

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung und zur Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

A. Problem und Ziel

Die Höfeordnung (HöfeO) ist partielles Bundesrecht, das in den Ländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gilt und das ein Anerbenrecht für die Übergabe (unter Lebenden oder im Erbfall) von Höfen vorsieht, die im Eigentum einer Einzelperson oder von Ehegatten sind. Die HöfeO ist in der landwirtschaftlichen Bevölkerung der Länder, in denen sie gilt, fest verwurzelt und reiht sich in eine lange Tradition von Anerbenrechten ein.

Die HöfeO stellt an zwei Stellen auf Feststellungen aus der Einheitsbewertung ab: einer-seits in § 1 Absatz 1 Satz 1 und 2 HöfeO, nach dem es sich um einen Hof handelt, wenn die Hofstelle einen Wirtschaftswert (der zusammen mit dem Wohnungswert den Einheitswert bildet) von mindestens 5 000 Euro beziehungsweise 10 000 Euro hat; andererseits in § 12 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 HöfeO, der den Anspruch der weichenden Erben bestimmt und den Hofeswert, aus dem sich ihre Abfindung ableitet, auf das 1,5fache des zuletzt festgesetzten Einheitswertes festlegt.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 u. a.) die Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Im Rahmen der erfolgten Reform der Grundsteuer werden die Vorschriften zur Einheitswertbewertung (erster Abschnitt des Bewertungsgesetzes) zum 31. Dezember 2024 für die Zukunft aufgehoben.

Ab dem 1. Januar 2025 werden daher die Einheitswerte nicht mehr fortgeführt, so dass keine aktualisierte Grundlage mehr besteht, um zu ermitteln, wann ein Hof im Sinne der HöfeO vorliegt und wie sich die Abfindung der weichenden Erben errechnet.

Ziel der angezeigten Reform ist es, einen Wert festzulegen, der für die Betroffenen leicht und mit möglichst geringen Transaktionskosten ermittelbar ist und der dabei einerseits den Fortbestand des Betriebs nicht gefährdet und andererseits den weichenden Erben eine angemessene Abfindung gewährt.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 2 beitragen, eine nachhaltige Landwirtschaft zu fördern. Im Sinne

des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele trägt der Entwurf gleichzeitig zur rechtzeitigen Umsetzung von Ziel 16 bei, leistungsfähige, rechenpflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

B. Lösung

Um die HöfeO über den 31. Dezember 2024 hinaus auf eine taugliche Berechnungsmethode umzustellen, werden die Werte in den §§ 1 und 12 HöfeO angepasst. Dabei wird künftig auf den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 239 des Bewertungsgesetzes (sogenannter Grundsteuerwert A) abgestellt. Um den Bestand der Betriebe nicht zu gefährden und sicherzustellen, dass der Hoferbe die Abfindung innerhalb seines Wirtschaftslebens erwirtschaften kann, wird dieser Wert mit dem Faktor 0,6 multipliziert.

C. Alternativen

Ein Abstellen auf andere Werte ist grundsätzlich denkbar, bietet aber gegenüber dem Abstellen auf den Grundsteuerwert Nachteile.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 267 000 Stunden und 1,85 Millionen Euro.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER**



Berlin, 9. September 2024

An die
Präsidentin des
Deutschen Bundestages
Frau Bärbel Bas
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung und
zur Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

mit Begründung und Vorblatt (Anlage).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 16. August 2024 als besonders
eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung
der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich
nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Scholz

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung und zur Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Höfeordnung

Die Höfeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1976 (BGBl. I S. 1933), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „sie einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000 Euro hat“ durch die Wörter „der für sie zuletzt festgestellte Grundsteuerwert mindestens 54 000 Euro beträgt“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

cc) Satz 3 wird Satz 2 und die Wörter „einen Wirtschaftswert von weniger als 10.000 Euro, mindestens jedoch von 5.000 Euro“ werden durch die Wörter „einen Grundsteuerwert von weniger als 54 000 Euro, mindestens jedoch von 27 000 Euro“ und das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

c) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Wirtschaftswert unter 5.000 Euro“ durch die Wörter „Grundsteuerwert unter 27 000 Euro“ ersetzt.

d) In Absatz 4 und Absatz 5 Satz 2 wird jeweils das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

2. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „bemißt“ durch das Wort „bemisst“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Als Hofeswert gelten sechzig Prozent des zuletzt für den Hof festgestellten Grundsteuerwertes des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Nachlaßverbindlichkeiten“ durch das Wort „Nachlassverbindlichkeiten“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird das Wort „Drittel“ durch das Wort „Fünftel“ und das Wort „Nachlaß“ durch das Wort „Nachlass“ ersetzt.

c) In Absatz 4 wird das Wort „muß“ durch das Wort „muss“ ersetzt.

d) In Absatz 5 Satz 3 wird das Wort „Erlaß“ durch das Wort „Erlass“ ersetzt.

- e) In Absatz 9 wird das Wort „Nachlaßverbindlichkeiten“ durch das Wort „Nachlassverbindlichkeiten“ ersetzt.
3. Dem § 19 wird folgender Absatz 3 angefügt:
- „(3) Eine Besetzung, die zwar nach den Vorschriften dieses Gesetzes kein Hof ist, aber nach den bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Vorschriften ein Hof war und als Hof im Grundbuch eingetragen ist, gilt weiterhin bis zur Löschung des Hofvermerks als Hof, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2026. Eine Besetzung, die zwar nach den Vorschriften dieses Gesetzes ein Hof ist, aber nach den bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Vorschriften kein Hof war, gilt weiterhin bis zum 31. Dezember 2026 nicht als Hof, es sei denn, der Besitzer erklärt bei dem Gericht, dass sie ein Hof sein soll.“

Artikel 2

Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

§ 3a Satz 1 der Verfahrensordnung für Höfesachen vom 29. März 1976 (BGBl. I S. 881, 885; 1977 I S. 288), die zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„Das Finanzamt teilt dem Landwirtschaftsgericht den Grundsteuerwert für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit, wenn dieser

1. sich von mindestens 27 000 Euro auf weniger als 27 000 Euro verringert hat,
2. sich von weniger als 54 000 Euro auf mindestens 54 000 Euro erhöht hat oder
3. erstmals ermittelt worden ist und mindestens 54 000 Euro beträgt.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die HöfeO ist partielles Bundesrecht, das in den Ländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gilt und ein Anerbenrecht für die Übergabe (unter Lebenden oder im Erbfall) von Höfen, die im Eigentum einer Einzelperson oder von Ehegatten sind, vorsieht. Die HöfeO greift dabei in die Regeln des allgemeinen bürgerlichen Rechts über die gesetzliche Erbfolge ein. Sie sieht vor, dass der Hof im Erbfall nur einem Erben, dem Hoferben, zufällt, während die weichenden Erben eine (gemessen am Verkehrswert geringere) Abfindung erhalten. Ziel der HöfeO ist es, leistungsfähige Höfe in bäuerlichen Familien zu erhalten, indem sie der Zerschlagung bäuerlicher Betriebe und der Zersplitterung des Bodens entgegenwirkt. Sie leistet damit einen Beitrag zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Sie ist in der landwirtschaftlichen Bevölkerung der Länder, in denen sie gilt, fest verwurzelt und kann auf eine lange Tradition von Anerbenrechten zurückblicken.

Die HöfeO stellt an zwei Stellen auf Einheitswertbescheide ab. Einerseits in § 1 Absatz 1 Satz 1 und 2 HöfeO, nach dem ein Hof vorliegt, wenn die Hofstelle einen Wirtschaftswert (der zusammen mit dem Wohnungswert den Einheitswert bildet) von mindestens 10 000 Euro beziehungsweise 5 000 Euro hat. Andererseits in § 12 Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 HöfeO, der den Anspruch der weichenden Erben bestimmt und den Hofeswert, aus dem sich ihre Abfindung ableitet, auf das 1,5fache des zuletzt festgesetzten Einheitswertes festlegt.

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 u.a.), in dem die Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt worden ist, liegen ab dem 1. Januar 2025 keine fortgeführten Einheitswerte vor, aus denen ermittelt werden könnte, wann ein Hof im Sinne der HöfeO vorliegt und wie sich die Abfindung der weichenden Erben errechnet.

