

# Was ist der Betrieb wert?

Entscheidend für den »Hausfrieden« ist vor allem die Abfindung der Geschwister oder der Übergeber. Wo die Herausforderungen liegen, haben Jan-Christoph Friedrichs und Dieter Künstling zur Jahrestagung der Jungen DLG diskutiert.

**U**nternehmer zu sein oder zu werden ist eine persönliche Herausforderung. Es bedeutet Verantwortung zu übernehmen – für seine Mitarbeiter, seine Familie und seinen Standort. Oftmals über Generationen hinweg. Und es ist eine große Chance. So sehen es zumindest knapp 250 Junglandwirte aus ganz Deutschland, die im Rahmen der Jahrestagung der Jungen DLG alle Facetten des Generationswechsels und die Übernahme von Verantwortung diskutiert haben.

## Generationswechsel im Westen

Die Möglichkeiten der Betriebsnachfolge mit Schwerpunkt alte Bundesländer stellte Dr. Jan-Christoph Friedrichs, Unternehmensberater beim Betriebswirtschaftlichen Büro in Göttingen dar. Er machte deutlich, dass das landwirtschaftliche Erbrecht das Ziel verfolgt, den zu vererbenden Betrieb in seiner Gesamtheit an den

Nachfolger weiterzugeben, den Übergebenden finanziell abzusichern und mit den weichenden Erben eine abschließende Regelung zu finden. Deshalb steht die rechtzeitige Einbindung aller Personen (Abgeber und Ehepartner, Hofnachfolger und dessen Ehepartner, weichende Erben sowie gegebenenfalls Eltern/Großeltern) am Anfang eines jeden Übergabeprozesses. Zur Vorbereitung gehört weiterhin die Bemessung der Altenteilsverpflichtungen: Baraltenteil, Wohnrecht, Hege und Pflege und Sicherung des Altenteils. Hier gilt: nicht das komplette Grundbuch belasten!

**Welches Erbrecht gilt?** In NRW, Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein gilt die nordwestdeutsche Höfeordnung (HöfeO). Liegt ein Betrieb im Sinne der HöfeO vor (z.B. Hofvermerk im Grundbuch), erhalten die weichenden Erben Abfindungsansprüche, die sich am Einheitswert des Unternehmens orientieren. Die Abfindung errechnet sich aus



Foto: Landpövel

dem 1,5-fachen Einheitswert, abzüglich etwaiger Verbindlichkeiten, jedoch muss der halbe Einheitswert als Mindestwert verbleiben. Die Abfindung wird unter den weichenden Erben nach der gesetzlichen Erbquote des BGB bestimmt. Es liegt in der Hand des Abgebers, den Erben eine höhere Abfindung zur Erhaltung des Familienfriedens zukommen zu lassen, sofern es die wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben.

Gilt nicht die HöfeO, greift entweder das Landguterbrecht des BGB, Anerbengesetze der Länder oder das Grundstücksverkehrsgesetz. Beim Landguterbrecht errechnet sich die Abfindung der weichenden Erben aus dem Ertragswert des Betriebes. Dieser ergibt sich aus dem nachhaltig zu erzielenden Reinertrag multipliziert mit einem landesrechtlich festgelegten Multiplikator (zwischen 17 und 25).

**Ein Beispiel einer Übergabe eines 150-ha-Betriebes** mit drei abzufindenden Geschwistern zeigt die Unterschiede plakativ auf. Handelt es sich um einen Betrieb im Sinne der HöfeO, ergibt sich ein Pflichtteilsanspruch von knapp 12000 €. Ketzerrisch spricht man auch vom sogenannten »Lachgroschen«. Erfolgt die Abfindung nach Ertragswert, schwankt der Pflichtteil je nach regionalem Multiplikator zwischen 133000 € (z.B. in Niedersachsen) und

## Erbschaftsteuer – es wird spannend!

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hat den 3. Juli als Termin für die mündliche Verhandlung über die Verfassungsmäßigkeit des deutschen Erbschaftssteuerrechts bekannt gegeben. Da im Rahmen der mündlichen Verhandlung noch nicht mit einem Richterspruch zu rechnen ist, können nach Expertenmeinungen Betriebsinhaber auf jeden Fall noch den Übergabetermin 1. Juli 2014

nutzen, um von den günstigen Verschonungsregelungen Gebrauch zu machen.

