

Existenzgefährdung von Landwirtschaftsbetrieben durch Flächenentzug


Vortrag beim rak-Seminar am
3. Februar 2023 in Celle
Karsten Beck, ö.b.v.S.



Kurze Vita

- Studium FH Osnabrück
- landwirtschaftlicher Berater in den neuen Bundesländern
- Dozent Warenterminbörsen-Akademie
- seit 2000 Sachverständiger
- seit 2001 selbständiger Landwirt
- seit 2002 öffentlich bestellt
- seit 2007 Partner bei Gütter & Kollegen





Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen

Schleswig-Holstein
Axel Schulz

Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring Heinrich Feldmann Dr. Rüdiger Heidrich Sebastian Krebs

Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

Niedersachsen
Güter & Kollegen
Dr. Cornelius Güter · Karsten Beck · Stephan Mund

Hollenbek
Groß Lüsewitz
Hille
Hildesheim
Borchen
Lemgo
Dr. Harald Schüth
Bühl

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 4

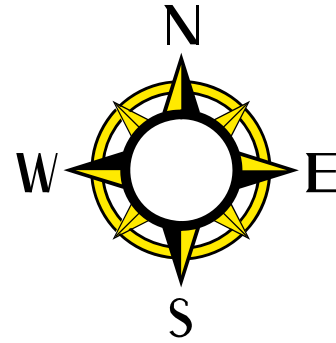
Unsere Schwerpunkte:

Gutachten zur Land- und Forstwirtschaft bei

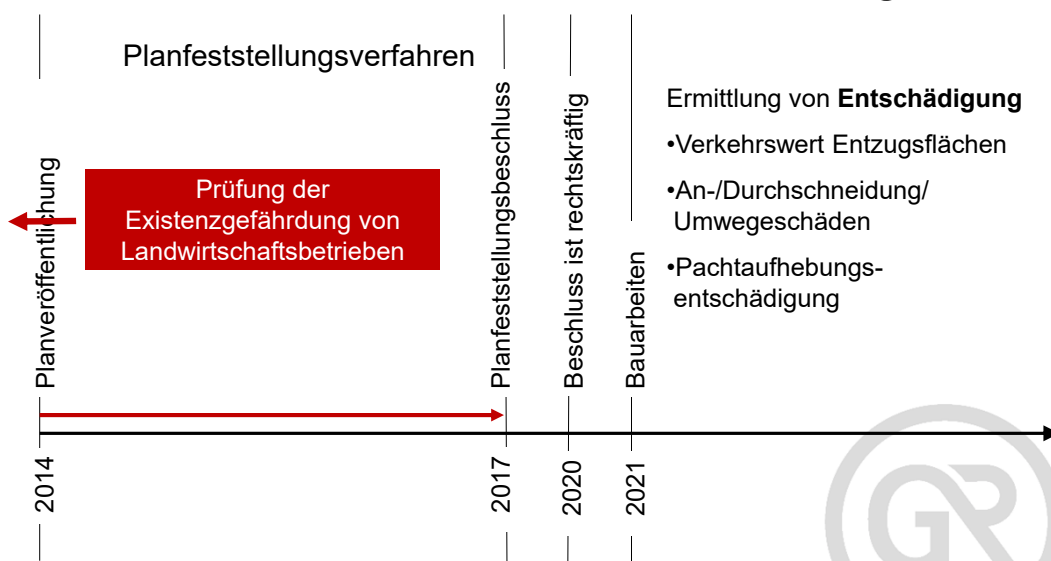
- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden

Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Ablauf Planfeststellung



Grundlage Entschädigung

Art. 14 Grundgesetz

Abs. 1: schützt das Eigentum als Grundrecht

Abs. 2: "Eigentum verpflichtet"

Abs. 3: schafft die Möglichkeit der Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit

FAZIT: Wenn öffentliches Interesse überwiegt, Enteignung möglich



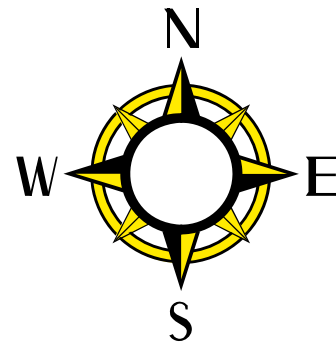
Entschädigung	Schadenersatz
Ausgleich für Vermögenseinbuße	will das Ereignis ungeschehen machen
Aber: Zumutbarkeit	
Bei öffentlichen Interesse	Privatrechtlich



Entschädigung	Existenzgefährdung
Beschränkung auf das Vorhandene	konkretisierte Chancen sind zu berücksichtigen
sehr strenge Auslegung bei:	Dokumentation aller Betroffenenheiten
- Restpachtdauer nur rechtlich gesicherte	auch andere Ansätze
- Umwegeschäden nur für betroffene Privatwege/Durchschn.	auch bei öffentlichen Wegen

Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) Pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Warum ein Gutachten

- Informationsquelle für die Planfeststellungsbehörde
- Grundlage für die Planfeststellungsbehörde zur Abwägung der einzelnen Belange
- Untersuchung von Anpassungsmaßnahmen (Betrieb/Straßenplanung)
- bei festgestellter Existenzgefährdung Grundlage für Ersatzlandanspruch



Prüfung Existenzgefährdung

Voraussetzung: **Geltendmachung** durch betroffenen Betrieb

Prüfung durch Gutachten:

- 1. Schritt: Existenz**fähigkeit** vor Eingriff (**IST-Situation**)?
- 2. Schritt: Wenn JA
Prüfung der Existenz**gefährdung** nach Eingriff (**SOLL-Situation**)



Ein Praxis-Beispiel



Eingriffe und Auswirkungen



Bewirtschaftungsnachteile



Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 22

Vorgehensweise im Gutachten (1)

1. Was ist zu betrachten: Betrieb (objektiv) oder Bewirtschafter (subjektiv) ?
 - > Betrieb in der Hand des Betriebsleiters
 - > Finanzierung, (Hofnachfolge)
2. **Planfeststellungsbeschluss** als Stichtag für Faktorausstattung und Preiskenntnisse
3. Betriebsbeschreibung
4. Eingriff in den Betrieb beschreiben (auch nicht entschädigungsfähige Positionen)

Vorgehensweise im Gutachten (2)

5. Prüfung der Existenz**fähigkeit**
6. Prüfung der Existenz**gefährdung**
7. Prüfung Wirtschaftslage:
Einkommen, Kapitalbildung (Haupterwerb),
Faktorentlohnung (Nebenerwerb), Liquidität,
Verschuldung
 - > echte Wachstumsinvestitionen müssen möglich sein (Achtung Schein-Nettoinvestitionen)
 - > Verzinsung der (zukünftigen) Kapitalentschädigung darf nicht berücksichtigt werden



Betriebliche Verhältnisse

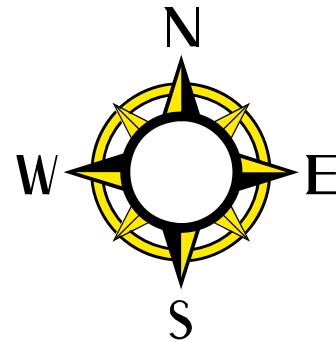
Beschreibung von:

- Flächenausstattung
- Arbeitskräfte
- Gebäude
- Maschinen
- Liefer-/Prämienrechte
- Anbauverhältnisse
- zukünftige betriebliche Entwicklung

