenommen.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Vertragsparteien

Übergeber

Falls ein Übergeber bei der Übergabe noch nicht in Pension ist, stellt sich die Frage, ob eine weitere Pflichtversicherung bis zur Pensionierung notwendig bzw. sinnvoll ist. Über die Möglichkeiten einer Pflichtversicherung nach der Übergabe lesen Sie im Kapitel Sozialversicherung.

Übernehmer

Angesichts der auch in der Landwirtschaft steigenden Scheidungsraten stellt sich für viele Übergeber die Frage, ob ihr Kind den Betrieb alleine übernehmen oder auch dessen Ehepartner/Lebensgefährte angeschrieben werden soll? Lesen Sie dazu das Kapitel Scheidung der Übernehmer.

Übergabegegenstand

Inventar

Der Übergabebetrieb wird in der Regel mit allem Zugehör übergeben. Auf die genaue Aufzeichnung dieser Gegenstände wird zumeist verzichtet. Im Zweifelsfall und bei Übergaben außerhalb der engeren Familie ist es jedoch empfehlenswert, zumindest Zugehör von einigem Wert ausdrücklich anzuführen.

Zahlungsansprüche der einheitlichen Betriebsprämie

Zahlungsansprüche sind nicht Zugehör des Betriebes sondern stehen dem Betriebsinhaber persönlich zu. Die Übergabe der ZA ist daher im Vertrag gesondert anzuführen. Außerdem hat eine Meldung an die Agrarmarkt Austria zu erfolgen.

Betriebskonto

Wird das Betriebskonto auf die Übernehmer überschrieben, ist der Kontostand anzugeben und zu klären, wie weit die Übergeber das Konto bis zur Umschreibung nicht nur betriebsbedingt belasten dürfen, sondern auch Privatentnahmen tätigen dürfen.

Rückbehalt von landwirtschaftlichen Grundstücken

Falls nicht alle land- oder forstw. Grundstücke übergeben werden, bedarf der Übergabevertrag der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung. Der Rückbehalt hat außerdem Auswirkungen auf

- die Erb-/Pflichtteilsansprüche der weichenden Erben nach dem Anerbengesetz, da die rückbehaltenen Grundstücke nicht mehr Teil des Erbhofes sind und es dadurch zu einer Erhöhung der Ansprüche der weichenden Erben kommt. Vergleichen Sie dazu das Kapitel „Ansprüche der weichenden Erben“.
- eine mögliche Entnahmegewinnbesteuerung; lassen Sie dies durch einen Steuerberater prüfen.

Rückbehalt von Baugrundstücken

Falls Bauparzellen an hofweichende Kinder gegeben werden, sollten diese Bauparzellen nicht im Nahbereich des landwirtschaftlichen Anwesens liegen, da dies häufig zu ernsthaften Konflikten wegen Geruchs- und Lärmbelästigung führt. Vor allem führen Einsprüche und behördliche Auflagen zum Schutz der Nachbarn zu einer wesentlichen Verteuerung betrieblicher Bauvorhaben.

Übergabevertrag

abgeschlossen am heutigen Tag und Ort zwischen

1) den Ehegatten ....., geboren am ..., Beruf … und ....., geboren am ... Beruf .....,
beide wohnhaft in …, als Übergeber einerseits und
2) deren Sohn/Tochter ....., geboren am ....., Beruf … und Schwiegertochter/-sohn .....,
geboren am ..... Beruf ....., beide wohnhaft in ....., als Übernehmer andererseits

wie folgt:

I. Übergabegegenstand

Übergabegegenstand ist der land- und forstwirtschaftliche Betrieb in …. (Betriebsanschrift) im Eigentum der Übergeberseite. Diese übergibt und die Übernehmerseite übernimmt diesen Betrieb so, wie die Übergeberseite ihn bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, gegen die in diesem Vertrage vereinbarten Gegenleistungen.

Zu diesem Betrieb gehören und sind Teil des Übergabegegenstandes:
1. Die Liegenschaft ..... im unverbürgten Gesamtausmaß von .... Mit dieser Liegenschaft sind folgende Rechte verbunden: ..... (Anteile an Grundstücken, Agrargemeinschaften, Einforstungs- und Weiderechte, etc). Sollte in diesem Vertrag irrtümlich eine Grundbuchseinlage nicht mitübergeben werden, verpflichtet sich die Übergeberseite ohne weitere Gegenleistung alle Erklärungen und Unterschriften zur Eigentumsübertragung an die Übernehmerseite abzugeben.
2. Alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten, alles lebende und tote Inventar, Anteilsrechte an gemeinschaftlichen Maschinen, Anlagen und landwirtschaftlichen Genossenschaften sowie sonstiges Betriebszugehör. Auf die Errichtung eines Inventars wird beiderseits verzichtet.
3. Alle der Übergeberseite zustehenden Zahlungsansprüche der einheitlichen Betriebsprämie, soweit ihnen diese nur vorübergehend von einem Verpächter überlassen wurden, wird die Übernehmerseite die Rückgabeverpflichtung einhalten und die Übergeberseite vollkommen schad- und klaglos halten. Sollte die Übergeberseite ihrerseits Zahlungsansprüche im Zuge einer gänzlichen oder teilweisen Verpachtung des Übergabebetriebes einem Pächter vorübergehend überlassen haben, so tritt die Übergeberseite alle gegen den Pächter zustehenden Rückforderungsansprüche an die Übernehmerseite ab und diese nimmt die Ansprüche an. Die Übergeberseite ermächtigt die zuständige Behörde zur Erteilung aller Auskünfte an die Übernehmerseite, die für die Übertragung der Zahlungsansprüche notwendig sind.
4. das auf die Übergeberseite lautende Betriebskonto bei der ….-Bank, KtoNr. …. BLZ: …….mit einem zum Stichtag ….. bestehenden Kontostand von € … (Euro ….), welcher bis … auf die Übernehmerseite umzuschreiben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Übergeberseite alle betrieblichen Zahlungen fristgerecht zu tätigen. Privatentnahmen sind zulässig bis zur Höhe von €.... (Euro ….).

Von der Übergabe ausgenommen sind:
1. Die persönlichen Fahrnisse der Übergeberseite, auf deren Aufzeichnung im beiderseitigen Einvernehmen hiermit ausdrücklich verzichtet wird
2. Die Grundstücke .....(Baugrundstücke, land- und forstwirtschaftliche Gst.)
3. Folgende Gegenstände: .....

Erläuterungen zum Mustervertrag

Gewährleistung

Land-/forstw. Liegenschaften sind oft mit Geh- und Fahrtrechten, Leitungsrechten, Pflugwenderechten und Ähnlichem belastet. Oft sind diese Rechte durch Ersitzung (30-jährige gutgläubige Ausübung) entstanden und grundbücherlich nicht einverleibt, sodass viele Grundeigentümer keine Kenntnis davon haben. Die Übergeber sollten daher nur für die Geldlastenfreiheit des Übergabebetriebes haften, nicht jedoch für eine allgemeine Lastenfreiheit.

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. Den Übernehmern steht jedoch eine außerordentliche Kündigung der Verträge zu, wenn diese nicht im Grundbuch eingetragen wurden. Die Kündigung kann nach den gesetzlichen Kündigungsbestimmungen erfolgen (für landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe gilt eine Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zu den Kündigungsterminen 31. März und 30. November), die Übernehmer sind nicht an die vertraglichen Fristen und Termine gebunden.

Allerdings kann der Pächter von den Übergebern (seinen Vertragspartnern) den Ersatz seines dadurch erlittenen Schadens und des entgangenen Gewinns fordern. Vor allem wenn hohe Investitionen im Vertrauen auf die Verfügbarkeit des Pachtgrundes getätigt wurden (z.B. Stallbauten), kann eine vorzeitige Kündigung zu hohen Forderungen des Pächters führen.

Lösen Sie die Pachtverträge einvernehmlich mit den Pächtern auf, um Schadenersatzforderungen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sollte die Einhaltung der vollen Laufzeit der Pachtverträge bzw. der vertraglichen Kündigungsfristen und Termine im Übergabevertrag 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

Sowohl bei grundbücherlich sichergestellten Darlehen, wie auch bei außerbücherlichen Schulden (Kontokorrentkredite, Forderungen von Lieferanten, etc.) ist zu klären, wer die Rückzahlung in Zukunft trägt. Falls sich die Übernehmer zur Rückzahlung verpflichten, ist eine Mitteilung an den Gläubiger vorzunehmen.

Geldbetrag für die Übergeber

Die Höhe und Fälligkeit des Betrages ist anzugeben. Bei der hier gewählten Variante wird auf eine Verzinsung und Wertsicherung des Betrages verzichtet, da üblicherweise derartige Geldbeträge in relativ kurzer Zeit bezahlt werden.

Gewährleistung

Die Übergeberseite leistet keine Gewähr für einen bestimmten Zustand oder ein bestimmtes Flächenausmaß des Übergabebetriebes. Sie haftet jedoch für die vollkommene Freiheit von bücherlichen und außerbücherlichen Geldlasten, soweit nicht in diesem Vertrag eine ausdrückliche Übernahme dieser Lasten durch die Übernehmerseite vorgesehen ist.