Mit der Neufassung von § 1 Absatz 1 Satz 1 und 2 und § 12 Absatz 2 HöfeO soll den betroffenen Betrieben und Familien ein leicht zu ermittelnder Wert an die Hand gegeben werden, aus denen sie die Hofeigenschaft feststellen und die Abfindung der weichenden Erben errechnen können.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 2 beitragen, eine nachhaltige Landwirtschaft zu fördern. Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele trägt der Entwurf gleichzeitig zur rechtzeitigen Umsetzung von Ziel 16 bei, leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Neuregelung sieht in § 1 HöfeO die Anpassung der Mindestwerte für die Hofeigenschaft auf Grundlage des Grundsteuerwertes für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft vor (sogenannter Grundsteuerwert A). Auch die Abfindung der weichenden Erben basiert künftig auf diesem Grundsteuerwert.

Dabei wird der Grundsteuerwert im Rahmen der Abfindung mit einem Modifikator multipliziert. Die Notwendigkeit der Anpassung des Grundsteuerwertes mittels eines Modifikators ergibt sich aus dem Umstand, dass ein Abstellen auf einen nicht modifizierten Grundsteuerwert zu einer Überforderung der Hoferben führen könnte. Der Grundsteuerwert stellt eine Ertragsbewertung dar und lässt somit Rückschlüsse auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebe zu (sogenannter standardisierter Reinertrag, vergleiche Bundestagsdrucksache 19/11085, S. 103). Bei der Berechnung allerdings ist zu beachten, dass der Lohnansatz für familieneigene Arbeitskräfte abhängig ist von der Nettorentabilität des Betriebs. Liegt diese unter 100 Prozent, wird die Entlohnung nur teilweise vom Ertrag

abgezogen. Auch ist zu berücksichtigen, dass der standardisierte Reinertrag von einem pachtfreien Betrieb ausgeht, der in der Realität die Ausnahme darstellt. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des standardisierten Reinertrags wie er im Grundsteuerwert ermittelt wird, erforderlich, um die Hoferben, die die Abfindung innerhalb ihres Wirtschaftslebens erwirtschaften müssen, nicht zu überfordern. Bei einem Vergleich des standardisierten Reinertrags mit dem (um die Pachtaufwendungen und die vollständige Berücksichtigung der Aufwendungen für familieneigene Arbeitskräfte) modifizierten Reinertrag in den fünf Wirtschaftsjahren 2017/2018 bis 2021/2022 ergibt sich ein Modifikator von 0,4724. Betrachtet man die Wirtschaftsjahre 2015/2016 bis 2019/2020, ergibt sich ein Modifikator von 0,413 (bundesweit: 0,37) (Bahrs, Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO für den Wirtschaftsteil land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, in: Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik, Köln 2023, S. 33). Die Betrachtung der Wirtschaftsjahre 2014/2015 bis 2018/2019 würde zu einem Modifikator weit unter 0,4 führen (Bahrs, Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO, aktualisierte Fassung, S. 19). Bei Betrachtung der letzten zehn Wirtschaftsjahre ergibt sich ein Modifikator von 0,4639 (a.a.O.). Vor dem Hintergrund dieser Schwankungen und dem Umstand, dass auf die Landwirtschaft nicht unerhebliche Herausforderungen zukommen (siehe etwa Tierschutz-, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen sowie Anforderungen an Nachhaltigkeitsbewertungen), wird der Modifikator auf 0,4 festgelegt, um die von der Höfeordnung beabsichtigten agrarpolitischen Ziele zu gewährleisten.

Eine weitere Anpassung ist erforderlich, da die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer das Wohngebäude aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft explizit herausnehmen; die Wohngebäude werden separat als Grundvermögen bewertet. Im Rahmen dieser Anpassung wird ein Zuschlag von 50 Prozent auf den Modifikator des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliches Vermögen vorgenommen, da eine Auswertung der Einheitswertbescheide aus Nordrhein-Westfalen einen Anteil des Wohnungswertes von circa einem Drittel am Einheitswert ergeben hat. Stichproben aus Niedersachsen von rund 160 Betrieben (vergleiche Bahrs, Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO, S. 27) bestätigen diesen Anteil. Der damit ermittelte Wert des Hofes stellt einen angemessenen Ausgleich beider Interessen dar. Es wird sichergestellt, dass die Weiterführung des Hofes nicht an einer zu hohen Abfindung scheitert, während die weichenden Erben eine angemessene Abfindung erhalten. Alternative Berechnungsmethoden sind mit nicht unerheblichen Nachteilen verbunden, da sie entweder mit Transaktionskosten verbunden sind oder das Risiko einer Überforderung, insbesondere kleinerer Betriebe, in sich bergen.

