

Wenn der **Neffe** zum Hoferben wird

Was früher selten war, kommt immer öfter vor: Weil der Nachwuchs fehlt oder kein Interesse an der Landwirtschaft hat, übernimmt der Neffe oder die Nichte den Betrieb. Das Modell birgt aber einige steuerliche und rechtliche Fallstricke.

Grundsätzlich gilt: Soweit der Hofeigentümer nicht an einen Erbvertrag oder Hofübergabevertrag gebunden ist, kann er frei entscheiden, wem er den Betrieb überträgt. Eine Übergabe an Nichten, Neffen oder nichtverwandte Personen ist möglich.

Hierzu ein Beispiel: Landwirt Achim Johansen hat zwar drei Kinder, diese hatten aber nie großes Interesse an Landwirtschaft (Namen und Fall frei erfunden). Ganz anders ist es bei Jan, dem Sohn seiner Schwester. Schon seit Kindertagen packt er auf dem Hof mit

an und entscheidet sich nach der Schule für eine Ausbildung zum Landwirt. Johansen will daher nun den Hof auf seinen Neffen übertragen. Was beide aber nicht ahnen: Jan muss die Hofübergabe versteuern, wenn Onkel und Neffe nicht auf ein paar Dinge achten.



Unsere Experten:
Dr. Tilman Giesen,
Lauprecht
Rechtsanwälte
Notare, Kiel und



Stefan Heins, wetreu
LBB Betriebs- und
Steuerberatungsgesellschaft KG, Kiel

Erbschaftssteuer gering: Überträgt Johansen den Hof auf den Neffen und verpflichtet sich dieser, das Vermögen mindestens sieben Jahre in seinem Besitz zu halten, muss er fast keine Schenkungssteuer für das übertragene land- und forstwirtschaftliche Vermögen zahlen. Das gilt auch für verpachtete Betriebe. Achtung: Die Pachtverträge dürfen zum Zeitpunkt der Übertragung nicht länger als 15 Jahre laufen. Die Ver-

schonungsregel kann jeder Übernehmer anwenden. Es kommt nicht auf den Verwandtschaftsgrad an, auch der Neffe darf das Modell anwenden. Verkauft er dennoch innerhalb dieser Frist einen Teil des Betriebes oder entnimmt mehr als 150.000 €, kann der Fiskus die Befreiung rückwirkend anteilig aufheben.

Privates Vermögen kostet! Will Landwirt Johansen seinem Neffen hingegen

privates Vermögen übertragen, z. B. ein Mietshaus, das sich im Privatvermögen befindet, greift die Verschonungsregelung nicht. Das zählt auch für Mietwohnungen im Betriebsvermögen – unabhängig davon, ob diese an Fremde oder an Mitarbeiter vermietet sind. Hier kann der Neffe nur seinen persönlichen Schenkungssteuerfreibetrag geltend machen. Bei Neffen bzw. Nichten beträgt dieser 20.000 €. Sichert sich der Onkel bei der Übergabe des Wohnhauses ein Nießbrauchrecht, kann Neffe Jan dieses wiederum steuermindernd abziehen. Sogenannte Nutzungs- und Duldungsaufgaben können Sie bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer nämlich voll abziehen.

Das gleiche gilt, wenn sich der Übergeber ein Wohnrecht vorbehält. Zwar kann der Neffe auch diese Auflagen von der Schenkungssteuer abziehen, allerdings unterliegen diese Kapitalwerte der Grunderwerbsteuer. Lesen Sie dazu das Beispiel im Kasten auf S. 48.

Zeigen die eigenen Kinder kein Interesse an der Landwirtschaft, kann es eine Option sein, dem Neffen den Hof zu übertragen.

Volle Grunderwerbsteuerlast. Würde Johansen den Hof seinen Kindern übertragen, sind diese von der Grunderwerbsteuer befreit, da sie in gerader Linie mit ihm verwandt sind. Das zählt aber nicht für die Hofübergabe an Nichten und Neffen. Viele vergessen das und wundern sich dann über Steuerbescheide in Höhe von mehreren Zehntausend Euro.