Förderungen

Die Übergeberseite erklärt, dass sie Förderungsanträge fachlich einwandfrei nach bestem Wissen und Gewissen gestellt hat. Sie kann jedoch nicht ausschließen, dass Rückforderungen von Beihilfen einschließlich Sanktionen durch die zuständige Behörde gestellt werden und übernimmt diesbezüglich keine Haftung. Die dadurch verursachten Kosten hat die Übernehmerseite zu tragen.

Alle bestehenden Verpflichtungen aus Förderungsprogrammen, die die Übergeberseite oder ein Pächter des Übergabebetriebes im Hinblick auf diesen Betrieb eingegangen ist, hat die Übernehmerseite bis zum Ende des Verpflichtungszeitraumes einzuhalten bzw. für deren Einhaltung Sorge tragen und die Übergeberseite hinsichtlich allfälliger, durch die Nichteinhaltung der Verpflichtungen verursachten Rückzahlungen schad- und klaglos halten. Die Vertragsparteien ermächtigen die zuständigen Stellen (AMA, BBK) zur Erteilung der im Zusammenhang mit der Wahrnehmung dieser Schutzpflichten erforderlichen Auskünfte.

Verpachtungen

Die Übernehmerseite wird bestehende Pachtverträge vollinhaltlich über die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. bei unbefristeten Verträgen die vertraglichen Kündigungsfristen und Termine einhalten und die Übergeberseite diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Zupachtungen

Die Übernehmerseite wird in bestehende Pachtverträge als neue Pächter eintreten und die diesbezügliche Zustimmung der Verpächter einholen.

II. Übergabepreis

Der Übergabepreis beträgt € ..... (in Worten: Euro ....) und wird wie folgt berichtigt

Übernahme von Schulden

Die Übernehmerseite übernimmt die grundbücherlich sichergestellte Kreditschuld bei der ...-Bank zur alleinigen Rückzahlung und wird die Übergeberseite diesbezüglich völlig schad- und klaglos halten. Der Kredit weist zum heutigen Tage einen aushaftenden Kreditsaldo von € ... (Euro ...) auf, ist mit derzeit ... % verzinst und hat eine Restlaufzeit von ... Jahren.

Zusätzlich übernimmt die Übernehmerseite die offene Forderung der Fa. …. (z.B. Landmaschinenhändler) in der Höhe von € … (Euro ...) in ihre weitere ausschließliche und persönliche Zahlungspflicht und wird die Übergeberseite diesbezüglich völlig schad- und klaglos halten.

Geldbetrag für Übergeber

Die Übernehmerseite hat an die Übergeberseite einen Betrag von € .... (Euro ....) zu leisten. Dieser Betrag ist bis zum ... an die Übergeberseite auf ein von dieser bekanntzugebendes Konto zu zahlen. Der Betrag ist nicht wertgesichert und wird bis zum Fälligkeitstag unverzinst gestundet, bei Zahlungsverzug sind jedoch Verzugszinsen in der Höhe von ..... % per anno zu leisten.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Abfindung der weichenden Kinder

Um erbrechtliche Auseinandersetzungen nach dem Tod der Übergeber so weit wie möglich auszuschließen, sollten anlässlich der Übergabe auch die Pflichtteilsansprüche der weichenden Kinder geregelt werden. Dies kann wirksam nur durch den Abschluss eines notariellen Vertrages über den Verzicht auf den Pflichtteil und die Pflichtteilsergänzung erreicht werden. Lesen Sie dazu ergänzende Informationen im Kapitel „Welche Ansprüche haben weichende Erben?“.

Wertsicherung

Werden in einem Vertrag Geldzahlungen vereinbart, die erst in einem späteren Zeitraum zu leisten sind, werden diese Geldbeträge zum Schutz gegen Geldentwertung üblicherweise wertgesichert. Bei landwirtschaftlichen Übergabeverträgen kommt der Agrarpreisindex oder der Verbraucherpreisindex in Frage. Von der Verwendung anderer Indices (z.B. Spitalskostenindex oder dem Milchpreisindex etc.) wird dringend abgeraten, da die Entwicklung dieser Indices mit starken Schwankungen verbunden sein kann und zu unverhältnismäßigen Belastungen einer Partei führen kann.

Agrarpreisindex (API)

Zum API, der von der LBG-Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft mbH verlautbart wird, können noch bestimmte Differenzierungen (z.B. pflanzliche Produkte, etc.) vorgenommen werden. In den Agrarpreisindex fließen Wertschwankungen landwirtschaftlicher Produkte (zu Erzeugerpreisen) ein.

Verbraucherpreisindex (VPI)

Der VPI wird von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbart und gibt auf Basis von Warenkörben, die alle 10 Jahre neu bestimmt werden, die jeweilige Inflationsrate an. Erhöhen sich die Konsumentenpreise für bestimmte Waren und Dienstleistungen, so schlägt sich dies in einer entsprechenden Erhöhung des Verbraucherpreisindex nieder.

Mittel aus API und VPI

Für die Übernehmer ist zweifellos eine Wertsicherung auf Basis des Agrarpreisindex die vorteilhaftere, für die Übergeber eine solche auf Basis des Verbraucherpreisindex. Können sich die Parteien nicht auf einen Index einigen, kann auch das arithmetische Mittel oder ein anderes Verhältnis zwischen Agrar- und Verbraucherpreisindex gewählt werden.

Abfindung der weichenden Kinder

Die Übernehmerseite ist verpflichtet, an das weichende Kind der Übergeberseite, ... (Name), zur Abgeltung dessen elterlicher Erb- und Pflichtteilsansprüche Zug um Zug gegen Abgabe eines Verzichts auf den Pflichtteil und auf das Recht der Pflichtteilsergänzung einen Betrag von € .... (in Worten: Euro ....) bis zum ..... spesen- und abzugsfrei zu bezahlen.

III. Wertsicherung

Bis zur Fälligkeit sind diese Beträge bzw. Teilbeträge nicht zu verzinsen, jedoch mit obligatorischer Wirkung wertzusichern.

Agrarpreisindex

Die Parteien vereinbaren, diesen Betrag/diese Beträge nach dem Preisindex land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und öffentliche Gelder gesamt (Agrarpreisindex) 2010 = 100 oder den an seine Stelle tretenden Index wertzusichern. Der Index wird im Agrarischen Paritätsspiegel von der LBG-Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft GmbH in Wien vierteljährlich verlautbart. Ausgangsbasis für Anpassungen ist die für das ... Quartal .... verlautbarte Indexzahl. Der Forderungsbetrag ändert sich in dem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl des jeweils zuletzt verfügbaren gleichzahligen Quartals zur Ausgangsbasis verändert. Veränderungen der Indexzahl bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch über- oder unterschritten, so wird jede Änderung im vollen Ausmaß wirksam. Die Anpassung hat jährlich zu erfolgen. Alle Veränderungsraten sind auf eine gerundete Dezimalstelle zu berechnen.

Variante: Verbraucherpreisindex

Die Vertragsparteien vereinbaren, diesen Betrag/diese Beträge wertzusichern, wobei zur Berechnung der von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarte Index der Verbraucherpreise (2015 = 100) oder ein an dessen Stelle tretender Index heranzuziehen ist. Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat ..... verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 5 % werden nicht berücksichtigt, beträgt diese Änderung mehr als 5 %, so ist sie im vollen Ausmaß ab Feststellung zu berücksichtigen, wobei die erste, außerhalb dieses Spielraumes gelegene Indexzahl als Ausgangspunkt für die Neuberechnung des Forderungsbetrages, als auch für die Berechnung des neuen 5 %igen Spielraumes zu dienen hat.

Variante: Mittel aus API und VPI

Die Vertragsparteien vereinbaren, diesen Betrag wertzusichern, wobei zur Berechnung das arithmetische Mittel aus dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise (2015 = 100) oder einem an dessen Stelle tretenden Index und dem Preisindex für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse und öffentliche Gelder gesamt (2015 = 100), der im Agrarischen Paritätsspiegel von der LBG Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H. in Wien vierteljährlich verlautbart wird, heranzuziehen ist. Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung sind jeweils die für den Monat ..... (das .. Quartal) … verlautbarten Indexzahlen. Schwankungen bis einschließlich 5 % werden nicht berücksichtigt, beträgt diese Änderung mehr als 5 %, so ist sie im vollen Ausmaß ab Feststellung zu berücksichtigen, wobei die erste, außerhalb dieses Spielraumes gelegene Indexzahl als Ausgangsbasis für die Neuberechnung des Forderungsbetrages, als auch für die Berechnung des neuen 5 %igen Spielraumes zu dienen hat.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Ausgedinge

Grundsätzlich stellt die Pension der Hofübergeber das wesentlichste Element ihrer Altersversorgung dar. Die in früheren Übergabeverträgen oft seitenlangen Ausgedingeleistungen spielen heutzutage nur mehr eine untergeordnete Rolle. 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

Die Klausel dient dazu, den Übernehmern bei allfälligen späteren Baumaßnahmen die Möglichkeit zu geben, die Auszugswohnung zu verlegen, wobei jedoch eine gleichwertige Ersatzwohnung geschaffen werden muss. Diese Regelung dient dazu, Probleme bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu vermeiden, die dann entstehen, wenn eine sinnvolle und wirtschaftliche Lösung nur durch eine Verlegung der Auszugswohnung geschaffen werden kann.

