

## **Hofnachfolge und Altersversorgung mit der Kulturland eG**

Auf Biobetrieben, die im Generationswechsel aus Altersgründen auslaufen, bietet sich in manchen Fällen die Weiterführung im Rahmen einer außerfamiliären Hofnachfolge an. Geeignete und qualifizierte Jungbauern und –bäuerinnen erhalten die Möglichkeit, ohne ererbten Hof in die Landwirtschaft einzusteigen, und ein Hof mit einer vielleicht schon langen Geschichte kann weitergeführt werden, statt dem üblichen Höfesterben zum Opfer zu fallen.

Neben den mit der Hofnachfolge verbundenen sozialen Fragen – die „Chemie“ zwischen abgebenden und übernehmenden Bewirtschaftern muss stimmen – stehen dabei wirtschaftliche und rechtliche Fragen im Raum. Insbesondere haben die jungen Quereinsteiger in der Regel nicht das Kapital, den landwirtschaftlichen Betrieb mit Gebäuden, Eigentumsflächen und Inventar dem Vorbesitzer abzukaufen. Die Kulturland eG kann an dieser Stelle Unterstützung leisten und die Rolle des langfristigen, treuhänderischen Eigentumsträgers für den Hof übernehmen.

### *Rolle der Kulturland eG*

Von den drei Kaufpreiskomponenten Boden, Gebäude und Inventar (letztere beide in der Regel mit zusätzlichem Investitionsbedarf) kann die Kulturland eG in der Regel nur beim Erwerb des Grund und Bodens helfen. Wir sind angetreten, den Grund und Boden als Gemeingut für kommende Generationen und für eine regional eingebundene ökologische Bewirtschaftung zu sichern. Genossenschaftsmitglieder stellen hierfür zinsloses und langfristiges Kapital ohne Gewinnbeteiligung zur Verfügung.

Gebäude und Inventar dagegen sind nicht in der gleichen Weise Gemeingut, unterliegen der Abnutzung, können andererseits leichter Erträge und eine gewisse Verzinsung erwirtschaften und müssen daher über andere Wege (Eigenkapital, Bankdarlehen, Privatdarlehen, Genussrechte etc.) von den Hofübernehmern finanziert werden. Bei Gebäuden können wir über ein Erbbaurecht die dauerhafte Bindung mit den Flächen absichern und Quereinsteigern eine Überahme in ein zweckgebundenes Eigentum zu günstigen Konditionen ermöglichen; dazu unten mehr.

Die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen durch die Kulturland eG erfolgt durch Ankauf. Hierbei fällt Grunderwerbssteuer an. Käufer ist in der Regel eine eigens für den Betrieb gegründete Besitzgesellschaft mit Namen „Kulturland XY KG“, wobei XY für die Region oder den Hofnamen steht (im Folgenden „KG“). Die Kulturland eG stellt 100% des Kapitals der Gesellschaft. In manchen Fällen stimmt die Landwirtschaftsbehörde beim Landkreis auch einem direkten Kauf durch die Kulturland eG zu.

### *Altersabsicherung über Leibrente*

Da bei Übertragung des Grund und Bodens an die Kulturland eG an den ausscheidenden Landwirt keine Pachteinahmen mehr fließen, stellt sich die Frage nach einer angemessenen Altersabsicherung. Wenn der Betrieb als ganzes erhalten bleiben soll, scheidet auch der Verkauf von Teilflächen zur Finanzierung der Altersversorgung aus.

Im Rahmen der Flächenübernahme durch die Kulturland eG können wir eine Kaufpreiszahlung als Leibrente vereinbaren. Der Verkäufer erhält bis zum Lebensende eine monatliche Rente, die jährlich an die Inflation angepasst wird. Im Fall eines Paares erhält nach dem Tod eines der Partner der verbleibende Partner z.B. 60% der Rente bis zu dessen Lebensende.

Die Leibrente wird durch eine Reallast auf dem Land dinglich gesichert, das heißt: schlimmstenfalls kann das übertragene Land weiterhin verkauft werden, um die Zahlung der Rente zu gewährleisten. Zuvor steht aber die Kulturland eG mit ihrem gesamten Haushalt für die regelmäßige Zahlung der Rente gerade.