Sofern Landwirt Johansen den Hof unentgeltlich übergibt, muss der Neffe Jan keine Grunderwerbsteuer zahlen. Anders sieht es aus, wenn er den Betrieb entgeltlich oder teilentgeltlich übergibt. Verkauft er den Hof zum Verkehrswert an seinen Neffen, handelt es sich um eine entgeltliche Übergabe. Verlangt der Onkel im Gegenzug für die Übergabe „nur“ Altenteilzahlungen, übergibt er den Betrieb teilentgeltlich. Das heißt, sobald Johansen mit seinem Neffen irgendeine Gegenleistung vereinbart – egal, in welcher Höhe – muss er damit rechnen, dass das Finanzamt seinen Neffen bei der Grunderwerbsteuer zur Kasse bittet.

Übernimmt der Neffe beispielsweise einen laufenden Kredit, führt das zur Grunderwerbsteuer. Und zwar unabhängig davon, ob es sich dabei um einen betrieblichen oder privaten Kredit handelt. Gleiches gilt, wenn Onkel und Neffe im Übergabevertrag vereinbaren, dass der Neffe dem Onkel als Gegenleistung für die Hofübergabe monatlich einen Geldbetrag zahlen muss, oder wenn der Onkel ein Wohnrecht und freie Beköstigung erhält. Das gilt als entgeltliche Übergabe. Solche Nut-