Aufnahme Dritter

Dieser Punkt regelt, ob und inwieweit die Übergeber berechtigt sind, Dritte (Fremde oder Familienangehörige) auch gegen den Willen der Übernehmer über längere Zeiträume in der Auszugswohnung aufzunehmen. Insbesondere bei einem engen räumlichen Zusammenhang zwischen den Wohnbereichen der Übergeber und Übernehmer wird diese Frage zwischen den Vertragsteilen zu erörtern sein.

IV. Ausgedinge

Als weitere Gegenleistung bedingt sich die Übergeberseite auf ihre Lebensdauer das nachstehende Ausgedinge aus, welches ihr die Übernehmerseite für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Übergabeobjektes einräumt:

Wohnung

Das ausschließliche Wohnungsgebrauchsrecht in folgenden Auszugsräumen: .... Die angemessene Mitbenützung der gemeinsam genutzten Räumlichkeiten und Einrichtungen, vor allem ..... sowie der freie Zugang und Aufenthalt für Besucher der Übergeberseite in den Auszugsräumen. Weiters steht der Übergeberseite der freie Umgang auf der ganzen Übergabeliegenschaft, mit Ausnahme der Privaträume der Übernehmer zu. Die Auszugsräume sind von der Übernehmerseite stets in gut bewohn- und beheizbarem Zustand zu erhalten, im Fall des Unterganges durch höhere Gewalt wieder aufzubauen und bei Notwendigkeit auszumalen bzw. ausmalen zu lassen. Die Auszugsräumlichkeiten sind so zu beheizen, dass im Wege der zentralen Wärmeversorgungsanlage dort immer eine Zimmertemperatur von mindestens 20 Grad Celsius erzielbar ist.

Betriebskosten

Die Kosten der Erhaltung und die Betriebskosten sowie überhaupt alle Kosten der Auszugsräumlichkeiten, insbesondere die Kosten von Beheizung, Beleuchtung, Stromverbrauch für die üblichen Haushaltsgeräte, Wasserverbrauch, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, etc. trägt die Übernehmerseite.

Baumaßnahmen

Im Fall eines Neu-, Zu- oder Umbaus erteilt die Übergeberseite bereits jetzt ihre Zustimmung zu diesen Baumaßnahmen. Es haben jedoch, abgesehen von kurzfristigen baubedingten Behinderungen, wiederum nach Größe und Lage gleichwertige Auszugsräume zur Verfügung zu stehen.

Garage

Der Übergeberseite steht, wenn sie über einen PKW verfügt, das alleinige Benützungsrecht an der ..... (Angabe der Lage) gelegenen Garage für einen PKW zu.

Garten

Weiters steht der Übergeberseite das ausschließliche Benützungsrecht des Hausgartens und des Fuhrgartens der Auszugswohnung sowie das Recht auf anteilige Mitbenützung der vorhandenen Gartengeräte zu.

Aufnahme Dritter

Die Aufnahme Dritter in die Auszugsräumlichkeiten ist, abgesehen von gelegentlichen Übernachtungen, nur mit Zustimmung der Übernehmerseite möglich. Der Übergeberseite ist es jedoch gestattet, eine Pflegekraft in die Auszugswohnung aufzunehmen. Ebenso kann der überlebende Übergeberteil nach dem Tod des anderen Übergeberteiles einen Lebensgefährten oder im Fall einer Wiederverehelichung seinen Ehegatten aufnehmen. Diesem gebühren jedoch keine weiteren Rechte.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Naturalien

Dem Naturalauszug kommt heute keine Bedeutung mehr zu. Im Einzelfall kann vereinbart werden, dass die Übergeber Anspruch auf bestimmte Produkte haben, solange diese tatsächlich am Hof produziert werden. Sollten diese Produkte nicht mehr hergestellt werden, so erlischt der Anspruch. Ein Geldersatz wird nur dann zu vereinbaren sein, wenn die Übergeber darauf angewiesen sind.

Pflege und Versorgung

Für den Fall, dass die Übergeber wegen Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage sind, sich selbst zu versorgen, muss eine alltagstaugliche Lösung gefunden werden. Es ist dabei besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überlastung der Übernehmerseite kommt. Meist ist es die Übernehmerin, die bei einer außerlandwirtschaftlichen Berufstätigkeit ihres Gatten den landwirtschaftlichen Betrieb und den Haushalt zu führen und Kinder zu versorgen hat. Unter diesen Umständen auch noch ein oder zwei bettlägerige Personen zu pflegen und zu versorgen, führt oft zu einer kaum zu bewältigenden Überlastung.

Durch die Einführung eines staatlichen Pflegegeldes und einer flächendeckenden Hauskrankenpflege durch Organisationen wie „Rotes Kreuz“, „Österreichische Volkshilfe“ und „Caritas“ erscheint die Auferlegung einer Verpflichtung zur Pflege und Versorgung in den meisten Fällen nicht mehr zeitgemäß. Häufig wird vereinbart, dass die Übernehmer für eine fachgerechte Pflege durch Hauskrankendienste Sorge tragen, diese jedoch nicht mehr persönlich zu leisten haben. Die Kosten können grundsätzlich vom staatlichen Pflegegeld 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.

Krankenkosten

Haben die Übergeber nur eine kleine Pension, können Krankenkosten, die nicht durch die Sozialversicherung gedeckt sind, eine große Belastung für die Übergeber darstellen. In derartigen Fällen kann vereinbart werden, dass die Übernehmer zumindest einen Teil dieser Kosten tragen.

Begräbniskosten

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

Übernahme bestehender Ausgedingeleistungen

Ausgedingeleistungen aus früheren Verträgen, (z.B. 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 (z.B. durch Zurverfügungstellen eines weiteren Zimmers in der Auszugswohnung oder dgl.).

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 jedenfalls Abstand genommen werden, um nicht Schwierigkeiten mit Mieterschutzbestimmungen heraufzubeschwören.

Naturalien

Die Übergeberseite ist berechtigt, aus den vorhandenen Vorräten der am Übergabebetrieb selbst hergestellten Naturalien für den eigenen Bedarf und für die gelegentliche Bewirtung von Gästen angemessenen Entnahmen zu tätigen.

Pflege und Versorgung

Die Übernehmerseite hat dafür Sorge zu tragen, dass die Übergeber bei Krankheit und Gebrechlichkeit und im Alter je nach Erfordernis ordentlich versorgt, betreut und gepflegt werden. Die Kosten der Pflege- und Betreuung sind aus dem staatlichen Pflegegeld und ähnlichen Sozialleistungen zu decken. Mehrkosten haben die Übergeber zu tragen. Erbringen die Übernehmer die Pflege und Versorgung selbst, hat ihnen die Übergeberseite als Gegenleistung monatlich im Nachhinein einen Betrag in der Höhe dieses Pflegegeldes zu bezahlen. Die Übergeber sind verpflichtet, ein Pflegegeld in größtmöglicher Höhe zu beantragen.

Krankenkosten

Die Übernehmerseite hat für die Übergeberseite die Hälfte der Arzt- und Medikamentenkosten sowie die Hälfte der Kosten eines Spitals- oder Anstaltsaufenthaltes in der allgemeinen Verpflegungsklasse zu tragen, soweit alle diese Kosten nicht von irgendeiner gesetzlichen oder privaten Versicherung gedeckt werden. Die Übergeberseite verpflichtet sich, Arzt-, Kranken-, Haus- und Anstaltsaufwendungen nur bei Vertragspartnern der Sozialversicherungsanstalt der Bauern in Anspruch zu nehmen und allfällige Refundierungsbeträge nach Erhalt der Übernehmerseite unverzüglich auszufolgen, soweit sie diese Kosten vorfinanziert hat.

Begräbniskosten

Die Übernehmerseite hat dereinst die Kosten eines ortsüblichen und standesgemäßen Begräbnisses der Übergeberseite samt ortsüblicher Totenzehrung und die Kosten der Erhaltung der Begräbnisstätte zu tragen, jedoch nur insoweit, als diese Kosten aus dem Nachlass oder durch Versicherungsleistungen nicht gedeckt sind.

V. Übernahme bestehender Ausgedingeleistungen

Die Übernehmerseite übernimmt das aufgrund des Übergabevertrages vom .... zugunsten von ..... (Name) ob der Übergabeliegenschaft grundbücherlich sichergestellte Ausgedinge in ihre alleinige Duldungs- und Leistungspflicht und verpflichtet sich, die Übergeberseite diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

VI. Wohnungsrecht für weichende Kinder

Weiters bedingt sich die Übergeberseite für ihr Kind ..... das ausschließliche Wohnungsrecht für den persönlichen Bedarf an den im ..... (Angabe der Lage) gelegenen Zimmer bis zur Vollendung des ... Lebensjahres aus. Mit diesem Wohnungsrecht ist mitverbunden das Recht auf freie Beleuchtung und Beheizung und auf Mitbenützung von ..... Bei Inanspruchnahme dieses Wohnungsrechtes ist vom Berechtigten ein wertgesicherter monatlicher Pauschalbetrag von € ..... als Abgeltung der Betriebskosten zu leisten.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Wegzugsrecht

In diesem Punkt ist zwischen den Vertragsparteien zu regeln, was zu geschehen hat, wenn die Übergeber vom übergebenen Betrieb wegziehen und im Übergabevertrag Ausgedingsrechte vereinbart wurden, die durch den Wegzug nicht in Anspruch genommen werden können. Bei einem gemeinsamen Wegzug der Übergeber können die Ausgedingsrechte mit einem wertgesicherten Pauschalbetrag oder zu Erzeuger- oder Verbraucherpreisen abgelöst werden. Ein Pauschalbetrag hat den Vorteil, dass umständliche Berechnungen der Ablösesumme unterbleiben können.

