



Landvolk Niedersachsen
Landesbauernverband e.V.



Vorschlag zur Novellierung der Höfeordnung ab 1.1.2025

der Landesbauernverbände

- **Landvolk Niedersachsen Landesbauernverband e. V.**
- **Bauernverband Schleswig-Holstein e. V.**
- **Rheinischer Landwirtschafts-Verband e. V.**
- **Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V.**

1. Vorschlag:

Hofeswert (§ 12 Abs. 2 HöfeO):

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft x 0,6

2. Vorschlag:

Mindest-Hofeswert (§ 1 Abs. 1 HöfeO):

**Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft von mindestens
54.000,- Euro (bei Hofvermerk: 27.000,- Euro)**

3. Vorschlag:

Schuldenabzug (§ 12 Abs. 3 S. 2 HöfeO): bis 20 % des Hofeswertes

4. Vorschlag:

Übergangsregelung für 10 Jahre:

- **Anwendung Höferecht auch auf kleinere Höfe**
- **Begrenzung des Hofeswertes auf den Ertragswert nach § 2049 BGB**

I. Einleitung:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 (1 BvL 10/14 u. a.) entschieden, dass die Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuerbemessung verfassungswidrig sind. In der Folge hat der Deutsche Bundestag am 18.10.2019 das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet (BGBl. 2019, Teil I, S. 1794), wonach die bisherige Einheitsbewertung für Grundsteuerzwecke nicht fortgeführt wird.

Die Einheitsbewertung hat allerdings nicht nur Bedeutung für die Grundsteuerermittlung, sondern auch für das landwirtschaftliche Sondererbrecht der Höfeordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1976 – BGBl. I S. 1933 – zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.11.2015 – BGBl. I S. 2010), die in NRW, Niedersachsen, Hamburg gilt. Denn zum einen knüpft die Höfeordnung (HöfeO) in § 1 Abs. 1 ihre Anwendbarkeit an den Wirtschaftswert, der Teil des Einheitswertes ist, zum anderen bemisst § 12 Abs. 2 HöfeO den Hofeswert für Zwecke der Abfindung der weichenden Erben an den 1,5-fachen Einheitswert. Mangels Fortführung des Einheitswertes besteht daher dringender Handlungsbedarf, diese Vorschriften zu ersetzen.

Das landwirtschaftliche Sondererbrecht ist im Rechtsbewusstsein der bäuerlichen Bevölkerung tief verankert. Nach diesem Sondererbrecht erbt den landwirtschaftlichen Hof nicht eine Erbengemeinschaft, sondern stets nur ein Erbe, der Hoferbe (§ 4 HöfeO). Die übrigen Miterben (sog. weichende Erben) erhalten eine Abfindungszahlung, die sich nicht am Verkehrswert bemisst, sondern dem niedrigeren Hofeswert (§ 12 Abs. 2 HöfeO). Damit wird sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Betrieb agrarstrukturell erwünscht geschlossen an eine natürliche Person vererbt wird. Um einen Ausgleich zugunsten der weichenden Erben zu schaffen, ist der Hoferbe 20 Jahre lang einer Abfindungsergänzungspflicht unterworfen (§ 13 HöfeO), so dass er die weichenden Erben an Erlösen zu beteiligen hat, falls er den Hof, einzelne Grundstücke oder Zubehör veräußert oder dem Hofeszweck zuwiderlaufende Erlöse erzielt.

Dieses Sondererbrecht hat die Agrarstruktur in Nordwestdeutschland deutlich gestärkt. Während insbesondere in Süddeutschland durch Realteilung eine Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eintrat, ist dies in Nordwestdeutschland unterblieben. Zu danken ist dies der Regelung, dass den landwirtschaftlichen Betrieb nur eine natürliche Person erbt, der Hoferbe. Zudem führt die Bemessung der Hofabfindung an dem reduzierten Hofeswert (statt Verkehrswert) dazu, dass die Fortführung des bäuerlichen Familienbetriebs erleichtert wird, denn die Abfindungslasten sind deutlich reduziert. Für den Fall der

Nachabfindungspflichtigkeit ist es im Gegenzug gerechtfertigt, diese am Verkehrswert zu orientieren, denn die Veräußerung von Grundstücken oder Zubehör sowie die nicht landwirtschaftliche Erlöserzielung sind höferechtszweckwidrig.