Foto: Wolfisler - Fotolia.com, Grafik: Driemer

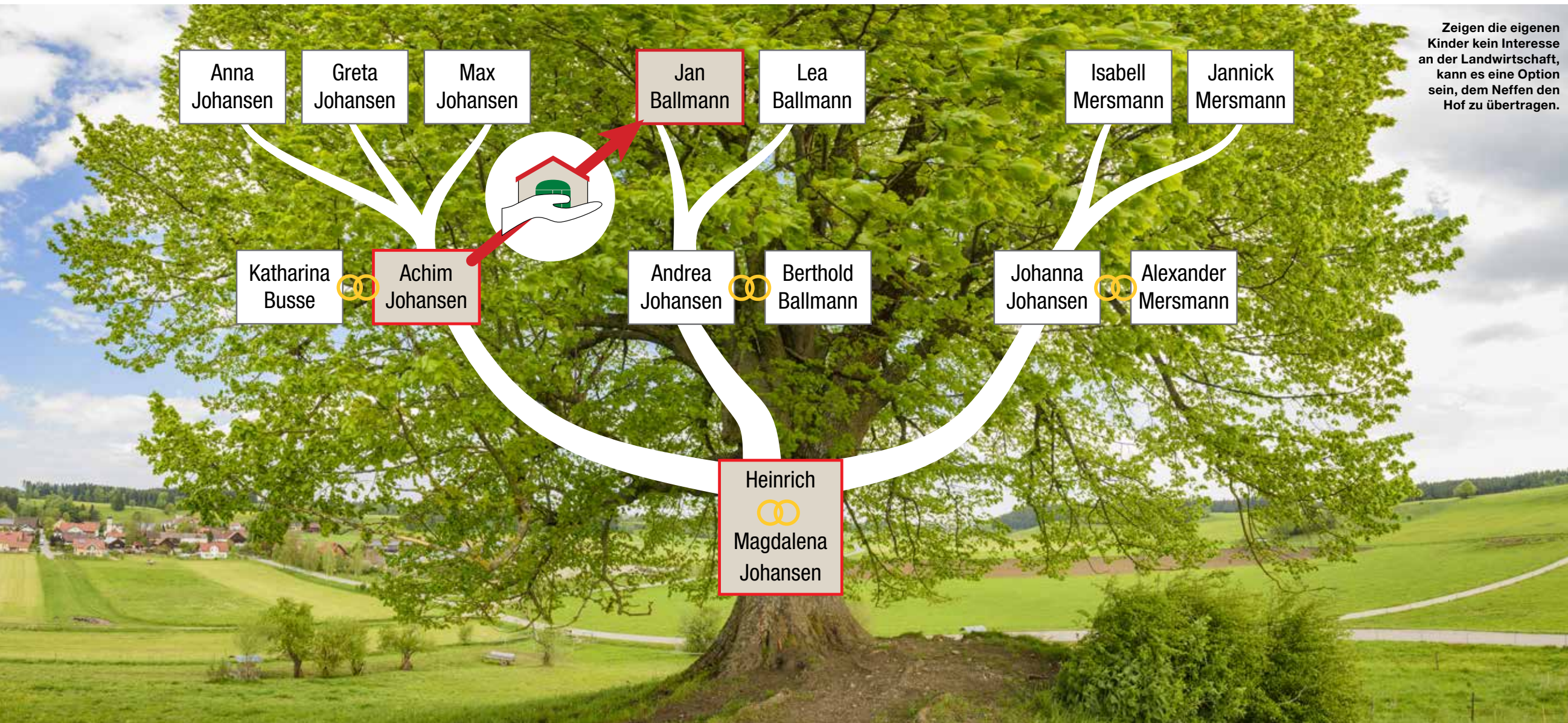




Foto: Heil

Überträgt der Onkel dem Neffen privates Vermögen, kann dieser bei der Schenkungssteuer einen Freibetrag von 20000 € geltend machen.

zungs- und Duldungsauflagen unterliegen immer der Grunderwerbsteuer.

Nießbrauch wird teuer: Nehmen wir an, Johansen will den landwirtschaftlichen Betrieb nur unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen. Die jährlichen Gewinn des Betriebes kalkuliert er mit 30000 €/Jahr. Diese sind somit Grundlage für das vorbehaltene Nießbrauchrecht. Auf den Jahreswert des Nießbrauchs (30000 €) muss er den sogenannten „Vervielfältiger“ nach dem Bewertungsgesetz anwenden. Diese Werte finden Sie in einer Tabelle vom Bundesministerium für Finanzen, die jährlich aktualisiert wird. Die Tabelle gibt den Vervielfältiger je nach Alter der Person bzw. der zu verbleibenden Lebenserwartung an.

Da der Onkel im Zeitpunkt der Übergabe das 65. Lebensjahr vollendet hat, muss er laut Tabelle für 2017 einen Vervielfältiger von 11,444 heranziehen. Nun muss er den Jahreswert des Nießbrauchs mit diesem Wert multiplizieren. Es ergibt sich somit ein Kapitalwert des Nießbrauchs von insgesamt 343320 € (30000 € x 11,444). Auf diesen Betrag muss er nun den Grunderwerbsteuersatz seines Bundeslandes anwenden. Angenommen er wohnt in Schleswig-Holstein, dort gilt ein Steuersatz von 6,5%. Dann schuldet sein Neffe dem Fiskus Grunderwerbsteuer in Höhe von 22316 €. Da die Gegenleistung, die der Neffe gegenüber dem Onkel erbringt, immer der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen ist.

Altenteilzahlungen anrechnen. Johansen hat sich nach einigen Überlegungen doch gegen die Hofübergabe unter Nießbrauchsvorbehalt entschieden. Stattdessen soll ihm der Neffe nun monatlich einen bestimmten Geldbetrag als Versorgungsleistung auszahlen. Sein Neffe Jan kann diese monatlichen Zahlungen als Sonderausgaben steuermindernd geltend machen. Johansen muss hingegen die Zahlungen als „sonstige Einkünfte“ versteuern. Das Einkommensteuergesetz begünstigt in diesem Sinne Vermögensübertragungen unter Angehörigen.

Johansen und sein Neffe müssen jedoch ein paar Dinge beachten. Denn die Finanzverwaltung erkennt die Zahlungen nur dann als Sonderausgaben an, wenn Onkel und Neffe bestimmte Voraussetzungen erfüllen:

- der Übernehmer der Hofes, in diesem Fall der Neffe, muss aufgrund „besonderer persönlicher Beziehungen“ zum Übergeber, also zum Onkel, ein Interesse an der lebenslangen angemessenen

Versorgung seines Onkels haben oder

- die Bedingungen des Übergabevertrages orientieren sich an dem Versorgungsbedürfnis des Übergebers und an der Leistungsfähigkeit des Übernehmers. Das bedeutet, dass dem Übergeber zwar ein angemessenes Leben ermöglicht werden soll. Der monatlich zu zahlende Betrag an den Onkel muss sich aber auch an der Leistungsfähigkeit des Hofes orientieren. Angenommen der Hof ist 1 Mio. € wert, der Gewinn liegt nur bei 20000 €/Jahr. Dann wäre es nicht begünstigt, Altenteilzahlungen von 50000 €/Jahr zu zahlen.