Rückbehalt des Wirtschaftsrechtes

Mit dieser Klausel kann erreicht werden, dass die Übergeber bzw. ein Übergeberteil die Möglichkeit hat, den landwirtschaftlichen Betrieb trotz Übergabe weiterzuführen und so zusätzliche Versicherungszeiten für die eigene Pension zu erwerben. Über andere Möglichkeiten lesen Sie im Kapitel Sozialversicherung.

Wird ein Wirtschaftsführungsrecht vereinbart, ist auch klarzulegen, ob und inwieweit seitens der jeweiligen Vertragsteile bauliche Veränderungen oder Betriebsumstellungen vorgenommen werden dürfen, wer welche Kosten zu tragen hat und welche Rechte der Übergeber erst mit Ende des Wirtschaftsführungsrechtes wirksam werden.

Ausgleichsanspruch bei Veräußerung

Diese Klausel wird vor allem dann in einen Übergabevertrag aufgenommen, wenn seitens der weichenden Kinder der Übergeber ein Pflichtteilsverzichtsvertrag abgeschlossen wurde. Durch diese Klausel ist sichergestellt, dass bei einem Verkauf des ganzen Übergabeobjektes oder dessen wesentlicher Teile durch die Übernehmer innerhalb einiger Jahre nach der Übergabe dann zusätzliche Zahlungen an die weichenden Kinder bzw. Geschwister zu leisten sind, wenn der Verkaufserlös nicht für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet wird. Diese Klausel ist den gesetzlichen Vorschriften des Anerbengesetzes über die Nachtragserbteilung nachgebildet, wobei im Anerbengesetz eine 10-Jahresfrist vorgesehen ist.

VII. Wegzugsrecht

Der Übergeberseite steht jederzeit das Recht zu, ohne Angabe von Gründen aus den Auszugsräumen wegzuziehen und wieder dorthin zurückzukehren. Zu Lebzeiten beider Übergeberteile jedoch nur im Fall des gemeinsamen Wegzuges, ist der Übergeberseite für das Wohnrecht und den Naturalauszug samt allen in diesem Vertrag vereinbarten Nebenleistungen ein monatlicher Ablösebetrag von € ..... (in Worten: Euro .....), wertgesichert jeweils bis zum Fünften eines Monats im Vorhinein zu zahlen. In diesem Fall ruht die Verpflichtung zur Erbringung von Pflegeleistungen ohne Anspruch auf eine Ablöse. Bei Wegzug der Übergeberseite ist die Übernehmerseite zur Benützung der Auszugswohnung berechtigt. Die Auszugsräumlichkeiten haben jedoch beim Rückzug der Übergeberseite wieder zur Verfügung zu stehen.

VIII. Rückbehalt des Wirtschaftsrechtes

Bis zum Erreichen des frühestmöglichen Pensionsalters, längstens aber bis zur Vollendung des .. Lebensjahres, behält sich ..... das uneingeschränkte Fruchtgenuss- und Wirtschaftsführungsrecht an der gesamten Übergabeliegenschaft, abgesehen von den von der Übernehmerseite benützten Wohnräumen, zurück. Das Wirtschaftsführungsrecht ist nach den Grundsätzen des Wohlbestehenkönnens des Betriebes auszuüben. Bauliche Änderungen, Kulturumwandlungen und die Aufnahme von Darlehen sind nur mit Zustimmung der Übernehmer möglich. Bei Beendigung des Wirtschaftsführungsrechtes hat das lebende und tote Inventar in gleicher Anzahl und Güte wie heute vorhanden zu sein.

Während der Dauer des Wirtschaftsführungsrechtes hat der Berechtigte sämtliche Betriebskosten, Steuern, Versicherungen zu tragen und allfällige Annuitäten von Darlehen zu leisten und es ruhen auch, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird, alle zugunsten der Übergeberseite vereinbarten Leistungen.

Da das Fruchtgenussrecht die gesamte Übergabeliegenschaft umfasst und die Übernehmerseite auf die Dauer dieses Rechtes aus der Übergabeliegenschaft keine Erträge erzielen kann, beginnen sämtliche oben vereinbarten Rechte erst mit der Beendigung dieses Fruchtgenuss- und Wirtschaftsführungsrechtes, mit Ausnahme lediglich des .....

IX. Ausgleichsanspruch bei Veräußerung

Falls das Übergabeobjekt oder dessen wesentliche Teile, das sind insgesamt mehr als .... Hektar, innerhalb der nächsten .. Jahre verkauft werden, ohne dass dafür ein anderer land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb oder andere land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke innerhalb von .. Jahren ab Veräußerung (Grundbuchsbeschluss) durch die Übernehmerseite erworben werden oder Investitionen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb vorgenommen bzw. Schulden des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes abgedeckt werden, sind Ausgleichszahlungen in Höhe von .. Prozent des Verkaufserlöses an ..... zu zahlen.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeber

Zwischen den Vertragsparteien ist zu klären, ob und inwieweit die Übernehmer berechtigt sind, auch gegen den Willen der Übergeber die übergebene Liegenschaft zu belasten oder ganz oder teilweise zu veräußern. Für Übernehmer ist die uneingeschränkte wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit bedeutsam, um auf die raschen Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Dazu kann es erforderlich sein, dass kurzfristig ein Kredit aufzunehmen oder ein Grundverkauf oder –tausch durchzuführen ist.

Für die Übergeber steht jedoch oft der Wunsch im Vordergrund, einen Verkauf des übergebenen Betriebes nicht mitansehen zu müssen. Zwischen diesen gegensätzlichen Interessen ist im Übergabevertrag ein entsprechender Ausgleich zu finden. Dieser kann in der Weise erfolgen, dass die Übergeber der Belastung des Übergabeobjektes bis zu einer bestimmten Höhe und dem Verkauf von Grundflächen bis zu einem bestimmten Ausmaß bereits bei der Übergabe unwiderruflich ihre Zustimmung erteilen. Grundverkäufe über dieses Ausmaß hinaus sowie höhere Belastungen bedürfen jedoch weiterhin ihres Einverständnisses.

Falls für einen Übergeber ein Erwachsenenvertreter bestellt wird, kann der Übergeber selbst einer Kreditaufnahme oder einem Grundverkauf nicht mehr zustimmen, dafür ist dann der Erwachsenenvertreter zuständig. Dieser hat jedoch ausschließlich die Interessen des Übergebers wahrzunehmen und nicht auf die Bedürfnisse des Betriebes zu achten. Für den Fall der Bestellung eines Erwachsenenvertreters sollte daher das Belastungs- und Veräußerungsverbot erlöschen und bereits bei Unterfertigung des Übergabevertrages eine entsprechende Aufsandungserklärung abgegeben werden. Ähnliches gilt im Falle eines dauerhaften Heimaufenthaltes der Übergeber. Gegen Vorlage einer Bestätigung des Pflegeheimes sollte das Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden können.

Wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot

Falls ein landwirtschaftlicher Betrieb an Ehegatten gemeinsam übergeben wird, kann ein wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen den Ehegatten ein gutes Mittel zum Schutz vor Gläubigern eines Übernehmerteiles sein.

Devisenerklärung

Falls am Übergabevertrag Personen beteiligt sind, die nicht österreichische Staatsbürger sind, kann unter Umständen eine Bewilligung nach den jeweiligen Ausländergrundverkehrsgesetzen erforderlich sein.

Vertragskosten

Es ist festzulegen, wer die Kosten trägt, die anlässlich der Übergabe entstehen. Allen Vertragsteilen wird empfohlen, bereits vor Erteilung eines Auftrages an einen Schriftenverfasser Informationen über die zu erwartenden Kosten einzuholen.

Grundverkehrserklärung

Landwirtschaftliche Übergabeverträge unterliegen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht, wenn die Übergabe an nahe Angehörige erfolgt und keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke zurückbehalten werden.

X. Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeber

Die Übernehmerseite verpflichtet sich, den Übergabegegenstand ohne Zustimmung der Übergeber weder zu belasten noch zu veräußern und wird dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB grundbücherlich sichergestellt. Von diesem Veräußerungsverbot ausdrücklich ausgenommen ist die künftige Mitbesitzanschreibung des Ehegatten der Übernehmerseite. Die Übergeberseite erteilt jedoch schon heute die unwiderrufliche Zustimmung, dass vor dem Belastungsverbot zu ihren Gunsten und vor ..... jederzeit der Vorrang für ein Pfandrecht über einen Kredithöchstbetrag von € ... (in Worten: Euro ...) bzw. über ein Darlehen von höchstens € ... samt Anhang ob der Liegenschaft ... einverleibt werden darf und verpflichtet sich unwiderruflich, jederzeit die hiefür notwendigen Unterschriften zu leisten. Die Übergeberseite erteilt trotz des vereinbarten Veräußerungsverbotes ihre unwiderrufliche Zustimmung zur Veräußerung von Grundstücken im Gesamtausmaß bis ... Hektar und erklärt, jederzeit über Verlangen die entsprechenden Zustimmungs- und Freilassungserklärungen auszustellen.
Das Belastungs- und Veräußerungsverbot erlischt mit der rechtskräftigen Bestellung eines Erwachsenenvertreters für den Berechtigten oder mit dem dauerhaften Wegzug des Berechtigten in ein Alters- oder Pflegeheim nach einem Heimaufenthalt von mind. 6 Monaten.

