

Checkliste Hofübergabe

(neue Höfeordnung ab 1.1.2025)

Matthias Panknin
Landwirtschaftskammer
Schleswig-Holstein

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein:
Matthias Panknin
Tel.: 04551 – 95 98 95
mpanknin@lksh.de
Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg



Landwirtschafts-
kammer
Schleswig-Holstein

**Bremisches
Höfegesetz
(gültig bis 31.12.2014)**

**Höfeordnung und
Landgüterbrecht**

**Rheinland Pfälzische
Höfeordnung**

**Hessische
Landgüterordnung**



**Zwei Baden Württembergische
Sonderregelungen**

**Bayern,
Berlin, Saarland
Neue Bundesländer:
BGB Landgüterbrecht
mit GrdStVG**



Landwirtschafts-
kammer
Schleswig-Holstein

- 1. Lohnt es überhaupt, den Hof zu bewirtschaften?** Bietet er eine Existenz für mind. eine weitere Generation? Wenn nein, woran liegt es? Bieten sich vielleicht bessere außerlandwirtschaftliche Möglichkeiten?
- 2. Im Falle der reinen Verpachtung des Betriebes** wäre es auch denkbar, den Betrieb aus der Höfeordnung herauszunehmen (= Löschung des Hofvermerkes im Grundbuch) und nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu vererben, d.h. an eine GbR („Erbengemeinschaft“) mit späterer Aufteilung an die Erben. Achtung! Steuerliche Fallstricke und Fristen beachten – siehe Punkt 18.
- 3. Welche notwendigen Investitionen stehen noch an?** Besteht ein Investitionsstau?
- 4. Kann der Hof zusätzlich ein Altenteil tragen,** d.h. kann bzw. muss der Hof nun zwei Familien statt vorher nur eine Familie ernähren?



5. **Wie hoch darf das Baraltenteil aus Sicht des Betriebes maximal sein?** Wieviel brauchen aber die Altenteiler als Versorgungsleistung? Barleistungen sollten für beide Seiten angemessen sein.
6. **Anpassungsklausel** über die Höhe des Baraltenteils mit aufnehmen. Sie sollte sich an ändernde Rahmenbedingungen anpassen können, sofern die Geldleistung für die eine oder andere Partei nicht mehr angemessen erscheint (Anlehnung an § 323 ZPO mit aufnehmen).
7. **Regelungen zum Altenteilerwohnrecht:**
 - a.) Das Wohnrecht sollte evtl. entfallen, wenn es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr selbst genutzt wird – z.B. bei Heimunterbringung im Pflegefall.
 - b.) Wer trägt die **Nebenkosten** wie Strom, Heizung, Wasser, Renovierungen der Wohnung, Naturalien, Telefon etc..



8. **Hege und Pflege** in alten und kranken Tagen: Möglichst nichts darüber festhalten, da nach dem Gesetz alle Kinder nach ihren Einkünften verpflichtet werden können (Verschonung < 100 T€ Eink.) und eine persönliche Pflege nicht vertraglich zu regeln ist, sondern eine Harmonie zwischen den Generationen voraussetzt.
Bei größeren Höfen/Vermögen könnte man mit aufnehmen, dass der Hofübernehmer die weichenden Erben von jeglichen Kosten im Zusammenhang mit der Pflege der Eltern frei halten muss.
9. **Rangvorbehalt:** Soll vereinbart werden, dass der Hoferbe bis zu einer bestimmten Summe für Investitionen das Recht haben soll, eine **Grundschild vor dem Altenteil** ins Grundbuch eintragen zu lassen?
Alternative: Nur bestimmte Flächen mit dem Altenteil belasten!



- 10. Soll ein Rückforderungsrecht** für die Altbesitzer aufgenommen werden, falls der Hoferbe eine Ehe eingeht, aber ohne Kinder verstirbt? Hierbei sollte aber der eingetragene Ehegatte durch eine anderweitige Vermögensabsicherung (Risikolebensversicherung) ausreichend hoch abgesichert werden.
- 11. Zeitpunkt der Hofübergabe:** persönliche, rentenrechtliche und steuerliche Aspekte beachten; generell ist ansonsten jeder Tag im Jahr möglich.
Bei den meisten Höfen ist es das Ende des Wirtschaftsjahres (1.7. oder 1.4.).
- 12. Abfindungen an weichende Erben nach § 12 Höfeordnung:** Wie hoch sind die vorgesehenen Abfindungen an die Geschwister? Kann der Betrieb diese tragen? Meistens sind die Abfindungen deutlich höher als die gesetzliche Regelung es vorsieht.
Zur Berechnung der Abfindung nach § 12 HöfeO -> siehe nächste Seite



