



SV-Büro K.-D. Stock  
Nico Wolbring

## **Arbeitsgemeinschaft der ö. b. v. Sachverständigen**

# **Berücksichtigung der neuen EU-Agrarförderung bei unterschiedlichen Anlässen der Gutachtenerstellung**

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

**Arbeitsgemeinschaft der ö. b. v. Sachverständigen**

**Donnerstag, 19. Mai 2005, 14.00 Uhr**

**Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau Auweiler-Friesdorf**

**Referent: Dipl.-Ing. (FH) Nico Wolbring  
Sachverständigenbüro K.-D. Stock  
Neuss**



## Gliederung

1. Käufe/Verkäufe
2. Pachtverhältnisse (Begründung/Änderung)
3. Gründung/Erweiterung einer Gesellschaft mit Flächenbewirtschaftung
4. Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzung
5. Beleihungen
6. Landentzug für nichtlandw. Zwecke
7. Pachtaufhebungsentschädigung
8. Nutzungsentschädigung
9. Kalkulatorische Gewinnermittlung
10. Erb-/Eheauseinandersetzung
11. Taxation für Besteuerung (Teilwerte, Gemeine Werte, Aufteilung Pachtentgelt)
12. Ersatz geringwertiger durch höherwertige ZA
13. Ausgleich von ZA bei Pachtrückgaben
14. Zwischenbetrieblicher Tausch von ZA



## (1) Käufe/Verkäufe

### Flächen:

- Trennung von Flächen und Zahlungsansprüchen (ZA) → gesonderte Wirtschaftsgüter
- Problematik Vergleichspreise:
  - beinhalten Vergleichspreise auch ZA?
  - Einfluss der GAP-Reform auf die Entwicklung der Bodenpreise?
  - Bezug bisherige Direktzahlungen ↔ Entkopplung → Einfluss auf Bodenpreise?
- Trends in der Entwicklung der Bodenpreise regional differenziert sorgfältig beobachten!



## (1) Käufe/Verkäufe

### **Ganzer Betrieb:**

- Verkauf mit oder ohne Zahlungsansprüche (ZA)?
- Bei Vergleichswertverfahren → Höhe der ZA?
- Bei Zusammensetzungs-/ Zerlegungstaxe → Bewertung wie bisher, allerdings getrennte Bewertung der ZA!



## (1) Käufe/Verkäufe

### ZA allein:

- Bisher keine Vergleichspreise → zukünftige Beschaffung und Vergleichbarkeit von Vergleichspreisen wahrscheinlich schwierig (regionale Unterschiede, Acker, Grünland, OGS, Höhe Top Up)
- Ableitung des Verkehrswertes über Ertragswert
- Dauer der Werthaltigkeit:
  - voraussichtlich auch Gewährung von Prämien nach 2013 → evtl. dann nur noch flächenbezogen und nicht mehr personenbezogen
  - Höhe und Gewährung nach 2013 ungewiss
- Konsequenzen für die Bewertung:
  - Werthaltigkeit der ZA nur bis 2013 → danach Wert = 0
  - bei Ertragswertberechnungen, Erwerbsverlust etc. → kann von einer Gewährung von Prämien auch über 2013 hinaus ausgegangen werden



## (1) Käufe/Verkäufe

### Berechnung Ertragswert für einen Zahlungsanspruch Ackerland in NRW

regionale Prämie in €/ha in 2005:		283	regionale Prämie in €/ha in 2013:		347			
betriebsindividueller Anteil in €/ha:		0	Kalkulationszinssatz:		6,00%			
Ende des Jahres	Entwicklung	Grundprämie €/ha	Nationale Reserve	Modulation Prämienvol. > 5.000 €	Prämie nach Abzügen €/ha	Risikoabschläge nach Köhne	Prämie nach Risikoabschl. €/ha	Prämie nach Abzinsung €/ha
2005	100%	283	1%	3%	272	0%	272	272
2006	100%	283	1%	4%	269	0%	269	254
2007	100%	283	1%	5%	266	7%	247	220
2008	100%	283	1%	5%	266	7%	247	207
2009	100%	283	1%	5%	266	7%	247	196
2010	90%	289	1%	5%	272	15%	231	173
2011	70%	302	1%	5%	284	15%	241	170
2012	40%	321	1%	5%	302	15%	257	171
2013	0%	347	1%	5%	326	15%	277	174
<b>Ertragswert der Prämien 2006 - 2013:</b>								<b>1.564</b>



