

Im Höfe- und Pachtrecht lauern Tücken

Kooperationen Die Gründung von Kooperationen ist derzeit ein Dauerbrenner. Manche Landwirte haben es bei der Begründung einer Kooperation so eilig, dass gravierende Fehler gemacht werden, die später nicht mehr korrigiert werden können und unter Umständen viel Geld kosten. Dies passiert oftmals in Bereichen, die auf den ersten Blick bei der Bildung einer Kooperation vermeintlich nebensächlich sind.

Die Bildung einer Kooperation ist zunächst einmal ein Konzentrationsprozess, bei dem in allen Bereichen (Fläche, Maschinen, Bauten und bauliche Anlagen) größere Einheiten entstehen. Oft wird die Kooperation zentral von der größten vorhandenen Hofstelle aus betrieben. Die übrigen Hofstellen werden ganz oder teilweise nicht mehr genutzt.

Was wird aus der Hofstelle?

Für die betroffenen Landwirte stellt sich damit die Frage, wie die Hofstelle in Zukunft verwertet werden soll. Wenn der betroffene Landwirt das privilegierte Erbrecht der Höfeordnung erhalten will, sollte er bei der Verwertung der Hofstelle beachten, dass zu einem Hof in Sinne der Höfeordnung immer auch ein Wirtschaftshof zumindest aber eine Betriebsstätte gehört. Der Verkauf der Hofstelle führt also zwangsläufig zum Verlust der Hofeigenschaft. Auch wenn die Hofstelle soweit umgenutzt oder teilweise verkauft wird, dass neben einem Wohnhaus nicht wenigstens ein zur Bewirtschaftung des Hofes notwendiger Grundbestand an Wirtschaftsgebäuden verbleibt, gerät die Hofeigenschaft in Gefahr, wobei Literatur und Rechtsprechung in diesem Bereich immer großzügigere Maßstäbe ansetzen.

Im Höferecht lauert noch eine andere Tücke: Durch die Einbringung des Hofes oder von Hofeszubehör in eine Kooperation können nämlich Nachabfindungsansprüche weichender Erben ausgelöst



„Jetzt sind wir als weichende Erben wohl am Zuge!“

werden. Wenn ein Landwirt eine Kooperation eingehen will, gehört zu deren Vorbereitung also immer auch eine genaue Betrachtung dieses Problems. Zur Entstehung des Problems muss der Landwirt zunächst einmal Wirtschaftsgüter zu Eigentum in die Kooperation einbringen, bloße Besitzüberlassung, d. h. lediglich Einbringung zur Nutzung ist in der Regel unschädlich.

Weitere Voraussetzung für das Entstehen von Nachabfindungsansprüchen ist, dass der Landwirt den Hof oder Hofeszubehör lediglich als Gesellschaftskapital einsetzt und im Gegenzug Gesellschaftsanteile erhält, in der Kooperation nicht mitarbeitet und sich damit begnügt, Gewinnanteile zu beziehen. In einem solchen Fall steht der höferechtliche Zweck des Hofes in Frage und mögliche Nachabfindungsansprüche im Raum. Beteiligt sich der Landwirt auch im

Rahmen der Kooperation durch Einbringung seiner Arbeitskraft an der kooperativen Landbewirtschaftung, so stellt sich diese Frage in der Regel nicht.

Mit Pachtrecht vereinbar oder nicht?

Da in diesem Bereich viele Einzelheiten berücksichtigt werden müssen, ist es in jedem Fall ratsam, im Zuge der Kooperationsgründung die Übergabeverträge mit Blick auf mögliche Nachabfindungsansprüche durch den betreuenden Rechtsanwalt prüfen zu lassen. An dieser Stelle zeigt sich auch, wie wichtig es ist, die Problematik von Nachabfindungsansprüchen bereits im Rahmen des Hofübergabevertrages abschließend zu klären, um die Handlungsfähigkeit des Hofnachfolgers sicher zu stellen. Wenn nämlich die weichenden Erben im Rahmen des

Übergabevertrages erklärt haben, auf mögliche Nachabfindungsansprüche zu verzichten, entsteht dieses Problem gar nicht erst.

