

Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil II)*

3. Ermittlung des Übernahmewertes laut Kärntner Erbhöfegesetz und Tiroler Höfegesetz

Der zu ermittelnde Übernahmewert ist in § 12 Kärntner Erbhöfegesetz wie folgt beschrieben:

„§ 12. (1) Können sich die Miterben über den Übernahmewert nicht einigen, so hat ihn das Verlassenschaftsgericht unter Bedachtnahme auf alle auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen so festzusetzen, daß der Übernehmer wohl bestehen kann. Das vorhandene Betriebsinventar ist bei der Feststellung des Hofwertes angemessen zu berücksichtigen, aber nicht selbständig zu schätzen.

(2) Auf dem Erbhof betriebene Unternehmen des Hofeigentümers, die wirtschaftlich nicht unbedeutend sind und vom Hof überhaupt nicht oder nicht ohne unverhältnismäßige Nachteile getrennt werden können (§ 3 Abs. 3), sind jedoch selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.

(3) Das Verlassenschaftsgericht hat vor seiner Entscheidung mindestens zwei Sachverständige beizuziehen und der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.“

Die entsprechende Bestimmung des Tiroler Höfegesetzes lautet wie folgt:

„§ 21. (1) Hat der Erblasser keine Verfügung über den Übernahmewert getroffen und können sich auch die Miterben darüber nicht einigen, so hat das Verlassenschaftsgericht den Wert des Hofes (des erledigten Anteils) nach billigem Ermessen so festzusetzen, daß der Übernehmer wohl bestehen kann. Dabei ist der Ertragswert des Hofes (des erledigten Anteils) angemessen zu berücksichtigen. Das Zugehör (§ 20 Abs. 4) ist bei der Feststellung des Übernahmewertes zu berücksichtigen, aber nicht selbständig zu schätzen.

(2) Ein Unternehmen, das auf dem geschlossenen Hof betrieben wird und wirtschaftlich nicht unbedeutend ist, ist jedoch selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.

(3) Das Verlassenschaftsgericht hat der Schätzung mindestens zwei Sachverständige beizuziehen. Die Miterben

können der Schätzung beiwohnen und ihre Einwendungen vorbringen.“

Aus diesen Gesetzesstellen ist erkennbar, dass in Tirol der Erblasser den Übernahmewert bestimmen kann und in beiden Bundesländern die Miterben von sich aus eine Einigung über die Höhe des Übernahmewertes herbeiführen können. In beiden Gesetzen ist – wie auch im Anerbengesetz – der Übernahmewert/-preis so festzulegen, dass der Übernehmer „wohl bestehen kann“. Es gelten daher auch hier die bereits beim Anerbengesetz getroffenen Ausführungen. Ähnlich wie im Anerbengesetz wird im **Tiroler Höfegesetz** auf die Bestimmung des Ertragswertes verwiesen. Auswirkungen fachlicher Art ergeben sich insofern, als in beiden Bundesländern vom Anerbengesetz abweichende Grenzen zur Erbhofbestimmung vorgegeben sind und daher oft sehr kleine land- und forstwirtschaftliche Betriebe unter die anerbenrechtlichen Regelungen fallen.

3.1. Ermittlung des Übernahmewertes laut Tiroler Höfegesetz

Diesem Gesetz unterliegen jene über ein Wohnhaus verfügende land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, welche als sogenannte geschlossene Höfe in der Höfeabteilung des Grundbuches (Höferolle) eingetragen sind.

Infolge der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Änderung der Rahmenbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft Tirols, des in manchen Gebieten bestehenden Siedlungsdruckes, der Änderung der Struktur der bäuerlichen Familien und der in Land- und Forstbetrieben Tirols sehr häufig vorhandenen Einkommenskombinationen wird dieser Bereich in einer eigenen Veröffentlichung behandelt.

3.2. Ermittlung des Übernahmewertes laut Kärntner Erbhöfegesetz

Als Kärntner Erbhöfe gelten landwirtschaftliche, mit einer Hofstelle versehene Betriebe „mittlerer Größe“, welche über ein Mindestflächenausmaß von 5 Hektar (Land- und Forstflächen) verfügen. Ab dieser Untergrenze liegt ein dem Kärntner Erbhöfegesetz unterliegender Erbhof vor, „ohne dass es noch auf einen erzielbaren Ertrag des Be-

* Teil I abgedruckt in SV 2014/3, 145.

„*tribes ankäme*“ (OGH 25. 2. 1999, 6 Ob 24/99v). Die vom Gesetz definierte Obergrenze gilt dann als überschritten, wenn der „*Durchschnittsertrag das Sechsfache des zur Erhaltung einer fünfköpfigen Familie Erforderliche*“ übersteigt (§ 2 Abs 1 Kärntner Erbhöfegesetz).