## (1) Käufe/Verkäufe

### ZA allein:

- Ableitung des Verkehrswertes eines ZA von Ertragswert über Abschlag

z. B.:	Ertragswert ZA Acker NRW	1.564 €/ha
	- <u>Risikoabschlag 25%</u>	<u>391 €/ha</u>
	= Verkehrswert ZA	1.173 €/ha

- Risikoabschlag:
  - Höhe? → je nach dem, wieviel Risiko beim Ertragswert berücksichtigt wurde
  - Rentabilitätsanreiz für Käufer
- Ertragswert ZA evtl. auch nach Steuer → allerdings ist dann der steuerliche Vorteil der Teilwertabschreibung der Einkommenssteuer gegen zu rechnen



## (1) Käufe/Verkäufe

### Berechnung Ertragswert für einen Zahlungsanspruch Ackerland in NRW

regionale Prämie in €/ha in 2005:		283	regionale Prämie in €/ha in 2013:		347			
betriebsindividueller Anteil in €/ha:		0	Kalkulationszinssatz:		4,00%			
Ende des Jahres	Entwicklung	Grundprämie €/ha	Nationale Reserve	Modulation Prämienvol. > 5.000 €	Prämie nach Abzügen €/ha	Risikoabschläge nach Köhne	Prämie nach Risikoabschl. €/ha	Prämie nach Abzinsung €/ha
2005	100%	283	1%	3%	272	0%	272	272
2006	100%	283	1%	4%	269	0%	269	259
2007	100%	283	1%	5%	266	0%	266	246
2008	100%	283	1%	5%	266	0%	266	236
2009	100%	283	1%	5%	266	0%	266	227
2010	90%	289	1%	5%	272	0%	272	224
2011	70%	302	1%	5%	284	0%	284	224
2012	40%	321	1%	5%	302	0%	302	229
2013	0%	347	1%	5%	326	0%	326	238
<b>Ertragswert der Prämien 2006 - 2013:</b>								<b>1.884</b>

## (1) Käufe/Verkäufe

### Stilllegungsverpflichtung:

- Eher negativer Verkehrswert → Ermittlung über Ertragswertberechnung über Vorteil des abgebenden und Nachteil des aufnehmenden Betriebes (Differenzberechnung)

### Tausch normaler ZA gegen Stilllegungs-ZA

#### Abgebender Betrieb:

Jährlicher Vorteil des normalen DB gegenüber Stilllegung

#### Aufnehmender Betrieb:

Jährlicher Nachteil der Stilllegung gegenüber normalen DB

Jährlicher Kompromissbetrag

(z. B. Nachteil des Übernehmers  
+ halber gemeinsamer Vorteil)

x Kapitalisator = Ausgleich für Übernahme der Stilllegungsverpflichtung



## (2) Pachtverhältnisse

### Flächen / Ganzer Betrieb:

- Bewertungsanlässe:
  - Ermittlung eines angemessenen Pachtentgeltes
  - Beurteilung eines bestehenden Pachtentgeltes
- wichtig: betrifft die Pacht nur Flächen oder auch ZA?



## (2) Pachtverhältnisse

### Flächen:

**Berechnung des Reinertrages als Orientierungshilfe für die Ermittlung eines angemessenen Pachtentgelts für eine Fläche und einen ZA**

Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben
- Zahlungsanspruch Ackerland ohne Top Up
- Pachtbeginn Anfang 2006
- Betrachtungszeitraum bis 2013

Kalkulation:

+ Zuwachs an Deckungsbeitrag	900,00 € /ha/Jahr
- <u>veränderliche Gemeinkosten, inkl. Arbeit</u>	<u>250,00 € /ha/Jahr</u>
= Zwischensumme	650,00 € /ha/Jahr
+ <u>durchschnittlicher Zahlungsanspruch (nach Abzügen und Risikoabschlägen)</u>	<u>252,00 € /ha/Jahr</u>
= <b>Reinertrag als Orientierungshilfe für Pachtentgelt</b>	<b>902,00 € /ha/Jahr</b>



## (3) Gründung/Erweiterung einer Gesellschaft

### Flächen / Ganzer Betrieb:

- Werden von den Gesellschaftern ZA entsprechend ihrer Fläche mit eingebracht → erfolgt gleichermaßen die Gewinnaufteilung
- Schwierigkeiten bei Synergieeffekten zwischen Flächen und ZA (spez. OGS, Stilllegung) unterschiedlicher Gesellschafter