Vereinbaren Onkel und Neffe Altenteilzahlungen in Form eines monatlichen Geldbetrages, kommt der Neffe nicht um die Grunderwerbsteuer herum, da es sich auch hier wie beim Nießbrauch um eine Gegenleistung handelt. Die Grunderwerbsteuer berechnen Sie genauso, wie beim Nießbrauchsvorbehalt: Angenommen, der Neffe zahlt dem Onkel 700 € pro Monat. Den Jahreswert von 8400 € muss er mit dem Vervielfältiger multiplizieren. Es ergibt sich ein Kapitalwert von 96130 € (8400 € x 11,444). Der Neffe muss dem Fiskus dann bei einer Grunderwerbsteuer von 6,5% rund 6248 € zahlen.

Als Gegenleistung zählt im Übrigen auch ein Wohnrecht. Um hier den Kapitalwert zu berechnen, multiplizieren Sie die durchschnittliche Miete, die Sie für die Wohnung erzielen könnten mit dem Vervielfältiger.

Teilfläche behalten? Möchte Johansen die Grunderwerbsteuer vermeiden, muss er den Betrieb unentgeltlich übertragen – ein Nießbrauchrecht oder Altenteilleistungen darf er dann nicht vereinbaren. Alternativ hätte er die Möglichkeit, sich schon zeitnah vor der

Betriebsübergabe finanziell abzusichern. Dann könnte er den Betrieb unentgeltlich übergeben und sein Neffe wird von der Steuer verschont.

Johansen hat aber noch eine weitere Möglichkeit: Er überträgt nur einen Teil des Betriebes. Er darf nämlich maximal 10% seiner Flächen behalten. Einzige Voraussetzung ist, dass es mindestens 3000 m² sind, dann spricht der Fiskus von einem verkleinerten Restbetrieb.

Neffe Jan kann den Betrieb dann zu Buchwerten übernehmen. Die Restflächen verpachtet Johansen dann, z.B. an seinen Neffen. So sichert er sich eine monatliche Rente. Neffe Jan könnte die Pacht als Betriebsausgaben steuermindernd geltend machen. Die Fläche vererbt Johansen dann per Testament an seinen Neffen. Die Verschonungsregel greift erneut, sofern die Fläche nicht mehr als 15 Jahre verpachtet ist.

Dieser Weg ist also deutlich günstiger, als wenn der Landwirt seinen Hof zu Lebzeiten übergibt, im Gegenzug Altenteilleistungen erhält und seinen Neffen somit die volle Grunderwerbsteuerlast trifft. Allerdings beurteilen die Landwirtschaftsgerichte bei Höfen im Sinne der Hofeordnung den Zurückbehalt von Teilflächen kritisch. Deshalb besteht bei

dieser Gestaltung ein Risiko, dass so ein Übergabevertrag nicht genehmigt wird.

Adoption sinnvoll? Generell ist der Hofübernehmer nur von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn er das Grundstück von einer Person bekommt, mit der er in gerader Linie verwandt ist, also z.B. seinen Eltern. Gleiches gilt, wenn er den Hof von seinen Stiefeltern oder dem Ehepartner bekommt.

Zwischen Onkel und Neffen besteht keine gerade Linie. Anders sähe es aus, wenn Johansen seinen Neffen adoptiert: Dem Verwandtschaftsverhältnis in gerader Linie kommt die Adoption gleich. Der Neffe ist aber nur von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn das zuständige Familiengericht die Adoption bereits vor der Übergabe des Hofes bestätigt hat.

Es ist zwar ratsam, eine Adoption besonders bei umfangreichem Vermögen und Besitz, welches Sie auf Ihre Nichte oder Ihren Neffen übertragen wollen, in Betracht zu ziehen. Prüfen Sie jedoch unbedingt im Einzelfall, ob eine Adoption tatsächlich die richtige Wahl ist, um die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Wägen Sie dabei besonders die familiären Aspekte ab.

