

## Steuerliche Aspekte bei der Hofübergabe

Bei der bäuerlichen Hofübergabe fallen natürlich auch steuerlich Kosten an. Neben der Grunderwerbsteuer ist die Grundbuchseintragungsgebühr zu entrichten. Beide Steuern werden in der Regel vom Vertragserrichter (Notar, Rechtsanwalt) berechnet und abgeführt. Berücksichtigt werden sollte aber auch, wie sich die Hofübernahme auf den Betriebsnachfolger einkommensteuerlich auswirkt, wenn der Übernehmer beispielsweise den Betrieb nur mehr im Nebenerwerb führt oder sonstige zusätzliche Einkünfte bezieht, die der Übergeber nicht hatte.

### Grunderwerbsteuer:

Hier ist zu unterscheiden, ob die Übergabe innerhalb des begünstigten Personenkreises oder außerhalb (außerfamiliäre Hofübergabe) erfolgt.

Werden **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** an den begünstigten Personenkreis übergeben, beträgt die Grunderwerbsteuer 2% des einfachen land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes.

Beispiel: Einheitswert 10.000 € = 200 € Grunderwerbsteuer

Zum **begünstigten Personenkreis** gehören: Ehepartner, eingetragene Partner, Lebensgefährten mit gemeinsamen Wohnsitz, Eltern, Kinder, Enkel usw. in gerader Linie, Stief-, Adoptiv- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Schwiegerkinder, sowie Geschwister, leibliche Nichten und Neffen des Übergebers.

Anderes gilt für die Übergabe des **bäuerlichen Wohnhauses**. Hier bildet der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage. Dieser kann nach dem Pauschalwertmodell, dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria oder einem Gutachten ermittelt werden. Innerhalb des begünstigten Personenkreises spielen Gegenleistungen wie Schuldübernahme, Einräumung von Wohnrechten etc. keine Rolle, dh diese erhöhen oder vermindern den Wert nicht. Die Grunderwerbsteuer wird in diesem Fall nach einem Stufentarif errechnet:

0,5% für die ersten 250.000 €

2% für die nächsten 150.000 €

3,5 % darüber hinaus

Bei Übergabe außerhalb des begünstigten Personenkreises wird die Grunderwerbsteuer nach dem gemeinen Wert berechnet. Diese beträgt 3,5% dieses gemeinen Wertes.

### Grundbuchseintragungsgebühr:

Für die Eintragung des Eigentumsrechtes fällt eine Gebühr von 1,1% der Bemessungsgrundlage an.

Diese wird bei Übertragung an den begünstigten Personenkreis vom 3-fachen Einheitswert berechnet. Beim Wohnhaus oder bei außerfamiliärer Übergabe gilt der Verkehrswert als Berechnungsgrundlage.

### Schenkungsmitteilungsgesetz:

Wird anlässlich der Übergabe auch Bargeld gegeben bzw. als vorgezogener Erbteil ausbezahlt, dann sind diese Beträge zwar nicht steuerpflichtig, aber meldepflichtig nach dem Schenkungsmitteilungsgesetz.

Für Schenkungen von Bargeld, Kapitalforderungen, Wertpapieren, Unternehmensanteilen und Sachvermögen besteht Anzeigepflicht beim Finanzamt.

Schenkungen zwischen nahen Angehörigen müssen ab einer Wertgrenze von 50.000 € gemeldet werden (Schenkungen innerhalb eines Jahres von denselben Personen sind zusammenzurechnen).

Schenkungen zwischen fremden Personen sind ab 15.000 € anzuzeigen (Schenkungen innerhalb von 5 Jahren sind zusammenzurechnen).

Die Anzeige hat binnen 3 Monaten ab Erwerb zu erfolgen, bei Unterbleiben der Anzeige

können Geldstrafen bis zu 10% des gemeinen Wertes verhängt werden.

### **Neugründungs-Förderungsgesetz:**

Wenn der bisherige Betriebsführer übergibt und der Übernehmer sich bisher nicht vergleichbar betrieblich beherrschend betätigt hat, gibt es Gebührenbefreiungen (z.B. Zulassungsgebühr für Traktoren und Anhänger etc.).

Die Übertragung wird bei Vorliegen der Voraussetzungen bis zu einer Bemessungsgrundlage von 75.000 € auch von der Grunderwerbsteuer befreit (ausgenommen Wohnhaus und nicht land- und forstliche Einheitswerte).

Die Befreiungen gelten dann nicht, wenn sich der Übernehmer in den letzten 5 Jahren vor der Übergabe z.B. als Pächter des elterlichen oder eines sonstigen Betriebes betätigt hat.

Die Erklärung der Betriebsübertragung ist verpflichtend unter Inanspruchnahme der Beratung durch die gesetzliche Interessenvertretung zu erstellen (Bezirkskammer). Sie ist gemeinsam mit der Gebührenerklärung für die Grunderwerbsteuer vorzulegen. Wird innerhalb von 5 Jahren der Betrieb übertragen, betriebsfremden Zwecken zugeführt oder der Betrieb aufgegeben, so führt dies rückwirkend zum Wegfall der Begünstigung.

### **Einkommensteuergesetz:**

Wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb vom Übernehmer im Nebenerwerb geführt, so kann auch ein pauschalierter Betrieb Steuerpflichten auslösen. Dienstnehmer dürfen zu ihrem Gehalt jährlich nur 730 € steuerfrei dazuverdienen.

Die Gewinnermittlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erfolgt, wenn bestimmte Einheitswert- oder Umsatzgrenzen nicht überschritten werden (Einheitswert bis 75.000 €, Nettoumsatz bis 600.000 €), gemäß Pauschalierungsverordnung nach flächenabhängigen Durchschnittssätzen. 42 % des bewirtschafteten Einheitswertes bilden die Ausgangsbasis für die Berechnung, daneben sind aber auch Gewinne aus Weinbau, Gartenbau, bestimmten Nebentätigkeiten (Be- und Verarbeitung, Holzakkordantentätigkeiten etc.), Urlaub am Bauernhof, Pachterlöse und sonstige nicht abpauschalierte Einkünfte dazuzurechnen. Von dieser Gesamtsumme können dann noch bezahlte Pachtzinse (maximal 25% des Einheitswertes der Zupachtflächen), Schuldzinsen für die Land- und Forstwirtschaft, Ausgedingsleistungen sowie die an die SVS bezahlten Sozialversicherungsbeiträge abgezogen werden.

In jedem Fall sollte der Übernehmer bei Betriebsübergabe auch eine steuerliche Beratung in Anspruch nehmen. Ihr Kammersekretär oder das „Steuerreferat“ der Landeskammer sind gerne behilflich.

Mag. Doris Nogger  
Steuerreferentin LK Steiermark