

Vergebührung

Schriftliche Pachtverträge sind darüber hinaus beim Finanzamt zu vergebühren. Der Verpächter ist zur Berechnung und fristgerechten Bezahlung verpflichtet.

Die Gebühr berechnet sich bei **Verträgen auf unbestimmte Zeit**: Dreifacher wiederkehrender Jahreswert (Pachtzins) + eine einmalige Leistung und davon 1%. Das heißt bei einem Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit und einem Pachtzins von 300 Euro ohne einmalige Leistung, beträgt die Gebühr 9 Euro ($300 \times 3 \times 1 \%$)

Bei Verträgen auf bestimmte Zeit wird der wiederkehrende Pachtzins mit der vereinbarten Vertragsdauer multipliziert, die einmalige Leistung addiert und davon 1 % berechnet. In diesem Fall wird jedoch höchstens der Multiplikator 18 verwendet. Das heißt bei einem Pachtvertrag auf bestimmte Zeit (20 Jahre) und einem Pachtzins von 300 Euro ohne einmalige Leistung beträgt die Gebühr 54 Euro ($300 \times 18 \times 1 \%$)

Ausgenommen von der Vergebührung sind jene Fälle, in denen die Bemessungsgrundlage (Jahreswert x Dauer) 150 Euro nicht übersteigt.

Neugründungsförderungsgesetz (NeuFöG)

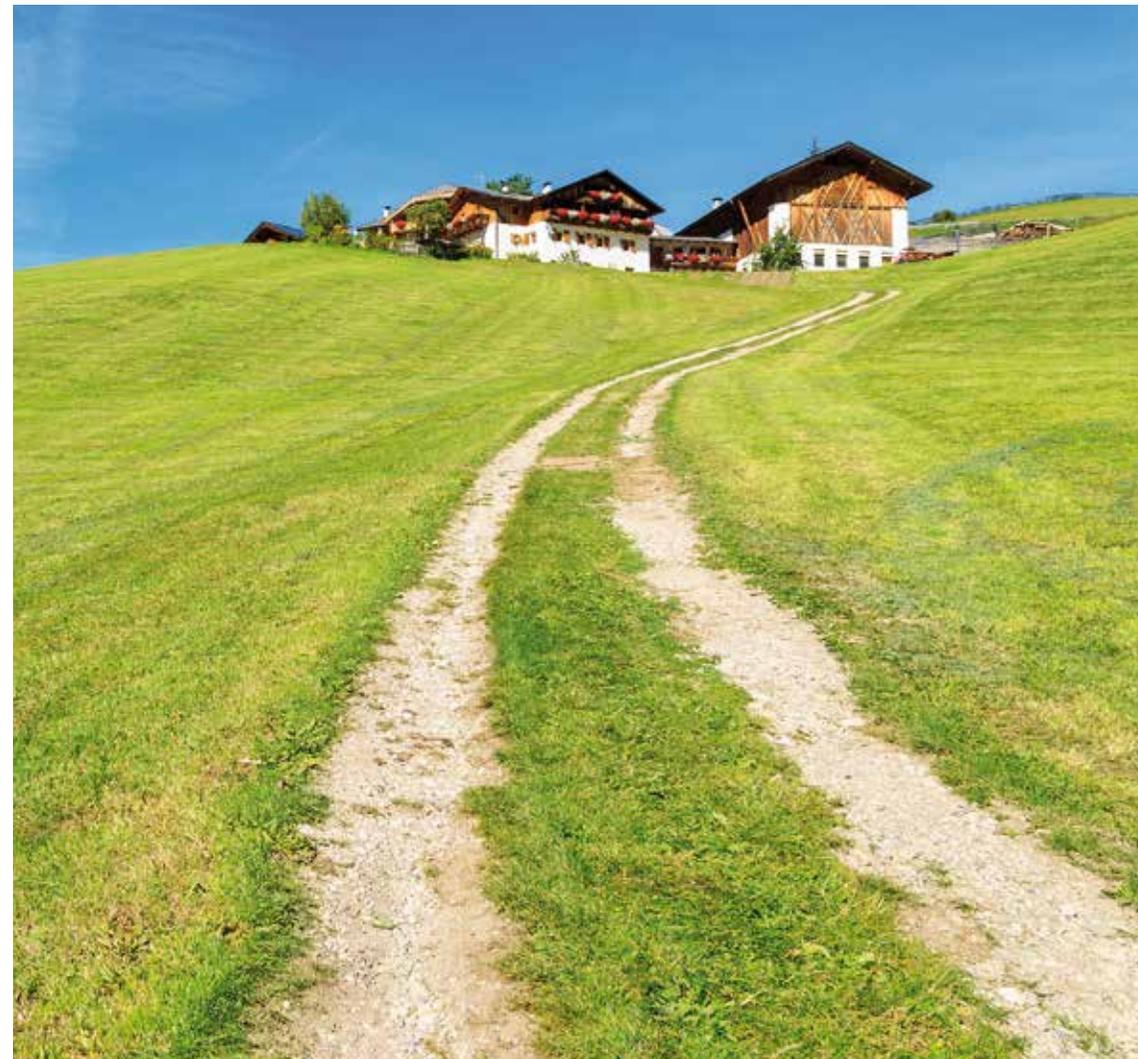
Die Betriebsverpachtung stellt eine Betriebsübertragung im Sinne des NeuFöG dar, das heißt, die begünstigte Ummeldung von Fahrzeugen sollte schon bei einer Betriebspachtung und nicht erst bei einer späteren Hofübernahme ins Auge gefasst werden, da es andernfalls zu spät sein könnte.