XI. Wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot

Die Übernehmer räumen sich wechselseitig an der Übergabeliegenschaft das unbeschränkte Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB ein, nehmen dieses Recht gegenseitig rechtsverbindlich an und bestellen die Übergabeliegenschaft als diesbezügliche Sicherheit. Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot gilt nur bei aufrechter Ehe der Übernehmer und erlischt bei Scheidung oder sonstiger Auflösung der derzeit bestehenden Ehe.

XII. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art sind von der Übernehmerseite zu bezahlen.

XIII. Devisenerklärung

Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XIV. Grundverkehrserklärung

Die Vertragsparteien erklären, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Erläuterungen zum Mustervertrag

Stichtag
Sofern die Übergabe aus Anlass der Pensionierung eines Übergeberteiles erfolgt, wird der Stichtag nach sozialrechtlichen Gesichtspunkten zu wählen sein. Ist die Pensionierung bereits vorher erfolgt oder erst in Zukunft zu erwarten, kann ein beliebiger Stichtag gewählt werden. Bei der Vereinbarung eines Wirtschaftsführungs- und Fruchtgenussrechtes zugunsten eines Übergeberteiles wird auch bezüglich des Stichtages eine gesonderte Regelung in Anlehnung an die Variante b zu treffen sein.

Unterschriften
Die Unterschriften auf dem Übergabevertrag müssen bei einem Notar oder bei Gericht beglaubigt werden.

Gebührenbemessung
Zur Gebührenbemessung durch das Finanzamt ist im Vertrag auch der Einheitswert der übergebenen Liegenschaft anzugeben.

Aufsandungserklärung
In der für die Eintragung ins Grundbuch notwendigen „Aufsandungserklärung“ sind die im Grundbuch durchzuführenden Änderungen genau anzugeben. Die grundbücherliche Durchführung des Übergabevertrages sollte auch Anlass sein, gegenstandslos gewordene Eintragungen im Grundbuch löschen zu lassen.
Falls ein Belastungs- und Veräußerungsverbot vereinbart wurde, welches mit der Bestellung eines Sachwalters oder nach 6-monatigem Heimaufenthalt erlischt, sollte bereits bei der Errichtung des Übergabevertrages eine Aufsandungserklärung für die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbot abgegeben werden.

XV. Gebührenbemessung

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass das Übergabeobjekt von der Übernehmerseite zur weiteren Bewirtschaftung erworben wird und dass diese Übergabe zur Sicherung des Lebensunterhaltes der Übergeberseite erfolgt ist. Laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes ..... vom ...., GZ. ....., beträgt der Einheitswert des Übergabeobjektes zum ..... € .... als landwirtschaftlicher Betrieb und € .... als sonstiges bebautes Grundstück.

XVI. Besitzübergang

Die Übergabe und Übernahme des Übergabeobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Übernehmerseite erfolgt mit ... Es gilt dieser Tag als Stichtag für die Verrechnung von Steuern und Abgaben sowie als Übergangstag von Gefahr, Last und Zufall.

Variante bei Fruchtgenussrecht

Aufgrund des vereinbarten Wirtschaftsführungs- und Fruchtgenussrechtes gehen Gefahr und Zufall hinsichtlich des Betriebserfolges erst mit Ende des Wirtschaftsführungs- und Fruchtgenussrechtes über. Dieser Termin ist auch der Stichtag für die Verrechnung aller von der Übergabeliegenschaft zu entrichtenden Steuern und Abgaben aller Art.

XVII. Aufsandungserklärung

Die Übergeber … und … erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen aber nicht auf ihre Kosten aufgrund dieses Übergabevertrages ob der Liegenschaft ... (es folgt der Wortlaut der im Grundbuch vorzunehmenden Änderungen) … einverleibt werden kann.

....., am .....

Unterschriften:

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 mit der SVS 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 durch Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages seinen Anteil am Betrieb dem anderen zur Bewirtschaftung. Diesem wird dadurch die volle Beitragsgrundlage des Betriebes zur Pensionsversicherung angerechnet, was sich in den meisten Fällen in einer erhöhten Pension niederschlagen wird. Die Übergabe erfolgt erst, wenn beide Übergeber in Pension gehen.
  Vorteil: Versicherung des Partners zur vollen Beitragsgrundlage des Betriebes;
  Nachteil: die Übernehmerseite muss warten.
- **Betriebsübergabe und Rückbehalt Wirtschaftsrecht**
  Dem Übergeber, der noch Versicherungszeiten benötigt, wird im Übergabevertrag ein Wirtschaftsrecht (Fruchtgenussrecht) am Gesamtbetrieb bis zum frühestmöglichen Erreichen eines Pensionsanspruches eingeräumt.
  Vorteil: der Übergeber ist zur vollen Beitragsgrundlage versichert; die Übernehmerseite ist Eigentümer und kann Wohnbauförderung beantragen.
  Nachteil: Grunderwerbsteuerbefreiung und Existenzgründungsbeihilfe für Junglandwirte sind nicht möglich (siehe Kapitel Steuern und Kapitel Förderungen); der Übernehmer ist nicht sozialversichert, außer als hauptberuflich beschäftigtes Kind.
- **Betriebsübergabe und Bewirtschaftungsvertrag:**
  Durch Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages erfolgt eine gemeinsame Bewirtschaftung mit der Übernehmerseite.
  Vorteil: Übergeber und Übernehmer sind sozialversichert; die Übernehmerseite kann Wohnbauförderung und Existenzgründungsbeihilfe beantragen.
  Nachteil: es ist keine Grunderwerbsteuerbefreiung möglich; es kann zu höheren Sozialversicherungsbeiträgen als bei Bewirtschaftung durch Ehegatten kommen.
- **Betriebsübergabe und Anmeldung bei der Sozialversicherung der Selbständigen**
  Übergeber wird bei der SVS am Übergabebetrieb als hauptberuflich mitarbeitender Übergeber zum halben Versicherungswert mitversichert.
  Vorteil: der Übernehmer ist voll versichert, der Übergeber ist zum halben Versicherungswert versichert; Wohnbauförderung, Existenzgründungsbeihilfe und Grunderwerbsteuerbefreiung sind grundsätzlich möglich.
  Nachteil: höhere Sozialversicherungsbeiträge als bei anderen Lösungen.

Nebeneinkünfte von Pensionisten

Einfluss eines Erwerbseinkommens auf die Pension

- Alterspension: Erwerbseinkommen beeinflusst die Höhe nicht.
- Korridorpension, Schwerarbeiterpension, Hacklerregelung:
  max. geringfügiges Erwerbseinkommen in der Höhe von 485,85 € (Wert 2022) bzw.
  Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen mit Einheitswert (EHW) bis 2.400 €
  ➔ sonst gänzlicher Wegfall der Pension!!
- Erwerbsunfähigkeitspension: max. geringfügiges Erwerbseinkommen in der Höhe von 485,85 € (Wert 2022) bzw. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen mit EHW unter 1.500 €.
  ➔ sonst Kürzung der Pension (Teilpension)

Als Erwerbseinkommen gilt nicht: Übergabepreis, 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 körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung oder einer Sinnesbehinderung einen ständigen Betreuungs- und Hilfsbedarf (Pflegebedarf) von voraussichtlich mindestens sechs Monaten haben. Je nach dem Grad der Beeinträchtigung und dem damit verbundenen Pflegeaufwand sind sieben Pflegegeldstufen vorgesehen (Werte 2022):

Stufe 1: Pflegebedarf mehr als 65 Stunden pro Monat	165,40 €
Stufe 2: Pflegebedarf mehr, als 95 Stunden pro Monat	305,00 €
Stufe 3: Pflegebedarf mehr als 120 Stunden pro Monat	475,20 €
Stufe 4: Pflegebedarf mehr als 160 Stunden pro Monat	712,70 €
Stufe 5: Pflegebedarf mehr als 180 Stunden pro Monat + außergewöhnlicher Pflegeaufwand	968,10 €
Stufe 6: Pflegebedarf mehr als 180 Stunden pro Monat + dauernde Anwesenheit einer Pflegeperson	1.351,80 €
Stufe 7: Pflegebedarf mehr als 180 Stunden pro Monat + praktische Bewegungsunfähigkeit	1.776,50 €

Bezieher einer Pension müssen das Pflegegeld bei der zuständigen Pensionsversicherungsanstalt beantragen. Das Pflegegeld gebührt ab dem nächsten Monatsersten, wenn die Voraussetzungen für die Zuerkennung erfüllt sind.