III. Alternativen

Da die Bescheide aus der Einheitsbewertung weiter vorliegen, könnte theoretisch weiter auf diese zurückgegriffen werden. Hierdurch würden sich allerdings bereits bestehende Verzerrungen durch ein Auseinanderfallen von der Bewertung und den realen Gegebenheiten weiter verstärken. Hinzu kommt, dass für neue Höfe die Einheitsbewertung nicht vorgenommen wird, daher ist für solche Höfe die Neuregelung alternativlos.

Weitere Werte wurden geprüft, bieten aber gegenüber dem Grundsteuerwert erhebliche Nachteile. So lassen beispielsweise die Ertragsmesszahl, der Bodenrichtwert oder der Verkehrswert keinen unmittelbaren Rückschluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Betriebs zu. Ein Abstellen auf den Grundsteuerwert für Grundvermögen zur Berücksichtigung des Wohngebäudes (anstatt eines pauschalen Aufschlags auf den Grundsteuerwert für land- und forstwirtschaftliches Vermögen) kommt nicht in Betracht, da eine einheitliche Regelung aufgrund der Länderöffnungsklausel, von der Hamburg und Niedersachsen Gebrauch gemacht haben, nicht möglich ist. Die Ertragsbewertung nach den §§ 2049, 2312 BGB sowie die Ertragsbewertung der Erbschaft- und Schenkungsteuer würden zwar eine bessere Berücksichtigung des Einzelfalls ermöglichen, sind aber jeweils für die Betroffenen nicht so leicht zu ermitteln beziehungsweise nur mit Transaktionskosten ermittelbar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass, anders als bei dem Anerbenrecht nach § 2049 BGB, der Hoferbe im Falle des Verkaufs des Hofes 20 Jahre lang Nachabfindungsansprüchen ausgesetzt ist (§ 13 HöfeO). Vor diesem Hintergrund ist es auch gerechtfertigt, wenn der nach der HöfeO ermittelte Wert niedriger ist als bei einer (unmodifizierten) Ertragswertberechnung nach dem Bewertungsgesetz oder gar einer Verkehrswertberechnung.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Transaktionskosten ist ein Abstellen auf den Grundsteuerwert für land- und forstwirtschaftliches Vermögen auch für die Berücksichtigung des Wohngebäudes, im Vergleich zu einem Abstellen auf die erbschaft- und schenkungsteuerliche Bewertung, die vorzugswürdige Lösung. Die erbschaft-

und schenkungsteuerliche Bewertung erfolgt (zumindest in den weit überwiegenden Fällen) nicht von Amts wegen. Zwar wird kritisch gesehen, dass es sich um eine pauschalierende Lösung handelt (vergleiche beispielsweise Graß, Zum Vorschlag der vier Nordwestdeutschen Landesbauernverbände zur Novellierung der Höfeordnung ab dem 1.1.2025, Agrar- und Umweltrecht 05/2023, S. 167 ff.). Es ist aber festzuhalten, dass die Berücksichtigung einerseits auf einer tauglichen Schätzgrundlage beruht und § 12 Absatz 2 Satz 3 HöfeO zudem die Möglichkeit vorsieht, dass bei Besonderheiten des Einzelfalls, die im Hofeswert nicht oder ungenügend zum Ausdruck kommen, auf Verlangen Zuschläge oder Abschläge nach billigem Ermessen gemacht werden können. Solche Besonderheiten können etwa ein besonders werthaltiges oder geringwertiges Wohngebäude (insbesondere im Verhältnis zum Ertragswert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen) sein. Liegt der Verkehrswert des Wohngebäudes unterhalb des 0,2fachen Grundsteuerwert, kommt insbesondere ein Abschlag in Betracht. Auch Besonderheiten in der Betriebsform, insbesondere auch bei Sonderkulturen (und dort zum Beispiel bei einem hohen Anteil von Flächen unter Glas oder Folie) können eine Abweichung vom errechneten Hofeswert rechtfertigen. Zu beachten ist auch, dass es sich bei der Abfindung der weichenden Erben (nur) um die Mindestabfindung handelt. Nach Berichten aus der Praxis wird in aller Regel von dieser nach oben abgewichen, soweit die wirtschaftliche Lage des Hofes dies zulässt (vergleiche Piltz, Zur Neuregelung der Abfindung nach § 12 HöfeO, Recht der Landwirtschaft 05/06 2023, S. 119, 123).