12. Berechnung der Abfindungsansprüche nach § 12 HöfeO (an die weichenden Erben incl. den Ehegatten des Erblassers):

- 1) Grundsteuerwert (incl. Wohn- + AT-Haus) x 0,60 = Hofeswert
- 2) Hofeswert – Nachlassverbindlichkeiten = **zu verteilende Summe** (aber mindestens 20 % vom Grundsteuerwert)

3) Diese Summe ist zu verteilen auf die Kinder und den Ehegatten nach **Erbquoten**, wobei der Ehegatte im Falle des gesetzlichen Güterstandes die Hälfte davon oder ein angemessenes Altenteil erwarten kann.

Üblicherweise wird vom Ehegatten statt der Einmalzahlung dann ein Baraltenteil + Wohnrecht gewählt.

Die andere Hälfte ist an alle Kinder einschließlich des Hoferben zu verteilen, wobei der Hoferbe stattdessen den Hof als seinen Anteil bekommt.



13. § 13 Höfeordnung (Nachabfindungsansprüche, 20 Jahre):

Sollen Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO ausgeschlossen werden? Dies kann im Hofübergabevertrag festgehalten werden, muss aber von den weichenden Erben mit unterzeichnet werden, da es sich um einen Verzicht handelt.

Die Ansprüche der weichenden Erben mindern sich (wenn nichts anderes vereinbart wird) nach 10 Jahren um 25 % und nach 15 Jahren um 50 %.

Nach 20 Jahren bestehen keine Ansprüche mehr.

14. Begehungsrecht der Altenteiler mit aufnehmen (wird oft vergessen).

15. Versicherungen: Zunächst gehen alle Versicherungen auf den Hofnachfolger über. Dieser kann jedoch innerhalb von 4 Wochen nach der Übernahme alle Versicherungen des Betriebes außerordentlich kündigen. Bei der Gebäudeversicherung beginnt diese Frist erst ab der Kenntnisnahme der grundbuchlichen Umschreibung zu laufen.



- 16. Der Hofübergabevertrag sollte als Entwurf** zunächst allen Beteiligten vorgelegt werden, um nach reichlichen Überlegungen noch Veränderungen vornehmen zu können.
- 17. Steuerliche Aspekte:** Außerdem sollte der **Steuerberater** von Beginn an mit eingebunden sein, den Vertragsentwurf durchsehen und ihn auf steuerliche Konsequenzen prüfen.
- 18. Beim Löschen des Hofvermerkes und der späteren Realteilung des Hofvermögens** unter den Erben (nach BGB) sind hier steuerliche Besonderheiten zu beachten:
- a.) Eine Regelung des Erblassers, dass sich das Betriebsvermögen unmittelbar bei der Übergabe (zu Lebzeiten) oder im Erbfall aufteilen soll (= sofortige Realteilung) wäre extrem steuerschädlich, weil es steuerlich einer Zerschlagung, also einem Verkauf bzw. der Überführung ins Privatvermögen gleichkommt!



- 18. b.)** Am besten sollte in diesem Fall **aus steuerlichen Gründen** zunächst an eine GbR (Erbengemeinschaft) übertragen bzw. vererbt werden, die sich dann später (i.d.R. nach frühestens ca. 5 Jahren = 85 % Verschonung bzw. 7 Jahren = 100 % Verschonung) selbst „auseinandersetzt“ in Form einer Realteilung. Diese Realteilung von **Betriebsvermögen** geschieht steuerneutral sofern jeder „Betrieb“ mindestens 3000 m² Acker- oder Grünland erhält.
- c.)** Beim **Privatvermögen** gibt es Freibeträge (500 T€ Ehegatte; 400 T€ pro Kind und je Elternteil sowie alle 10 Jahre neu).
- d.)** Wie diese Realteilung ganz genau stattfinden soll, wer also was bekommt, könnte in einer **Teilungsanordnung des Erblassers** oder besser in einer **Teilungsvereinbarung zwischen den Erben selbst** festgehalten werden.
- e.)** Der genaue zeitliche Ablauf und alle Regelungen und Fristen hierzu sollten unbedingt mit dem **Steuerberater** besprochen werden! Wir von der LK können und dürfen keine steuerliche Beratung durchführen!



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Matthias Panknin
Landwirtschaftskammer
Schleswig-Holstein
04551 – 95 98 95
mpanknin@lksh.de

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein:
Matthias Panknin
Tel.: 04551 – 95 98 95
mpanknin@lksh.de
Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg



Landwirtschafts-
kammer
Schleswig-Holstein