

# **Thesen zur Entwicklung der Pachtaufhebungsentschädigung durch die Prämienentkopplung**

Dr. Kornelius Gütter, ö.b.v. SV, Gütter & Schein,  
Bischof-Wedekin-Str. 1, D-31162 Bad Salzdetfurth, [www.gs-gutachter.de](http://www.gs-gutachter.de)

## **Einleitung**

In der Bundesrepublik Deutschland wird wahrscheinlich 2005, spätestens 2007, eine Entkopplung der Prämienzahlungen von der Produktion vorgenommen. Welche Auswirkungen die Prämienentkopplung auf die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung hat werde ich in meinem folgenden Vortrag nachgehen. Da jedoch weder auf der Staatenebene noch auf der EU-Ebene zum jetzigen Zeitpunkt rechtsverbindliche Regelungen zur Prämienentkopplung vorliegen, muss auf die in der Literatur diskutierten Varianten für die Prämienentkopplung aufgebaut werden. Was tatsächlich für die Bundesrepublik Deutschland kommt, kann im Moment keiner mit Sicherheit sagen. Daher sind meine folgenden Ausführungen als Einstieg in diese Thematik zu verstehen.

## **Inhalt**

- (1) Funktionen des Bodens
- (2) Positionen der Pachtaufhebungsentschädigung
- (3) Blick auf die Zeitachse
  - Pachtrecht
  - Prämienrecht
- (4) Fragen zum entkoppelten Prämienrecht
- (5) Erwerbsverlust (Theorie und Beispiel)
  - Produktion
  - Prämienrecht
- (6) Thesen zur Auswirkung der Prämienentkopplung auf die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung

## Folie 1

### Funktionen des Bodens

- (1) potenzielles Bauland
- (2) Anbaufläche für Ackerfrüchte
- (3) Güllennachweisfläche
- (4) Aktivierung von Prämienrechten

⇒ Welche Funktionen sind durch den Entzug der Fläche (über welchem Zeitraum) betroffen

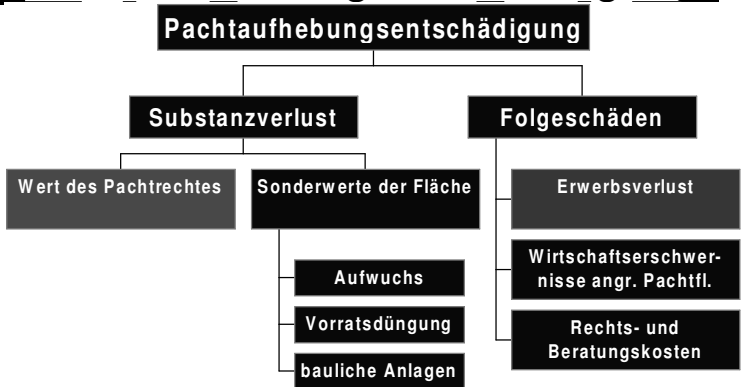
Auslöser der Pachtaufhebungsentschädigung ist der Entzug von Fläche. Daher ist es wichtig, die Funktionen des Bodens zu kennen und im Rahmen der Pachtaufhebungsentschädigung genau festzuhalten, welche Funktion des Bodens durch den Entzug der Fläche betroffen ist.

Die Punkte (1) bis (3) in der **Folie 1** sind aus der Vergangenheit bekannt. Nach allen bisher diskutierten Ausgestaltungen der neuen

EU-Agrarmarktordnung kommt die Funktion (4) „Aktivierung von Prämienrechten“ hinzu. Prämienrechte können nur mit einem jährlich zu wiederholenden Flächennachweis geltend gemacht und somit zur Auszahlung gebracht werden.