Aus Sicht der Kulturland eG bleibt bei der Leibrente zum Zeitpunkt des Kaufvertrags offen, wie „teuer“ das Land am Ende wirklich wird. Das Finanzamt berechnet einen kapitalisierten Wert auf Grundla-

ge der voraussichtlichen Lebenserwartung; dieser Wert kann am Ende über- oder unterschritten werden. Dieses Risiko können wir jedoch tragen.

Anlässlich der Betriebsaufgabe steht möglicherweise auch die Abfindung weichender Erben im Raum; hierfür können Einmalzahlungen im Kaufvertrag vereinbart werden.

### *Teilschenkung an die Klee-Stiftung*

Beim Verkauf eines Hofes zum Verkehrswert werden in aller Regel „Stille Reserven“ im Bodenwert aufgedeckt, die zu einer hohen Einkommensbesteuerung beim Landwirt führen. Auf der anderen Seite braucht ein Landwirt häufig für seine Altersabsicherung nicht den vollen Verkehrswert des Landes; er könnte das Land gegen entsprechende Altersversorgung „verschenken“, um die Flächen dauerhaft für die ökologische Bewirtschaftung zu sichern und den Erhalt des Hofes im Rahmen einer außerfamiliären Hofnachfolge zu ermöglichen. Der geschenkte Wertanteil der Flächen wird vom Finanzamt dann allerdings mit Schenkungssteuer belegt.

Vor diesem Hintergrund haben wir innerhalb der Kulturland eG die Klee-Stiftung als gemeinnützige, unselbständige Stiftung (Sondervermögen) eingerichtet. Die Geschäftsführungsgremien der Stiftung sind mit den Kulturland-Gremien identisch, ein zusätzlicher Beirat sichert als Wächter das langfristige Engagement der Stiftung für den Erhalt der Höfe, die Zuwendungen geleistet haben.

Die Kulturland eG übernimmt für die Stiftung die Aufgabe, sich um die bestmögliche Bewirtschaftung der Flächen zu kümmern. Die Stiftung garantiert als Vermögensträger die dauerhafte Widmung für den regional eingebundenen ökologischen Landbau.

Rechtlich erfolgt die Zuwendung an die Stiftung entweder über eine Aufteilung der Flächen: ein Teil wird an die KG verkauft, ein Teil wird der Klee-Stiftung unentgeltlich zugewendet. Aufgrund der Gemeinnützigkeit der Stiftung bleiben die Stillen Reserven dabei unaufgedeckt. Die Klee-Stiftung legt die Flächen wiederum als „Sacheinlage“ in die KG ein und bekommt für diese Beteiligung einen Teil der Pachteinnahmen zur Verwirklichung ihrer gemeinnützigen Zwecke. Die zuvor aufgeteilten Flächen haben damit wieder den gleichen Eigentümer.

Alternativ dazu können die KG und die Stiftung die Flächen als gemeinsame Eigentümer erwerben, wobei eine Eigentumsquote vereinbart wird („Gesamthand“), z.B. 30% KG, 70% Stiftung. Ein Kaufpreis wird nur für den Eigentumsanteil der KG vereinbart. Die Stiftung überträgt auch hier ihr anteiliges Eigentum anschließend auf die KG, die damit wieder alleinige grundbuchliche Eigentümerin wird, und erhält im Gegenzug einen Anteil an den Pachteinnahmen.

Mit den zugeflossenen Pachteinnahmen finanziert die Klee-Stiftung Bildung und Naturschutzaktivitäten auf den Höfen.

### *Umgang mit Gebäuden*

Die Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden ist das Herz des Betriebes. Daher würde es naheliegen, zusammen mit den Flächen auch die Hofstelle in Gemeinschaftseigentum zu überführen. Leider zeigt jedoch die Erfahrung, dass Gebäude ständige Fürsorge brauchen; als bundesweit tätige Genossenschaft können wir der notwendigen Eigentümerrolle nicht gerecht werden.