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die HöfeO ist partielles Bundesrecht, das auf Verordnung Nummer 84 der Britischen Militärregierung vom 24. April 1947, die nach Inkrafttreten des Grundgesetzes gemäß Artikel 125 Nummer 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes als Bundesrecht fortgalt, zurückgeht und 1976 neu bekannt gemacht wurde. Die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Änderungen der HöfeO und der HöfeVfO ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Erbrecht als Teil des bürgerlichen Rechts; gerichtliches Verfahren).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

Der Entwurf stellt sicher, dass landwirtschaftlichen Familienbetrieben in den betroffenen Ländern auch künftig ein niedrigschwelliger Weg zur Regelung der Hofübergabe auf die folgende Generation zur Verfügung steht.

Die Betroffenen können durch einen Blick auf den amtlichen Grundsteuerwertbescheid feststellen, ob ihr Hof unter die HöfeO fällt und mit dem Modifikator von 0,6 die Abfindung errechnen.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Durch die Änderung und das Abstellen auf den Grundsteuerwert steht den Betroffenen weiterhin ein einfacher Weg zur Verfügung, die Abfindung der weichenden Erben zu berechnen. Auch das bereits etablierte Verfahren zur Meldung von Änderungen bei den Schwellenwerten des § 1 HöfeO nach § 3a HöfeVfO bleibt im Fall einer Wertfortschreibung (§ 222 des Bewertungsgesetzes – BewG) erhalten.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem der Entwurf die Höfeordnung an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen anpasst, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 16 „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige

und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seinen Zielvorgaben 16.3 und 16.6, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenpflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er die veraltete Ermittlung des Einheitswertes von Höfen durch die Finanzämter und deren Mitteilungspflichten gegenüber den Landwirtschaftsgerichten aktualisiert.

Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele leistet der Entwurf damit gleichzeitig einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 2 „Den Hunger beenden, Ernährungssicherheit und eine bessere Ernährung erreichen und eine nachhaltige Landwirtschaft fördern“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe 2.3, bis 2030 die Produktivität landwirtschaftlicher Familienbetriebe zu verdoppeln, unter anderem durch den sicheren und gleichberechtigten Zugang zu Grund und Boden. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er landwirtschaftlichen Familienbetrieben einen niedrighschwelligeren Weg zur Regelung der Hofübergabe auf die folgende Generation zur Verfügung stellt, um den Fortbetrieb des Betriebs nicht zu gefährden und gleichzeitig den weichenden Erben eine angemessene Abfindung zu gewährleisten.

Damit berücksichtigt der Entwurf die Querverbindungen zwischen den Zielen für nachhaltige Entwicklung und deren integrierenden Charakter, der für die Erfüllung von Ziel und Zweck der UN-Agenda 2030 von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Der Entwurf folgt damit den Nachhaltigkeitsprinzipien der DNS „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(3.) Natürliche Lebensgrundlagen erhalten“, „(4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken“ und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand entstehen nicht.

4. Erfüllungsaufwand

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch das Sich-vertraut-Machen mit den neuen Regelungen und die Einholung von Rechtsrat einmaliger Erfüllungsaufwand. Zwar unterfallen land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten grundsätzlich dem Normadressatenkreis Wirtschaft (vergleiche Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, S. 15) und Vorgaben, die sich an Personen in ihrer Eigenschaft als Unternehmerinnen und Unternehmer richten, sind Vorgaben für die Wirtschaft (Leitfaden, S. 72). Vorliegend handelt es sich aber um Regelungen zur persönlichen Unternehmens- und auch Vermögensnachfolge des gegenwärtigen Eigentümers, die, wie auch sonst im Erbrecht, dem persönlichen Lebensbereich zuzuordnen sind, so dass der Normadressatenkreis Bürgerinnen und Bürger betroffen ist.