Eine Betriebspacht vor der Hofübernahme schließt allerdings die Begünstigungen im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer bei der Hofübernahme aus.

Es sollte daher vor jeder Betriebsverpachtung die kostenlose NeuFöG-Beratung der LK Tirol in Anspruch genommen werden.

Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe

Informationen zu häufig gestellten Rechtsfragen



Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe

Unterscheidung verschiedener Vertragsarten

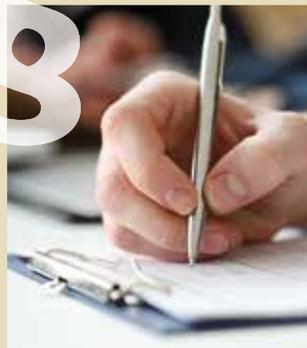
Die von den Vertragsteilen gewählte Bezeichnung eines Vertrages ist irrelevant, vielmehr hängt die Qualifikation vom Vertragszweck ab. Die Unterscheidung ist wesentlich, zumal unter Umständen besondere Schutzgesetze wie das Mietrechtsgesetz oder das Landpachtgesetz zur Anwendung gelangen können.

- **Pacht** ist die Überlassung einer Erwerbsgelegenheit gegen Entgelt, z.B. die entgeltliche Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Betriebes, eines Stalles samt Tierbestand usw.
- **Miete** ist die entgeltliche Überlassung einer bloßen Räumlichkeit oder Fläche, z.B. die Überlassung eines leeren Stalles.
- **Bittleihe** ist der unentgeltliche Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache gegen jederzeitigen Widerruf, z.B. das Gehrecht auf einem Weg.
- **Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverträge** sind Verträge über ideelle Anteile an Liegenschaften und unentgeltliche Überlassungen.

Erstellung und Form

Es gilt der Grundsatz der Privatautonomie, das heißt, unter Berücksichtigung von Gesetzen und guten Sitten können die Vertragsteile als „Herren der Verträge“ frei über den Vertragsinhalt bestimmen. Ein Vertrag kann grundsätzlich formlos, d.h. schlüssig, schriftlich oder auch mündlich geschlossen werden. Um allfällige Unklarheiten oder auch Streitigkeiten zu vermeiden, wird jedoch Schriftlichkeit empfohlen.

Bewirtschaftungsverträge zwischen Ehegatten können nur dann wirksam geschlossen werden, wenn eine etwaige zuvor bestehende Gütergemeinschaft aufgehoben wird.



Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Haben die Vertragsteile nichts über die jeweiligen Rechte und Pflichten vereinbart, gelten die nachfolgenden gesetzlichen Regelungen.

Auf Verpächterseite:

- Übergabe eines brauchbaren Pachtgegenstandes
- Grundsätzliche Erhaltungspflicht des Pachtgegenstandes, z.B. Gebäude, Drainagen, Maschinen, Wege usw.
Die Erhaltungspflicht kann vertraglich weitgehend auf den Pächter übergewälzt werden.
Wird das Pachtobjekt wegen Feuer, Überschwemmung udgl. unbrauchbar, trifft den Verpächter keine Erhaltungsbzw. Instandhaltungspflicht; es entfällt jedoch die Pflicht zur Bezahlung des Pachtzinses. Weiters besteht in solchen Fällen ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Auf Pächterseite:

- Ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Zahlung des Pachtzinses
- Gewöhnliche Ausbesserungen von Gebäuden, soweit diese aus dem Betrieb zu erwirtschaften sind
- Rückgabe in dem Zustand, in welchem der Pachtgegenstand übernommen wurde
- Eine Unterverpachtung ist zulässig, wenn sie ohne Nachteil für Verpächter möglich und im Vertrag nicht ausgeschlossen ist

Fristen für Ersatzansprüche

Aufwendungen des Pächters am Pachtgegenstand, die an sich dem Verpächter obliegen, sind binnen **sechs Monaten** ab Zurückstellung des Pachtobjektes gerichtlich mit Klage geltend zu machen. Ersatzansprüche des Verpächters wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Pachtgegenstandes sind binnen **einem Jahr** ab Zurückstellung geltend zu machen.

Vertragsdauer und Kündigung

Es steht den Parteien grundsätzlich frei, auf welchen Zeitraum sie ein Pachtverhältnis abschließen. Bei der Wahl der entsprechenden Variante ist jedoch auf besondere gesetzliche Bestimmungen zu achten:

- Verträge auf **unbestimmte Zeit** bleiben solange aufrecht, bis einer der Vertragspartner das Pachtverhältnis kündigt. Dabei sind die vertraglich vereinbarten Kündigungsmodalitäten (Art der Kündigung, Kündigungstermin sowie Kündigungsfrist) einzuhalten; wurden keine solchen Modalitäten vereinbart, gelten die gesetzlichen Kündigungstermine bzw. -fristen.
- Verträge auf **bestimmte Zeit** enden mit Ablauf der vereinbarten Pachtdauer, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf.

Achtung: Bewirtschaftet der Pächter nach Ablauf der vertraglichen Pachtdauer den Pachtgegenstand weiter und lässt es der Verpächter dabei bewenden, verlängert sich der Pachtvertrag um jeweils ein weiteres Jahr.

Das Gesetz sieht wichtige Gründe vor, bei Vorliegen derer ein Pachtvertrag auch vorzeitig ohne Einhaltung von Fristen oder Terminen aufgelöst werden kann. Solche im Gesetz genannten wichtigen Gründe sind beispielsweise eine erheblich nachteilige Bewirtschaftung, der Rückstand der Pachtzinszahlung oder die Unbrauchbarkeit des Pachtgegenstandes.

Die einvernehmliche Vertragsauflösung oder Abänderung des Vertrages ist natürlich bei Einigkeit zwischen den Vertragsparteien jederzeit möglich!



Gesetzliche Kündigungstermine und Fristen

Haben die Vertragsteile keine Regelungen über die Kündigungsmodalitäten getroffen, gelten folgende gesetzlichen Kündigungstermine und Fristen:

- Pachtverträge über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke und Betriebe
Kündigungstermin: **31.03.** oder **30.11.**
Die Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens **sechs Monate** vor dem Kündigungstermin zugestellt werden.
- Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Betriebe
Kündigungstermin: **30.11.**
Die Kündigung muss spätestens **ein Jahr** vor dem Kündigungstermin zugestellt werden.

Was passiert, wenn ...