Durch die Höfeordnung ist mithin die Stärkung landwirtschaftlicher Familienbetriebe im ländlichen Raum sichergestellt. Die Höfeordnung stellt neben dem Grundstücksverkehrs- und Landpachtrecht einen wichtigen Mosaikstein der Sicherung der Agrarstruktur in Nordwestdeutschland dar.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Novellierung der Höfeordnung zum 01.01.2025.

II. Ziele der Novellierung:

Gegenüber den westdeutschen Landesenerbenrechten ist die Höfeordnung in der bisherigen Fassung anerkannt und von einem breiten Konsens im ländlichen Raum getragen, da die Ermittlung des Hofeswertes auf der Grundlage der bisherigen Einheitswerte ohne Hinzuziehung von Sachverständigen für Hofeigentümer, Hoferben und weichende Erben einfach möglich ist. Die Ermittlung des Hofeswertes im Rahmen der Novellierung sollte somit mit geringen Transaktionskosten, einfach und rechtssicher möglich sein.

Grundlage des Hofeswertes sollte ein Ertragswert sein, kein Verkehrswert. So stellte der bisherige Einheitswert gemäß § 36 Bewertungsgesetz (BewG) einen Ertragswert dar.

Die Bewertungsgrundlage bedarf regelmäßiger Wertanpassung und Aktualisierung, so dass Wertveränderungen korrekt abgebildet werden.

Der Wertansatz sollte so gering sein, dass die Nachabfindungspflichtigkeit nach § 13 HöfeO gerechtfertigt ist. Im Unterschied zum Landguterbrecht (§ 2049 BGB), das keine Nachabfindungspflichtigkeit kennt, ist der bislang niedrige Wertansatz des Hofeswertes nach § 12 Abs. 2 HöfeO gerade auch durch diese Nachabfindungspflichtigkeit gerechtfertigt.

III. Ermittlung des Hofeswertes nach § 12 Abs. 2 HöfeO:

Formulierungsvorschlag (Neuerungen in *rot*):

§ 12 Abs. 2 Satz 2 HöfeO:

Als Hofeswert gelten sechs Zehntel des zuletzt festgesetzten Grundsteuerwertes des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 239 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

Begründung:

Die vier oben genannten Landesbauernverbände haben ein bewertungsrechtliches Gutachten bei Herrn Prof. Dr. Enno Bahrs, Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Hohenheim, in Auftrag gegeben. Dieses hat Herr Prof. Bahrs unter dem Titel

„Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gem. § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO“

im März 2022 erstattet. Es ist als **Anlage** beigefügt.

1.

Darin wird zunächst die Frage thematisiert, warum als Hofeswert im Sinne von § 12 Abs. 2 HöfeO nicht Bezug genommen wird auf den Ertragswert nach § 2049 Abs. 2 BGB. Es wird darauf hingewiesen, dass dies stets eine individuelle, sachverständige Wertermittlung erforderlich macht, was hohe Transaktionskosten auslöst. Denn die Ertragswertermittlung nach § 2049 BGB leitet sich daraus ab, was der konkrete Betrieb nachhaltig an Ertrag liefern kann, wobei der Unternehmerlohn und die Entlohnung der unentgeltlich mitarbeitenden Familienangehörigen fiktiv abgezogen wird (Wöhrmann/Graß, Landwirtschaftserbrecht, Kommentar, 11. Auflage, § 2049, Rn. 81).

Zu ergänzen ist, dass eine Anknüpfung des Hofeswertes an den Ertragswert nach § 2049 BGB die Nachabfindungspflichtigkeit des höferechtlich gebundenen Vermögens nach § 13 HöfeO wie auch weitere ausgewogene Regelungen der Höfeordnung nicht rechtfertigen würde. Die Höfeordnung enthält nämlich gegenüber dem Landguterbrecht des BGB zahlreiche Besserstellungen für weichende Erben auf der einen Seite und Belastungen für den Hoferben/-

Übernehmer auf der anderen Seite, die allerdings durch den höferechtlichen Zweck gerechtfertigt sind:

- Wird Hofesvermögen „zweckentfremdet“, entstehen für die weichenden Erben die bereits erwähnten Abfindungsergänzungsansprüche gem. § 13 HöfeO, eine Nachabfindungspflicht ist dem Landguterbrecht fremd.
- Ferner muss der Hoferbe anders als im Landguterbrecht gem. § 6 Abs. 6 HöfeO grundsätzlich wirtschaftsfähig sein, d. h. in der Lage sein, den Hof selbst zu bewirtschaften.
- Schließlich gilt nach § 17 Abs. 2 HöfeO im Fall einer Übergabe an Abkömmlinge zugunsten der übrigen Abkömmlinge der Erbfall als eingetreten, so dass diese bereits bei der Übergabe im Wege vorweggenommener Erbfolge einen Abfindungsanspruch nach § 12 HöfeO haben und ferner die Anwartschaft auf Nachabfindungsansprüche gem. § 13 HöfeO. Im Fall der Übergabe eines Landgutes entstehen bei Übergabe hingegen keine Ansprüche, vielmehr könnten Pflichtteilsergänzungsansprüche entstehen, wenn der Übergeber innerhalb von 10 Jahre nach Übergabe verstirbt.
- Desweiteren steht dem überlebenden Ehegatten nach § 14 Abs. 2 HöfeO ein gesetzlicher Altenteilsanspruch zu, welchen das Landguterbrecht ebenfalls nicht enthält.

Die Höfeordnung ist somit eine ausgewogene Regelung, welche die Interessen des Hoferben sowie des überlebenden Ehegatten und der sonstigen weichenden Erben vor dem Hintergrund des Gesetzeszweckes der Erhaltung von leistungsfähigen Betrieben im Erbgang und in der Übergabe ausgewogen berücksichtigt. Sie erschiene zur Betriebserhaltung nicht vorzugswürdig, wenn der Hofeswert dem Ertragswert des § 2049 BGB entspräche. Gerechtfertigt erscheinen die höferechtlichen Sonderbestimmungen nur bei einem Hofeswert, der unterhalb des Ertragswerts nach § 2049 BGB angesiedelt wird. Ansonsten wäre sicher zu erwarten, dass bei der Ersetzung des Hofeswertes durch den Ertragswert nach § 2049 BGB die Höfeordnung ihre agrarstrukturell wichtige Bedeutung verlieren würde.

2.

Sodann thematisiert das Gutachten die Frage, warum der Hofeswert nach § 12 Abs. 2 HöfeO nicht der Ertragsbewertung des Erbschaftsteuerrechts (§§ 157 ff. BewG) folgen sollte.

Der Gutachter räumt ein, dass das Bewertungsrecht in §§ 163 Abs. 3 und 164 Abs. 2, 4 BewG i. V. m. Anlage 14 den standardisierten Reingewinn je nach Bundesland bzw. Regierungsbezirk und in Abhängigkeit von der Betriebsgröße (Europäische Größeneinheit –

EGE) sowie betriebswirtschaftliche Ausrichtung – angibt. Dies stellt eine einfache Wertermittlung mit geringen Transaktionskosten dar.

Für die Land- und Forstwirtschaft werden indes in Anlage 14 ff. BewG veraltete Durchschnittswerte abgebildet, die mehrheitlich negative Reingewinne aufzeigen. Dies würde sich – so der Gutachter – auch bei einer Aktualisierung dieser Werte nicht signifikant verändern. Der vorgenannte standardisierte Reingewinn kann folglich kein Mindestsubstrat sein für die Abfindung weichender Erben.

Es entstehen zudem Abgrenzungskonflikte an der Schwelle von Größenklassen in Anlagen 14 ff. BewG, was nicht zu unterschätzen sei. Von Jahr zu Jahr könnten landwirtschaftliche Betriebe zwischen den maßgeblichen Differenzierungskriterien hin und her wechseln, so dass keine Planungssicherheit bestehe. Bislang spiele dieses Problem angesichts der Verschonungsregelung der §§ 13 a, 13 b ErbStG keine Rolle.

Das Erbschaftsteuerrecht orientiert sich sodann an einem Mindestwert gemäß § 164 BewG. Dieser entspricht jedoch nicht der Vorgabe einer Ertragsbewertung, und scheidet somit für den Hofeswert ebenfalls aus.

Letztlich verweist der Gutachter darauf, dass die Anlage 14 BewG veraltet sei. Die bei ihr anzuwendende Europäische Größeneinheit (EGE) gäbe es nicht mehr. Sie sei durch den Standardoutput (SO) ersetzt worden. Folglich ist sie nicht mehr rechtssicher anwendbar.