## (4) Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen

### Flächen / Ganzer Betrieb:

- Ausscheiden eines Gesellschafters
  - Ertragswert → Berücksichtigung der jährlichen Direktzahlungen
  - Verkehrswert → Berücksichtigung der ZA

### ZA allein:

- Ausscheiden eines Gesellschafters/Auflösung der Gesellschaft
  - Gründung nach 2005 → Aufteilung/Auszahlung der ZA entsprechend der eingebrachten
  - Gründung vor 2005 bzw. Zukauf → evtl. Aufteilung gemäß Gewinnverteilungsschlüssel / entspr. der Gesellschaftsanteile



## (5) Beleihungen

### **Flächen / Ganzer Betrieb:**

- i. d. R. Verkehrswertermittlung
- ggf. Ertragswert
- Bei Liquiditätsplanung ist zu beachten:
  - Höhe der ZA
  - Entwicklung der ZA 2009 – 2013
  - Auszahlungszeitpunkt der Prämien

### **ZA allein:**

- Verkehrswert
- Für Banken eher Ertragswert bzw. Liquiditätszufluss



## (6) Landentzug für nichtlandw. Zwecke

### Flächen:

- Entschädigung des Verkehrswertes der Fläche ohne ZA für den Eigentümer
- Evtl. An- und Durchschneidung, Mehrwege → wie bisher

## (6) Landentzug für nichtlandw. Zwecke

### Berechnung des Erwerbsverlustes unter Entkopplungsbedingungen

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA ( $\emptyset$  des Zeitraumes)
- + evtl. Verzinsung der Verkehrswertentschädigung
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

Bei dauerhaftem  
Landentzug

- Verkehrswert ZA zum  
Bewertungsstichtag
- = **Entschädigung**

Bei vorübergehendem  
Landentzug

- Verkehrswert ZA zum  
Bewertungsstichtag
- + abgezinster Verkehrswert ZA  
zum Ende des Landentzugs
- = **Entschädigung**



## (6) Landentzug für nicht landw. Zwecke

### Berechnung des Erwerbsverlustes bei dauerhaftem Landentzug einer Eigentumsfläche unter Entkopplungsbedingungen

#### Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Jahre	25
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	4,0%
- Zahlungsanspruch Ackerland ohne Top Up	Kapitalisator	15,62
- dauerhafter Flächenentzug		
- Bewertungsstichtag 01.01.2006		

#### Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA		-900,00 € /ha/Jahr
+ veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz		0,00 € /ha/Jahr
= Zwischensumme 1		-900,00 € /ha/Jahr
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Ø 2006 - 2013) (geringster im Betrieb, hier: Ackerland)		-281,38 /ha/Jahr
= Zwischensumme 2		-1.181,38 € /ha/Jahr
+ Verzinsung der Verkehrswertentschädigung		
25.000,00 € x 4,0%	=	1.000,00 € /ha/Jahr
= jährlicher Erwerbsverlust		-181,38 € /ha/Jahr
<b>Erwerbsverlust kapitalisiert</b>		<b>2.833,45 € /ha</b>
- <u>Verkehrswert ZA zum Bewertungsstichtag</u>		<u>-1.173,00 € /ha</u>
= <b>Entschädigungsbetrag</b>		<b>1.660,45 € /ha</b>



## (6) Landentzug für nicht landw. Zwecke

### Berechnung des Erwerbsverlustes bei vorübergehendem Landentzug einer Eigentumsfläche unter Entkopplungsbedingungen

#### Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Jahre	5
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	4,0%
- Zahlungsanspruch Ackerland ohne Top Up	Kapitalisator	4,45
- vorübergehender Flächenentzug bis 31.12.2010		
- Bewertungsstichtag 01.01.2006		

#### Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA	-900,00 € /ha/Jahr
+ veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz	0,00 € /ha/Jahr
<hr/>	
= Zwischensumme 1	-900,00 € /ha/Jahr
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Ø 2006 - 2010) (geringster im Betrieb, hier: Ackerland)	-267,80 € /ha/Jahr
<hr/>	
= jährlicher Erwerbsverlust	-1.167,80 € /ha/Jahr
<b>Erwerbsverlust kapitalisiert</b>	<b>5.198,84 € /ha</b>
- Verkehrswert ZA zum Bewertungsstichtag	-1.173,00 € /ha
+ abgezinster Verkehrswert ZA zum Ende der Inanspruchnahme	317,00 € /ha
<hr/>	
= <b>Entschädigungsbetrag</b>	<b>4.342,84 € /ha</b>