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Übernahmewertes wird in **Kärnten** eine in wesentlichen Teilen vom „Wohlbestehen-Können“ abweichende Berechnung gepflogen, auf die in gebotener Kürze einzugehen ist:

- Das sogenannte Kärntner Modell wurde in den Jahren 1990 bis 1992 auch unter Mitwirkung des Autors dieser Veröffentlichung entwickelt.
- Problematisch sind die danach erfolgten Weiterentwicklungen und Anpassungen.
- Berechnungsgrundlage ist der sogenannte modifizierte Ertragswert.

3.2.1. Grundstruktur des Kärntner Modells¹⁴

1. Die Ausgangsbasis für dieses Modell ist die Errechnung des jährlich durchschnittlich erwirtschaftbaren **land- und forstwirtschaftlichen Einkommens laut Ist-Betriebsorganisation**.

2. Weiters muss der **angemessene Existenzbedarf** der Anerbenfamilie ermittelt werden. Dieser orientiert sich an der Höhe des Privatverbrauches der bäuerlichen Familie des Anerben, am vorgefundenen Lebensstandard am Erbhof und an dem betriebsnotwendigen Arbeitskraftstundeneinsatz familieneigener Arbeitskräfte.

3. Der dritte Schritt besteht in der **Errechnung der maximalen jährlichen Belastbarkeitsgrenze** unter der Annahme von Schulden- und Ausgedingelastfreiheit. Dazu wird von den durchschnittlichen jährlichen erbhofrelevanten Einkünften (Schritt 1) der anteilige Existenzbedarf der Übernehmerfamilie (Schritt 2) subtrahiert.

4. Nun folgt die **Errechnung des maximalen unkorrigierten Auszahlungsbetrages (Kapitalisierung)**. Dazu wird im Kärntner Modell die maximale jährliche Belastbarkeitsgrenze mit dem Rentenbarwertfaktor (**Vervielfältiger**) einer endlichen Rente kapitalisiert. „*Die Laufzeit ist im Regelfall mit der Hälfte einer Generationenfolge (= Bewirtschaftungszeitraum des Anerben) anzusetzen. Die Laufzeit liegt daher in der Regel zwischen 10 und 20 Jahren. Der Zinssatz ist je nach geplanter Finanzierung (Eigen-, Fremd- oder gemischte Finanzierung) anzusetzen.*“¹⁵

Das Problem des Kärntner Modells liegt auch darin, dass durch die geplante Finanzierung des Übernahmewertes beträchtliche Beeinflussungsmöglichkeiten des sogenannten Vervielfältigers bestehen. Bei geringem Zinssatz (zB Eigenfinanzierung) liegt bei gleicher Laufzeit ein hoher Vervielfältiger, bei hohem Zinssatz (ausschließliche Fremdfinanzierung) ein wesentlich geringerer Vervielfältiger vor. Aufgrund dieser Vorgaben des Kärntner Modells ist es für einen präsumptiven und am Betrieb bereits mitarbeitenden Hofübernehmer günstiger, diesen Betrieb vor der

Übernahme bewusst extensiv und unter Hereinnahme von beträchtlichen Fremdmitteln zu bewirtschaften. Dadurch kann das zur Bestimmung des Übernahmewertes heranzuziehende landwirtschaftliche Einkommen (Schritt 1) verringert werden. Bei Ermittlung des Übernahmewertes wird die geplante Finanzierung des Übernahmewertes mit teuren Fremdkrediten in den Berechnungen berücksichtigt, wodurch sich zusätzlich ein geringer Vervielfältiger ergibt.

5. In diesem Schritt erfolgt die **Errechnung des maximal wirtschaftlich verkräftbaren, korrigierten Auszahlungsbetrages** mittels Korrekturen. Dabei sollen beispielsweise bestehende oder in Zukunft entstehende Ausgedingelasten, Ausbildungskosten für Minderjährige, die wirtschaftliche Startsituation und Kosten der Übernahme des Erbhofes durch den Anerben berücksichtigt werden.

6. Als letzter Schritt folgt die **Errechnung des Übernahmewertes des Erbhofes**. Dieser soll laut Kärntner Modell an die Miterben ohne Existenzgefährdung des Erbhofes ausbezahlt werden. Die Berechnung erfolgt derart, dass der im Schritt 5 ermittelte, maximal wirtschaftlich verkräftbare korrigierte Auszahlungsbetrag **mit dem reziproken Wert der Miterben-Erbanteilssumme multipliziert** wird.