## Folie 2

### Positionen der Pachtaufhebungsentschädigung

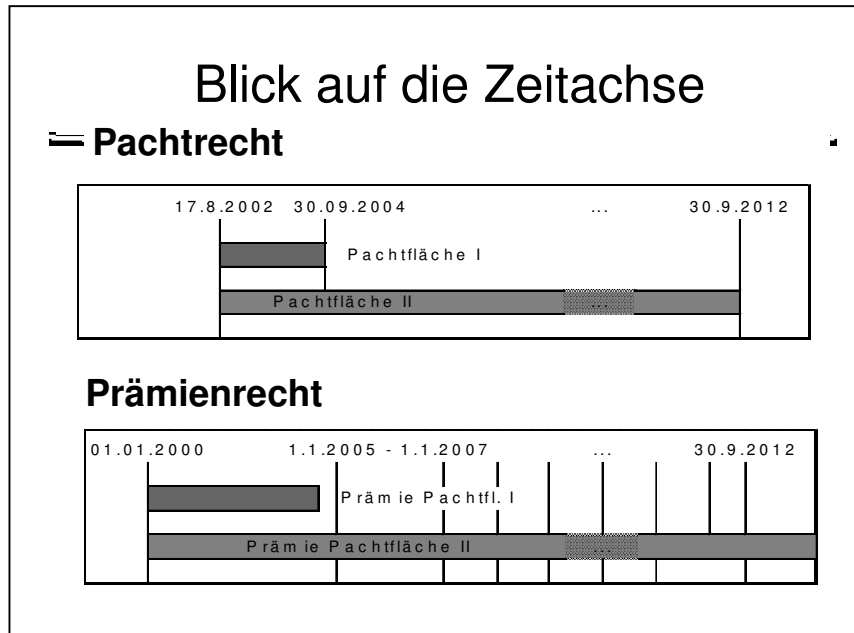


**Folie 2** ist eine Übersicht über die im Rahmen der Pachtaufhebungsentschädigung maximal zu entschädigenden Einzelpositionen. Durch die neuen ungekoppelten Prämienrechte ergeben sich Veränderungen beim Erwerbsverlust und eventuell beim Pachtrecht. Beim Pachtrecht sind dann Veränderungen zu erwarten, wenn durch bestimmte Ausgestaltungen prämienfreie Flächen im nennenswerten Umfang vorhanden sind. In diesem Fall ist

mit sinkenden Pachtpreisen zu rechnen. Sofern die Prämienrechte bei Pachtende nicht mit der Fläche zurückwandern, sind als Vergleichspachten die Flächenpachten ohne Prämienrechte herauszuziehen.

Die größten Veränderungen ergeben sich bei der Berechnung des Erwerbsverlustes. Diese Veränderungen sollen im Folgenden näher betrachtet werden.

Folie 3



**Folie 3** soll verdeutlichen, dass sich durch die Einführung der neuen Prämienrechte in der Übergangszeit der zu betrachtende Zeitraum erweitert.

Für den Wert des Pachtrechtes und dem Erwerbsverlust aus der Produktion ist der Zeitraum vom Flächenentzug (hier z.B. 17.08.2002) bis zum Pachtende zu betrachten. Sind Flächen aus unterschiedlichen Pachtverträgen betroffen, so sind diese separat zu

betrachten. So läuft z.B. der Pachtvertrag der Fläche I bis zum 30.09.2004 und der Pachtvertrag der Fläche II bis zum 30.09.2012.

Neu ist, dass für die Betrachtung des Prämienrechtes in der Übergangszeit eventuell auch der Zeitraum vor dem Entzug zu untersuchen ist. Bei einer diskutierten Prämienvariante wird für die Entstehung des Prämienrechtes der Zeitraum 2000 – 2002 zugrundegelegt. Falls diese Variante (Betriebsprämie) kommt, muss dieser Zeitraum in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Neu ist zudem, dass eventuell eine Betrachtung über das Pachtende hinaus erfolgen muss. Nämlich dann, wenn durch den Flächenentzug die Entstehung eines Prämienrechtes verhindert wird und das (nicht entstandene) Prämienrecht bei Pachtende nicht mit der Fläche an den Verpächter zurückgegangen wäre. In diesem Fall fehlt durch den Flächenentzug beim Pächter der Wert des Prämienrechtes am Ende der Pachtperiode.

**Folie 4**

## Fragen zum Prämienrecht

---

- (1) Ist ein Prämienrecht entstanden?
  - Betriebsprämie zwischen 2000 – 2002
  - Flächenprämie zwischen 2005 - 2007
- (2) Höhe des entkoppelten Prämienrechtes, das mit der Entzugsfläche aktiviert werden kann?
- (3) Änderungen der Prämienhöhe mit der Zeit?
  - Modulation (3 % bis 5 %)
  - Sicherung der finanziellen Disziplin (ab 2008)
  - Umschichtungen auf nationaler Ebene (bis 10 %)
- (4) Rückgabe des Prämienrechtes bei Pachtende?