Sie sollten auch bedenken, dass wenn Sie die Adoption für das Familiengericht er-

Privatvermögen übertragen

Landwirt Johansen überträgt seinem Neffen Jan neben dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Wohnhaus, das sich im Privatvermögen befindet. Der Fiskus hat den Wert des Gebäudes auf 600000 € angesetzt.

Der Neffe verpflichtet sich im Übertragungsvertrag, den privaten Kredit für das Haus in Höhe von 100000 € zu übernehmen und seinem Onkel lebenslang einen monatlichen Geldbetrag zu zahlen. Dieser wird insgesamt mit einem Kapitalwert von 80000 € veranschlagt. Die Erwerbs-

nebenkosten, wie z.B. Beurkundung oder Grundbuchkosten, von 4000 € trägt ebenfalls der Neffe.

Johansens Neffe kann nun die Nebenkosten und Gegenleistungen von 184000 € bei der Schenkungsteuer vom Steuerwert des Grundstückes abziehen. Das Grundstück unterliegt somit mit einem anteiligen Wert von 416000 € der Schenkungsteuer (600000 € - 184000 €). Dann darf der Neffe noch einen Freibetrag abziehen. Dieser liegt für Nichten und Neffen bei 20000 €. Somit muss Neffe Jan

noch auf 396000 € Steuern zahlen. Bei einem Steuersatz von 25% wären das 99000 €.

Dazu kommt die Grunderwerbsteuer. Um diese zu berechnen, muss er die Gegenleistungen kalkulieren, das sind insgesamt 180000 € (100000 € für den Kredit und 80000 € für die Rente). Die Erwerbsnebenkosten gehören nicht dazu. Die Grunderwerbsteuer liegt z.B. in Schleswig-Holstein bei 6,5%. Der Neffe muss somit

11700 € ans Finanzamt überweisen. Insgesamt schuldet er dem Fiskus satte 110700 € (99000 € Schenkungssteuer + 11700 € Grunderwerbsteuer). Die Grunderwerbsteuer kann er nur vermeiden, wenn der Onkel dem Neffen das Haus unentgeltlich übergibt, also keinerlei Gegenleistung bekommt, wie Altenteilleistungen oder die Übernahme des Kredites.



HEFT+

Weitere Infos unter:
www.topagrار.com/neffe



Bei einer Adoption kommen Onkel und Neffe um einen Besuch beim Notar nicht herum.

Schnell gelesen

- Übertragen Sie Ihrem Neffen den Hof, ist es entscheidend, ob dies entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt.
- Übergeben Sie den Hof entgeltlich oder teilentgeltlich, fällt Grunderwerbsteuer an.
- Mit einer Adoption umgehen Sie zwar die Steuerlast. Dennoch ist eine Adoption nicht immer der richtige Weg.
- Haben Sie Ihren Neffen adoptiert und gibt es Streit, sollten Sie bedenken, dass er nun Anspruch auf seinen gesetzlichen Pflichtteil hat.

kennbar nur aus steuerlichen Gründen vornehmen, das Gericht diese auch durchaus ablehnen kann. Den Adoptionsantrag müssen Sie von einem Notar beurkunden lassen, außerdem benötigen Sie einen Adoptionsbeschluss durch das Familiengericht. Es gibt zwei Unterschiede bei der Adoption:

- Die Adoption eines Minderjährigen: Hier gilt die sogenannte Volladoption. Denn durch die Adoption werden die alten Verwandtschaftsverhältnisse mit allen Folgen im Familien- und Erbrecht beendet. Das heißt, der Minderjährige verliert seine alten Verwandten (auch die damit verbundenen Unterhalts- oder Erbansprüche) und gewinnt durch die Adoption neue. Ist der Neffe noch minderjährig, müssen seine leiblichen Eltern zur Adoption einwilligen. Bei der Minderjährigenadoption müssen Sie im Antrag erklären, dass die Adoption dem Wohl des Kindes dient und zu erwarten ist, dass ein Eltern-Kind-Verhältnis entsteht.