3.

Es stellt sich sodann die Frage, warum der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 239 BewG ein geeigneter Maßstab für den Hofeswert nach § 12 Abs. 2 HöfeO sein kann.

Der vorgenannte Grundsteuerwert ist der direkte Nachfolger des Einheitswertes als Grundlage der Grundsteuererhebung. Er ist ein Ertragswert, § 236 Abs. 1 BewG. Er wird alle 7 Jahre neu festgestellt (§ 221 Abs. 1 BewG), so dass eine regelmäßige Aktualisierung der Bewertungsgrundlage gesichert ist. Dass dies auch tatsächlich erfolgt, erscheint angesichts der hohen fiskalischen Bedeutung der Grundsteuer (derzeitiges Jahresaufkommen von ca. 14 Milliarden Euro) realistisch. Der Grundsteuerwert wird im Grundsteuerbescheid amtlich festgestellt, folglich ist keine sachverständige individuelle Bewertung erforderlich. Die Transaktionskosten sind somit gering, die Bewertungsgrundlage erscheint rechtssicher.

4.

§ 237 BewG kreiert einen „standardisierten Reinertrag“ (Bundestag Drucksache 19/11085, S. 103). Dieser wird in einem 2-stufigen Wertermittlungsverfahren durch eine Ertragsbewertung des Grund und Bodens (Anlagen 27 ff. BewG) zuzüglich eines Wertzuschlages für die Hofstelle (Anlage 32 BewG) ermittelt. Der standardisierte Reinertrag geht von dem schulden- und pachtfreien Betrieb mit entlohnten fremden Arbeitskräften aus (§ 236 Abs. 2 S. 2 BewG). Eine Besonderheit besteht darin, dass der Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte flexibel gestaltet ist: Sinkt die Nettorentabilität des Betriebes unter 100 %, wird der Lohnansatz nur noch prozentual abgezogen (Bundestag Drucksache 19/11085, S. 103).

Diese Bewertung hat der Gutachter anhand der Daten dem BMEL-Testbetriebsnetzes im Hinblick auf einen an der wirklichen Ertragskraft landwirtschaftlicher Betriebe zu messenden Maßstab überprüft. Das BMEL-Testbetriebsnetz wertet die Betriebsdaten von mehr als 8.000 landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit repräsentativer Aussagekraft aus. Es basiert auf § 2 Landwirtschaftsgesetz (LwG) und stellt die einzige repräsentative Quelle gesamtbetrieblicher mikroökonomischer Daten dar. Die Ergebnisauswertungen finden im Deutschen Agrarbericht ihren Niederschlag.

Gemäß der Testbetriebsstatistik des BMEL erzielen die deutschen Haupterwerbsbetriebe im Durchschnitt 60 – 80 % Nettorentabilität. Nach der vorbeschriebenen eingeschränkten Berücksichtigung der Lohnansätze unentgeltlich beschäftigter Familienangehöriger hat dies zur Folge, dass der Lohnansatz mitunter nur noch marginal berücksichtigt wird. Und dies angesichts der Tatsache, dass die Lohnansätze in der Landwirtschaft sowieso schon gering sind. Zur Abbildung der wirklichen Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes, die Grundlage für tragbare Abfindungszahlungen sein muss, können daher die Anpassungen des Lohnansatzes bei reduzierter Nettorentabilität für ein normiertes Ertragswertverfahren im Sinne der HöfeO nicht maßgeblich sein.

Hinzu kommt, dass der pachtfreie Betrieb kaum noch der Realität entspricht. In Westdeutschland beispielsweise beträgt die Pachtquote annähernd 60 %. Auch eine angemessene Berücksichtigung der Pachtaufwendungen ist also zwingend, um die wirkliche Leistungsfähigkeit eines Betriebes zu ermitteln.

Der Gutachter fasst zusammen, dass durch die Methodik des standardisierten Reinertrags nach § 237 BewG systematisch zu hohe Ertragswerte ausgewiesen werden. Es ist daher eine Anpassung dieses standardisierten Reinertrags erforderlich, um dem die wirkliche Ertragsfähigkeit am besten abbildenden modifizierten Reinertrag näher zu kommen.

