

## Varianten der Verpachtung bei fehlender Hofnachfolge

Wenn mit dem ordentlichen Eintritt ins Rentenalter für eine Bauernfamilie im Folgejahr die Direktzahlungen nicht mehr gewährt werden können und es innerhalb der Familie keinen nahtlosen Übergang durch den geeigneten Selbstbewirtschafter gibt, entscheiden sich viele Betroffene in dieser Situation für die Verpachtung oder ziehen gar den Verkauf ihres Betriebes in Betracht.

Bei der Verpachtung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft muss von Gesetzes wegen unterschieden werden, ob es sich um ein Gewerbe mit mindestens einer Standardarbeitskraft (SAK) handelt oder andernfalls lediglich um landwirtschaftliche Grundstücke.

Das landwirtschaftliche Pachtgesetz schreibt grundsätzlich vor, dass ein Gewerbe als Einheit erstmalig für mindestens 9 Jahre verpachtet werden muss. In unserem Beratungsalltag stellen wir diesbezüglich immer wieder fest, dass dies für die potenzielle Verpächterschaft aus familiären und/oder wirtschaftlichen Überlegungen nicht infrage kommt. Daher sind in solchen Fällen Alternativen gefragt.

Im bäuerlichen Bodenrecht wird u.a. festgehalten, dass wenn ein Gewerbe längerfristig, sprich mehr als 6 Jahre, parzellenweise an mehrere Pächter verpachtet wird, so dann der Gewerbestatus verloren geht. Dieser

Umstand führt u.a. zum Verlust des gemeinhin bekannten privilegierten Ertragswertprinzips. Ab dem Zeitpunkt der Aberkennung verlieren somit potenzielle Hofnachfolger, konkret die Nachkommen oder Enkel, den Anspruch auf die Zuweisung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft mit mehr als 1 SAK zum Ertragswert.

### **Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes**

Wer als weitsichtiger Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes die oben erwähnten Risiken nicht eingehen will, gleichzeitig über potentielle Hofnachfolger verfügt und

sich dadurch möglichst viele Optionen für die Zukunft offenhalten will, kann vor der definitiven parzellenweisen Verpachtung mit einem sogenannten Bodenrechtsgesuch beim Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Boden- und Pachtrecht, eine Bewilligung für eine vorübergehende parzellenweise Verpachtung seines Gewerbes einholen. Diesfalls beträgt die Pachtdauer weniger als sechs Jahre und der Gewerbestatus geht vorteilhafter und gewünschter Weise nicht verloren. So kann beispielsweise der designierte Hofnachfolger, welcher aus div. Gründen nicht sofort nach der Pensionierung seines Vaters den Hof übernehmen kann, nach Ablauf der ver-

kürzten Pachtdauer den Betrieb nach wie vor zum Ertragswert übernehmen.

Das landwirtschaftliche Pachtgesetz sieht aber noch andere Bewilligungsgründe vor. Die wohl häufigste Voraussetzung für die behördliche Zustimmung liegt darin begründet, dass die Landparzellen überwiegend an andere landwirtschaftliche Gewerbe verpachtet werden, welche sich dadurch strukturell verbessern können.

Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen der Beratungsdienst unter Tel. 044 217 77 33 sehr gerne zur Verfügung.

Beratungsdienst, Lukas Baur