Nach Daten des Statistischen Bundesamts aus 2021 gibt es in den betroffenen Ländern 81 753 landwirtschaftliche Betriebe (Niedersachsen 35 348, Nordrhein-Westfalen 33 611, Schleswig-Holstein 12 194, Hamburg etwa 600 Betriebe). Unterstellt man, dass pro Betrieb vier Personen betroffen sind (deutschlandweit lag die Geburtenquote 2020 nach Daten des Statistischen Bundesamtes bei 1,53 Kindern pro Frau, wobei im Bereich der Lebensmittelherstellung die Kinderlosenquote unterdurchschnittlich ist und gleichzeitig die Geburtenquote in ländlichen Regionen höher ist, so dass mit durchschnittlich zwei Kindern pro Familie gerechnet wird), müssen sich insgesamt 327 012 Personen mit der Neuregelung vertraut machen.

Pro Person fallen nach dem Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands bei angenommener hoher Schwierigkeit 15 Minuten Zeitaufwand an (vergleiche S. 59). Somit fallen insgesamt 81 753 Stunden (327 012 x 0,25) an. In schätzungsweise 50 Prozent der Fälle ist zudem die Einholung von fachlichem Rat erforderlich. Hierfür fallen je Fall 68 Minuten (Leitfaden, a.a.O.), mithin insgesamt rund 185 300 Stunden, an. Dabei ist anzunehmen, dass sich ein Großteil der Betroffenen aus kostenfrei verfügbaren Quellen informiert und nur in etwa 10 Prozent der Fälle ein Anwalt oder Steuerberater hinzugezogen wird, wobei für einen Betrieb eine Beratung ausreichend sein dürfte (81 753 Betriebe x 0,1 = 8 175 Fälle). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Betroffenen regelmäßig bereits in Beratung befinden, beziehungsweise für die Übergabe sowieso (unabhängig von der mit diesem Gesetz erfolgenden Änderung) eine Beratung in Anspruch genommen hätten. Sofern dies nicht der Fall ist, könnte die Beratung (nur zur Höhe der Abfindung) im Rahmen einer Erstberatung (maximal

190 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer) erfolgen. Der finanzielle Aufwand beträgt somit schätzungsweise rund 1,85 Millionen Euro (8 175 x 226,10 Euro).

Insgesamt entsteht den Bürgerinnen und Bürgern somit einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 267 000 Stunden und 1,85 Millionen Euro.

Im Übrigen entsteht kein Erfüllungsaufwand, da das Verfahren unverändert bleibt. Statt auf den Bescheid nach der Einheitsbewertung ist künftig auf den Grundsteuerwertbescheid abzustellen. Es ist davon auszugehen, dass etwaiger Umstellungsaufwand bei den Finanzämtern durch die Umstellung auf den Grundsteuerwert (§ 3a HöfeVfO-E) bereits durch die Umstellung im Rahmen der Grundsteuerreform gedeckt wurde.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Der Entwurf wurde auf seine Gleichstellungsrelevanz überprüft. Die Änderungen beziehen sich in gleichem Maße auf Frauen und Männer sowie auf Personen mit dem Geschlechtseintrag „divers“ oder ohne Geschlechtseintrag.

Weitere Regelungsfolgen, insbesondere Auswirkungen von verbraucherpolitischer Bedeutung, sind nicht ersichtlich. Demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht erforderlich, da es sich bei den vorgesehenen Änderungen um die Fortentwicklung unbefristet geltender Regelungen handelt.

Eine Evaluierung der Neuregelung soll nach spätestens fünf Jahren erfolgen. Dabei soll evaluiert werden, ob die Akzeptanz der HöfeO nach der Neuregelung bei den Hofeigentümern auf dem bisherigen hohen Niveau geblieben ist. Hierzu wird ermittelt werden, ob Betriebe, die bisher als Hof anzusehen sind, von der Regelung des § 1 Absatz 4 HöfeO (negative Hofeklärung) Gebrauch gemacht haben. Die hierzu erforderlichen Daten können über die betroffenen Landesjustizverwaltungen bei den Grundbuchämtern erhoben werden. Auch soll ermittelt werden, ob die Annahmen zur Begründung des Faktors weiter zutreffend sind. Hierzu kann auf die Daten des Testbetriebsnetzwerkes des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft zurückgegriffen werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Höfeordnung)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

