



Dr. Isabella Eberl
Öffentliche Notarin



A- 5660 Taxenbach Raiffeisenstraße 3
Tel: 06543/52 53- 0 Mobil: 0664/582 52 90
office@notarin-eberl.at www.notarin-eberl.at

Checkliste landwirtschaftliche Übergabe

Dieses Infoblatt dient der Vorbereitung des Beratungsgespräches und ermöglicht Ihnen vorab einen Überblick über die benötigten Informationen zu gewinnen. Auch wenn nicht alle Angaben von Ihnen ausgefüllt werden können, bitten wir vorab um Übersendung des Infoblattes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass das Infoblatt nicht die persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen kann. Bitte bringen Sie zum Besprechungstermin ihren Ausweis mit.

Vorteile einer Übergabe unter Lebenden

- § 44a des Salzburger Sozialhilfegesetzes
- Klarheit in der Familie auf Grund der Autorität der Eltern
- Investitionen der Kinder möglich und abgesichert
- Betreuung im Alter / Sozialkontakt bei Zusammenleben
- Absicherung durch Wohnungsrecht, Fruchtgenussrecht, Ausgedingsrechte und allfälliges Belastungs- und Veräußerungsverbot
- Künftige Steuerentwicklung ist unbedeutend

Übergeber

Übergeber 1

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Telefonnummer

E-Mail

Staatsbürgerschaft

Anteil

Familienstand

ledig
geschieden
verheiratet
verwitwet

Übergeber 2

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Telefonnummer

E-Mail

Staatsbürgerschaft

Anteil

Familienstand

ledig
geschieden
verheiratet
verwitwet

Übernehmer

Übernehmer 1

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Telefonnummer

E-Mail

Staatsbürgerschaft

Verwandtschaftsverhältnis zum Übergeber

Anteil

Familienstand

ledig
geschieden
verheiratet
verwitwet

Übernehmer 2

Familiename

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Telefonnummer

E-Mail

Staatsbürgerschaft

Verwandtschaftsverhältnis zum Übergeber

Anteil

Familienstand

ledig
geschieden
verheiratet
verwitwet

Was ist bezüglich der sozialversicherungsrechtlichen Seite der Übergeber zu beachten?

Hier ist insbesondere auf die pensionsrechtlichen Ansprüche der Übergeber Rücksicht zu nehmen und sicherzustellen, dass durch die Vereinbarungen im Übergabsvertrag keine Nachteile für die Übergeber entstehen.

Weichende Kinder

Der Pflichtteil ist der Teil des Nachlasses den der Pflichtteilsberechtigte in jedem Fall erhalten muss, auch wenn der Verstorbene eine andere Verfügung getroffen hat.

Pflichtteilsberechtigt sind die Kinder mit der Hälfte des gesetzlichen Erbanspruches.

Ab 1.1.2017 kann der Geldpflichtteil erst ein Jahr nach dem Tod des Verstorbenen gefordert werden (4% Zinsen).

Beizuziehende Personen bezüglich Pflichtteilsansprüche

Person 1:

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Person 2:

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Person 3:

Familienname

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Person 4:

Familiennamen

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Person 5:

Familiennamen

Vorname

Geburtsdatum

SV-Nr.

Adresse

Welche Leistungen sollen die weichenden Kinder erhalten?

Bis wann sind diese Leistungen vorzunehmen?

Sind Geldbeträge an die Geschwister zu leisten? (Meldepflicht nach Schenkungsmeldegesez?)

Übergabsobjekt

Einlagezahl

Grundbuch

Liegenschaftsadresse

Viehbestand

--

Maschinen

--

Fahrzeuge

Fahrzeug	Kennzeichen

Werden einzelne Grundstücke bzw. Betriebsteile zurückbehalten?

ja nein

Wenn ja, welche?

--

Flächenwidmung (bei der Gemeinde zu erfragen)?

--

Liegen aktuelle Pläne sowie entsprechende Bau- und Benützungsbewilligungen für die Baulichkeit vor?

--

Mit der Landwirtschaft verbundene Rechte

Übergabebedingungen

Ist ein Übergabspreis an die Übergeber zu zahlen?

Welche Leistungen sind von den Übernehmern zu erbringen?

Wohnungsgebrauchsrecht, Fruchtgenussrecht, Reallast der Betreuung und Pflege, Ausgedingsleistungen. Schlägerungsrechte, Leibrente, etc.? Wer zahlt Erhaltungs- und Reparaturkosten bzw. Betriebskosten der Austragswohnung ? Hinweis: Auf § 44a Salzburger Sozialhilfegesetz

Welche Belastungen des Objektes werden übernommen? Sollen bestehende Schulden übernommen werden? Wenn ja, wer ist der Gläubiger der Schulden und wie hoch ist der aushaftende Saldo? Bestehen Kredite des Betriebes?