**In Folie 4** ist unter Punkt (1) dargestellt, welche Zeiträume nach den bisher diskutierten Ausgestaltungsvarianten der entkoppelten Prämie für die Prämienentschädigungen betrachtet werden müssen. Punkt (2) soll daran erinnern, dass für die Berechnung des Prämienrechtwertes zu untersuchen ist, welcher Prämienanspruch im ersten Jahr der Einführung entsteht. Je nach Variante kann er zwischen Regionen und Betrieben sowie zwischen Grün- und Ackerland differieren.

Punkt (3) führt vor Augen, dass sich die Höhe des Prämienanspruchs voraussichtlich bis mindestens 2012 jährlich verändern wird.

Punkt (4) verweist auf die Frage, ob das Prämienrecht bei Pachtende mit der Fläche zurückzugeben ist oder nicht. Selbst wenn eine Durchführungsverordnung darauf verweisen sollte, dass bei Entstehung des Prämienrechtes innerhalb der zu untersuchenden Pachtperiode das Prämienrecht nicht mit zurückzugeben ist, muss die Rechtssprechung zu dieser Frage abgewartet werden.

Folie 5



In **Folie 5** ist die Berechnung des Erwerbsverlustes in der Übergangszeit vor und nach der Entkopplung der Prämie dargestellt.

Zunächst wird deutlich, dass aktuell zwei Zeiträume zu betrachten sind. Nämlich der Zeitraum vor und der Zeitraum nach Einführung der Entkopplung.

Für den Zeitraum vor der Entkopplung ist neu, dass der Erwerbsverlust eben nicht auf die gesamte Pachtdauer, sondern nur für den Zeitraum zwischen dem Flächenentzug bis zum Zeitpunkt der Einführung der Prämienentkopplung zu kapitalisieren ist. An der Berechnung des Erwerbsverlustes selbst ändert sich nichts.

Für den Zeitraum nach der Entkopplung ist zu unterscheiden zwischen dem Erwerbsverlust aus der Produktion und dem Erwerbsverlust aus dem Prämienrecht.

Bei der Berechnung des Erwerbsverlustes aus der Produktion nach der Entkopplung ist der Deckungsbetrag (DB) ohne die entkoppelten Prämien zu berechnen. Sind in der Übergangszeit - eventuell bis 2012 – noch Prämien an eine bestimmte Produktion gekoppelt oder wird eine Kopplung über die neue II. Säule der Agrarförderung eingeführt, dann sind diese gekoppelten Prämien im Rahmen der DB-Rechnung mit zu berücksichtigen.

Nach Abzug der jährlich einsparbaren fixen Kosten (z.B. Buchführungskosten, einsparbare Arbeitszeit) errechnet sich der jährliche Erwerbsverlust aus der Produktion nach der Entkopplung. Der jährliche Erwerbsverlust ist über den Zeitraum der Einführung der Entkopplung bis zum

Pachtende zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist dann noch vom Zeitpunkt der Einführung der Prämienentkopplung bis zum Zeitpunkt des Flächenentzuges abzuzinsen.

Neben dem Erwerbsverlust aus der Produktion ist zusätzlich der **Erwerbsverlust aus dem Prämienrecht** zu ermitteln. Die entkoppelten Prämien könnten auch im Rahmen des Erwerbsverlustes aus der Produktion in der DB-Berechnung mit erfasst werden. Dies hätte sogar den Vorteil, dass die Aktivierungsmöglichkeit des Prämienrechtes durch die Bewirtschaftung der Fläche direkt mit geprüft werden. Voraussichtlich kann durch den Anbau von Speisekartoffeln, Feldgemüse und –obst kein Prämienrecht aktiviert werden. Da sich jedoch die Prämienhöhe wahrscheinlich mindestens bis 2012 jährlich verändern wird, ist es m.E. aus Gründen der Übersichtlichkeit ratsamer, den Erwerbsverlust aus Prämienrechten getrennt zu erfassen.

Bis auf einen Sonderfall errechnet sich der Erwerbsverlust aus dem Prämienrecht als Summe der jährlichen Prämienzahlungen im Zeitraum zwischen Einführung der entkoppelten Prämien bis zum Pachtende. Die jährlichen Prämienzahlungen (die sich voraussichtlich bis 2012 jährlich ändern) sind jeweils auf den Entzugszeitpunkt der Fläche abzuzinsen. Dabei spielt es keine Rolle, ob bereits ein Prämienrecht entstanden, oder ob die Prämienentstehung durch den Flächenentzug verhindert worden ist. Im ersten Fall ist zwar ein Prämienrecht vorhanden, dieses kann aber wegen einer fehlenden Fläche nicht aktiviert werden.