Im Falle eines negativen Richterspruchs sind Verschärfungen bei den Hofübergaben zu erwarten. Es empfiehlt sich also nach wie vor, anstehende Hofübergaben – und sei es auch nur in Teilschritten oder unter Vorbehaltsnießbrauch – anzugehen.

*Ernst Gossert, Ecovis, München*



## Abfindung der weichenden Erben bei einem 150-ha-Ackerbaubetrieb\* (In €)

*Je nach dem, welches Erbrecht gilt, fällt die Abfindung der weichenden Erben und der Übergeber unterschiedlich aus.*

knapp 250 000 € (z. B. in Hessen, Brandenburg und NRW). Eine Abfindung der weichenden Erben auf der Grundlage des Verkehrswertes würde für unser Beispiel einen Pflichtteilsanspruch der Geschwister von knapp 230 000 € ergeben. Hier sind Steuererlätze durch die Aufdeckung stiller Reserven berücksichtigt. Schaut man vergleichend dazu auf den Ertragswert, wird deutlich, dass dieser die tatsächliche Vermögenslage überschätzen kann.

Unterm Strich wird deutlich: Die Unterschiede sind eklatant und je nach anwendbarem Erbrecht sind die Startvoraussetzungen für den Nachfolger gänzlich unterschiedlich.

**Maßgebend für eine ausgewogene Erbauseinandersetzung** sollte aber weder der Verkehrswert noch irgendein Ertragswert sein, sondern eine individuelle Liquiditätsplanung. Denn eine »ungekürzte« Abfindung weichender Erben würde vielfach den Nachfolger dazu zwingen, Betriebsteile zu liquidieren. Dies sollten Sie natürlich im Hinblick auf den Fortbestand des Betriebes vermeiden. Gerade bei kleinen, wenig wirtschaftlichen Betrieben fällt ein nach den Regelungen des landwirtschaftlichen Sondererbrechts kalkulierter Ertragswert regelmäßig deutlich geringer aus als der Verkehrswert und es ergeben sich erträglichere

		Niedersachsen	Hessen, Brandenburg
<b>HöfeO</b>	Hofeswert	187 850	
	Verbindlichkeiten	-450 000	
	Barwert Altenteil	-312 000	
	max. Abzug der Verb. auf 1/3	62 620	
	<b>Pflichtteil bei Erbverzicht der Mutter (3/16)</b>	<b>11 740</b>	
		<b>Niedersachsen</b>	<b>Hessen, Brandenburg</b>
<b>Anteil Eigentumsbetrieb 100 ha</b>			
	Reinertrag 750 €/ha	75 000	75 000
	Barwertfaktor x 17 für Niedersachsen	1 275 000	
	Barwertfaktor x 25 für Hessen, Brandenb.		1 875 000
<b>Anteil Pachtbetrieb 50 ha</b>			
	Reinertrag 750 €/ha	37 500	37 500
	abz. Pacht 400 €/ha	-20 000	-20 000
	x Barwertfaktor (7 Jahre)	98 100	105 000
<b>freigesetztes Inventar bei Pachtende</b>			
	anteiliges Inventar 3000 €/ha	150 000	150 000
	x Abzinsungsfaktor	100 550	114 000
<b>Ertragswert gesamt</b>		<b>1 473 650</b>	<b>2 094 000</b>
Verbindlichkeiten		-450 000	-450 000
Barwert Altenteil		-312 000	-312 000
kalkuliertes Eigenkapital		711 650	1 332 000
<b>Pflichtteil bei Erbverzicht der Mutter (3/16)</b>		<b>133 450</b>	<b>249 750</b>
<b>Bodenwert</b>		<b>20000 €/ha</b>	<b>2000000</b>
Pachtwert		800 €/ha	40 000
Zahlungsansprüche		150 €/ha	22 500
Wirtschaftsgebäude		800 €/ha	120 000
Wohngebäude		500 €/ha	75 000
Maschinen		1100€/ha	165 000
Feldinventar		2100 €/ha	315 000
Vorräte, Beteiligungen, Ford.		325 €/ha	48 750
<b>Verkehrswert</b>			<b>2 786 250</b>
Verbindlichkeiten und Altenteil			-762 000
kalkuliertes Eigenkapital			2 024 250
abzüglich latente Steuerlast			-800 000
<b>Pflichtteil bei Erbverzicht der Mutter (3/16)</b>			<b>229 550</b>

\*150 ha Ackerland, dav. 100 ha Eigentum, 50 ha Pacht, 3 abzufindende Geschwister



INTERVIEW



Dr. Jan-Christoph Friedrichs,  
BB Göttingen GmbH



Dieter Künstling,  
IAK Agrar Consulting GmbH,  
Leipzig

## »Abgeben fällt immer schwer«

Bei der Betriebsübergabe wechseln auch stattliche Vermögenswerte den Besitzer. Die Herausforderung ist, eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung zu finden.