- Adoption von Erwachsenen: Diese hat keine Auswirkungen auf die alten Verwandtschaftsverhältnisse. Rein rechtlich behält der Neffe seine leiblichen Eltern und erhält zusätzlich die Adoptiveltern. Unter besonderen Voraussetzungen kann die Adoption eines Erwachsenen auch als Volladoption erfolgen. Bei Volljährigen muss die Adoption „sittlich gerechtfertigt“ sein. Davon geht das Familiengericht aus, wenn bereits vor der geplanten Adoption ein Eltern-Kind-Verhältnis entstanden ist. In Ausnahmefällen kann es genügen, wenn das Gericht lediglich erwartet, dass in naher Zukunft ein Eltern-Kind-Verhältnis entstehen wird.

Von einem Eltern-Kind-Verhältnis spricht man, wenn eine „dauernde in-

nere seelig-geistige Verbundenheit besteht, wie sie üblicherweise die Beziehung zwischen Eltern und ihren Kindern auch nach deren Volljährigkeit prägen“. Indizien für so ein Verhältnis sind z.B. der persönliche Umgang zwischen Onkel und Neffe, wie z.B. Besuche zu Geburtstagen oder bei anderen familiären oder kirchlichen Ereignissen. Aber auch, wenn sich Neffe und Onkel gegenseitig bei Krankheit und wirtschaftlichen Schwierigkeiten unterstützen. Hat der Hofübergeber leibli-

che Kinder und möchte dennoch einen volljährigen Neffen adoptieren, ist die „sittliche“ Rechtfertigung deutlich schwieriger.

Der Hauptzweck der Adoption muss also familienbezogen sein. Sie dürfen natürlich auch angeben, dass es darum geht, die Nachfolge des Betriebes zu sichern. Bekommt das Familiengericht aber den Eindruck, dass die Adoption nur erfolgt, um Grunderwerbsteuer zu sparen, kann das Gericht die Adoption ablehnen.

Vorsicht Pflichtteil: Angenommen Johansen adoptiert seinen Neffen und will ihm den Hof übertragen. Kurz nach der Adoption streiten sich beide aber dermaßen, dass Johansen den Hof nun doch jemand anderem übergeben möchte. Jetzt kann der Neffe aber als gesetzlicher Erbe seinen Pflichtteil verlangen. Dieser besteht in der Hälfte des gesetzlichen Erbteiles und kann gerade in Fällen mit wenig leiblicher Verwandtschaft relativ hoch ausfallen.

Bedenken Sie also, dass es bei der Hofübergabe bzw. der Adoption nicht um eine schnelle Urkunde, sondern um langfristiges Vertrauen geht!

Und ohne Adoption? Bei der Übergabe an den Neffen ohne Adoption sollte Johansen auch in Betracht ziehen, dass seine Kinder ihre Pflichtteilsansprüche geltend machen könnten. Das gleiche gilt für seine Ehefrau. Wollen die Kinder oder die Frau von Johansen auf ihren Pflichtteil verzichten, müssen sie dies vom Notar beurkunden lassen. Besonders in Streitfällen werden die Pflichtteilsberechtigten in gerader Linie aber selten dazu bereit sein, auf ihren Pflichtteil zu verzichten. -mm-

Wenn die Höfeordnung greift

Greift die Höfeordnung, kann Johansen trotzdem frei entscheiden, wer den Hof bekommen soll und seine Kinder umgehen, indem er den Hof zu Lebzeiten auch ohne Adoption an seinen Neffen übergibt. In diesem Fall haben seine Kinder bei der Übergabe keinen fälligen Abfindungsanspruch – auch nicht auf die nur nach dem Hofeswert bemessene niedrige Abfindung. Der Anspruch entsteht erst, wenn Johansen verstirbt und dann auch nur in Höhe des Pflichtteilsanspruches und nur, wenn seit der Überlassung nicht mehr als 10 Jahre vergangen sind. Adoptiert er seinen Neffen zuvor aus Steuerersparnisgründen, bestehen die Abfindungsansprüche seiner Kinder in voller Höhe, wenn Johansen den Hof seinem Neffen überschreibt.