Der oben genannte Sonderfall besteht darin, dass die Entstehung eines „ewigen“ Prämienrechtes durch den Flächenentzug verhindert worden ist. In diesem Fall wäre ohne Flächenentzug der Pächter am Ende der Pachtzeit im Besitz eines Prämienrechtes. Somit ist der Verkehrswert des Prämienrechtes zum Pachtende zu ermitteln. Der Verkehrswert ist dann auf den Entzugszeitpunkt der Fläche abzuzinsen. Dieser Wert ist zum Wert der abgezinsten jährlichen Prämienzahlungen zu addieren.

Noch folgende zwei Hinweise:

Liegt der Entzugszeitpunkt der Pachtfläche nach dem Stichtag der **Einführung** der entkoppelten Prämien (voraussichtlich spätestens 2007), dann vereinfacht sich das Berechnungsmodell dahingehend, dass es keinen Zeitraum vor der Entkopplung mehr gibt.

Liegt der Entzugszeitpunkt der Pachtfläche nach dem Stichtag der **Entstehung** der entkoppelten Prämien (zwischen 2000 und spätestens 2007), dann vereinfacht sich das Berechnungsmodell dahingehend, dass der Sonderfall „`ewiges´ Pachtrecht und Entstehung verhindert“ wegfällt.

Die **Folien 6 – 8** zeigen die Ermittlung des Erwerbsverlustes aus der Produktion und des Prämienrechtes an einem Beispiel. Im Beispiel wird vom Entzug einer Fläche von 1 Hektar zum 17.08.2002 ausgegangen. Der Pachtvertrag der Fläche läuft bis zum 30.09.2012. Es wird davon ausgegangen, dass die entkoppelte Prämie zum 01.01.2005 eingeführt wird. Durch den Flächenentzug wird daher die Entstehung einer entkoppelten Prämie verhindert. Zudem wird davon ausgegangen, dass das ohne Flächenentzug entstandene Prämienrecht auch über das Pachtende hinaus beim Pächter verblieben wäre.

### Folie 6

#### Erwerbsverlust (Fläche II) vor der Entkopplung (2002 – 2005)

• Deckungsbeitrag Betrieb (incl. aktueller Prämien) Ist-Situation		166.900 €
• ./.	Soll-Situation	<u>./.</u> 166.100 €
• Differenz DB (bei <u>1 ha Verlust</u> )	=	800 €
• ./.	Einsparbare Feste Kosten	./.
• ./.	Einsparbare Arbeitszeit	./.
• ./.	Pachtentgelt	<u>./.</u> 350 €
• =	jährlicher Erwerbsverlust	= 350 €
• x	Kapitalisierungsfaktor ca. 2,4 J. 4 %	x 2,25
• =	<b>kapitalisierter Erwerbsverlust</b>	= <b>788 €</b>

In **Folie 6** wird der Zeitraum zwischen dem Entzug der Flächen und der Einführung der entkoppelten Prämie betrachtet. An der Ermittlung des jährlichen Erwerbsverlustes (hier 350,00 €) hat sich nichts verändert. Lediglich der Kapitalisierungszeitraum hat sich von 10,15 Jahren (17.08.2002 – 30.09.2012) auf 2,4 Jahre verkürzt.

### Folie 7

#### Erwerbsverlust Produktion nach der Entkopplung (2005 – 2012)

• Deckungsbeitrag Betrieb (ohne entkop. Prämien) Ist-Situation		106.700 €
• ./.	Soll-Situation (incl. gekop. Prämie)	<u>./.</u> 106.200 €
• Differenz DB (bei <u>1 ha Verlust</u> )	=	500 €
• ./.	Einsparbare Feste Kosten	./.
• ./.	Einsparbare Arbeitszeit	./.
• ./.	Pachtentgelt	<u>./.</u> 350 €
• =	jährlicher Erwerbsverlust	= 50 €
• x	Kapitalisierungsfaktor 7,75 J. 4 %	x 6,55
• x	Abzinsungsfaktor 2,4 Jahre 4 %	x 0,91
• =	<b>kapitalisierter Erwerbsverlust</b>	= <b>298 €</b>

In **Folie 7** wird der Zeitraum zwischen dem 01.01.2005 (Beginn Prämienentkopplung) bis 30.09.2012 (Pachtende) betrachtet. Ermittelt wird der Erwerbsverlust aus der Produktion. Die Deckungsbeitragsrechnung erfolgt hier ohne die entkoppelten Prämien. Die übrigen Positionen bleiben unverändert. Der jährliche Erwerbsverlust von 50,00 € ist auf den Zeitraum von 7,75 Jahren (bei 4%) zu kapitalisieren. Daraus leitet sich der Wert am 01.01.2005 ab. Der Wert ist noch

auf den Entzugszeitpunkt 17.08.2002 um 2,4 Jahre abzuzinsen. Es errechnet sich ein kapitalisierter und abgezinsten Erwerbsverlust von 298,00 € aus der Produktion nach Einführung der Prämienentkopplung.