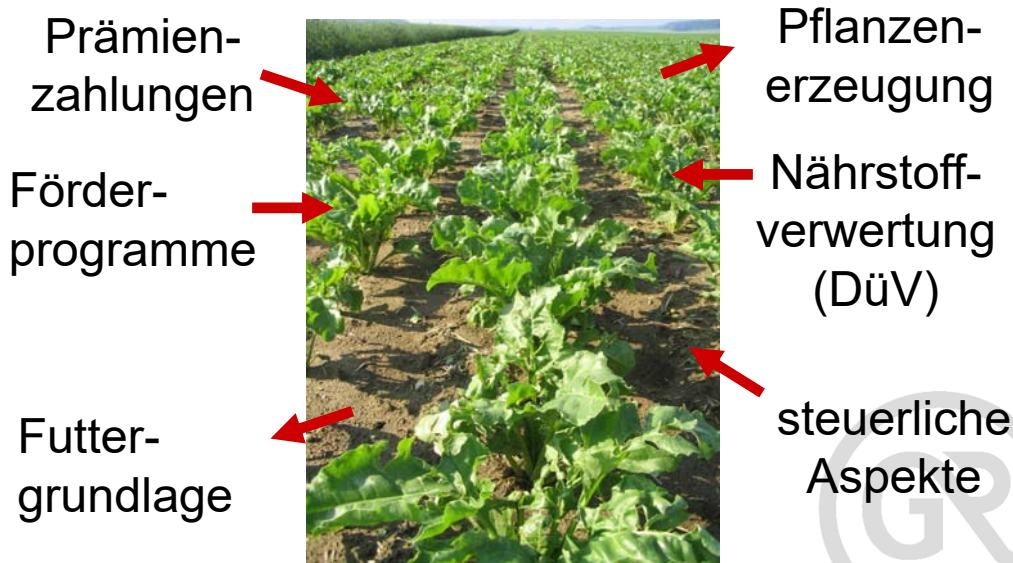


Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) Pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Multifunktionalität der Fläche



Futterbilanz IST

	Mittlerer Bestand [St.]	Haltungsperiode [Mon.]	Fertige Tiere [St.]	Grundfutterbedarf je		
				Halt.periode [GJ ME]*	Jahr u. Tier [GJ ME]	Jahr insg. [GJ ME]
Milchkühe	130	12	130	51,3	51,3	6.669,0
Färsenaufzucht	87	29	36	53,0	21,9	1.905,3
Energiebedarf	217					8.574,3
	Fläche [ha]			Grundfütterertrag		
		[GJ ME/ha]		[GJ ME]		
Mähweide 2 x Silage	123,72	63,0		7.794,4		
extensive Standweide	18,19	43,0		782,2		
Energieertrag gesamt	141,91			8.576,6		
Anteil Energieertrag an Energiebedarf				100,0%		

Quelle: LWK NIEDERSACHSEN (2021a S. 57ff)

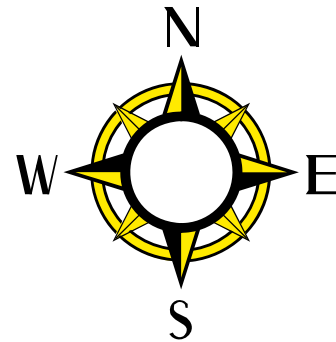
*Zur Vereinfachung wurde der Bedarf für Milchkühe von GJ NEL in GJ ME (Faktor 1,69) umgerechnet

Düngung beachten!

- Düngebilanz
 - 170-kg-N-Grenze
 - P-Saldo
 - N-Saldo
 - rote Gebiete (Schlagbezogenheit)
- Gülle
 - hohe anzusetzende erzeugte Güllemengen
 - Mindestlagerraum

Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) Pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Pachtflächen Entschädigung

~~Berücksichtigung von betroffenen Pachtflächen:~~

- ~~• „Entpachtung“ -> Eingriff in geschützte Rechtsposition (aber nur für Restpachtdauer!)~~
- ~~• Substanzverluste: Wert des Pachtrechts, Vorratsdüngung, Aufwuchs~~
- ~~• Folgeschäden: Erwerbsverlust, An- und Durchschneidung, Mehrwege (Aufteilung zwischen Eigentümer und Pächter!)~~

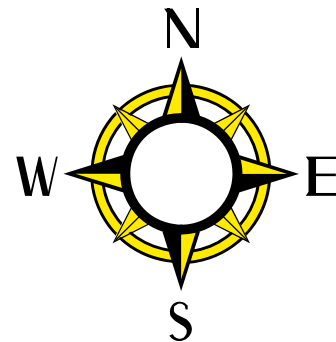
Pachtflächen Existenzgefahr

Berücksichtigung von betroffenen Pachtflächen:

1. nur mit sehr langer Restpachtdauer?
2. (fast) unabhängig von der Restpachtdauer?
3. „Niedersachsen Modell“? ← aktuelles Urteil?
 - bis 3 Jahre Restpachtdauer mit 0 %,
 - 3 bis 4 Jahre Restpachtdauer mit 50 %,
 - 4 bis 5 Jahre Restpachtdauer mit 75 %
und
 - ab 5 Jahre Restpachtdauer mit 100 %

Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) Pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Pauschale Ansätze

Teilweise existieren Faustzahlen **Vorsicht!**

- ~~• - Bagatellgrenze bis 5 % Flächenverlust
(gilt nicht bei Gemüseanbau, hofnahe Weideflächen etc.)~~
- ~~• - Eigenkapitalbildung: Min. 6.000 €/a
(zu pauschal)~~

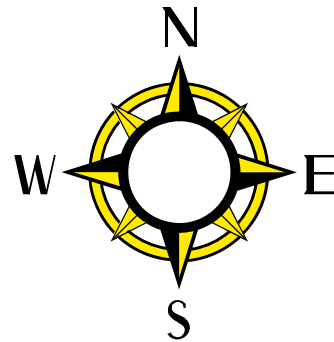
➔ **betriebsindividuelle Prüfung erforderlich!**

Wann sollten sich Ihre Mandanten damit beschäftigen?

- Flächenverlust ab 3 % der LF
- starke An- und Durchschneidungsschäden
- starke Umwegeschäden
- Entzugsflächen haben eine hohe Bedeutung für den Betrieb

Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Vorgehensweise
- (3) Multifunktionalität der Fläche
- (4) Pachtflächen
- (5) Pauschale Ansätze
- (6) Prüfkriterien
 - > Haupterwerb
 - > Nebenerwerb
- (7) Fazit



Gewinn als Ausgangsbasis

1. möglichst 5 Jahresabschlüsse
Hilfsweise:
 - Daten aus der Buchführungsstatistik
 - Daten aus der Betriebsberatung
2. betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise
(nicht steuerliche) ist maßgeblich
3. ordnungsgemäße, nachhaltige Bewirtschaftung
4. Stringenz bei der Umsatzsteuer



Umsatzsteuer

- bei Pauschalierer inklusive USt
 - Regelsteuersatz 19 %
(Dünger, Pflanzenschutz)
 - ermäßigter Steuersatz 7 %
(Futtermittel, Saatgut, Vieh)
 - Umsatzsteuerpauschale 9,5 %
(landwirtschaftliche Erzeugnisse)
- bei Optierer exklusive USt



Betriebsanalyse (1)

- CSV-Dateien werden eingelesen, korrigiert und mit AgriCon analysiert
- Korrekturen:
 - Sonderabschreibungen,
Investitionsabzugsbeträge
 - (Neu-)Bewertung Feldinventar
 - Bewertung Tiervermögen
 - Sonderposten, Rückstellungen,
zeitraumfremde Erträge



Betriebsanalyse (2)

- Inventarisierung der investiven Förderung (z. B. AFP)
- bei Pauschalierer: Inventarverzeichnis inkl. USt erstellen
- 21 Kennzahlen für Stabilität, Liquidität und Rentabilität
- **Eine Zahl sagt nichts, nur im Zusammenhang ergibt sich ein Bild!**

Geht es auch ohne Buchabschlüsse?

