

**MATTHIAS
ZAISER**

betriebsentwicklung

Hofübergabe & Betriebsentwicklung

Hofübergabeforum am 11. März in Fulda

Gliederung

- **Rechtliche & Ökonomische Grundlagen**
 - Möglichkeiten der Existenzgründung
 - Neugründung, tätige Beteiligung, Übernahme
 - Wirtschaftliche Aspekte
 - Intensivieren, ausweiten, diversifizieren
 - 1 mal 1 der Altersvorsorge
- **Persönliche Voraussetzungen**
 - Wertschätzung, Loslassen und neue Ziele
- **Ausblick – die Betriebsleiter-Biographie**

Möglichkeiten der Existenzgründung

- Neugründung
 - Nische (Ziegen/Schafe/Gemüsebau/Exotisches: Wildkräutervermehrung etc.)
 - Erbschaft (Kauf von Grund & Boden, Zupacht)
 - Solawi – Betriebskonzept neu
 - Von bestehendem System aus: Gemeinschaft, Vermarktung, Soziales
- Tätige Beteiligung
 - Einstieg in bestehende Betriebsgemeinschaft –
 - Übernahme von Geschäftsbereich
 - Gründung einer Betriebsgemeinschaft beim Generationenwechsel
 - Aufbau neuer Geschäftsbereich
- Hofübergabe
 - Innerhalb der Familie
 - Außerhalb der Familie
 - Überführung des Hofes in einen gemeinnützigen Träger

Wirtschaftliche Aspekte

... intensivieren, ausweiten, diversifizieren

- Intensivieren
 - Milchleistung steigern (Implementierung von Know How und Technik)
 - Intensivierungsgrad erhöhen (von Marktfrucht zu Feldgemüse zu Feingemüse, von Verkauf ab Feld, zur Einlagerung zur Aufarbeitung)
 - Von Großhandel zu Einzelhandel zu Direktvermarktung
- Ausweiten
 - Tier- und o. Hektarzahl erweitern (Umsatz erhöhen)
 - Kooperieren & Schwerpunkt setzen (Kosten minimieren),
 - Lohndienstleistungen anbieten – Auslastungsgrad erhöhen
- Diversifizieren
 - Innerhalb:
 - entlang der Wertschöpfungskette / Verarbeitung Handel aufbauen
 - Neue Betriebszweige, z.B. Hühner, Feldgemüse, Saatgutvermehrung
 - Außerhalb:
 - FeWo, Dienstleistungen (z.B. Maschinen)
 - Soziales

Einstieg in Hofgemeinschaft & andere Möglichkeiten der Hofübergabe

- **Tätige Beteiligung**
 - Gründung oder Einstieg in eine Betreibergesellschaft eines bestehenden Hofes
- **Hofübergabe per Hofübergabevertrag**
 - Innerhalb der Familie
 - Außerhalb der Familie
- **Übergabe an gem. Träger und pachten**
 - Verein
 - gGmbH
 - Stiftung

Möglichkeiten der Existenzgründung eine erste Einstufung

Gegenüberstellung von Entscheidungskriterien	Betriebsgründung	Tätige Beteiligung	Hofübergabe	Freier Träger
Finanzen / Eigenkapital	hoch	mittel	mittel	mittel / gering
Zugang zu Land / Produktionsmittel	schwierig	leicht / mittel	leicht	leicht
Marktzugang / Kunden / Absatzmarkt	nein	ja / nein	ja	ja
Freiheit in der Wahl des Ortes	hoch	mittel	gering	gering
Wirtschaftliches Risiko	hoch	gering / mittel	gering / mittel	gering / mittel
Verantwortung & Entscheidung	100 % selbständig	100 % Gemeinschaft	Übergabezeit - Entscheidungszeit	100 % selbständig doch Beachtung Satzungszwecke des Trägers

... „bezeichnet ein finanzielles und aktives unternehmerisches Engagement an einem fremden Unternehmen“