**Folie 8**

## Erwerbsverlust Prämienrechte

Beispiel: „ewiges“ Prämienrecht wäre vorhanden,  
Entstehung ist aber verhindert worden

- Zahlungsreihe ab 2005 [€/ha]: 640; 580; 530; 480; 440; 400; 360; 320; Auszahlung erfolgt am Jahresende; Zinssatz 4 %  
Wert per 17.08.02 für 1 ha 2.929 €
- + diskontierter Verkehrswert des Prämienrechtes aus 2012 + 215 €
- = **Erwerbsverl. Prämienrechte = 3.144 €**

In **Folie 8** ist die Ermittlung des Erwerbsverlustes aus dem Prämienrecht dargestellt. Unter der Annahme der Einführung einer Einheitsprämie in Verbindung mit einer Betriebsprämie im Übergangszeitraum 2005 bis 2012 wird davon ausgegangen, dass für 2005 ein Prämienrecht in Höhe von 640 €/ha entstanden wäre. Die Auszahlungshöhe des Prämienrechtes sinkt bis 2012 auf 320 €/ha, da die Betriebsprämien zugunsten der Einheitsprämie bis 2012 abgeschmolzen wird. Unter der Annahme einer Prämien-

auszahlung am Jahresende errechnet sich als Summe der auf den Entzugszeitpunkt der Fläche diskontierten Prämienzahlungen ein Wertansatz per 17.08.2002 in Höhe von 2.929 €.

Zu diesem Betrag ist noch der auf den Entzugszeitpunkt der Fläche abgezinsten Verkehrswert des Prämienrechtes am Pachtende zu addieren. Dies gilt jedoch nur für die Annahme, dass es sich bei dem Prämienrecht um ein „ewiges“ Prämienrecht handelt. Dieses Prämienrecht verbleibt nach Pachtende beim Pächter. Da jedoch die Entstehung dieses „ewigen“ Prämienrechtes durch den Flächenentzug verhindert worden ist, ist der Wert im Rahmen der Pachtaufhebungsentschädigung auszugleichen.

**Folie 9**

## Zusammenstellung der Einzelwerte

Beispiel: 1 ha am 17.8.02 entzogen; Pacht bis 30.9.12, Prämienentkopplung 2005

- Erwerbsverlust bis zur Entkopplung 788 €
- + Erwerbsverlust Produktion nach der Entkopplung + 298 €
- + Erwerbsverl. aus Prämienrecht + 3.144 €
- + Wert des Pachtrechtes + 0 €
- + Sonderwerte der Fläche + 0 €
- + sonstige Folgeschäden + 1.500 €
- = **Erwerbsverlust gesamt = 5.730 €**

In **Folie 9** sind die einzelnen Rechenpositionen im Rahmen einer Pachtaufhebungsentschädigung angeführt. Die Rechenwerte aus den Folien 7 – 9 sind übertragen. Im Beispiel wird davon ausgegangen, dass der Pachtpreis von 350 €/ha ortsüblich ist. Daher hat das Pachtrecht keinen eigenen Wert. Auf Grund der Gegebenheiten liegen keine Sonderwerte der Entzugsfläche vor. Die sonstigen Folgeschäden sind auf 1.500 € geschätzt.

Die Zusammenstellung verleitet

zu der Aussage, dass der Erwerbsverlust aus Prämienrechten deutlich höher ist als der Erwerbsverlust aus der Produktion. Bei der Darstellung ist aber zu berücksichtigen, dass im



Rahmen der Berechnungen des Erwerbsverlustes aus der Produktion sowohl die jährlich einsparbaren Kosten (100 €) als auch das jährliche Pachtentgelt (350 €) vom jährlichen Deckungsbeitragsverlust (500 €) abgesetzt worden sind. Wäre der Abzug im Rahmen der Berechnungen des Erwerbsverlustes aus den Prämienrechten erfolgt, dann hätte dieser bei rd. 836 € (statt 3.144 €) gelegen. Der Erwerbsverlust aus der Produktion hätte entsprechend um 2.308 € höher gelegen. In der Summe wäre das Ergebnis gleich. Im angeführten Beispiel beträgt die Pachtaufhebungsentschädigung beim Entzug von einem Hektar 5.730 €.