Wir können Hofnachfolgern im Zusammenhang mit der Flächenübernahme jedoch einen vergünstigten, zweckgebundenen Erwerb der Hofstelle anbieten. Das Modell funktioniert so:

- ☞ Der ganze Hof (Flächen und Hofstelle) wird von der KG und der Klee-Stiftung auf dem Wege einer Teilschenkung erworben.
- ☞ Auf dem Hofgrundstück wird ein Erbbaurecht eingerichtet, Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden auf ein eigenes Grundbuchblatt übertragen.

- ☞ Die Hofnachfolger erwerben die Gebäude der Hofstelle zu Eigentum. In der Wahl der Rechtsform sind sie frei. Unser Vorschlag ist jedoch eine GmbH, in der die Bewirtschafter entweder als GbR oder über einen Bewohnerinnen e.V. Gesellschafter sind. Die GmbH kann zur Finanzierung neben Gesellschaftereinlagen auch Privat- oder Bankdarlehen aufnehmen. In die GmbH können auch externe Personen als Begleiter/Unterstützer aufgenommen werden.  
Die Kulturland eG beteiligt sich an der GmbH als Minderheitsgesellschafter entsprechend dem Modell des Mietshäuser-Syndikats, um spekulativen Verkauf zu verhindern. Falls gewünscht wird sie ihren Gesellschaftsanteil für eine direkte Beteiligung des Mietshäuser-Syndikats freigeben.
- ☞ Das eingetragene Erbbaurecht sieht eine Zweckbindung der Hofstelle an die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vor. Wird die Bewirtschaftung aufgegeben, dann hat die Kulturland eG ein Kündigungsrecht für die Gebäude (Heimfall) und kann die Hofstelle anderen Bewirtschaftern zur Verfügung stellen; die nicht mehr wirtschaftenden Bauern müssen ausziehen. Das gleiche gilt, wenn die Kulturland eG den Pachtvertrag über die verbundenen Flächen kündigt, weil die Bewirtschaftungsbedingungen nicht eingehalten werden.
- ☞ Im Gegenzug zu dieser Zweckbindung orientiert sich der Kaufpreis für die Gebäude nicht am Marktwert, sondern an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Hofnachfolger. Als Orientierungswert gilt ein normaler ländlicher Mietwert für die Wohngebäude (ca. 4 €/qm Kaltmiete) und ein am baulichen Zustand und den Nutzungsmöglichkeiten orientierter Nutzungswert für die Wirtschaftsgebäude, der bei hohem Investitionsbedarf auch Null betragen kann. Damit könnte z.B. eine Hofstelle mit abgeschriebenen Wirtschaftsgebäuden und einem 120 m<sup>2</sup> bezugsfertigen Wohnhaus für unter 120 T€ erworben werden; in dieser Höhe kann ein Bankdarlehen durch normale Mietzahlungen innerhalb von 30 Jahren abgetragen werden.

Die vergünstigte Überlassung wird dadurch möglich, dass der abgebende Landwirt seine Altersversorgung aus der Übertragung der Flächen an die Kulturland eG erhält. Er ist daher nicht darauf angewiesen, die Hofstelle zum Verkehrswert zu verkaufen.

Die Hofnachfolger als neue Eigentümer sind in der baulichen Entwicklung der Hofstelle frei. Sie dürfen Gebäude abreißen, ausbauen oder neue errichten ohne Rücksprache mit der Kulturland eG. Sie sollten allerdings ein eigenes Interesse an einer sinnvollen, effizienten und sparsamen baulichen Entwicklung haben, da sie mit den nächsten Nachfolgern wiederum eine käufliche Übernahme ihrer Hofstelle aushandeln müssen.

Sie können sich durch Investitionen in den Gebäudebestand auch eine Altersversorgung aufbauen, indem sie die errichteten Gebäude an ihre Nachfolger weiterverkaufen, so dass sie ihre Investitionen teilweise wieder herausbekommen. Vor diesem Hintergrund haben sie einen Anreiz, baulich in langfristige Entwicklungsperspektiven zu investieren; z.B. werden sie flexibel nutzbare Gebäude errichten, die auch bei veränderter Hofausrichtung durch Nachfolger noch nutzbar sind.