- GbR, OHG, KG (Personengesellschaft)
- GmbH, Genossenschaft, AG (Juristische Person)

Gesellschaftervertrag

- klärt Selbstverständnis der Beteiligten
- Stimmrecht, Gewinnverteilung, Ein- und Ausstieg (Abfindung),
Konfliktbewältigung

Jahresabschluss / Kapitalkonten weisen die Vermögenslage des Einzelnen aus

- Gewinnverteilung = Vorabentnahme (Privatentnahmen) + Aufteilung nach Kopf
- Bewertung der Kapitalkonten nach Buchwert / Umgang mit stillen Reserven

Was gehört in einen GbR - Gesellschaftervertrag?

- Zu welchen Teilen sind die Gesellschafter an der GbR beteiligt?
- Wie werden Gewinn, Verlust und Guthaben aufgeteilt?
- Wie hoch ist die Einlage der einzelnen Gesellschafter?
- Welche Sachgüter bringen die Gesellschafter ein?
- Wie viel Arbeitszeit leisten die einzelnen Gesellschafter?
- Bei welchen Entscheidungen ist ein gemeinschaftlicher Beschluss notwendig?
- Auf welche Weise erfolgen Gesellschafterbeschlüsse (einstimmig, mit einfacher Mehrheit, 2/3-Mehrheit, nach Anteilen)?
- Dürfen Geschäftsanteile an Dritte übertragen werden? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?
- Innerhalb welcher Frist kann ein Gesellschafter den Gesellschaftervertrag kündigen?
- Wird die Gesellschaft bei Kündigung eines oder mehrerer Gesellschafter fortgeführt?
- Was geschieht im Fall der Kündigung mit dem Gesellschaftsvermögen, erhält der Gesellschafter eine Abfindung?
- Innerhalb welchen Zeitraums erhält der ausscheidende Gesellschafter seinen Anteil ausgezahlt?
- Was geschieht, wenn einer der Gesellschafter verstirbt?
- Wird im Konfliktfall eine Schlichtungsstelle einbezogen, wenn ja welche?

Hofübergabe per Hofübergabevertrag

- Vorweggenommene Erbfolge per Vertrag
- Übergabe zu Lebzeiten ist politisch gewollt → Bindung der Rentenzahlung durch die LAK an die Übergabe des Hofes
- In Nordwestdeutschland nach dem Sondererbrecht der Höfeordnung
 - „Der Hof fällt Kraft Gesetzes nur einem Erben (Hoferben) zu“
 - Der Hof als Wirtschaftseinheit wird geschützt
 - Weichende Erben haben Abfindungsansprüche gemäß ihrer Erbteile/Pflichtanteilsansprüche, allerdings wird der Hof niedriger nach Ertragswert bewertet.

Der Hofübergabevertrag

- Erbfolge zu Lebzeiten und daher für alle Beteiligten gestaltbar
- Die Übergabe entspricht einem „Rentenkauf“ per frei verhandelbarer Versorgungsleistung
- Da die Versorgungsleistung meist geringer ist, als der Verkehrswert des Hofes, ist die Übergabe eine gemischte Schenkung.
- Der Hofübergabevertrag wird notariell beglaubigt
- Hofübergabeverträge können **inner-** und **außerfamiliär** abgeschlossen werden!

Grundlagen der Hofübergabe (Schenkung) in der Landwirtschaft

- „Landgüter“ (BGB) oder Höfe mit „Hofvermerk“ (Höfeordnung) werden nach Ertragswert bewertet
- Erbschafts- und Schenkungssteuersätze:
 - Ehegatten/Kinder: Freibeträge 500.000/400.000 €; 7% - 19% (bis 6.Mio)
 - Außerfamiliär: Freibetrag 20.000 € und 30% Besteuerung
- Seit 2008: „Verschonungsregelung“ für betriebliches Vermögen bei inner- und außerfamiliären Nachfolgen §13a/b ErbStG
- Weichende Erben haben Anrecht auf Ihren Pflichtteil = 50% des gesetzlichen Erbteils. Berechnungsgrundlage:
 - Nach Höfeordnung: 1,5 Fache des Einheitswertes
 - Nach BGB: Pflichtteil nach Ertragswert