- Mitwirkungspflicht des Betroffenen!
- Einzel-Kalkulation von Deckungsbeiträgen über Gewinn zur Eigenkapitalbildung
- Kann auch erforderlich sein, wenn der Betrieb umstrukturiert wird, z. B. von konventionell auf ökologische Produktion, Abschaffung der Milchkühe, starkes Wachstum

Der Blick in die Zukunft

**Gehe nicht dahin, wo der Puck ist. Gehe dahin wo der Puck sein wird.
Wayne Gretzky - kanadische Eishockey-Legende**

**Unser Ehrgeiz:
Ein möglichst realistisches Abbild des Betriebes für
zukünftigen mittelfristigen Zeitraum**

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 42

Der Blick in die Zukunft

**Gehe nicht dahin, wo der Puck ist. Gehe dahin wo der Puck sein wird.
Wayne Gretzky - kanadische Eishockey-Legende**

**Unser Ehrgeiz:
Ein möglichst realistisches Abbild des Betriebes für
zukünftigen mittelfristigen Zeitraum**

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 43

Rückblick kann hilfreich sein

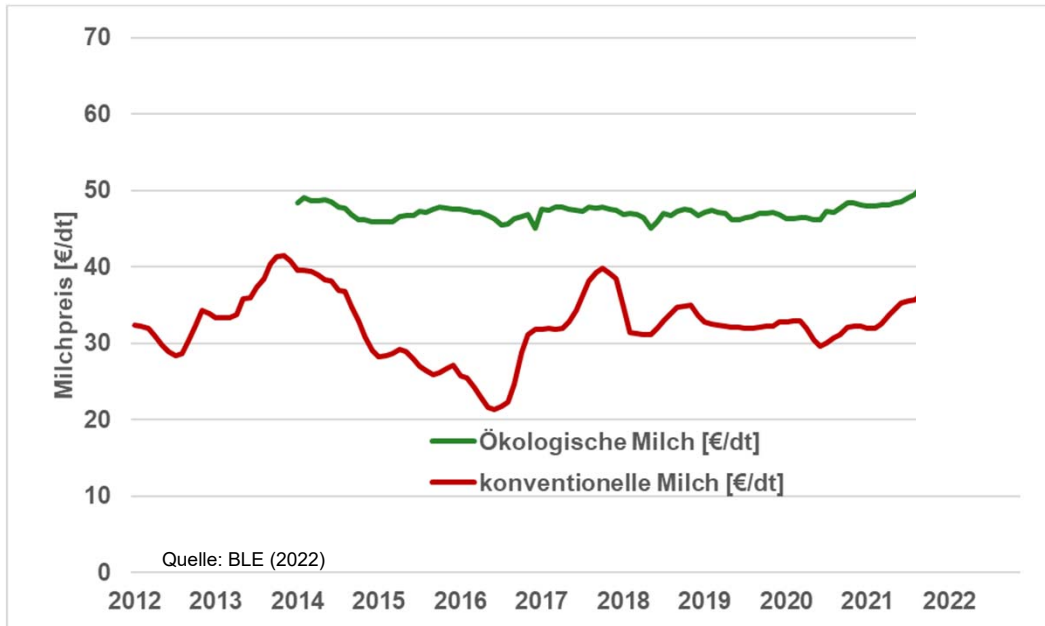


Rückblick kann hilfreich sein



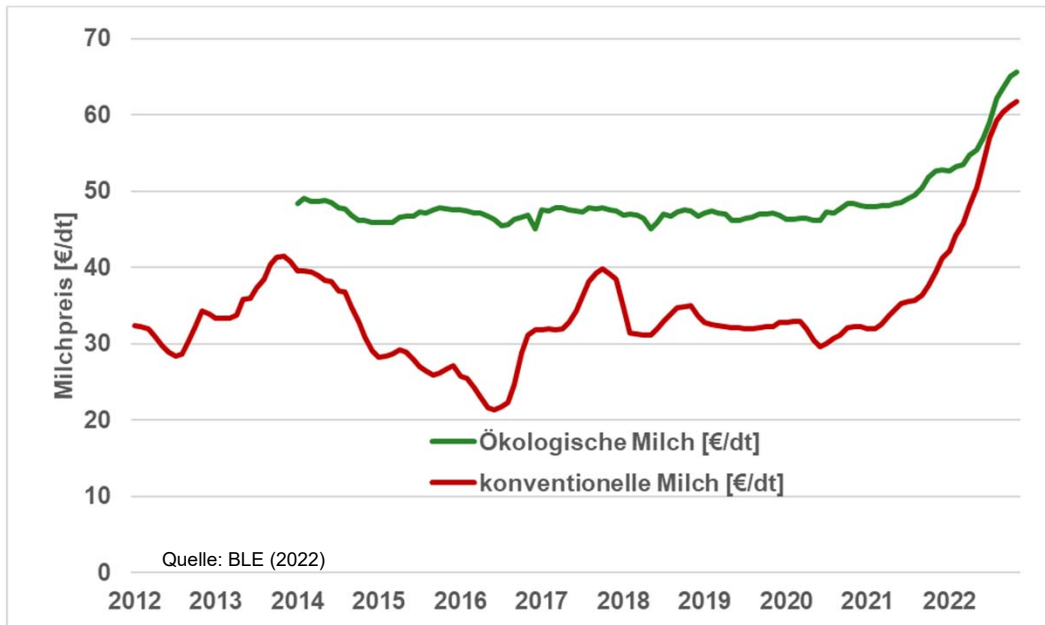
**Keiner kennt den zukünftigen Preis –
sicher sind nur die ständigen Preisschwankungen!**

Stark schwankende Märkte



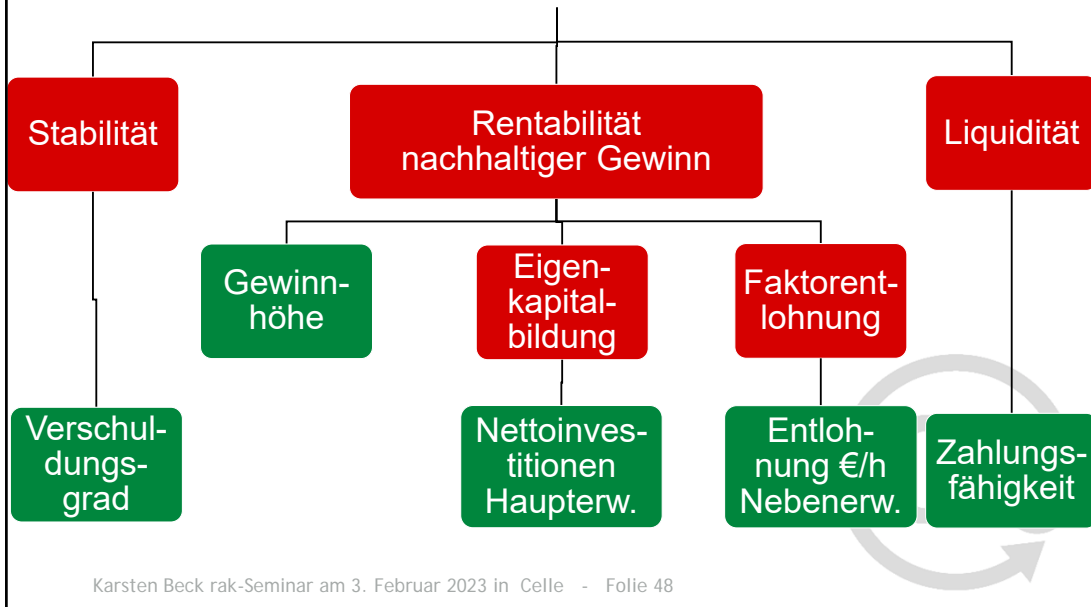
Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 46

Stark schwankende Märkte



Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 47

Übersicht Prüfkriterien



Eigenkapitalbildung



Eigenkapital

	IST [T€]
Fläche [ha LF]	140
Umsatzerlöse	527
Variable Kosten	-342
Deckungsbeiträge	185
Prämienzahlung	25
Öko-Förderung	38
Festkosten	-103
Roheinkommen	145
Zinsen, Pachten, Leasing	-83
Gewinn	62
Lebenshaltung insgesamt	-50
Eigenkapitalbildung	12