Sozialhilfe und Kostenersatz

Sozialhilfe

Wer die Dienste eines Alten- oder Pflegeheimes in Anspruch nehmen muss und die Kosten nicht zur Gänze tragen kann, kann Sozialhilfe beantragen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist aber ein Kostenersatz an den Sozialhilfeträger zu leisten.

Einsatz des eigenen Einkommens des Hilfeempfängers

In erster Linie ist der Hilfeempfänger selbst zum Kostenbeitrag verpflichtet, soweit dadurch seine wirtschaftliche Existenz, die seiner Kinder, Eltern und seines Ehegatten nicht gefährdet wird. Auch Geldforderungen aus Übergabeverträgen (z.B. Stillagen) sind zum Ersatz heranzuziehen. Zum Kostenbeitrag ist das gesamte Einkommen des Hilfsempfängers heranzuziehen (insbesondere 80 % der Pension).

Ein Zugriff auf das eigene Vermögen des Hilfeempfängers (Eigentum oder Ersparnisse) ist seit 1. Jänner 2018 ausgeschlossen.

Ersatzpflicht der unterhaltspflichtigen Angehörigen

Der unterhaltspflichtige Ehegatte ist zum Ersatz verpflichtet, Kinder und Enkelkinder sind bei Heimaufenthalten und für soziale Hilfe nach Vollendung des 60. Lebensjahres ihrer Eltern davon befreit.

Kostenersatz bei Übergaben – Ausgedingeleistungen

Vertragliche Ansprüche der Hofübergeber auf Ausgedingeleistungen gehen auf den Sozialhilfeträger über. Den Übernehmer trifft die Kostenersatzpflicht im Ausmaß des Wertes der Ausgedingeleistungen. Ausgenommen davon sind Ansprüche der Übergeber gegenüber Kindern, Enkelkindern und deren Ehegatten bei einem Heimaufenthalt der Übergeber oder Leistung von sozialer Hilfe ab Vollendung des 60. Lebensjahres.

Kein Kostenersatz bei Übergaben - Schenkungsanrechnung

Auch der Zugriff auf das Vermögen von Geschenknehmern des Hilfeempfängers zur Abdeckung von Pflegekosten ist seit 1. Jänner 2018 ausgeschlossen.

STEUERN UND GEBÜHREN

Grunderwerbsteuer

Bei der bäuerlichen Übergabe ist steuerlich zwischen der Übergabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und des bäuerlichen Wohnhauses sowie anderen Grundstücken mit Grundvermögenseinheitswert zu unterscheiden. Die Berechnung und Abfuhr erfolgt durch den Schriftenverfasser.

Land und- forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken an den begünstigten Personenkreis beträgt der Steuersatz 2 % des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes. Begünstig sind: Ehegatten/eingetragene Partner während aufrechter Ehe/Partnerschaft oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe/Partnerschaft, Lebensgefährten, sofern sie einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerten in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkel), Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Schwiegerkinder; Geschwister, leibliche Nichten und Neffen des Überträgers.

Bäuerliches Wohnhaus/Auszughaus

Wird neben land- und forstwirtschaftlich bewerteten Grundstücken auch noch anderes Grundvermögen (z.B. bäuerliches Wohnhaus, Auszugshaus) innerhalb des Familienverbandes (begünstigter Personenkreis siehe oben) übertragen, bildet der Grundstückswert die (Mindest-)Bemessungsgrundlage. Das bäuerliche Wohnhaus ist (üblicherweise) bis zu einem Betrag von 2.180,185 Euro bereits im landwirtschaftlichen Einheitswert erfasst (Wohnungswert). Für den übersteigenden Teil liegt ein Grundvermögenseinheitswert (z.B. sonstiges bebautes Grundstück) vor. Der Grundstückswert kann auf drei verschiedene Arten ermittelt werden:

- Pauschalwertmodell: Gebäudewert + Grundwert (Sonderregelung bei bäuerlichen Hofübergaben: Grundwert ist nur anzusetzen, sofern die Grundfläche, auf der das Gebäude steht, nicht im landwirtschaftlichen Einheitswert mitbewertet ist)
- Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria (sofern das Wohngebäude eine eigene wirtschaftliche Einheit ist)
- Gutachten eines Immobiliensachverständigen, um den geringeren gemeinen Wert nachzuweisen

Der anzuwendende Steuertarif richtet sich danach, ob ein Erwerb entgeltlich oder unentgeltlich ist. Als unentgeltliche Erwerbe gelten insb. Erwerbe von Todes wegen (z.B. Erbe) und Erwerbe unter Lebenden im Familienverband (innerhalb begünstigter Personenkreis). Dies bedeutet, dass Gegenleistungen wie die Übernahme von Schulden oder die Einräumung von Wohn- oder Fruchtgenussrechten unbeachtlich sind. Bei unentgeltlichen Erwerben ist nachfolgender Stufentarif anzuwenden:

- für die ersten 250.000 € 0,5 %
- für die nächsten 150.000 € 2,0 %
- darüber hinaus 3,5 %

Für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif sind alle unentgeltlichen Erwerbe sowie alle unentgeltlichen Teile von teilentgeltlichen Erwerben zusammenzuzählen, die innerhalb von fünf Jahren zwischen denselben Personen stattgefunden haben. Eine Zusammenrechnung innerhalb der Fünfjahresfrist soll auch dann erfolgen, wenn eine Person von zwei oder mehreren Personen zum selben Zeitpunkt z.B. von den Eltern (oder sukzessive) eine wirtschaftliche Einheit erwirbt.

Berechnung des Grundstückswertes nach dem Pauschalwertmodell

Siehe dazu auf der Homepage des BMF - bmf.gv.at: „Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer“ und Grundstückswertrechner. Siehe dazu auch die **Grundstückswertverordnung** (GrWV), in der unter anderem das Pauschalwertmodell geregelt ist: ris.bka.gv.at

Grundbuchseintragungsgebühr

Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1 % der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Einheitswert, dreifacher Einheitswert bzw. Verkehrswert). Die Bemessungsgrundlage ist

- der dreifache Einheitswert, maximal 30 % des Verkehrswertes, wenn die Übergabe, Erbschaft oder Schenkung an den begünstigen Personenkreis (siehe Grunderwerbsteuer) erfolgt. Dies gilt sowohl für die Land- und Forstwirtschaft als auch für das Wohngebäude.
- Wert des einzutragenden Rechts (Verkehrswert) außerhalb des begünstigten Personenkreises

Neugründungs-Förderungsgesetz

Bäuerliche Hofübergaben sind von der Grunderwerbsteuer und von unmittelbar mit der Betriebsübertragung im Zusammenhang stehenden Gebühren befreit, wenn der bisherige Betriebsführer den Betrieb übergibt und der Übernehmer sich bisher nicht vergleichbar betrieblich beherrschend betätigt hat. Keine begünstigte Hofübertragung liegt vor, wenn der Übernehmer in den letzten 5 Jahren vor der Übernahme 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 und nicht land- und forstwirtschaftliche Einheitswerte). Bei der bäuerlichen Hofübergabe wird der land- und forstwirtschaftliche Einheitswert als Bemessungsgrundlage herangezogen. Eine Gebührenbefreiung kann beispielsweise im Zusammenhang mit der Ummeldung von Fahrzeugen beansprucht werden. Nachfolgende Umstände sind innerhalb von fünf Jahren nach der Übergabe an die betreffende Behörde (Finanzamt, Zulassungsstelle ...) zu melden und führen zum nachträglichen Wegfall der Begünstigung:

- Der Betrieb oder wesentliche Teile werden entgeltlich oder unentgeltlich übertragen.
- Der Betrieb oder wesentliche Grundlagen davon werden betriebsfremden Zwecken zugeführt.
- Der Betrieb wird aufgegeben.

Schenkungsmeldegesetz

Für Schenkungen von Bargeld, Kapitalforderungen, Wertpapieren, Unternehmensanteilen und Sachvermögen besteht eine Anzeigepflicht. Grundstücksschenkungen sind von der Meldeverpflichtung ausgenommen (Grunderwerbsteuer). Schenkungen zwischen Angehörigen unterliegen der Anzeigepflicht ab einer Wertgrenze von 50.000 Euro, wobei Schenkungen innerhalb eines Jahres von derselben 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. Die Anzeige hat binnen drei Monaten ab Erwerb mit dem Formular Schenk 1 zu erfolgen und kann bei jedem Finanzamt eingebracht werden. Bei Unterbleiben der Anzeige können Geldstrafen bis zu 10 % des gemeinen Wertes des nicht angezeigten übertragenen Vermögens verhängt werden.
Die Hofübergabe stellt eine Unternehmensschenkung dar. Daher unterliegt die Schenkung des Wirtschaftsvermögens (Wert der Maschinenausstattung, der Futtermittelvorräte und sonstigen Betriebsmittel, …) nicht jedoch die Liegenschaftsschenkung der Anzeigepflicht. Außerdem können auch Zahlungen und sonstige Leistungen an weichende Kinder der Anzeigepflicht unterliegen.

Steuern der Pensionisten

Übergeber, die bisher keine Steuererklärung abgeben mussten, können durch die Pensionierung steuererklärungspflichtig werden. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn lohnsteuerpflichtige Einkünfte (Pension, …) plus nichtlohnsteuerpflichtige Einkünfte (z.B. Mieteinnahmen, Ausgedinge, …) von insgesamt mehr als 730 Euro jährlich ein jährliches Gesamteinkommen von über 12.000 Euro ergeben.