Im Bereich des Pachtrechts wird häufig übersehen, dass die Einbringung von Pachtflächen in eine Kooperation im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Unterverpachtung darstellt. Hier sollte gegebenenfalls das Gespräch mit den Verpächtern gesucht werden. Diesem sollte verdeutlicht werden, dass die Bildung der Kooperation letztlich auch seinen Interessen dient. Im Klartext: Wenn im Bereich der Arbeiterledigungskosten erhebliche Kosteneffekte erzielt werden, kann es bei sinkenden Hektarerlösen bei einer unveränderten Pachthöhe bleiben. Andernfalls lassen sich die vereinbarten Pachtpreise nicht mehr erwirtschaften, so dass der Landwirt möglicher Weise sogar über die Geltendmachung einer Pachtpreissenkung nachdenken müsste, wenn der abgeschlossene Pachtvertrag hierzu die Möglichkeit bietet. Besser ist für den Verpächter also die Zustimmung zu einer Kooperation.

Landwirte, die nicht so vorgehen wollen, müssen sich im Kooperationsvertrag zumindest vorbehalten, die fraglichen Pachtflächen jederzeit aus der Kooperation heraus nehmen zu können, ohne dass hierdurch Schadensersatzansprüche der Kooperationspartner bestehen. Ansonsten kann die Kooperation schneller scheitern als die Beteiligten sich das vorgestellt haben und zudem für den betroffenen Landwirt teuer werden.

Altersversorgung nicht vernachlässigen

Mit Blick auf die Altersversorgung des Landwirts ist zu beachten, dass die Beteiligung an einer Kooperation dazu führt, dass die landwirtschaftliche Alterskasse den Landwirt

als Mitunternehmer betrachtet und auch bei Erreichen der Altersgrenze kein Altersgeld zahlt. Der Vertrag, den die Landwirte bei der Gründung der Kooperation abschließen, muss also eine Regelung enthalten, die dem Landwirt die Möglichkeit bietet, bei Erreichen der Altersgrenze aus der Gesellschaft auszuscheiden. Dies kann z. B. durch ein Kündigungsrecht oder die Möglichkeit der Übertragung der Kooperationszugehörigkeit auf einen Abkömmling erreicht werden.

Über die Bildung einer Kooperation kann sich unter Umständen auch das Finanzamt freuen. Mit dem Steuerberater sollte vor der Kooperationsbildung die steuerliche Situation des Landwirts und seines Betriebes klar analysiert werden, was insbesondere für die Gefahr gilt, stille Reserven z. B. bei der Einbringung von Maschinen und Feldinventar aufzudecken.

Vor Eintritt Altmaschinen verkaufen

Die Kooperationsgründung führt regelmäßig auch dazu, dass der Maschinenpark erheblich umgestellt wird. Im Zuge dieser Umstellung ist es mit Blick auf die anfallende Mehrwertsteuer meist sinnvoll, dass der in die Kooperation eintretende Landwirt die nicht mehr benötigten Altmaschinen selbst verkauft und gar nicht erst in die Gesellschaft einbringt. Dies ist im Einzelnen mit dem Steuerberater zu klären. Immerhin macht die Mehrwertsteuer in Zukunft fast 20 % der Kosten aus und bietet damit bei falscher Gestaltung ein nicht unerhebliches Kostenpotential.

Schließlich wird im Zuge der Kooperationsgründung auch allzu oft übersehen, dass die Kooperation nicht für die Ewigkeit eingegangen ist. Genauso wichtig wie die Modalitäten des Zusammengehens sind die des Auseinandergehens, das heißt Auflösung oder Ausscheiden aus der Kooperation. Hierbei ist zu beachten, dass jedes Ausscheiden eines Koopera-

Keine Werbungskosten

Instandhaltung Wird in einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage angelegt, so sind die von den Eigentümern geleisteten Zahlungen steuerlich erst abzugsfähig, wenn der Verwalter aus dieser Rücklage Mittel entnimmt und für Instandhaltungsarbeiten aus-

gibt. Die auf das Konto eingezahlten Beträge „fließen“ zwar aus dem frei verfügbaren Vermögen der Eigentümer „ab“, stellen aber zu diesem Zeitpunkt noch keine steuerlichen Werbungskosten dar (Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 21. Oktober 2005 – IX B 144/05). *gri*

tionspartners immer eine erhebliche wirtschaftliche Belastung für das Kooperationsunternehmen bedeutet. Nicht selten muss aufgrund des Flächenverlustes durch den ausscheidenden Partner im Bereich der Maschinen erheblich umgestellt werden, was wiederum erhebliches Geld kosten kann. Auf der anderen Seite stehen die berechtigten Interessen des ausscheidenden Landwirts. Will dieser seinen Betrieb wieder selbst bewirtschaften, benötigt er hierzu möglichst schnell alles, was er in die Kooperation eingebracht hatte. Hier ist ein verträglicher Kompromiss in den Kooperationsvertrag aufzunehmen.