**Kann man sich auf das landwirtschaftliche Sondererbrecht verlassen, um einen entwicklungs- und zukunfts-fähigen Betrieb zu übergeben?**

**Friedrichs:** Eine auf den »Lachgro-schen« reduzierte Abfindung weichen-der Erben ist nur im Geltungsbereich der Höfeordnung zu erwarten. Die Bewertungssystematik des Landguterb-rechts des BGB führt hingegen oft zu einer erheblichen Belastung des

Übernehmers und nicht selten sogar zu einer Überschätzung des zu übertragen-den Vermögenswertes. Dies gilt besonders für neu gegründete Betriebe in den neuen Bundesländern.

**Eine Reduzierung der Ansprüche auf den Pflichtteil ist also oft unerlässlich?**

**Friedrichs:** Besser als eine testamen-tarische Verfügung ist natürlich immer eine Regelung zu Lebzeiten. Zu

geeigneter Zeit setzt sich der Übergeber mit allen erbberechtigten Personen zusammen, bespricht die Vermögensver-hältnisse und die Hintergründe der Bewertung und Aufteilung. Am Ende schließen alle Beteiligten einen Erbvertrag, bei dessen Ausgestaltung sie völlig frei von den Vorgaben des Erbrechts sind. Verschließen sich die weichenden Erben, droht ihnen mit jedem Jahr der erfolgten Betriebsüber-

Abfindungsansprüche. Bei leistungsfä-higen Betrieben ergibt der Ansatz des Ertrags-wertes aber immer noch erhebliche und teils überzogene Abfindungsansprüche.

### Generationswechsel im Osten

Die Herausforderungen von Betriebs-nachfolgen in den neuen Bundesländern

**Fehlen im Osten bald die Chefs? Nicht nur die Altersstruktur, auch die Vermögenswerte, die die Jungen übernehmen müssen machen den Generationswechsel zur Herausforderung.**

beleuchtete Dieter Künstling, Unterneh-mensberater und Geschäftsführer der IAK Agrar Consulting GmbH in Leipzig.

Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt die Bedeutung: Über 60% der heutigen Betriebsinhaber sind älter als 50 Jahre. Neben dem Generationswechsel kommt hier noch ein weiteres Problemfeld hinzu. Die erfolgreichen Betriebe haben ungeahnte Vermögenswerte geschaffen und noch keinen Plan, diese an die Nachfolger zu übergeben. »Bei geschätzt ca. 5–15% ist gegenwärtig ein famili-en- bzw. gesellschafterbedingter Generationswechsel realistisch«, schätzt Künst-ling.

Vielerorts ist auch die Tragweite eines Eigen-tumswechsels hinsichtlich der Erbschafts-, Ertrags- und Schenkungssteuer-problematik nicht bewusst. Aspekte der Pachtvertrags-verlängerung, Auf-lagen der Investitionsförderung und Fragen der

betrieblichen Altersvorsorge sind weitere, bei Weitem aber nicht alle Probleme.

**Der »wahre Wert« vieler Betriebe ist de-ren Eigentümern nicht gegenwärtig.** Das klingt paradox, wird aber an folgendem Beispiel deutlich: Ein Ackerbaubetrieb in Sachsen mit 700 ha Eigentumsfläche sollte übergeben werden. Die Preisvorstellung des Verkäufers lag bei 2,5 Mio. €. Die Verkehrswertermittlung abzüglich der Ver-bindlichkeiten wies gut 4,2 Mio. € aus. Das Ausschreibungsergebnis erzielte ein Höchstgebot von 7,2 Mio. €.

Also doch die Betriebsübergabe zum Verkehrswert? Auch wenn die Geschäfts-praktiken der Öffentlichen Hand in Gestalt von BVVG und Landgesellschaften landwirtschaftliche Flächen zum Verkehrs-wert veräußern, sollten Betriebe individu-ell zu einem wirtschaftlich tragbaren Kurs den Eigentümer wechseln. Nachrückende Gesellschafter benötigen vor diesem Hin-tergrund kreative Finanzierungsmöglich-keiten, um ihre weichenden Gesellschaf-ter angemessen abzufinden und die Betriebe fortzuführen. »Der Verkauf von Betrieben an Investoren wird übliche Ge-schäftspraxis werden«, ist sich Künstling deshalb sicher.