Sonstige wichtige steuerliche Sachverhalte

Einkommensteuer

Im Zuge der Übergabe sind die vom Einheitswert abhängigen steuer- und sozialrechtlichen Grenzen (Pauschalierungsgrenzen, Pflichtversicherungs- und Zuverdienstgrenzen) zu prüfen. Steuerliche Gestaltungen zur Verhinderung von Grenzüberschreitungen sollten nur nach individueller steuerlicher Beratung gemacht werden. Falls ein außerlandwirtschaftliches Einkommen (z.B. durch Handymasten, Ferienwohnungen, Parkplatzvermietungen, …) besteht, kann es steuerlich sinnvoll sein, den Hofübergebern ein diesbezügliches Fruchtgenussrecht einzuräumen; auf die Kostenersatzpflicht nach dem OÖ. Sozialhilfegesetz ist jedoch zu achten. Zu einer Entnahmegewinnbesteuerung kann es insb. kommen bei Betriebseinstellungen, Verwendung von Betriebsgebäuden zu anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken und Rückbehalt von land(forst)wirtschaftlichen Wirtschaftsgütern durch Übergeberseite bzw. Übertragung an weichende Kinder. Ist Derartiges geplant, sollte der Vertrag mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Immobilienertragsteuer

Wenn der Gesamtwert aller Gegenleistungen (Ausgedinge, Wohnrecht, Schuldenübernahme, …) mehr als die Hälfte des Verkehrswertes des Betriebes ausmacht, kann eine Immobilienertragsteuer anfallen; dies ist vor allem bei stark verschuldeten Betrieben zu beachten; diese sollten auch eine Konsolidierungsberatung in der Bezirksbauernkammer in Anspruch nehmen. In vielen Fällen ist eine umfassende Beratung (Liegenschaftsbewertung, Konsolidierungs- und steuerliche Beratung) noch vor 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.

Photovoltaikanlagen

Werden Photovoltaikanlagen mitübertragen, ist es empfehlenswert auch eine Beratung bei einem Steuerberater in Anspruch zu nehmen. Vor allem die Übertragung von gewerblichen Anlagen hat umsatz- und ertragsteuerliche Auswirkungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die erforderliche Beantragung der Rechtsnachfolge bei der OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG (ÖMAG) durch den neuen Betreiber hingewiesen.

Hinweis: Vertragliche Festlegungen in Übergabeverträgen und damit verbundene steuer- und sozialrechtliche Nachteile können massive Belastungen zur Folge haben und sind in vielen Fällen schwer zu korrigieren.

FÖRDERUNGEN

Existenzgründungsbeihilfe für Junglandwirte, VHA 6.1.1

Förderungsgegenstand

- Erleichterung der ersten Niederlassung auf einem landwirtschaftlichen Betrieb und Aufnahme der erstmaligen Betriebsführung junger Landwirte unter Berücksichtigung der Qualifikation.
- **Als erste Niederlassung gilt die erstmalige Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes** im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch Erbschaft, Kauf, Pacht oder durch sonstige Übernahme, Übernahme der Geschäftsanteile bei eingetragenen Personengesellschaften oder juristischen Personen, Neugründung eines Betriebs oder Teilnahme an einer neu zu gründenden oder bestehenden Betriebskooperation.
- **Maßgeblicher Zeitpunkt** für die erste Niederlassung ist die Aufnahme der ersten Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes laut INVEKOS oder laut Sozialversicherungsträger.
- **Nicht als förderungsfähige erste Niederlassung gilt** eine Betriebsnachfolge zwischen Ehepartnern oder Partnern von Lebensgemeinschaften, es sei denn, der Ehepartner, dem der Betrieb ins Eigentum übertragen wurde, hat den Betrieb noch nie bewirtschaftet oder innerhalb eines Jahres ab erstmaliger Bewirtschaftung an den Förderungswerber verpachtet.
  Auch eine Betriebsnachfolge zwischen Geschwistern, oder die Teilnahme an einer Kooperation, die von Ehepartnern oder Partnern einer Lebensgemeinschaft oder Geschwistern geführt wird, gilt nicht als förderungsfähige erste Niederlassung, löst aber den Stichtag für die erste Niederlassung aus**.** Auch eine reine Fremdenflächenpacht ohne Betriebsgebäude ist keine förderfähige erste Niederlassung, löst aber den Stichtag aus.
- **Eine erste Niederlassung liegt nicht vor**, wenn der Antragsteller die Kontrolle über einen Betrieb weniger als 6 Monate innehatte und im Zeitraum der kurzfristigen Betriebsführung keinen Mehrfachantrag Flächen oder Antrag auf Förderung, die nur einem Betriebsführer gewährt werden kann, gestellt hat oder die frühere Betriebsführung mehr als 6 Monate andauerte, aber bislang keine landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wurde, z.B. ausschließliche Bewirtschaftung von Forstflächen. In diesen Fällen wird der Stichtag der ersten Niederlassung nicht ausgelöst.
- **Bei Neugründung** eines landwirtschaftlichen Betriebes (Betriebsstätte vorhanden aber noch keine Flächen bzw. Flächen von anderem/n Betrieb/en vorhanden aber noch keine Betriebsstätte) muss der Arbeitsbedarf innerhalb von drei Jahren ab erster Niederlassung mindestens 1,5 bAK umfassen. Der Betrieb muss zudem im Haupterwerb geführt werden (das außerlandwirtschaftliche Einkommen darf maximal 50% des 2-fachen Referenzeinkommens betragen).

Förderungswerber

- Natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der **Antragstellung höchstens 40 Jahre** alt sind (Junglandwirte). Bedeutet bis einen Tag vor dem 41. Geburtstag.
- Eingetragene Personengesellschaften, juristische Personen oder Personenvereinigungen, wenn ein Junglandwirt die langfristige und wirksame Kontrolle über die Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebs ausübt. Das ist der Fall, wenn der Junglandwirt die Mehrheit der Geschäftsanteile hält oder eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit den anderen Bewirtschaftern über die langfristige und wirksame Kontrolle des Junglandwirtes vorliegt.
- Ehepartner und Partner einer Lebensgemeinschaft können die Existenzgründungsbeihilfe nur einmal erhalten, auch wenn zwei getrennte Betriebe bewirtschaftet werden.

Förderungsvoraussetzungen

- Bewirtschaftung von mind. **3 ha LN bei Antragstellung**. Insb. Betriebe des Garten-, Obst- oder Weinbaues sowie Bienenhaltung und Hopfenanbau, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen über einen eigenen Einheitswert (EHW) oder einen Zuschlag zum landw. EHW verfügen. Für den Nachweis eines eigenen EHW kann eine Nachfrist gesetzt werden, er muss spätestens mit dem Zahlungsantrag vorgelegt werden.
- Der Arbeitsbedarf je Betrieb entspricht mind. **0,5 bAK im Zieljahr** (mind. 1.000 Arbeitskraftstunden im Jahr). Der Nachweis ist bis spätestens drei Jahre nach Niederlassung zu erbringen.
- Der Förderungswerber muss eine für die Bewirtschaftung des Betriebs **geeignete Facharbeiterprüfung** oder einschlägige höhere Ausbildung oder einschlägigen Hochschulabschluss nachweisen. Anerkannt werden die Facharbeiter Landwirtschaft und Ländliches Betriebs- und Haushaltsmanagement. Andere land- und forstw. Facharbeiterabschlüsse, wie z. B. Gartenbau, Feldgemüsebau, Obstbau und Obstverwertung, Geflügelwirtschaft, Pferdewirtschaft, Forstwirtschaft, Fischereiwirtschaft usw. nur dann, wenn ein eindeutiger Zusammenhang mit der Produktionsausrichtung des Betriebes besteht. Die Mindestqualifikation ist auch mit den einschlägigen höheren Ausbildungen bzw. Studienabschlüssen gegeben. Bei Nichtvorliegen der Mindestqualifikation zum Zeitpunkt der Antragstellung kann diese bis spätestens 2 Jahre nach erster Niederlassung erbracht werden. In begründeten Ausnahmefällen kann diese Frist auf Antrag um ein Jahr verlängert werden.
- Das **außerlandwirtschaftliche Einkommen** des Förderungswerbers darf bei Antragstellung nicht über dem zweifachen Referenzeinkommen liegen, das sind maximal 103.503 Euro.
- Der errechnete Standardoutput des landw. Betriebes muss unter 1,5 Mio. Euro liegen.
- Ein **Betriebskonzept** mit folgenden Mindestbestandteilen ist vorzulegen: die Darstellung der Ausgangssituation des Betriebes, Strategie, Ziele u. Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 5 bis 10 Jahre, Berechnung und Analyse der Ausgangssituation und der geplanten Ausrichtung des Betriebes hinsichtlich Betriebs- und Arbeitswirtschaft, Darstellung der baulichen u. technischen Gegebenheiten des Betriebs hinsichtlich Unionsnormen und nationaler Normen für die landwirtschaftliche Erzeugung zu den Bereichen Umwelt, Hygiene und Tierschutz sowie Arbeitssicherheit bei Fremdarbeitskräften. Jedenfalls darzustellen sind ein allfälliger Bedarf in Hinblick auf die nachträgliche Erfüllung der Mindestqualifikation und in Hinblick auf Investitionen zur Erreichung der Unionsnormen und nationalen Normen für die landwirtschaftliche Erzeugung zu den Bereichen Umwelt, Hygiene und Tierschutz.
- Es müssen **eigenständige Betriebsgebäude** bewirtschaftet werden, die nicht im Verband mit einem anderen Betrieb stehen - eigene Grundstücksnummer und eigene Anschlüsse. Diese müssen im Eigentum stehen oder durch mind. 5-jährige bzw. unbefristete Verträge gepachtet werden. Diese Bedingung muss spätestens drei Jahre nach Niederlassung erfüllt sein. Der Nachweis muss spätestens mit dem Zahlungsantrag vorgelegt werden.
- Neugründung von Betrieben: der Betrieb muss im Haupterwerb und mit Arbeitsbedarf von mind. 1,5 bAK bewirtschaftet werden. Nachweis bis spätestens drei Jahre nach Niederlassung.
- **Viehhaltende Betriebe** müssen zumindest die Hälfte des am Betrieb anfallenden Stickstoffs aus Wirtschaftsdünger auf selbstbewirtschafteten Flächen ausbringen. Die gesetzeskonforme Ausbringung des übrigen Anteiles kann mit Düngerabnahmeverträgen nachgewiesen werden (gemäß Nitrat Aktionsprogramm Verordnung 2018 - NAPV). Es dürfen nicht mehr als 340 kg N aus Wirtschaftsdünger pro ha selbstbewirtschaftete Fläche erzeugt werden.