Inhalte des Hofübergabevertrages

- Beteiligte (Übergebende, Übernehmende, Erben)
- Gegenstand und Zeitpunkt der Übergabe (Vermögensbestandteile)
- Übernahme von Verbindlichkeiten sowie Belastungen im Grundbuch
- Versorgungsleistung (Barrente, Wohnrecht, Wohnnebenkosten, Nutzung von Fahrzeugen und Betriebseinrichtungen etc.) und deren Absicherung im Grundbuch
- Abfindung der Erben, ggf. Pflichtteilsverzicht
- Erbfolge für sonstiges Vermögen
- ggf. Rückübertragungsklausel für den Todesfall & ggf. Spekulationsklausel

Übertragung des Hofes auf einen gemeinnützigen Träger

- Herauslösen des Hofes aus dem Erbstrom
- Der Hof wird unabhängig von den Bewirtschaftern als Einheit erhalten
- Er steht dem spekulativen Bodenmarkt nicht mehr zur Verfügung
- Der Träger trägt Sorge für den Erhalt des Hofes und z.B. die weitere ökologische Bewirtschaftung
- Langfristige Sicherung des Hofes
- Zwischen den Abgebenden und den Nachfolgern gibt es einen Mittler

Bewirtschaftung des Hofes



Beispiel eines fiktiven Gärtnerhofes

Grunddaten

- Gärtnerei mit kleiner Mutterkuhhaltung 15 ha, davon 4,5 ha Eigenland, 5 ha Gemüseanbau
- Direktvermarktung / 4 Wochenmärkte
- Hofstelle & Betriebsausstattung Betriebsleiterwohnung
- 2 Mietwohnungen insgesamt 200 m²
Mieteinnahmen 10.800 €; (5 €/m²; 10% Leerstand)
- Ertrag aus Landwirtschaft und Vermarktungsgewerbe

Umsatz LW & Vermarktung	260.000 €
<u>Kosten LW & Vermarktung</u>	<u>220.000 €</u>
GEWINN aus LW & Vermarktung	40.000 €
- Aufbau Barvermögen 180.000 €

Beispiel eines kleinen Gärtnerhofes

Aus Sicht der Abgebenden

- **Monatliche zukünftige Einkünfte für zwei Personen**

Landwirtschaftliche Alterskasse	800 €
Altenteil von der Stiftung	<u>1.000 €</u>
SUMME pro Monat	1.800 €

- **Vorhandenes Grundvermögen**

80.000 € Ablösesumme lebendes & totes Inventar sowie etablierte
Vermarktung/Kundenstamm

180.000 € Barvermögen

Beispiel eines kleinen Gärtnerhofes

Aus Sicht der Stiftung

Ansatz Minimalpacht, d.h. Investitionen leisten die Bewirtschafter

- Grundkosten

Versicherungen	3.000 €
Grundsteuern und Beiträge	1.000 €
Instandhaltung	3.000 €
<u>Verwaltung und Begleitung</u>	<u>1.500 €</u>
SUMME	8.500 €

- Pachtforderungen gegenüber den neuen Bewirtschaftern

Pacht I Betriebspacht	8.500 €
Pacht II Altenteilzahlungen pro Jahr	12.000 €

Beispiel eines kleinen Gärtnerhofes

Aus Sicht der Unternehmer

-
- Einkünfte aus dem IST-Betrieb

Landwirtschaft & Vermarktung (Versicherung & Grundsteuer entfällt)	44.000 €
<u>Mieteinnahmen Wohnungen</u>	<u>10.800 €</u>
SUMME Einkünfte IST	54.800 €