Dazu hat der Gutachter das BMEL-Testbetriebsnetz mit den Testbetrieben aus den Höferechtsländern NRW, Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein bezogen auf die Wirtschaftsjahre 2015/16 – 2019/20 ausgewertet. Er kommt zu dem Ergebnis, dass der standardisierte Reinertrag mit 0,413 zu multiplizieren ist, um den modifizierten Reinertrag zu erhalten.

5.

Gemäß § 237 Abs. 3 BewG i. V. m. Anlage 28 BewG nimmt das Bewertungsrecht für Grundsteuerzwecke eine gesonderte Bewertung der Forstwirtschaft vor. Es werden für naturräumlich homogen gegliederte Einheiten gegendübliche Verhältnisse normiert. Die Bewertung der Forstflächen baut wie in der Landwirtschaft auf den Reinertrag auf. Er berücksichtigt gleichermaßen die Entlohnung der bislang noch nicht entlohten Familienarbeitskräfte und kommt zu Ertragswerten zwischen 620,- Euro/ha und 3.351,- Euro/ha. Ein Anpassungsbedarf erscheint dem Gutachter nicht eindeutig erkennbar, insbesondere ist in der Regel von einem pachtfreien Forstbetrieb auszugehen und prima facie keine Anpassung der Lohnansätze vorgenommen worden. Allerdings verweist der Gutachter darauf, dass im Forst derzeit erhebliche Ertragsrückgänge erwartbar sind. Dies basiert auf der Borkenkäfer-Kalamität sowie der erheblichen Betroffenheit des Forstes durch Dürreschäden in Folge des Klimawandels. Dies alles ist in der Anlage 28 BewG bislang nicht berücksichtigt.

Er empfiehlt daher aus pragmatischen Gründen und insbesondere, wenn der landwirtschaftliche Teil die überwiegende Wertkomponente darstellt, einen einheitlichen Anpassungsfaktor von 0,413 auf den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 239 BewG.

6.

Der derzeitige Einheitswert umfasst gem. § 48 BewG neben dem Wirtschaftsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs (im Wirtschaftswert nach § 46 BewG) auch den Wohnteil des landwirtschaftlichen Betriebs (Wohnungswert gemäß § 47 BewG). Der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst den Wohnteil hingegen nicht. Dieser wird gesondert ermittelt und ist Gegenstand der Grundsteuer B.

Allerdings eröffnet das Bewertungsrecht für die Grundsteuer B eine Länderöffnungsklausel, so dass in einzelnen Bundesländern von dem Bundesmodell abgewichen wurde. Das betrifft Niedersachsen und Hamburg, die das „Flächen-Lage-Modell“ anwenden (Niedersächsisches Grundsteuergesetz vom 7.7.2021, Nds. GVBl. 2021, 502; Hamburgisches Grundsteuergesetz

vom 24.8.2021, HmbGVBl. 2021, 600), während NRW und Schleswig-Holstein dem Bundesmodell folgen. Der Gutachter stellt fest, dass die Bewertungsverfahren in Niedersachsen und Hamburg keine Ertragsbewertungen darstellen. Dies erschwert die Feststellungen für Zwecke der HöfeO. Zudem ist eine einheitliche Vorgehensweise im Anwendungsbereich der HöfeO bei der Ermittlung des Hofeswertes unerlässlich. Ein Verzicht auf die Bewertung des Wohnteils hingegen scheidet aus, weil der Wohnteil elementarer Wertbestandteil eines Hofes ist. Nach § 1 Abs. 1 Höfeordnung ist der Wohnteil essentieller Bestandteil eines Hofes im Sinne der HöfeO.

Eine Auswertung der Finanzverwaltung in NRW für alle erfassten landwirtschaftlichen Unternehmen hat ergeben, dass bei den bisherigen Einheitswerten etwa 1/3 des Wertes auf den Wohnungswert entfällt. Eine Stichprobe des Landvolks Niedersachsen Landesbauernverband e. V. bei mehr als 160 landwirtschaftlichen Unternehmen hat dies bestätigt.

Daraus folgt der praktikable Vorschlag, auf den angepassten Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft einen Zuschlag von 50 % zu machen, so dass als Bemessungsfaktor für den Hofeswert nach § 12 Abs. 2 HöfeO sich ergibt:

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft multipliziert mit 0,6.