Förderungsart und –ausmaß

Pauschalzahlung, die in zwei Teilbeträgen ausgezahlt wird:		
Betriebe ab 0,5 bAK bis unter 1,0 bAK	2.500 €	1. Teilbetrag 1.000 € 2. Teilbetrag 1.500 €
Betriebe ab 1,0 bAK	8.000 €	1. Teilbetrag 4.000 € 2. Teilbetrag 4.000 €
Zuzüglich zur Pauschalzahlung werden folgende Zuschläge gewährt:		
Nachweis vollständiger Eigentumsübergang		3.000 €
Nachweis Meister- oder einschlägige höhere Ausbildung (Meisterbonus)		4.000 €

Eigentumsübergang

- Die Übernahme hat grundsätzlich den gesamten Betrieb zu umfassen, der Übergebende kann max. 10 % der Gesamtfläche, höchstens 3 ha, des ursprünglichen Betriebes zurückbehalten. Der Stichtag ist der Tag der Übergabe.
- Erfolgt die erstmalige Niederlassung auf einem Betrieb, der durch Abtrennung eines Teiles eines bestehenden Betriebes entsteht, kann der Eigentumsbonus geltend gemacht werden, wenn der ursprüngliche Betrieb mit einem Arbeitsbedarf von mindestens 3,0 bAK bewirtschaftet wurde und wenn die beiden entstehenden Betriebe jeweils mit einem Arbeitsbedarf von mindestens 1,5 bAK und der Betrieb des Junglandwirts im Haupterwerb bewirtschaftet werden.

Meisterbonus

- Alle land- und forstw. Meisterausbildungen werden anerkannt. Der Abschluss an höheren land- und forstwirtschaftlichen Lehranstalten hinsichtlich der Fachrichtungen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Land- und Ernährungswirtschaft, Gartenbau, Garten- und Landschaftsgestaltung, Obst- und Weinbau, Landtechnik, Lebensmittel und Biotechnologie wird angerechnet.
- Als einschlägige höhere Ausbildungen gelten die Studienabschlüsse an einschlägigen Universitäten und Fachhochschulen, z. B. als **Bachelor oder Master** der Fachrichtungen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Agrarwissenschaften, Agrarpädagogik, Umweltpädagogik, Produktmarketing und Projektmanagement, Gartenbau sowie **nur Master** der Fachrichtungen Agrar- und Ernährungswirtschaft, Nutztierwissenschaften, Nutzpflanzenwissenschaften.

Auflagen

- **Die Bewirtschaftung des Betriebes** ist bis zur Letztzahlung, aber **für mindestens 5 Jahre** ab der ersten Niederlassung zu gewährleisten.
- Der Förderwerber hat der bewilligenden Stelle frühestens **nach drei Jahren** nach der ersten Niederlassung, aber spätestens innerhalb von vier Jahren nach der ersten Niederlassung, einen **Bericht über die Umsetzung des Betriebskonzeptes** vorzulegen, insbesondere hinsichtlich der im Betriebskonzept genannten Ziele und spezifischen Meilensteine. Abweichungen von den Zielen des Betriebskonzeptes sind zu begründen.
- Bei nicht ordnungsgemäßer Umsetzung des Betriebskonzeptes wird der zweite Teilbetrag einbehalten bzw. kann der erste Teilbetrag rückgefordert werden.

Antragstellung

- Der **Antrag** ist vom Junglandwirt **innerhalb eines Jahres nach der ersten Niederlassung** bei der bewilligenden Stelle einzureichen.
- Die Nachbeantragung der Zuschläge Eigentumsübergang und Meisterausbildung kann nur innerhalb eines Jahres nach der ersten Niederlassung berücksichtigt werden.

- Der Stichtag für die erstmalige Bewirtschaftungsaufnahme wird auch dann ausgelöst, wenn die Zugangsvoraussetzungen für die Existenzgründungsbeihilfe nicht gegeben sind:
  Die Zugangsvoraussetzungen sind zB nicht gegeben bei Betriebsnachfolge zwischen Ehepartnern oder Partnern von Lebensgemeinschaften oder zwischen Geschwistern bzw. bei Teilnahme an einer Kooperation, die von Ehepartnern oder Partnern von Lebensgemeinschaften oder von Geschwistern geführt wird bzw. bei reiner Fremdflächenpacht ohne Betriebsgebäude.
- Die ausschließliche Bewirtschaftung von Forstflächen löst den Stichtag der ersten Niederlassung nicht aus.

Fristen und Abwicklung:

AKTION	FRISTEN
Antragstellung	**Bis höchstens 40 Jahre alt (Vollendung des 40. Lebensjahres) Längstens bis 1 Jahr nach erster Niederlassung**
Bewilligung uU mit Auflagen	**Nach Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen**
Erste Teilzahlung	**Nach Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen plus Zahlung von Zuschlägen falls Nachweise vorliegen**
Mindestqualifikation Facharbeiter	**Nachweis bis spätestens 2 Jahre nach erster Niederlassung zu erbringen (in Ausnahmefällen auf Antrag des Förderungswerbers 3 Jahre), spätestens bis 30.6.2025**
Nachweis über 1,5 bAK bei Neugründung und 0,5 bzw. 1,0 bAK für Prämieneinstufung	**Bis spätestens drei Jahre nach erster Niederlassung, spätestens bis 30.6.2025**
Umsetzungsbericht und Zahlungsantrag für 2. Teilbetrag	**Ab 3 Jahre nach erster Niederlassung, bis spätestens 4 Jahre nach erster Niederlassung, spätestens bis 30.6.2025**
Nachweis Meister oder höhere Ausbildung	**Bis 4 Jahre nach erster Niederlassung, spätestens bis 30.6.2025**
Nachweis Eigentumsübergang	**Bis 4 Jahre nach erster Niederlassung, spätestens bis 30.6.2025**
Zweite Teilzahlung	**Bis spätestens 5 Jahre nach Genehmigung des 1. Teilbetrages – normal nach Erfüllung der Nachweise, somit bis 4 Jahre nach erster Niederlassung**
Behaltefrist	**Bewirtschaftung bis zur Letztzahlung, aber für mindestens 5 Jahre ab der ersten Niederlassung**

Information

- Landwirtschaftskammer OÖ und Bezirksbauernkammern
- Internet: www.ooe.lko.at

Förderungsabwicklungsstelle

- Land Oberösterreich, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
  Sachbearbeiter, Tel. 0732/7720-DW: - Heidelinde Hangler, DW 11509
- Internet: www.land-oberoesterreich.gv.at

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 - Existenzgründungsbeihilfe, Neugründungsförderungsgesetz
  → Beratungsbestätigung bei der Bezirksbauernkammer einholen

Abwicklung des Übergabevertrages

(erfolgt in der Regel durch den Schriftenverfasser)

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

Allfällige Kündigung von Versicherungen

- Versicherungen von unabhängigem Versicherungsmakler überprüfen lassen
- Kündigung Betriebsrechtschutz-, 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

PERSÖNLICHE NOTIZEN

IMPRESSUM

Herausgeber und Medieninhaber
Landwirtschaftskammer Oberösterreich | Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Gesamtkonzept
Mag. Christian Stollmayer, Leiter Rechtsabteilung Landwirtschaftskammer Oberösterreich
Autoren
Mag. Gabriele Hebesberger, Referentin für Sozialrecht, LK OÖ
Dr. Karl Penninger, Referent 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

© 2021 Landwirtschaftskammer Oberösterreich bzw. b.d. Autoren.
Alle Rechte vorbehalten, ohne Gewähr unter Ausschluss der Haftung