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 50

Schein-Nettoinvestitionen

	Anlagevermögen	1.000.000 €
./.	davon Grund und Boden	-500.000 €
=	Abschreibungspflichtiges Anlagevermögen	500.000 €
	Inflationsausgleich 2,16 % von 500.000 €	10.800 €
./.	Fremdfinanzierungsanteil 60%	-6.480 €
=	Schein-Nettoinvestitionen	4.320 €
	Eigenkapitalbildung	12.000 €
./.	Schein-Nettoinvestitionen	-4.320 €
=	für Nettoinvestitionen verfügbar	7.680 €

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 51

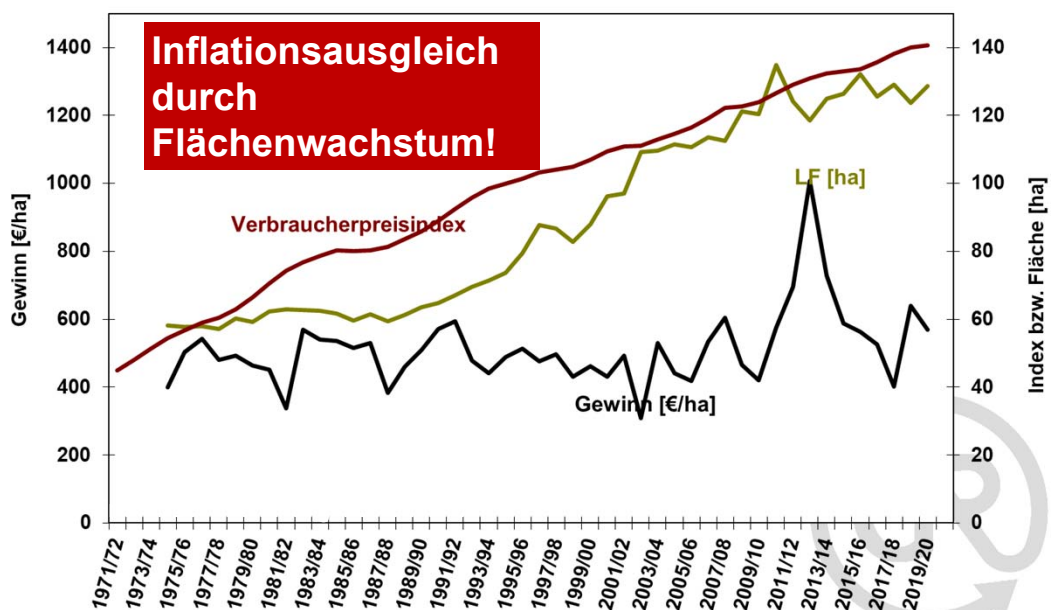
Welcher Inflationsausgleich?

- Variante 1: Inflationsrate* **1,42 %**
- Variante 2: Index landwirtschaftlicher Investitionen* **2,16 %****
- Variante 3: Risikozuschlag z. B. **+ 2 % vom Umsatz**