 - Zusätzliche Einkünfte im PLAN-Betrieb durch Hühnermobil mit 650 Legehennen

700 Hennen x 365 Tage x 75% Legeleistung = 191.625 Eier x 0,30 € = 57.488 € Umsatz
Investition: 95.000 €; Fixkosten: 13.000 €; Variable Kosten: 35.000 €

<u>Zusätzlicher GEWINN PLAN</u>	<u>9.488 €</u>
GESAMT Einkünfte	64.682 €

 - Kosten

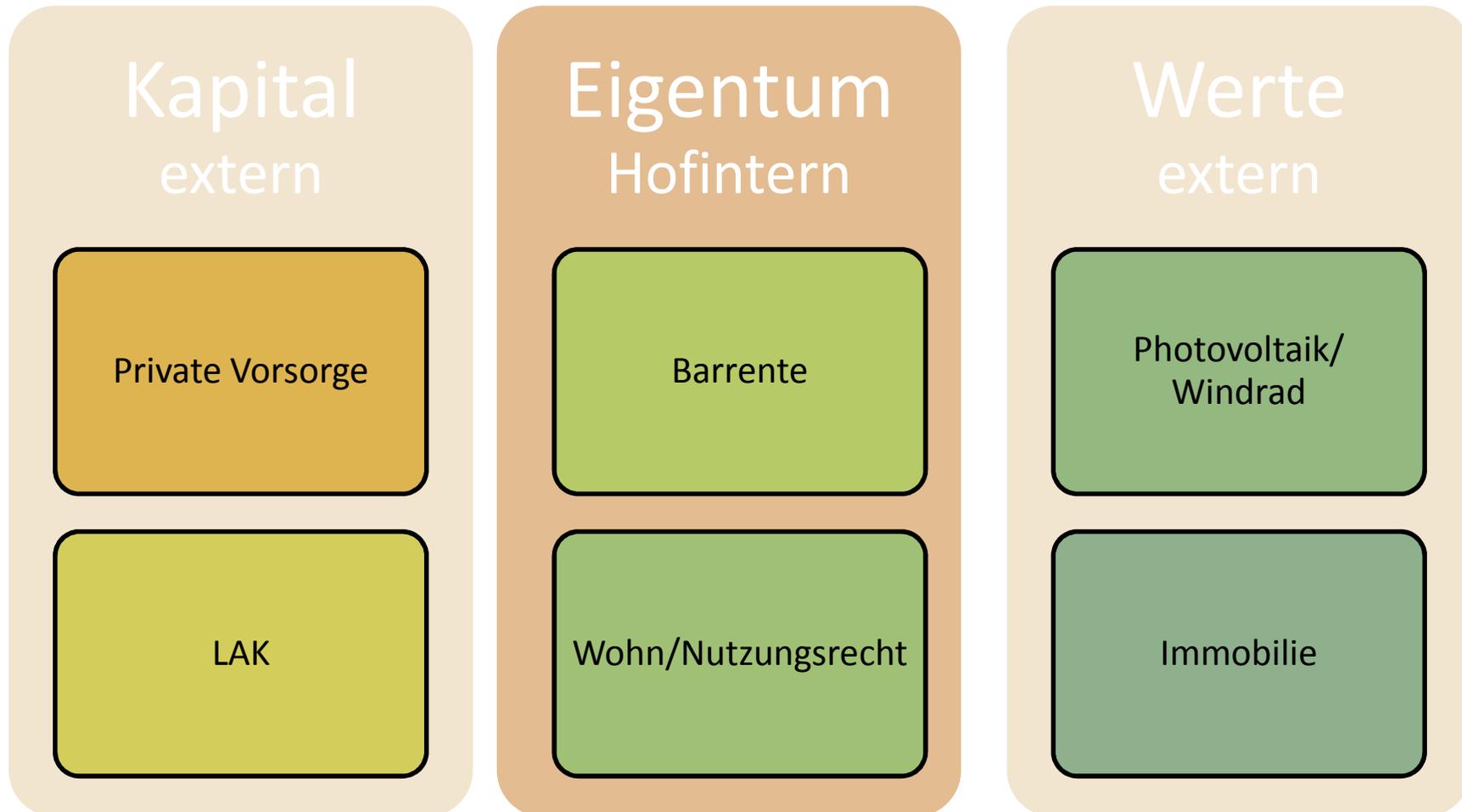
Pacht I (Hofpacht)	8.500 €
Pacht II (Altenteil)	12.000 €
<u>Annuität (Ablösesumme + Hühnerstall / 2 % 10 Jahre)</u>	<u>19.100 €</u>