IV. Ermittlung des Mindestwertes nach § 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 HöfeO für die Hofeigenschaft

Formulierungsvorschlag (Neuerungen in *rot*):

§ 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 HöfeO:

Hof im Sinne dieses Gesetzes ist eine im Gebiet der Länder belegene land- oder forstwirtschaftliche Besitzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die ..., sofern sie einen Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft von mindestens 54.000 Euro hat. Der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist der nach steuerlichen Bewertungsvorschriften festgestellte Grundsteuerwert im Sinne des § 239 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist. Eine Besitzung, die

einen Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft von weniger als 54.000 Euro, mindestens jedoch von 27.000 Euro hat, wird Hof, wenn der Eigentümer erklärt, ...

§ 1 Abs. 3 Satz 2 HöfeO:

Der Verlust der Hofeigenschaft tritt jedoch erst mit der Löschung des Hofvermerks im Grundbuch ein, wenn lediglich der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft unter 27.000 Euro sinkt oder keine zur Bewirtschaftung geeignete Hofstelle mehr besteht.

Begründung:

Bislang normiert die HöfeO in § 1 Abs. 1 einen Mindest-Wirtschaftswert von 10.000,- Euro, damit der landwirtschaftliche Betrieb als Hof im Sinne der HöfeO angesehen werden kann. Bei eingetragenem Hofvermerk gilt ein Mindestwert von 5.000,- Euro Wirtschaftswert.

Angesichts der Nichtfortführung des Einheitswertes besteht die Anforderung an den Mindest-Hofeswert, dass dieser einer objektivierten Mindestleistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs entsprechen muss. Dies kann als gegeben angesehen werden, wenn neben einem Gewinn auch eine Eigenkapitalbildung ermöglicht ist, um eine Modernisierung und auch betriebliches Wachstum zu ermöglichen. Die Kennzahl ist die Nettoinvestition.

Auch dazu hat der Gutachter das BMEL-Testbetriebsnetz ausgewertet. Bei Haupterwerbsbetrieben unterhalb von 10.000,- Euro Wirtschaftswert ergeben sich im Durchschnitt der jüngsten 5 Wirtschaftsjahre zwar Gewinne, jedoch teils negative Nettoinvestitionen. Eine Eigenkapitalbildung liegt aber vor. Bei Klein- und Nebenerwerbsbetrieben unter 5.000,- Euro Wirtschaftswert ergeben sich zwar Gewinne, jedoch bestehen negative Nettoinvestitionen sowie eine negative Eigenkapitalveränderung. Betriebe ab 5.000,- Euro Wirtschaftswert zeigen im Durchschnitt Gewinne, führen Nettoinvestitionen durch und/oder weisen positive Eigenkapitalveränderungen nach.

Der Gutachter ermittelt, dass einem Wirtschaftswert von bislang 10.000,- Euro etwa ein Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft von 135.000,- Euro entspricht. Multipliziert man dies mit dem Faktor 0,4, ergibt sich der Betrag von 54.000,- Euro, der sonach als Mindestwert im Sinne von § 1 Abs. 1 HöfeO anzuhalten wäre. Der hälftige Mindestwert beläuft sich dann auf 27.000,- Euro.

V. Abzug von Verbindlichkeiten (§ 12 Abs. 3 S. 2 HöfeO):

Formulierungsvorschlag (Neuerungen in *rot*):

§ 12 Abs. 3 S. 2 HöfeO:

Der danach verbleibende Betrag, jedoch mindestens ein Fünftel des Hofeswertes (Absatz 2 Satz 2), gebührt ...

Begründung:

Die vier Landesverbände haben die vorgeschlagene Formel zur Ermittlung des Hofeswertes „Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft x 0,6“ evaluiert. Es sind dazu etwa 220 Betriebsdaten analysiert und die Hofeswerte nach bisheriger Rechtslage (1,5-facher Einheitswert) der neuen Wertermittlung (Grundsteuerwert x 0,6) gegenübergestellt worden. Es ergibt sich eine Veränderung des Hofeswertes alt zu neu in einer Streubreite von dem 0,7-fachen bis hin zum 8-fachen, im Schnitt eine Steigerung um das 2,5-fache.