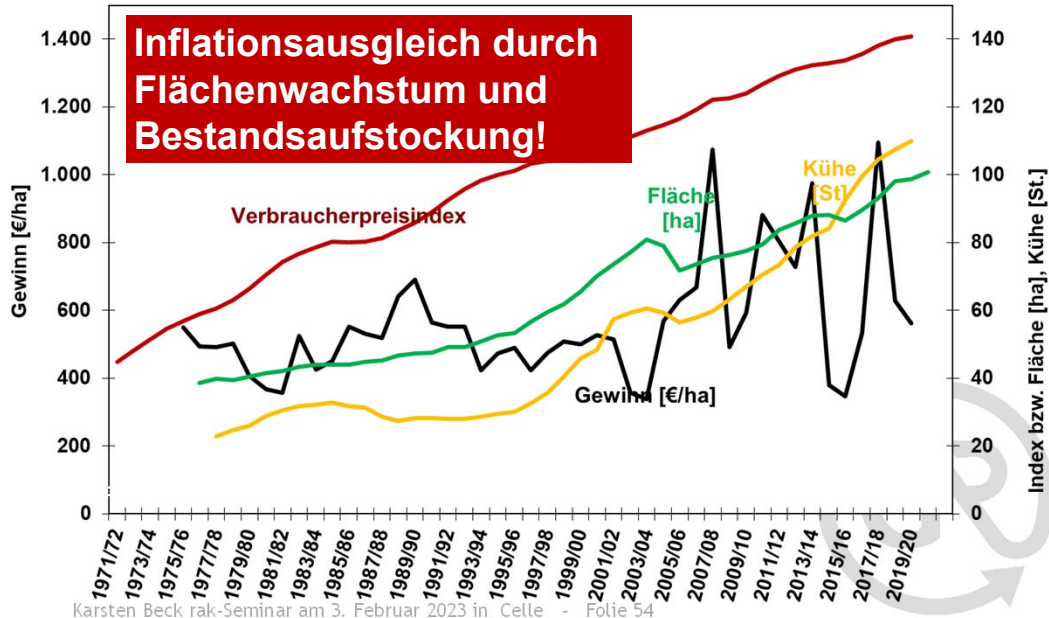
*Basis Anlagevermögen

**Mittel 2001-2020, jährliche Steigerung

Ackerbau-Betriebe Nieders.



Futterbau-Betriebe Nieders.



Prüfkriterien Haupterwerb

- **Einkommen**
- **Kapitalbildung**
- **Liquidität**
- **Verschuldungsgrad**

Prüfkriterien Nebenerwerb

- ~~Einkommen und Kapitalbildung~~
- Faktorentlohnung
- Liquidität
- Verschuldungsgrad



Faktorentlohnung

Betriebseinkommen inkl.

A	B	K
a	b	k

- Löhne (**A** Arbeit)

A

- Pachten (**B** Boden)

B

- Zinsen (**K** Kapital, fremd)

K

= **Gewinn** inkl.

a	b	k
---	---	---

A = Löhne; B = Pachten (Boden); K = Zinsen (Fremdkapital)
a = Lohnansatz; b = Pachtansatz; k = Zinsansatz (Eigenkapital)

Entlohnung Familienarbeitszeit

a	b	k		Zeitraumechter Gewinn
	b		./.	Pachtansatz Eigentumsflächen
		k	./.	Pachtansatz eigene Lieferrechte
			./.	Zinsanspruch übrige Eigenkapital
a			=	Entlohnung der Fam-AK
			:	jährl. Arbeitsstunden der Fam-AK
			=	Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 58

Nebenerwerb Ackerbau

Gewinn		32.000 €
./.	Pachtansatz für den eigenen Boden 37,80 ha AF x 450 €/ha =	-17.000 €
./.	Zinsanspruch für das übrige Eigenkapital (ohne Boden) 50.000 € x 2,0% =	-1.000 €
= Entlohnung der familieneigenen Arbeit		14.000 €
<hr/>		
:	Zahl der jährlichen Arbeitsstunden der Fam-AK	960 AKh
= Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit		14,58 €/AKh

Karsten Beck rak-Seminar am 3. Februar 2023 in Celle - Folie 59

Schadensminderungspflicht

- Zumutbarkeit
- Vereinbarkeit
(z. B. artgerechte Haltung)
- Ersatzbeschaffung Futter (Zukauf)
- Nährstoffabgabe an andere Betriebe
(Güllebörsen)
- Änderung der Fruchtfolge



Fazit

- Die Existenzgefährdung ist aufgrund seiner Bedeutung für das Planfeststellungsverfahren und für den betroffenen Betrieb ein „heißes Eisen“.
- Richtwerte gelten nur in den seltensten Fällen
-> Einzelfallprüfung erforderlich.
- Auch Nebenerwerbsbetriebe können betroffen sein.
- Flächenentzug ist ein mehrfaktorielles Problem, deshalb muss der ganze Betrieb abgebildet werden.





**Am Ende ...
... noch Fragen?**

Karsten Beck

Gütter & Kollegen

Feldstraße 18

31141 Hildesheim

 05121-2842790

 beck@gutacherring.de