... einer der Vertragspartner verstirbt?

Durch einen Todesfall wird ein Pachtvertrag nicht automatisch aufgelöst, dieser geht auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.



... der Pachtgegenstand auf Verpächterseite übergeben bzw. verkauft wird?

In diesem Fall geht der Pachtvertrag automatisch auf den Übernehmer/Käufer über. Dieser hat die Möglichkeit den Vertrag zusätzlich zu den vertraglichen Kündigungsmodalitäten zu den gesetzlichen Terminen bzw. Fristen zu kündigen, auch wenn mit den Vorgängern ein längerfristig befristeter Pachtvertrag geschlossen wurde. Endet der Vertrag dadurch früher als ursprünglich vereinbart, hat der Übergeber bzw. Verkäufer dem Pächter einen allenfalls dadurch entstandenen Schaden (und entgangenen Gewinn) zu ersetzen. Ist der Pachtvertrag im Grundbuch eingetragen, ist auch der neue Eigentümer daran gebunden.

Bei Veränderungen auf der Pächterseite erfolgt kein automatischer Übergang des Vertrags; hier muss nach ordnungsgemäßer Auflösung des alten Vertrages ein neuer Pachtvertrag zwischen Verpächter und Käufer bzw. Übernehmer erstellt werden.

Beratung durch die LK Tirol und die Bezirkslandwirtschaftskammern

Die Landwirtschaftskammer Tirol bietet entsprechende Beratung und Hilfestellung bei der Erstellung eines Pachtvertrages an. Auch bei den mit der Verpachtung einhergehenden Formalitäten, wie beispielsweise einem Bewirtschafterwechsel der AMA, der Vergebührung des Vertrages, der Meldung bei der SVB udgl., steht die Landwirtschaftskammer Tirol unterstützend zur Seite.

Landwirtschaftskammer Tirol

Fachbereich Recht, Wirtschaft und Forst
Brixner Straße 1, 6020 Innsbruck
Tel. 05 92 92-1200, Fax DW 1299
rechtsabteilung@lk-tirol.at
tirol.lko.at

Beratung, die Werte schafft.



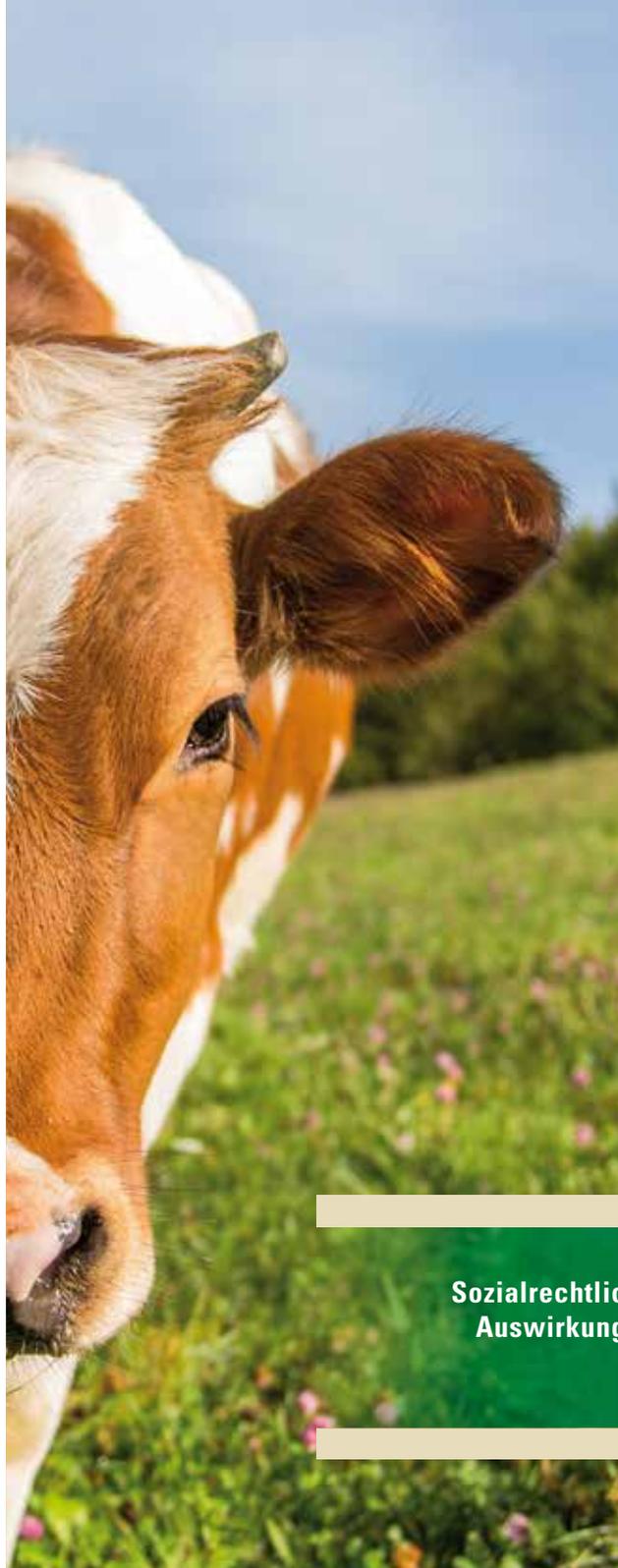
Rechtsfragen, Steuerfragen
und Sozialversicherungsfragen
Tel. 05 92 92-1200