 - **UNTERNEHMERGEWINN /CASH FLOW** **25.082 €**

- **Der Betrieb muss die wirtschaftliche Grundvoraussetzungen bieten, um zwei Generationen ernähren zu können!**
- Altenteilzahlungen durch den Nachfolger setzen voraus, dass die Bilanz ein positives Eigenkapital ausweist
- Eine zusätzliche eigene Altersvorsorge erleichtert die Übergabesituation
- Abwägung zwischen Absicherung der Abgebenden und zukünftige Wirtschaftsfähigkeit der Nachfolger
- ... intensivieren, ausweiten, diversifizieren ...

Bausteine der Alterssicherung

Höfe in Privatbesitz/1. Generation H.i.g.T



Persönliche Voraussetzungen

➤ **Entwicklungsbegeisterung!**

- Innere Entwicklungsprozesse führen können
- Mit Fragen und Veränderungen umgehen
- Impulse setzen > Nachfolger
- Loslassen von Aufgaben

➤ **Neue Ziele!**

- Die neue Rolle ergreifen/die eigenen neuen Ziele/Bilder entwickeln

➤ **Gewachsenes wertschätzen & Neues zulassen**

Umgang mit Veränderungen

- Realisieren, dass Veränderung sich unbemerkt vollzieht und niemandes Schuld ist.
- Aufmerksam werden für anstehende Veränderungen
- Erkennen was mein bewusstes oder unbewusstes Leitbild war und ist. > Was soll bleiben, was kann ich loslassen?
- Realisieren, dass das Loslösen ein schmerzlicher Prozess ist.
- Der Schmerz vergrößert sich, wenn Unwillen oder Unfähigkeit zum bewussten Umgang da sind.
- Die Verantwortung für den Schmerz übernehmen und ihn nicht auf andere projizieren.
- Neue Leitbilder/Ziele entwickeln und formulieren