Immer häufiger wird inzwischen von Landwirten eine Dienstleistungsgesellschaft gegründet, in die diese alle Maschinen und Mitarbeiter

überführen und von der sämtliche Bewirtschaftungsmaßnahmen vorgenommen werden. Zur arbeitswirtschaftlichen Optimierung wird dann nicht selten der Anbau der verschiedenen Früchte in Blöcken an einem Standort vorgenommen. Hierbei können für den einen Beteiligten Vorteile und für den anderen nicht unerhebliche Nachteile entstehen. Wie damit umzugehen ist, sollte die zukünftigen Partner von Anfang an klar regeln, um Spannungen zu vermeiden.

Schließlich wird häufig unterschätzt, wie aufwendig die Gründung einer Kooperation wirklich ist. Welches die richtigen Partner sind, muss letztlich jeder Landwirt selbst entscheiden. Er wird darauf achten, dass nicht nur der Betrieb des Partners zu ihm passt, sondern auch der Partner mit all seinen

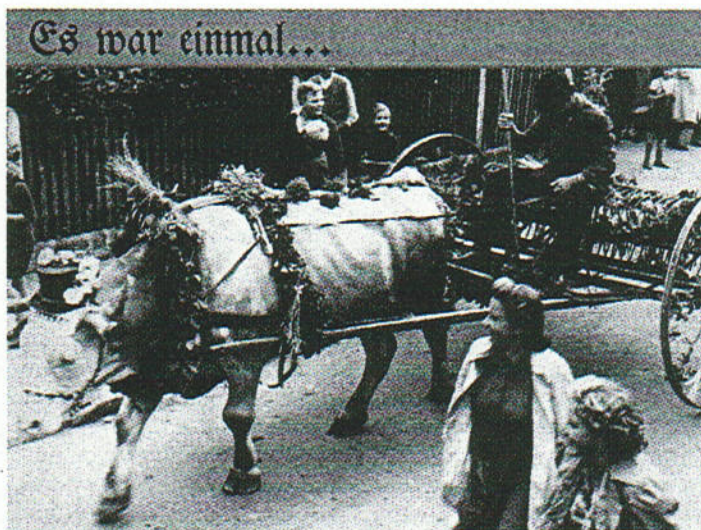
persönlichen Vorzügen und Nachteilen. Von Vorteil hat sich bei der Gründung einer Kooperation in diesem Zusammenhang ein Fragebogen erwiesen, den die Partner schriftlich ausfüllen und dem anderen Partner übergeben und besprechen.

Hierbei geht es z. B. darum, was sich die Partner von der Kooperation versprechen, wie sie sich zeitlich und inhaltlich zu welchen Bedingungen einbringen wollen, für welchen Zeitraum die Kooperation angestrebt wird und wer den Partner im Zuge des Generationenwechsels ersetzen wird. Der Fragebogen ist so etwas wie die Beschreibung der Geschäftsgrundlage. Er vermeidet, dass die Partner aneinander vorbei reden und mögliche Differenzen in der Erwartungshaltung an die Kooperation nicht zur Sprache kommen. All das dient der langfristigen Stabilität der Kooperation und damit dem wirtschaftlichen Erfolg.

In der Gründungsphase sollte von jeder Besprechung und den gefassten Beschlüssen ein verbindliches Protokoll gefertigt werden. Die zur Gründung der Kooperation notwendigen Aufgaben jedes einzelnen Partners kann in einem so genannten Ablaufplan festgelegt werden: Wer hat was bis wann zu erledigen.

Arbeitsgruppe mit Beratern bilden

Eine wesentliche Rolle bei der Gründung einer Kooperation spielen die im Umfeld des Landwirts tätigen Steuer- und Wirtschaftsberater. Sie sollten zusammen mit dem Rechtsanwalt, der die Verträge letztlich schriftlich nieder zu legen hat, eine harmonische Arbeitsgruppe bilden. Nur so ist gewährleistet, dass die wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Gesichtspunkte optimal beachtet und umgesetzt werden. Hier am falschen Ende zu sparen kann wie dargestellt ein teures Vergnügen werden, was es zu verhindern gilt. *RA Volker Hentjes, Helmstedt*



1954: Erntefestumzug mit dem Ochsen „Moritz“ vom Bauernhof Hupe aus Barksen.

Eingesandt von Elisabeth Holzgräfe, geb. Hupe, Barksen