LK-Beratung: tirol.lko.at/beratung

Impressum Medieninhaberin, Herausgeberin: Landwirtschaftskammer Tirol, Brixner Straße 1, 6020 Innsbruck, tirol.lko.at. Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Margit Ram, LK Tirol. Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung. Alle Rechte vorbehalten. Fotos: Hanna/Freesurf/nmann77/pkazmierczak/robertuzhbt89/Fotolia; Grafik: Heide Messner-Mitic, LK Tirol; Druck: Druckerei Pircher, Ötztal-Bahnhof, Innsbruck, November 2017



Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und ist nach PEFC zertifiziert.



Landpachtgesetz

Das Landpachtgesetz ist ein Schutzgesetz zugunsten der Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke. Der Schutz bezieht sich auf die Dauer des Pachtvertrages sowie auf die Höhe des Pachtzinses. Unter bestimmten Voraussetzungen kann beim Bezirksgericht trotz Auslaufen bzw. ordnungsgemäßer Kündigung des Pachtvertrages eine Verlängerung, bei unangemessenem Pachtzins dessen Verringerung bzw. Erhöhung beantragt werden. Ein Antrag auf Verlängerung eines Pachtverhältnisses mit bestimmtem Endtermin ist **zwei Monate** vor Ablauf der Vertragsdauer, bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit ist der Antrag binnen **14 Tagen** nach Zustellung der Kündigung bei Gericht einzubringen.

Richtpachtzeiten

- Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes (Wein-/Obstbau): 15 Jahre, Verlängerung um vier Jahre möglich
- Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes anderer Art und Pacht einzelner Grundstücke (vorwiegend für Erwerbsgartenbau, Wein-/Obstbau): zehn Jahre, Verlängerung um drei Jahre möglich
- In allen übrigen Fällen: fünf Jahre, Verlängerung um zwei Jahre möglich

Bei Pachtverträgen auf bestimmte Zeit ist eine Verlängerung nur dann möglich, wenn die vereinbarte Pachtdauer kürzer als die Richtpachtzeit ist. Bei Pachtverträgen auf unbestimmte Dauer ist eine Verlängerung grundsätzlich immer zulässig.

Sozialrechtliche Auswirkungen

Mit einem Pachtverhältnis können wesentliche Änderungen in der Versicherungspflicht (Unfall-, Kranken- oder Pensionsversicherung) einhergehen oder Pensionsansprüche entstehen oder wegfallen. Eine umfassende Beratung ist daher sehr zu empfehlen. Der Abschluss des Pachtvertrages ist binnen eines Monats ab Vertragsbeginn bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern zu melden.