Welche Lasten können im Grundbuch gelöscht werden?

Soll ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeber vereinbart werden?

--

Soll die Liegenschaft trotz eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes bis zu einem gewissen Betrag mit einem Pfandrecht z.B. für in die Landwirtschaft getätigte Investitionen belastet werden können?

--

Bestehen Pacht- oder Bestandsvereinbarung hinsichtlich des zu übergebenden Betriebes?

ja nein

Wenn ja, welche?

--

Welche Förderungen und Auflagen bestehen?

--

**Haben andere Personen Rechte am Betrieb, an Grundstücken oder am Hof?
z.B. Geh- und Fahrrechte, Wohn- und Mietrechte**

ja nein

Wenn ja, welche?

--

Salzburger Sozialhilfegesetz

Vererben

Sozialhilfe erst, wenn das Vermögen verbraucht ist, bei Liegenschaftsvermögen Pfandrechteeintragung im Grundbuch, dadurch Haftung der Erben

Verschenken

Kostenersatzpflicht durch Geschenknnehmer bei Schenkungen innerhalb von 5 Jahren vor, während oder innerhalb von 3 Jahren nach Gewährung der Sozialhilfe.

Bei Liegenschaften gilt der dreifache Einheitswert als Obergrenze.

Ersatz durch Geschenknnehmer

§ 44a

(1) Hat der Sozialhilfeempfänger

a) innerhalb von fünf Jahren vor,

b) während der oder,

c) innerhalb von drei oder bei einer Hilfeleistung nach § 17 fünf Jahren nach

Gewährung einer Sozialhilfe Vermögen im Wert von mehr als dem Zehnfachen des Richtsatzes für Alleinunterstützte (§ 12 Abs. 2 Z 1) verschenkt oder solches Vermögen nur unter Erhalt einer in einem groben Missverhältnis zum Wert des Vermögens stehenden Gegenleistung übertragen, ist der Geschenknnehmer bzw Erwerber zum Ersatz der Kosten der Sozialhilfe verpflichtet. Dies gilt auch für **Schenkungen auf den Todesfall.**

(2) Die Ersatzpflicht gemäß Abs. 1 ist mit dem Wert des geschenkten Vermögens bzw des ohne entsprechende Gegenleistung erworbenen Vermögens begrenzt. Für Vermögen, für das nach bewertungsrechtlichen Vorschriften ein Einheitswert festzusetzen ist, gilt als Obergrenze das Dreifache des jeweiligen Einheitswertes.

Übernahmestichtag

Ab wann steht mir das Nutzungsrecht hinsichtlich der Grundstücke und des Hofes zu bzw. ab wann bin ich Betriebsführer?

Sind Genehmigungen für die Rechtswirksamkeit des Übergabsvertrages erforderlich?

Kosten

Welche Kosten kommen auf den Übernehmern zu und wie werden sie finanziert?

Neben dem Honorar des Vertragsrichters sind die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr zu bezahlen.

Abgabenbefreiung für Neueinsteiger gemäß NeuföG

Seit 1.1.2002 sind bestimmte Betriebsübergaben bis zu einem Wert von 75.000 EURO (Freibetrag) insbesondere von der Grunderwerbsteuer sowie von Stempelgebühren und Bundesverwaltungsabgaben (z.B. bei Grundverkehrsansuchen, Zulassungsgebühr für Kraftfahrzeuge) befreit. Die Beratung bezüglich NeuföG erfolgt durch die Landwirtschaftskammer.

Allgemeines zur Grunderwerbsteuer

Besteuerungsgrundlage

Der Grunderwerbsteuer unterliegen alle entgeltlichen und – seit der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer - auch unentgeltlichen Erwerbe von Grundstücken.

Grundsätzlich ist der Wert der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Aufgrund der Steuerreform 2015/16 sind die Familienangehörigen bzw. Verwandten im Grunderwerbsteuerrecht hinsichtlich Bemessungsgrundlage nicht mehr wie bisher begünstigt. Auch bei unentgeltlichen Übertragung zwischen nahen Angehörigen ist die Grunderwerbsteuer ab 2016 vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom neu eingeführten Grundstückswert, zu berechnen. Der Grundstückswert ist zwar nicht vom gemeinen Wert „abzuleiten“, wird aber annäherungsweise dem gemeinen Wert entsprechen.