In den **Folien 10 und 11** sind meine Thesen zur Pachtaufhebungsentschädigung nach der Entkopplung der Prämienrechte angeführt. Dazu folgendes:

#### **Folie 10**

### Thesen zur Pachtaufhebungs- entschädigung (1)

- (1) Die Bedeutung des Bodens nimmt durch die neue Funktion „Aktivierung von Prämienrechten“ zu
- (2) Mindestens bis Ende 2004 kann keine annähernd gesicherte Erwerbsverlustberechnung erfolgen
- (3) Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung für Flächen mit Entzugsdatum vor 2005/2007 und langer Pachtdauer wird deutlich aufwendiger

(1): Bisher ist bei allen Ausgestaltungsvarianten für die Prämienentkopplung vorgesehen, dass ein Prämienrecht nur durch den jährlichen Nachweis einer Acker- oder Grünlandfläche aktiviert werden kann. Daher ist diese neue Funktion des Bodens als „Prämienaktivierer“ zukünftig zu berücksichtigen.

(2): Da für die Bundesrepublik Deutschland voraussichtlich frühestens im Sommer 2004 mit einer Durchführungsverordnung für die Prämienentkopplung zu rechnen ist, fehlen die grundlegenden

Informationen für die Berechnung des Erwerbsverlustes im Rahmen der Pachtaufhebungsentschädigung. Bis zur Vorlage der Durchführungsverordnung sind alle Varianten Spekulation. Daher sollte – sofern möglich – die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung für Entzugsfälle zwischen 2000 bis 2004 auf Ende 2004 hinausgezögert werden.

(3): Liegt der Entzug der Flächen vor Einführung der Prämienentkopplung (2005/2007) und liegt das Pachtende nach Einführung der Prämienentkopplung, dann ist der Erwerbsverlust getrennt nach diesen zwei Zeiträumen zu ermitteln. Der Arbeitsaufwand ist dadurch erhöht. In der Übergangszeit vor und nach 2005 ist zudem zu recherchieren, ob und in welcher Höhe entkoppelte Prämien entstanden sind oder entstanden wären. Durch die zu erwartende jährliche Änderung der Prämienhöhe ist mit einzelnen Jahresbeträgen zu rechnen. Eine Durchschnittsbildung mit anschließender Kapitalisierung auf den Betrachtungszeitraum ist nicht möglich. Zumindest bei Einführung einer Betriebsprämie schwanken die Prämienhöhen erheblich von Betrieb zu Betrieb. Hier ist zusätzliche Arbeit zu leisten.

**Folie 11**

## Thesen zur Pachtaufhebungs- entschädigung (2)

- (4) Der Erwerbsverlust aus dem entkoppelten Prämienrecht wird - bis auf einen Sonderfall - nicht davon beeinflusst, ob mit einem fiktivem oder einem tatsächlichen Prämienrecht zu rechnen ist
- (5) Je nach Ausgestaltung der Prämienrechte und den betrieblichen Verhältnissen wird das Ergebnis der Berechnungen nennenswert von den bisher üblichen Ergebnissen abweichen (Gewinner/Verlierer)

(4): Bis auf einen Sonderfall (die Entstehung eines „ewiges“ Prämienrechtes ist durch den Flächenentzug verhindert worden) errechnet sich unabhängig davon, ob das Prämienrecht bereits vor dem Flächenentzug entstanden oder durch den Flächenentzug verhindert worden ist, für den Erwerbsverlust aus dem Prämienrecht das gleiche Ergebnis. Da zur Aktivierung des Prämienanspruches eine Fläche nachzuweisen ist, diese Fläche aber entzogen ist, hilft auch das

tatsächlich vorhandene Prämienrecht nicht weiter.

(5): In der Literatur wird diskutiert, dass bei einzelnen Betrieben nach Einführung der Prämienentkopplung eine Verschiebung von bis zu +/- 100 €/ha bei den Prämienzahlungen erfolgen wird. In der Übergangszeit werden m.E. die Verschiebungen noch stärker sein. Entsprechend gibt es „Gewinner“ und „Verlierer“ durch die Einführung der entkoppelten Prämien. Dies wirkt sich dann auch auf das Ergebnis der Pachtaufhebungsentschädigung aus.