## (7) Pachtaufhebungsentschädigung

### Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung unter Entkopplungsbedingungen

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA ( $\emptyset$  des Zeitraumes)
- + jährliche Pacht
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

Ende des Pachtverhältnisses  
nach 2013



- Verkehrswert ZA zum  
Bewertungsstichtag
- = **Entschädigung**

Ende des Pachtverhältnisses  
vor 2013



- Verkehrswert ZA zum  
Bewertungsstichtag
- + abgezinster Verkehrswert ZA  
zum Ende des Pachtverhältnisses
- = **Entschädigung**



## (7) Pacht- aufhebungs- ent- schädigung

### Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung bei dauerhaftem Entzug einer Pachtfläche unter Entkopplungsbedingungen (Ende des Pachtverhältnisses nach 2013)

#### Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Restpachtdauer	12 Jahre
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	4,0%
- Zahlungsanspruch Ackerland ohne Top Up	Kapitalisator	9,39
- dauerhafter Flächenentzug		
- Bewertungsstichtag 01.01.2006		
- Pächter ist/bleibt Eigentümer des ZA		

#### Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA	-900,00 € /ha/Jahr
+ veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz	0,00 € /ha/Jahr
= Zwischensumme 1	-900,00 € /ha/Jahr
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Ø 2006 - 2013) (geringster im Betrieb, hier: Ackerland)	-281,38 € /ha/Jahr
= Zwischensumme 2	-1.181,38 € /ha/Jahr
+ jährliche Pacht	400,00 € /ha/Jahr
= jährlicher Erwerbsverlust	-781,38 € /ha/Jahr
<b>Erwerbsverlust kapitalisiert (Restpachtdauer)</b>	<b>7.333,26 € /ha</b>
- <b>Verkehrswert ZA zum Bewertungsstichtag</b>	<b>-1.173,00 € /ha</b>
= <b>Entschädigungsbetrag</b>	<b>6.160,26 € /ha</b>



## (7) Pacht- aufhebungs- ent- schädigung

### Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung bei dauerhaftem Entzug einer Pachtfläche unter Entkopplungsbedingungen (Ende des Pachtverhältnisses vor 2013)

#### Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Restpachtdauer	5 Jahre
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	4,0%
- Zahlungsanspruch Ackerland ohne Top Up	Kapitalisator	4,45
- vorübergehender Flächenentzug bis 31.12.2010		
- Bewertungsstichtag 01.01.2006		
- Pächter ist/bleibt Eigentümer des ZA		

#### Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA	-900,00 € /ha/Jahr
+ <u>veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz</u>	<u>0,00 € /ha/Jahr</u>
= Zwischensumme 1	-900,00 € /ha/Jahr
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Ø 2006 - 2010) <u>(geringster im Betrieb, hier: Ackerland)</u>	<u>-267,80 € /ha/Jahr</u>
= Zwischensumme 2	-1.167,80 € /ha/Jahr
+ <u>jährliche Pacht</u>	<u>400,00 € /ha/Jahr</u>
= jährlicher Erwerbsverlust	-767,80 € /ha/Jahr
<b>Erwerbsverlust kapitalisiert (Restpachtdauer)</b>	<b>3.418,11 € /ha</b>
- <b>Verkehrswert ZA zum Bewertungsstichtag</b>	<b>-1.173,00 € /ha</b>
+ <b>abgezinster Verkehrswert ZA zum Ende des Pachtverhältnisses</b>	<b><u>317,00 € /ha</u></b>
= <b>Entschädigungsbetrag</b>	<b>2.562,11 € /ha</b>



## (8) Nutzungsentschädigung nach § 86.2.1 BBergG

### Berechnung der jährlichen Nutzungsentschädigung bei Entzug des ganzen Betriebes

- Deckungsbeitrag des Betriebes
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (einschl. Top Up nach jeweiligen Jahresbeträgen)
- + jährlicher Wertverlust des ZA
- + einsparbare Festkosten
- + altern. Arbeitseinkommen
- + evtl. Zinserträge aus Substanzentschädigungen
- = **jährliche Nutzungsentschädigung**



## (8) Nutzungsentschädigung nach § 86.2.1 BBergG

### Berechnung der jährlichen Nutzungsentschädigung bei Teilflächenentzug

- Deckungsbeitrag der Teilfläche
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (einschl. Top Up nach jeweiligen Jahresbeträgen)
- + jährlicher Wertverlust des ZA
- + veränderliche Gemeinkosten
- + altern. Arbeitseinkommen
- = **jährliche Nutzungsentschädigung**