Die vier Landesbauernverbände halten diese Steigerung im Schnitt für tragbar. Bereits heute zeigt sich in der Praxis der Hofübergabeberatung, dass von der gesetzlichen Abfindungsbemessung nach oben abgewichen wird, vor allem wenn der Betrieb schuldenfrei oder fast schuldenfrei ist. Eine Verdoppelung der Abfindungsbeträge ist dann nicht selten.

Um einer Überforderung erheblich mit Verbindlichkeiten belasteter landwirtschaftlicher Betrieb entgegenzuwirken, schlagen die vier Landesbauernverbände eine Änderung des § 12 Abs. 3 S. 2 HöfeO vor, wonach der Abfindungsberechnung mindestens 1/5 des Hofeswertes (statt 1/3) zugrunde zu legen ist. Dies führt zu einer höheren Berücksichtigung von Verbindlichkeiten, ohne aber den Miterben im Falle einer vollständigen Schuldenbelastung einen Mindestwert zu entziehen. Während im Allgemeinen Erbrecht ein Nachlass auch überschuldet sein kann, bliebe es im Höferecht bei dem Prinzip, dass eine Mindestabfindung die weichenden Erben auf jeden Fall erhalten.

VI. Übergangsregelung:

Formulierungsvorschlag (Neuerungen in *rot*):

§ xx-Übergangsregelung

(1) Ein Hof, der nach der Höfeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1976 (BGBl. I S. 1933), zuletzt durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010) geändert, die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 erfüllt, ist innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Hof im Sinne dieses Gesetzes. auch wenn er die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 der Höfeordnung in der neuen Fassung nicht erfüllt, es sei denn, der Hofeigentümer gibt gegenüber dem Landwirtschaftsgericht eine negative Hofeserklärung ab.

(2) Innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes gilt § 12 Abs. 2 in der neuen Fassung mit der Maßgabe, dass der Hofeswert im Sinne des § 12 Abs. 2 der neuen Fassung begrenzt ist auf höchstens den Ertragswert im Sinne des § 2049 Abs. 2 BGB, falls sich der Hoferbe auf diese Vorschrift beruft. Kosten zur Ermittlung dieses Wertes fallen dem Hoferben zur Last.

Begründung:

Absatz 1:

Unter Geltung des bisherigen Höferechts sind zahlreiche letztwillige Verfügungen errichtet worden, die bindend wurden. Dies kann sich um gemeinschaftliche Ehegattentestamente handeln, bei denen ein Ehegatte vorverstorben ist, es kann sich um Eheverträge handeln, des Weiteren auch um formlos bindende Hofübergabeverträge. Würde ohne Übergangsregelung der Mindestwert für die Anwendung des Höferechts (§ 1 Abs. 1 HöfeO) verändert, würde sich die Frage stellen, wie entsprechende letztwillige Verfügungen auszulegen sind. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Errichtung der letztwilligen Verfügung die Hofeigenschaft gegeben war, nach der Novellierung es sich hingegen nicht mehr um einen Hof handelt.

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Planungssicherheit schlagen daher die vier Landesbauernverbände eine 10-jährige Übergangsfrist vor, wonach der bisherige Mindestwert 10.000,- Euro bzw. 5.000,- Euro Wirtschaftswert weiter gilt, falls nach neuem Mindestwert die Hofeigenschaft nicht mehr gegeben wäre.

Absatz 2:

Ein Übergangsbedarf ergibt sich auch daraus, dass die Bemessung der Hofabfindung an dem Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu erheblichen Erhöhungen der Hofabfindung führen kann (in der Evaluation bis zu dem 8-fachen), so dass möglicherweise der Hofeswert höher liegen könnte als der Ertragswert nach § 2049 BGB. Dies allerdings widerspräche dem Höferecht mit seiner Nachabfindungspflichtigkeit. Die Fälle dürften selten sein, können aber vorkommen.

Daher sollte es dem Hoferben vorbehalten bleiben, in einer Übergangsfrist von 10 Jahren auf seine Kosten nachweisen zu können, dass der Ertragswert nach § 2049 BGB geringer ist als der 0,6-fache Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Die Übergangsfrist von 10 Jahren halten die Bauernverbände für ausreichend, dass Hofeigentümer sich auf die Veränderungen einstellen können.

Anlage:

Bewertungsrechtliches Gutachten Prof. Dr. Enno Bahrs vom März 2022