Arbeiten mit Fragen

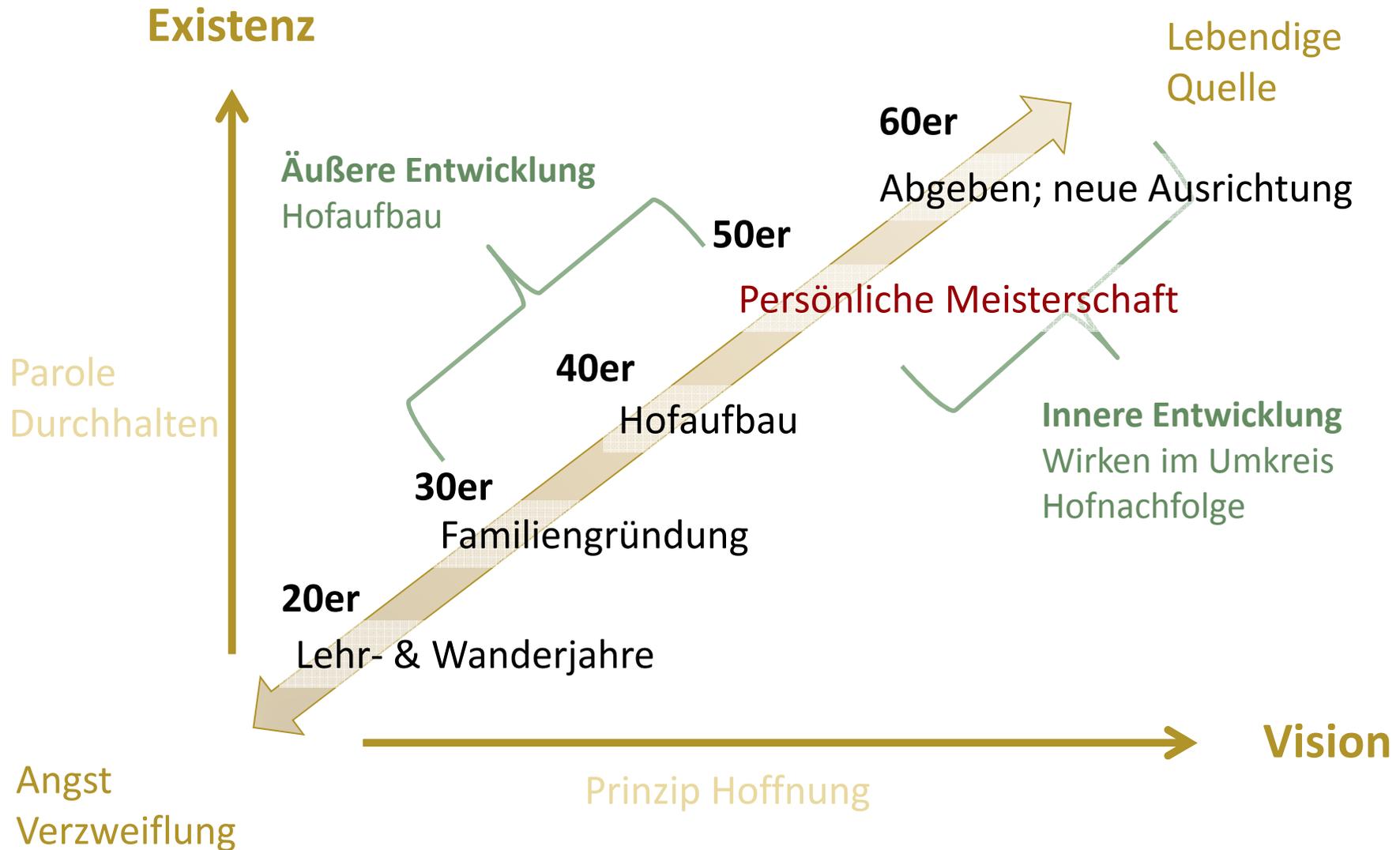
- An die Überbergeneration
 - Welche Werte vertrete ich?
 - Welche Bedeutung hat der Hof für mich?
 - Welche Ziele habe ich? /Wie stelle ich mir mein Leben nach der Hofübergabe vor?
 - Welche Wünsche im Bereich des Zusammenlebens habe ich? (Mitarbeit?, Arbeitsaufteilung, Wohnsituation, Pflege etc.)
 - Was sind meine Ängste beim Übergeben?
 - Was brauche ich, um mit diesen Ängsten umzugehen?
 - Welche dieser Bedürfnisse kann ich mir selbst erfüllen?
 - Was wünsche ich mir von der jungen Generation?
 - Was, glaube ich, ist die größte Not der übernehmenden Generation in Bezug auf die Übernahme?
 - Was, glaube ich, braucht die junge Generation von mir?

Die Betriebsleiter Biographie

**MATTHIAS
ZAISER**

betriebsentwicklung

Lebendige
Quelle



VIEL GLÜCK BEI DER ÜBERGABE!

Kontakt:

Matthias Zaiser & Annika Nägel

Matthias Zaiser Betriebsentwicklung

Wulfsdorfer Weg 29

22949 Ammersbek

Tel. 040 – 897 270 -18 oder -17

Email: mz@matthiaszaiser.de ; an@matthiaszaiser.de

www.matthiaszaiser.de