Beispiele zum Kärntner Modell

Annahme	Erbanteil	Erbanteil	Erbanteil
Anerbe, Erbanteil	1/4	3/4	3/5
Miterben, Erbanteile	3/4	1/4	2/5
sich daraus ergebender Faktor			
(Auszahlungsbetrag mal) laut Kärntner Modell	4/3	4/1	5/2
maximaler Auszahlungsbetrag (Annahme in Euro)	100.000	100.000	100.000
ergibt als Übernahmewert laut Kärntner Modell in Euro	75.000	25.000	40.000

Anmerkungen fachlich-ökonomischer Art zum Kärntner Modell:

- Das Kärntner Modell wird zwar als modifiziertes Ertragswertverfahren bezeichnet, geht aber nicht von dem zur Ertragswertermittlung notwendigen Reinertrag aus. Berechnungsbasis nach dem Kärntner Modell ist die Differenz zwischen dem landwirtschaftlichen Einkommen (Schritt 1) und dem Verbrauch der bäuerlichen Familie des Anerben (Schritt 2) unter Berücksichtigung des Lebensstandards. Die so ermittelte Differenz kann aus fachlicher Sicht auch nicht annähernd mit dem Begriff des Reinertrages und somit des Ertragswertes gleichgesetzt werden. Laut Kärntner Modell wird – unabhängig von der Realität – eine Anerbenfamilie vorausgesetzt.
- Infolge der Ermittlung des angemessenen Existenzbedarfes einer fiktiven Anerbenfamilie werden subjektive Faktoren einbezogen, welche infolge der sich im Zeitablauf verändernden Familienstruktur und der sich ändernden Verbrauchsstruktur beträchtlichen Schwan-

kungen unterworfen sind. Eine Familie mit Kleinstkindern wird einen anderen Verbrauchsumfang aufweisen als eine Familie mit im Ausbildungsprozess stehenden Kindern.

- Die Berücksichtigung des vorgefundenen Lebensstandards am Erbhofbetrieb benachteiligt sparsam lebende Familien und begünstigt Anerbenfamilien mit großzügigem Lebensstandard, da ja im letztgenannten Fall wesentlich höhere Beträge als angemessener Existenzbedarf berücksichtigt werden.
- Im Rahmen des Kärntner Modelles werden zur Kapitalisierung (Ermittlung des Rentenbarwertes) des Land- und Forstwirtschaftsbetriebes nicht annähernd vergleichbare Zinssätze mit ähnlicher Sicherheit und ähnlichem Risiko herangezogen, sondern bei Kreditgewährungen mögliche Zinssätze. Zu dieser Problematik wurde bereits Stellung genommen.
- Das Kärntner Modell steht in der vorliegenden Form nicht in Einklang mit § 11 Abs 1 bzw 2 Kärntner Erbhöfegesetz. Nach dieser Gesetzesvorgabe ist der Erbhof dem Übernehmer vom Gericht zuzuweisen. Der Übernehmer wird „bis zur Höhe des Übernahmewertes“ Schuldner der Verlassenschaft. Der Übernahmewert ist „als Forderung der Verlassenschaft“ in die anschließende vom Gericht vorzunehmende Erbteilung (§ 11 Abs 1) einzubeziehen. Die von der Anzahl der Miterben beeinflusste Bestimmung der Höhe des Übernahmewertes ist daher weder fachlich begründbar noch in der Rechtsprechung verankert.
- Offensichtlich werden im Zusammenhang mit der Anwendung des Kärntner Modells bewusst überwiegend Standarddaten, wie Daten aus den Buchführungsergebnissen, aus dem Standarddatenkatalog etc, zur Ermittlung des Übernahmewertes herangezogen,¹⁶ um ohne detailliertem Erhebungsaufwand Berechnungen anstellen zu können. Diese Vorgangsweise führt allerdings dazu, dass konkrete betriebsindividuelle Zustände unberücksichtigt bleiben. Durch diese Vorgangsweise wird den Gesetzesvorgaben nicht entsprochen.

In seiner rechtlichen Beurteilung zu seiner Entscheidung vom 28. 9. 1995, 6 Ob 1032/95, hat sich der OGH wie folgt geäußert: „Zur Frage, ob die von den Sachverständigen angewendete Berechnungsmethode nach dem sogenannten ‚Kärntner Modell‘ mit jener übereinstimmt, welche in der Rechtsprechung bisher Anwendung fand (4%ige Kapitalisierung des Reinertrages des Erbhofes, bezogen auf das Todesjahr des Erblassers; SZ 45/40), hat schon das Rekursgericht zutreffend darauf verwiesen, daß insoweit eine Beschwerde des Rechtsmittelwerbers fehlt, weil die angewendete Methode jedenfalls zu einem höheren Übernahmewert führte.“

Im hier vorliegenden Fall akzeptierte offensichtlich der Übernehmer einen mittels des Kärntner Modells berechneten höheren Übernahmewert, wodurch keine Benachteiligung der weichenden Erben (= Rechtsmittelwerber) gegeben war.

3.2.2. Modell der Landwirtschaftskammer für Kärnten

Die Landwirtschaftskammer für Kärnten hat im Jahre 2010 – neben einer Beschreibung – folgendes Berechnungsmodell zur Ermittlung des Übernahmewertes anhand eines Beispiels veröffentlicht:¹⁷

Übernahmewert - Beispiel vereinfacht

Betriebsspiegel: Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb,
Produktionsgebiet Kärntner Becken
Grünland, Mutterkuhhaltung, Forstwirtschaft
55 ha Gesamtfläche, davon 18,5 ha LN
36,0 ha Wald
0,5 ha sonst. Fl.
Hofstelle vorhanden
Kein erbhoffreies Vermögen
Familiensituation: Übergeber, Übernehmer,
2 weichende Geschwister

1. Berechnung des nachhaltigen jährlichen Ertrages:

Deckungsbeitrag Landwirtschaft	€ 1.100,00
Deckungsbeitrag Forstwirtschaft	€ 7.500,00
Jagdpacht	€ 275,00
Fördergelder	€ 9.400,00
Abschreibung Maschinen u. Geräte	€ -4.050,00
Abschreibung Gebäude	€ -3.160,00
Son. Kosten, Strom, Versicherungen etc	€ -2.500,00
Nachhaltiges jährliches Einkommen	€ 8.565,00

2. Berücksichtigung des Lohnanspruches:

Nachhaltiges jährliches Einkommen	€ 8.565,00
Vollerwerbsbetrieb, Lohnanspruch ist	
80% des jährlichen Einkommens	€ -6.852,00
Nachhaltig. erbhofrelevantes Einkommen	€ 1.713,00

3. Berechnung des unbereinigten Übernahmewertes:

Nachhaltig. erbhofrelevantes Einkommen	€ 1.713,00
Zuzüglich Mietwert der Besitzerwohnung	€ 2.500,00
Erbhofrelevantes Gesamteinkommen	€ 4.213,00
Berechnung als Einmalbetrag, Barwert	
Zinssatz 3,3%, Laufzeit 15 Jahre	€ 49.220,00

4. Ermittlung des bereinigten Übernahmewertes:

Unbereinigter Übernahmewert	€ 49.220,00
Ausgedingeleistung: freie Wohnung incl.	
Betriebskosten € 471,00/Jahr, Dauer 10,5	
Jahre, Zinssatz 3,3%	€ -4.123,00
Verbindlichkeiten: Agrarinvestitions-	
darlehen, Saldo zum Stichtag	€ -9.500,00
Übernahmewert	€ 35.597,00
gerundet	€ 35.600,00
Erbgang: 2 Geschwister 1 Erbteil	€ 17.800,00
1 Pflichtteil	€ 8.900,00

In diesem Modell wird davon ausgegangen, dass die Ermittlung des nachhaltigen jährlichen Einkommens – um Ertragsunterschiede auszugleichen – anhand mehrjähriger Daten erfolgt und im Rahmen der Gesamtberechnung letztendlich eine Reinertragsermittlung erfolgt.

Der **detaillierten fachlichen Begründungspflicht** unterliegen allerdings der in Prozent des Einkommens angesetzte Lohnanspruch, der unterstellte Mietwert der Besitzerwohnung, der Umfang von eventuell vorhandenen Schuld- und Pachtzinsen, der zu unterstellende Zinssatz und die Begründung des angenommenen Zeitraumes der Kapitalisierung.

Aus fachlicher Sicht ist zu betonen, dass diese Ermittlung des Übernahmewertes als generell den Vorgaben des Kärntner Erbhöfegesetzes entsprechend bezeichnet werden kann.

Die über den Übernahmewert hinausgehende Ermittlung von Erb- und Pflichtteilen ist aus fachlicher Sicht nicht Aufgabe der Sachverständigen, deren Ermittlung bleibt dem zuständigen Gerichtskommissär bzw dem Gericht vorbehalten.

4. Zusammenfassung

Das Anerbenrecht stellt bäuerliches Sondererbrecht dar. Die sich aus dem Anerbengesetz, dem Kärntner Erbhöfegesetz und dem Tiroler Höfegesetz ergebende eindeutige Begünstigung des Hofübernehmers ist nicht auf die Person des Anerben, sondern auf die Erhaltung des Erbhofes im Hinblick auf die Zielvorgaben der Gesetze hin ausgerichtet. Der für alle Betroffenen wichtige Übernahmepreis (Übernahmewert) soll einerseits die Existenzfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes – das „Wohlbestehen-Können“ – sichern, andererseits auf die Interessen der Miterben „gebührend Bedacht“ nehmen.

Ausgangspunkt der Ermittlung des Übernahmepreises ist der Reinertrag des Betriebes. Die Reinertragsermittlung ist anhand der konkreten Verhältnisse am Betrieb vorzunehmen und nicht auf abstrakte und durchschnittliche Bewirtschaftungsmöglichkeiten aufzubauen. Mittels Kapitalisierung des Reinertrages ist der Ertragswert zu errechnen. Um zum Übernahmepreis zu gelangen, ist dieser Ertragswert um die vom Anerben im Rahmen der Erbfolge zu leistenden Belastungen, wie beispielsweise Betriebsschulden, Ausgedingeleistungen, Ausbildungskosten für weichende Erben, Kosten der Betriebsübernahme, rückgestauten Erhaltungsaufwand, zu verringern bzw um Vorratsüberhänge (zB Holz) zu erhöhen.

Die Bedeutung des bäuerlichen Sondererbrechts in Form des Anerbenrechts liegt aus fachlicher Sicht in der langfristigen Erhaltung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe im ländlichen Raum, also einem Effekt, der aus gesellschaftlichen, gesamtwirtschaftlichen, regionalpolitischen und sozialpolitischen Gründen erwünscht ist.

Verwendete Literatur (soweit nicht bereits im Text angeführt):

Ferrari/Likar-Peer, Erbrecht. Ein Handbuch für die Praxis (2007);

Haimböck, Sondererfolge in der Landwirtschaft – Anerbenrecht – Teil Ermittlung des Übernahmepreises, Vortragsunterlage zum Seminar der ARS Akademie für Recht & Steuern, Bad Aussee, 7. 7. 2004;

Haimböck, Grundlagen der Liegenschaftsbewertung in der Landwirtschaft; Vorlesungsunterlage zur Lehrveranstaltung Taxation in der Landwirtschaft an der Universität für Bodenkultur (2009);

Haimböck, Sondererfolge (Anerbenrecht) in der Landwirtschaft – Teil Ermittlung des Übernahmepreises, Vortragsunterlage zum Seminar der ARS Akademie für Recht & Steuern, Wien, 9. 9. 2008;

Haimböck, Anerbenrecht – Teil Ermittlung des Übernahmepreises, Vortragsunterlage zum Seminar des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Tiroler Höfegesetz und Anerbengesetz, Innsbruck, 20. 9. 2013;

Haimböck/Posch, Zur Ermittlung des Übernahmepreises laut Anerbengesetz; SV 2002/2, 67;

Jilch, Die Besteuerung pauschalierter Land- und Forstwirte⁴ (2011);

Kathrein, Anerbenrecht (1990);

Kathrein, Anerbenrecht. Ein Ausblick über die Rechtsprechung nach dem Anerbengesetz und dem TirHöfG, Vortragsunterlage zum Seminar des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Tiroler Höfegesetz und Anerbengesetz, Innsbruck, 20. 9. 2013;

Meyer, Anerbengesetz (1990);

Norer, Handbuch des Agrarrechts (2005);

Norer, Pachtflächen und Einheitliche Betriebsprämie: Wem gehören die Zahlungsansprüche? Agrarische Rundschau 2006/2, 34;

Zemen, Bäuerliche Hofübergabe unter Lebenden und (anerbenrechtliche) Nachtragserbteilung, JBI 2010, 487.

Anmerkungen:

¹⁴ Datengrundlage: Fachseminar „Die Ermittlung des Übernahmewertes nach dem Kärntner Modell“ vom 15. 3. 1997 (Veranstalter: Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten) samt den dort ausgeteilten Tischvorlagen.

¹⁵ Datengrundlage wie vorhin.

¹⁶ Siehe dazu *Moser/Gruber*, Der Übernahmewert im Anerbenrecht, SV 2001/4, 160.

¹⁷ Siehe <http://www.lk-kaernten.at/?id=2500%2C1514430%2C%2C>.

Korrespondenz:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck

Görgengasse 23c/6, 1190 Wien

Tel.: 01 / 320 67 27

Mobil: 0699 / 11 77 67 64

E-Mail: helmut.haimboeck@chello.at