Foto: Landjournal



gabe (Schenkung) das Abschmelzen ihrer gesetzlichen Ansprüche um 10%. Wenn der Übergeber die Schenkung um zehn Jahre überlebt, gibt es demnach keine Ansprüche mehr.

#### **Ertragswert, Verkehrswert – wie ist der Wert des Betriebes zu ermitteln?**

**Künstling:** Vielerorts haben ostdeutsche Gesellschafter die Betriebe unter Verzicht auf Lohn und Altersvorsorge aufgebaut. Allein aus diesem Grund ist es durchaus legitim, dass nunmehr eine Betriebsübergabe zum höheren Verkehrswert erfolgt. Und die Marktlage zeigt ja, dass es mehr Nachfrager als Abgebende gibt.

#### **Das wäre aber das Ende für die meisten Betriebe.**

**Künstling:** Deshalb ist es gelebte Praxis, dass man Betriebe weder nach Ertragswert noch nach Verkehrswert, sondern nach einem wirtschaftlich

machbaren Vereinbarungspreis an die Nachfolger übergibt.

#### **Ist vor diesem Hintergrund die Finanzierung einer Übergabe im Osten ohne die viel gescholtenen Investoren überhaupt noch möglich?**

**Künstling:** Ich gehöre nicht zu denjenigen, die Investoren grundsätzlich negativ beurteilen. Trotzdem sollte es Familienmitgliedern oder verbleibenden Gesellschaftern möglich sein, den Betrieb zu einem angemessenen Preis, der die tatsächlichen Werte und stillen Reserven berücksichtigt, zu übernehmen. Darauf sollte das Augenmerk der Agrarpolitik, der Agrarfinanzierung und der Beratung liegen. Investoren nur mit Schelte zu versehen löst nicht die Probleme der ostdeutschen Betriebe. Diese sind das gegenwärtig geringe Eigenkapital der Gesellschafter und fehlende Finanzierungsmöglichkeiten zum Erwerb von Geschäftsanteilen.

#### **Was schlagen Sie vor?**

**Künstling:** Warum ist z. B. der Erwerb von Geschäftsanteilen durch bestehende Gesellschafter nicht auch förderfähig? Wenn man über Agrarstrukturpolitik im ländlichen Raum redet, so muss man für dieses Problem auch etwas konkretes tun.

#### **Was ist noch notwendig für eine erfolgreiche Betriebsübergabe?**

**Friedrichs:** Die wichtigste Strategie ist die rechtzeitige Übergabe. Natürlich fällt das Abgeben immer schwer und eine unangenehme, möglicherweise den Familienfrieden gefährdende Aufgabenstellung wird gerne aufgeschoben. Aber die Bewältigung dieser komplexen Herausforderung wird im hohen Alter nicht leichter fallen und den verdienten Lebensabend unnötig belasten. Zudem wird es dann schwieriger, weichende Erben im Rahmen eines Erbvertrages zu Verzichtserklärungen zu bewegen. –ku–



**SIE KÜMMERN SICH UM JEDEN HEKTAR.  
WIR KÜMMERN UNS UM JEDEN ZENTIMETER.**

#### **CenterPoint RTX Korrektur Datendienst**

Ihr Hof ist genauso ein Teil Ihrer Familie wie Sie. Wir können zwar nicht zusammen mit Ihnen auf dem Feld schwitzen, aber wir können Ihnen die Werkzeuge in die Hand geben, mit denen Sie Ihre harte Arbeit effizienter gestalten und Ihren Ertrag und damit auch Ihr Einkommen steigern können. Stellen Sie sich uns als die umfassende Lösung vor, die sich direkt in Ihrer Scheune befindet.

► Branchen führende GNSS-Korrektur Lösungen ► Zuverlässige Verfügbarkeit von Satelliten, weltweit ► Horizontale Genauigkeit besser als 4 cm\*

► [Trimble.com/positioning-services](http://Trimble.com/positioning-services) // +31 70 317 0912

© 2014 Trimble Navigation Limited. Alle Rechte vorbehalten. Trimble und die Logo aus Übfen sind  
Marken sind in den USA und in anderen Ländern eingetragene Marken von Trimble Navigation Limited.  
\*Die Genauigkeit ist von den lokalen Bedingungen abhängig.

**Trimble**  
RTX