Der Grundstückswert ist dabei entweder vom hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwert und dem (anteiligen) Gebäudewert zu berechnen oder von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel (mit Abschlägen) abzuleiten. Der Steuerschuldner kann aber insbesondere mittels Schätzgutachten nachweisen, dass der gemeine Wert des Grundstückes geringer ist als der Grundstückswert und diesen heranziehen.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die Steuer im Familienverband weiterhin vom einfachen Einheitswert zu berechnen. Dies gilt sowohl für unentgeltliche (z.B. Schenkung, Erbschaft) als auch entgeltliche Erwerbe (z.B. Kauf, Tausch).

Steuersatz

Wenn die Grunderwerbssteuer vom Einheitswert zu berechnen ist, spricht bei unentgeltlichen oder entgeltlichen Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband (begünstigter Personenkreis), beträgt die Grunderwerbssteuer 2% vom Einheitswert.

Zum begünstigten Personenkreis zählen neben den Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten, Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie, Stief-, Wahl- und Pflegekinder sowie deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, ab 2016 auch Geschwister, Nichten und Neffen des Überträgers.

Bei Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Vermögen außerhalb des begünstigten Personenkreises oder von nicht land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz (z.B. Wohnhaus) ist für den Steuersatz grundsätzlich zu beurteilen, ob der Erwerb entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt.

Man unterscheidet:

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30% beträgt
- teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%, aber nicht mehr als 70% beträgt
- entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70% des Grundstückwertes beträgt

Erwerbe unter Lebenden innerhalb des begünstigten Personenkreises gelten stets als unentgeltlich. Beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken gilt ein begünstigter Stufentarif:

für die ersten 250.000 EURO:	0,5%
für die nächsten 150.000 EURO:	2,0%
darüber hinaus:	3,5%

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist. Insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, beträgt der Steuersatz 3,5%.

Soweit die Steuer nach dem begünstigten Steuertarif berechnet wurde, sind für die Ermittlung des Steuersatzes anfallende Erwerbe von derselben Person an dieselbe

Person innerhalb der letzten fünf Jahre zusammenzurechnen. Bei entgeltlichen Erwerben gilt ebenfalls der Steuersatz von 3,5%.

Rechenbeispiele

Beispiel „begünstigter Personenkreis“

Ein 64-jähriger Landwirt ist alleiniger Eigentümer eines Betriebes mit einem Einheitswert von 40.000 EURO und einer Größe von 30 ha Ackerland und 5 ha Wald. Der Grundstückswert des Wohngebäudes beträgt 200.000 EURO. Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb sowie das Wohngebäude werden an den Sohn übergeben. Die übernommenen Schulden betragen 200.000 EURO. Als Übergabsstichtag wird der 1.5.2016 vereinbart.

Berechnung Grunderwerbssteuer Betrieb:

Da der Sohn zum begünstigten Personenkreis gehört, beträgt die Grunderwerbssteuer für die Betriebsübergabe höchstens 800 EURO. Falls der Freibetrag von 75.000 EURO gemäß NeuföG zur Anwendung kommt, fällt gar keine Grunderwerbssteuer an. Der 365.000 EURO-Freibetrag kommt wohl nicht zur Anwendung, weil die anteilige (auf den Betrieb entfallende) Gegenleistung über dem einfachen Einheitswert von 40.000 EURO liegen wird.

Berechnung Grunderwerbssteuer Wohnhaus:

Da der Sohn zum begünstigten Personenkreis gehört, ist die Gegenleistung nicht maßgeblich, sondern insgesamt von einer unentgeltlichen Übertragung auszugehen. Daher kommt es zur Anwendung des begünstigten abgestuften Steuersatzes. Im konkreten Fall wird nur die erste Stufe mit einem Steuersatz von 0,5% wirksam.

$200.000 \text{ EURO} \times 0,5\% = 1.000 \text{ EURO}$ Grunderwerbsteuer.

Allfällige Lastenfreistellungskosten werden üblicherweise von den Übergebern getragen.

Sonstiges

Soll es zwischen den Übernehmern eine wechselseitige Absicherung hinsichtlich der Miteigentumsanteile geben?

Über die im Einzelfall bestehenden Möglichkeiten berät Sie Ihr Notar gerne!

--

Werden Regelungen für den Fall einer Scheidung/ Trennung der Übernehmer oder des Ablebens eines Übernehmerteiles gewünscht?

Ihr Notar klärt Sie umfassend über die rechtlichen Bestimmungen und der diesbezüglichen Gestaltungsmöglichkeiten auf!

--