§ 1 HöfeO Absatz 1 HöfeO regelt, ab welchem Wert ein Hof im Sinne der HöfeO vorliegt. Er soll sicherstellen, dass nur Betriebe, die über eine Mindestleistungsfähigkeit verfügen und dem Grunde nach wirtschaftlich sein können, in den Genuss der Privilegierung der HöfeO kommen. Nach § 1 Absatz 1 Satz 1 HöfeO liegt bisher ein Hof im Sinne der HöfeO vor, wenn ein Hof einen Wirtschaftswert von mindestens 10 000 Euro hat. Zwischen 5 000 und 10 000 Euro kann ein Hof vorliegen, wenn der Eigentümer dies erklärt und ein Hofvermerk im Grundbuch eingetragen wird (§ 1 Absatz 1 Satz 3 HöfeO).

Statt eines Wirtschaftswertes von mindestens 10 000 Euro liegt ein Hof im Sinne der HöfeO künftig bei einem Grundsteuerwert von mindestens 54 000 Euro vor. Nach einer Auswertung des Testbetriebsnetzwerkes des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft ist die erforderliche Wirtschaftlichkeit bei Betrieben unter 5 000 Euro Wirtschaftswert in der Regel nicht gegeben. Die Betriebe weisen zwar mitunter (geringe) Gewinne aus, zeigen aber häufig negative Nettoinvestitionen und eine negative Eigenkapitalveränderung (vergleiche Bahrs, Die

Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO, S. 34 f.). Ein durchschnittlicher Betrieb mit einem Wirtschaftswert von 10 000 Euro kommt nach dem Testbetriebsnetz des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft auf einen Grundsteuerwert von rund 135 000 Euro (vergleiche Bahrs, Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO, S. 35 f.). Multipliziert mit dem Faktor 0,4, der vorsorglich auch bei der Frage des Mindestgrundsteuerwerts veranschlagt wird (vergleiche A. II., S. 5 f.), ergibt sich ein Mindestgrundsteuerwert von gerundet 54 000 Euro, bei dem die Hofeigenschaft unterstellt wird.

Aus Vereinfachungsgründen und im Sinne der Reduzierung des Bürokratieaufwands wird zur Bestimmung des Hofeswertes – sowohl in § 1 Absatz 1 HöfeO, als auch in § 12 Absatz 2 Satz 2 HöfeO – auf den zuletzt für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft festgestellten Grundsteuerwert abgestellt. Insbesondere die Wertfortschreibungsgrenzen nach § 222 Absatz 1 BewG gewährleisten eine hinreichende Fortschreibung der Grundsteuerwerte auch innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraums von sieben Jahren (§ 221 BewG).

Zu Doppelbuchstabe bb

Der bisherige Satz 2 wird gestrichen, da der Begriff „Grundsteuerwert“ begrifflich klar der Wert nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes ist. Die Klarstellung zur Bedeutung des Begriffs „Wirtschaftswert“ war bisher erforderlich, da dieser nicht aus sich heraus klar als Steuerwert erkennbar war; ein Erläuterungsbedarf besteht nach der Neuregelung nicht mehr.

Zu Doppelbuchstabe cc

Der Mindestwert, ab dem durch Hoferklärung die Hofeigenschaft erlangt werden kann, wird wie bisher auf die Hälfte des Wertes festgelegt, bei dem die Hofeigenschaft unterstellt wird und somit auf 27 000 Euro Grundsteuerwert festgelegt. Zudem erfolgt eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe c

Auch in § 1 Absatz 3 Satz 2 HöfeO wird die bisherige Grenze von 5 000 Euro Wirtschaftswert durch 27 000 Euro Grundsteuerwert ersetzt.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe e

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Doppelbuchstabe bb

Als Hofeswert gilt künftig das 0,6fache des Grundsteuerwertes (vergleiche zur Berechnung A. II.). Hierdurch wird eine angemessene Abfindung für die weichenden Erben garantiert, ohne die Hoferben zu überfordern und den Bestand des Hofes zu gefährden. Nach Rückmeldungen aus der Praxis wird sich der durchschnittliche Hofeswert im Vergleich zur gegenwärtigen Rechtslage deutlich (auf das etwa 2,5fache) erhöhen (vergleiche Schmitte, Novellierung der Höfeordnung ab 1.1.2025, Agrar- und Umweltrecht 2022, 455, 458). Ein höherer Modifikator erscheint auch vor diesem Hintergrund nicht angemessen.