## (8) Nutzungsentschädigung nach § 86.2.1 BBergG

### Berechnung der jährlichen Nutzungsentschädigung bei Teilflächenentzug und Gewährung von Ersatzland



Gewährung von Ersatzland mit ZA:

= keine Nachteil

Gewährung von Ersatzland ohne ZA:

+ Verlust der Auszahlung aus dem ZA  
(einschl. Top Up nach jeweiligen Jahresbeträgen)

= jährliche Nutzungsentschädigung



## (9) Kalkulatorische Gewinnermittlung

### **Ganzer Betrieb:**

- Bewertungsanlässe:
  - Planungsrechnung
  - Wirtschaftlichkeitsgutachten im Zusammenhang mit der Privilegierung nach § 35 BauGB
  - Existenzgefährdung
- wichtig: Die Auszahlung aus den ZA ist in der jeweiligen Höhe der betroffenen Jahre zu berücksichtigen!



## (10) Erb-/Eheauseinandersetzungen

### Flächen / Ganzer Betrieb:

- i. d. R. Ganzer Betrieb
  - Ertragswert → Berücksichtigung der jährlichen Direktzahlungen
  - Verkehrswert → wie beschrieben



## (11) Taxation für Besteuerung

### Flächen:

- Kauf/Verkauf Grund und Boden → Aufteilung Kaufpreis auf G. u. B. und ZA
- Verpachtung → Mitverpachtung von ZA USt.-pflichtig?

### ZA allein:

- Veräußerung ganzer Betriebe → Kaufpreisaufteilung (Teilwerte), Bewertung zum Verkehrswert
- Zukauf von ZA → Bewertung zur Aktivierung in der Bilanz und evtl. zur späteren Teilwertabschreibung

## (12) Ersatz geringwertiger durch höherwertiger ZA

### ZA allein:

- Bewertung:

z. B.: Ertragswert höherwertiger ZA  
- Ertragswert geringwertiger ZA  
= Vorteil höherwertiger ZA (zu zahlender Ausgleich)



Kann geringwertiger ZA verkauft werden:

+ Verkaufserlös geringwertiger ZA  
= zahlbarer Kaufpreis für den Empfänger  
des höherwertigen ZA



Tausch der ZA:

- Wert geringer ZA  
= Ausgleich für den Empfänger des  
geringeren ZA



## (13) Ausgleich von ZA bei Pachtrückgaben

### ZA allein:

- Liegen Top-Ups vor → dann
  - einmaliger Ausgleich über Orientierung am Ertragswert des Top-Ups
  - jährlicher Ausgleich in Höhe der Differenz des ZA zum regionalen Anteil (Höhe der Top-Ups)



## (13) Ausgleich von ZA bei Pachtrückgaben

Berechnung Ertragswert für Top Up-Anteil eines Zahlungsanspruchs								
Top Up in €/ha in 2005: 600			Top Up in €/ha in 2013: 0					
			Kalkulationszinssatz: 6,00%					
Ende des Jahres	Entwicklung	Top Up €/ha	Nationale Reserve	Modulation Premienvol. > 5.000 €	Top Up nach Abzügen €/ha	Risikoabschläge nach Köhne	Top Up nach Risikoabschl. €/ha	Top Up nach Abzinsung €/ha
2005	100%	600	1%	3%	576	0%	576	576
2006	100%	600	1%	4%	570	0%	570	538
2007	100%	600	1%	5%	564	7%	525	467
2008	100%	600	1%	5%	564	7%	525	441
2009	100%	600	1%	5%	564	7%	525	416
2010	90%	540	1%	5%	508	15%	432	323
2011	70%	420	1%	5%	395	15%	336	237
2012	40%	240	1%	5%	226	15%	192	128
2013	0%	0	1%	5%	0	15%	0	0
<b>Ertragswert der Prämien 2006 - 2013:</b>								<b>2.549</b>



## (14) Zwischenbetrieblicher Tausch von ZA

### ZA allein:

- Tausch von OGS-ZA gegen normale ZA
  - OGS abgebender Betrieb erhält vom OGS Empfänger normalen ZA + finanziellen Ausgleich → dieser sollte sich am wirtschaftlichen Vorteil der Ausdehnung der OGS-Fläche (bzw. Aktivierungsmöglichkeit) orientieren