Beim Ehegattenhof gilt, sofern nicht bereits eine Zusammenfassung als wirtschaftliche Einheit erfolgt (vergleiche §§ 2, 266 Absatz 5 BewG), der addierte Grundsteuerwert beider Ehegatten als Hofeswert.

Zu Buchstabe b**Zu Doppelbuchstabe aa**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Doppelbuchstabe bb

Nach gegenwärtiger Rechtslage mindern gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 HöfeO auf dem Hof lastende Verbindlichkeiten den Hofeswert, wobei mindestens ein Drittel des nach § 12 Absatz 2 Satz 2 HöfeO berechneten Hofeswertes als Mindestabfindung verbleibt, auch wenn die Nachlassverbindlichkeiten höher liegen. Der maximale Schuldenabzug beträgt somit bisher zwei Drittel. Die Höchstgrenze, bis zu der die Verbindlichkeiten den Hofeswert mindern, wird von bisher zwei Drittel auf vier Fünftel erhöht. Den weichenden Erben verbleibt somit statt bisher ein Drittel mindestens ein Fünftel des Hofeswertes. Hierdurch wird sichergestellt, dass grundsätzlich wirtschaftliche Höfe, auf denen Verbindlichkeiten lasten, erhalten bleiben. Die Erhöhung des Abzugs der Verbindlichkeiten ist vor dem Hintergrund, dass sich die Abfindungen der weichenden Erben im Rahmen der Neufassung deutlich erhöhen werden, gerechtfertigt und stellt keine Benachteiligung der weichenden Erben dar. Bei der Berechnung der Höhe der Verbindlichkeiten sind nur solche zu berücksichtigen, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Verbindlichkeiten, die auf anderen Tätigkeiten beruhen, sollen nicht abzugsfähig sein.

Zudem erfolgt eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe c

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe e

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nummer 3**Zu Absatz 3**

Mit der Regelung wird Betrieben, die aufgrund der Anpassung der Grenzen des § 1 Absatz 1 HöfeO nicht mehr oder erstmalig Hof im Sinne der HöfeO sind eine Übergangsfrist von zwei Jahren eingeräumt. Hierdurch wird es den Betroffenen etwa möglich sein, testamentarische Verfügungen anzupassen, eine negative Hoferklärung abzugeben oder anderweitig Vorkehrungen für die Hofnachfolge treffen. Insbesondere für Betriebe, die aufgrund der Neufassung der Wertgrenzen des § 1 HöfeO kein Hof mehr im Sinne der HöfeO sind, ist es erforderlich, eine angemessene Übergangszeit vorzusehen, damit diese sich auf die Neuregelung einstellen können. Die Eigentümer haben ihren Betrieb bisher in der Erwartung geführt, dass es sich bei diesem um einen Hof im Sinne der HöfeO handelt. Eine Übergangszeit von zwei Jahren ist vor diesem Hintergrund erforderlich, aber auch ausreichend. Sie wird es den Betrieben auch ermöglichen, Vorkehrungen vornehmen zu können, um den Betrieb auch langfristig zu erhalten. Die Frist endet auch durch ausdrückliche Erklärung des Eigentümers.

Die vorgesehene Übergangsregelung betrifft nur die Frage der Hofeigenschaft (§ 1 Absatz 1 HöfeO). Für Höfe im Sinne der HöfeO richtet sich die Mindestabfindung ab dem 1. Januar 2025 auch während des Übergangszeitraums nach § 12 HöfeO in der ab dem 1. Januar 2025 geltenden Fassung.

Zu Artikel 2 (Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen)

Die Regelung in § 3a Satz 1 HöfeVfO wird an die Änderungen in § 1 HöfeO-E angepasst, indem auch hier auf den Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und damit auf den Wert nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (konkret auf § 239 BewG) abgestellt wird.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Änderungen treten zum 1. Januar 2025 in Kraft, da zum gleichen Zeitpunkt die Vorschriften für die Einheitsbewertung für die Zukunft aufgehoben werden.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt