



# Kriterien zur Prüfung der Existenzfähigkeit beim öffentlichen Landentzug

Hofstelle

Vortrag im Rahmen der Jubiläumstagung  
des HLBS am 24. Mai 2022 in Berlin  
Dr. Cornelius Gütter, ö.b.v. S.



## persönliche Vorstellung

Dr. Cornelius Gütter

- Promotion Universität Göttingen 1992
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt seit 1994
- Mitglied im Gutachterausschuss Hameln-Hannover und im Oberen Gutachterausschuss für Niedersachsen
- Partner im Sachverständigenbüro Gütter & Kollegen





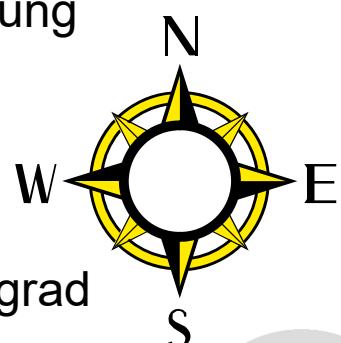
Baden-Württemberg  
Dr. Martin Rometsch



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 3 3

## Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Gewinnermittlung
- (3) Eigenkapitalbildung
- (4) Faktorentlohnung
- (5) Liquidität/Verschuldungsgrad

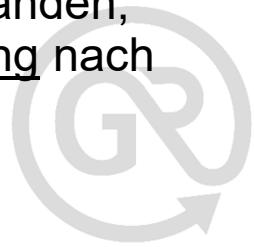


HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 4

## Übersicht zu den Schritten

- 
1. Schritt: Prüfung der Existenzfähigkeit vor dem Eingriff.
  2. Schritt: Prüfung der Existenzgefährdung nach dem Eingriff.
  3. Schritt: Wenn Ersatzland vorhanden, Prüfung der Existenzgefährdung nach der Ersatzlandgestellung

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 5



## Abgrenzung Betrieb

1. **Betrieb (Einzelunternehmen, GmbH, e.G.) in der Hand des Betriebsleiters**
2. **Betrieb** als Kombination der Produktionsfaktoren Arbeit, Boden, Kapital
3. **Betriebsinhaber/-leiter**, der u. a. die Finanzierung mitbringt und Entnahmen tätigt
4. Nebenbetriebe (personelle, stoffliche und funktionale Verflechtung)



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 6

## Abgrenzung Betrieb - Flächengrundlage (2)

- Eigentumsflächen
- Pachtflächen

Antrag auf  
Agrarförderung

➤ Ausnahme: Flächen in öffentlicher Hand  
mit sehr kurzer Kündigungsdauer



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 7

## Abgrenzung Betrieb - Nebenbetriebe (4)

- Hofladen - Vermarktung eigener Produkte
- Biogasanlage - eigene Substrate,  
eigene Nutzung von Strom und Wärme
- Pensionspferdehaltung - eigene  
Futternutzung
- Ferien auf dem Bauernhof (begrenzter  
Umfang)



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 8

## Stichtag für die Faktorausstattung

1. Tag des Planfeststellungsbeschlusses
2. Hilfsweise: Tag des Ortstermins oder der Gutachtenerstellung oder Vorgaben durch den Auftraggeber



Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr

### Planfeststellungsbeschluss

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 9



## Zukünftige betriebliche Entwicklungen ...

1. nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv umsetzbar
2. konkrete Schritte sind eingeleitet (z. B. Bauvoranfrage, Vorverträge zu Pachtflächen).
3. monetäre Auswirkungen müssen sich hinreichend sicher abschätzen lassen
4. Prognosezeitraum von max. 5 – 6 Jahren

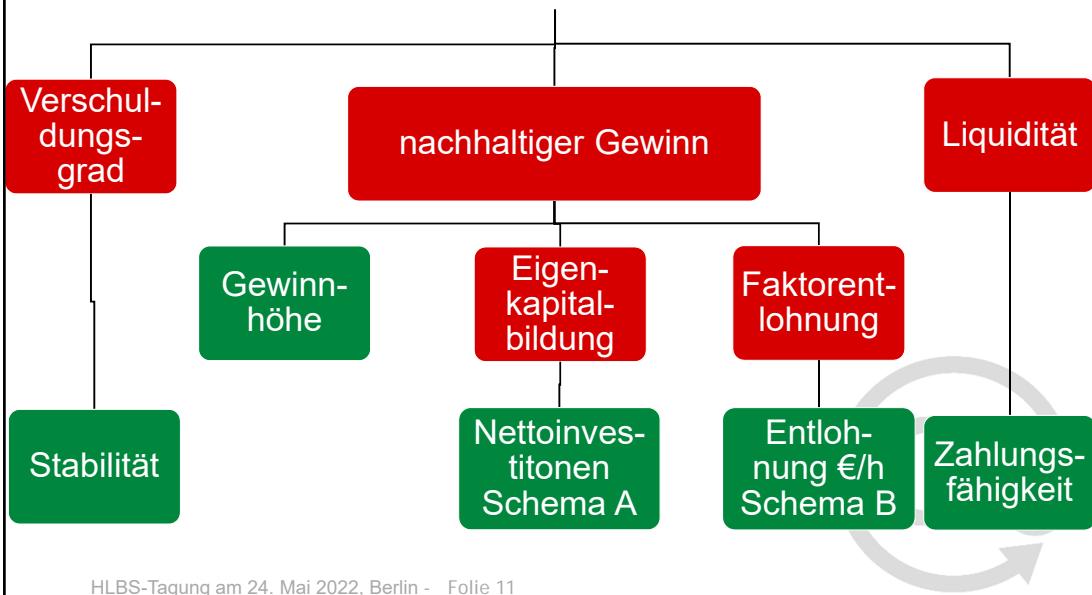


BVerwG, 14.04.2010 – 9 A 13.08

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 10



## Übersicht Prüfkriterien



## Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Gewinnermittlung
- (3) Eigenkapitalbildung
- (4) Faktorentlohnung
- (5) Liquidität/Verschuldungsgrad



## Gewinn als Ausgangsbasis

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



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 13

## Gewinn - Korrekturen

4. nachhaltiger Gewinn der nächsten 5 – 6 Jahre
  - Korrekturen bei (steuerlichen) Abschlüssen
    - Sonderabschreibungen
    - Rückstellungen
  - Korrekturen bei Kapitalgesellschaften oder Lohnarbeitsverfassung
    - Abweichungen vom Tariflohn
    - Höhe der Geschäftsführergehälter



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 14

## Gewinn - Korrekturen

4. nachhaltiger Gewinn der nächsten 5 – 6 Jahre
  - Korrektur von Sondereffekten
    - bei den Erlösen (außergewöhnliche Preise)
    - bei den Naturalerträgen
    - bei den Kosten (außergewöhnl. Einkaufspreise)
    - zeitraumfremde Erträge und Aufwendungen
    - notwendige Investitionen durch (neue) gesetzliche Vorgaben
    - Änderungen bei den Familienarbeitskräften

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 15

## nachh. Gewinn - Plausibilisierung

1. Abgleich Stallplätze und Tierzahl
2. Futter: Tierzahl ↔ Futterfläche
3. Gülle: Anfall ↔ Göllelager ↔ Fläche
4. Arbeitszeit: notwendige AK ↔ vorhandene AK
5. Abgleich mit Ergebnissen aus der Buchführungsstatistik oder Beratungsringauswertungen
  - Gewinn
  - Abschreibung
  - Anlagevermögen
  - Unterhaltungskosten

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 16

## Gewinn als Prüfkriterium

keine Existenzfähigkeit wenn ....

Beitrag zum Familieneinkommen < 10.000 €

d. h. Gewinn < 10.000 €

+ notwendige Eigenkapitalbildung

Die genannte Zahl ist keine statische Grenze!

Wenn Grenze nicht überschritten wird ....

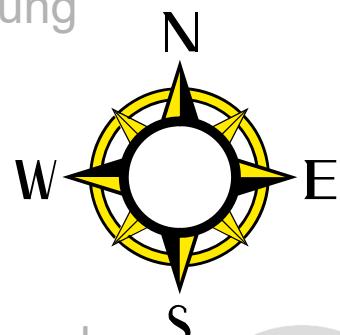
Prüfschema B (Faktorentlohnung) zur Absicherung  
anwenden!

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 17



## Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Gewinnermittlung
- (3) Eigenkapitalbildung  
(Prüfschema A)
- (4) Faktorentlohnung
- (5) Liquidität/Verschuldungsgrad



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 18

## Eigenkapitalbildung

nachhaltiger Gewinn

.-. Entnahmen

= Eigenkapitalbildung

.-. Schein-Nettoinvestitionen

= Betrag für echte Nettoinvestitionen

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 19

## Ansatz für die Entnahmen

aus Jahresabschlüssen

+/- wegen Steuern

+/- Vermögensbildung

+/- sonstige Einlagen/Entnahmen

= nachhaltige Entnahmen

objektivierter Ansatz aus Haushaltsstatistik

40.500 €

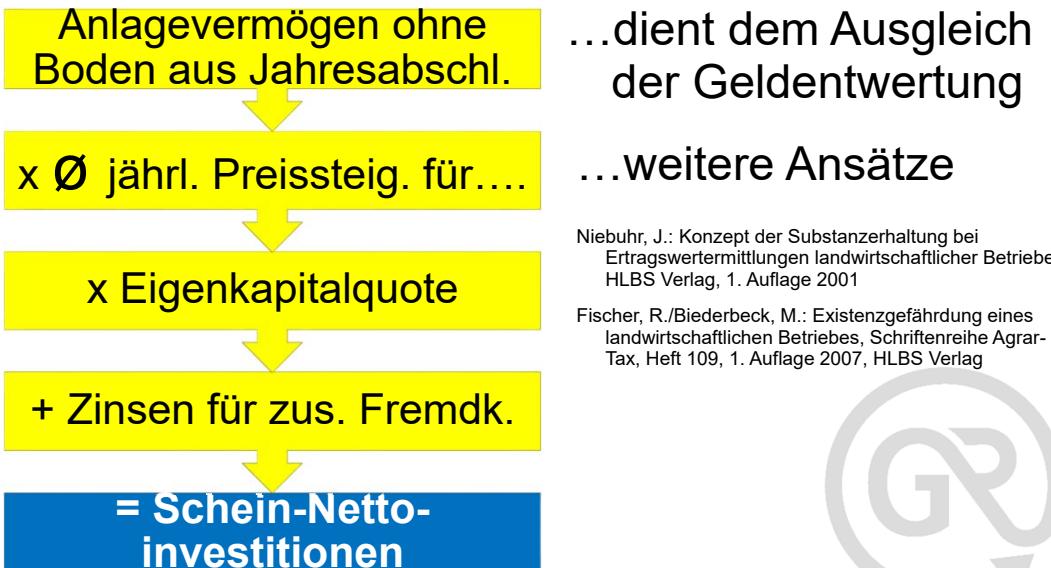
+/- 10.000 € wegen regionalem Niveau

+/- Steuerlast

= objektivierte Entnahmen

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 20

## Ableitung Schein-Nettoinvestitionen



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 21



## Grenzwerte/Plausibilisierung

1. Für Wachstumsinvestitionen:
  - ausgehend vom Standard-Entnahmebetrag; bei einem Eigenfinanzierungsanteil von 70 % und Fremdkapitalzinsen von 3 % ca. 5.600 €/Jahr
2. Für Eigenkapitalbildung: ➔ Buchführungsstatistik (Testbetriebsnetz)
  - Nettoinvestitionen €/ha (Code 8400); umfasst sowohl die Schein- als auch die Wachstumsinvestitionen
  - Bilanzanalytische Veränderung Eigenkapital insges. €/ha (Code 9230)

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 22



# Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Gewinnermittlung
- (3) Eigenkapitalbildung
- (4) Faktorentlohnung  
(Prüfschema B)
- (5) Liquidität/Verschuldungsgrad



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 23

## Faktorentlohnung

### Betriebseinkommen

inkl.	A	B	K
	a	b	k

- Löhne, bezahlt (Arbeit)
- Pachten (Boden)
- Zinsen (Kapital, fremd)

A
B
K

### = Gewinn

inkl.	a	b	k
-------	---	---	---

A = Löhne; B = Pachten (Boden); K = Zinsen (Fremdkapital)

a = Lohnansatz; b = Pachtansatz; k = Zinsansatz (Eigenkapital)

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 24

# Entlohnung Familienarbeitszeit

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

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 25

# Entlohnung Familienarbeitszeit

Gewinn	25.000 €
./. Pachtansatz für den eigenen Boden	- 6.000 €
./. Zinsanspruch für das übrige Eigenkapital (ohne Boden)	- 4.000 €
<b>= Entlohnung der familieneigenen Arbeit</b>	15.000 €
: Zahl der jährlichen Arbeitsstunden der Fam-AK	1.200 AKh
<b>= Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit</b>	12,50 €/AKh
	→ Prüfkriterium 12,50 €/AKh
	Spanne: 7,50 €/AKh; 10 – 15 €/AKh

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 26

## Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Gewinnermittlung
- (3) Eigenkapitalbildung
- (4) Faktorentlohnung
- (5) Liquidität/Verschuldungsgrad



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 27

## Liquidität

1. Betrachtung der kurz- und mittelfristigen Kapitaldienstgrenze
2. eventuell Korrekturrechnungen zur Fremdkapitalstruktur (Ausnahme!)
3. Liquidität steht in Verbindung mit
  - dem Verschuldungsgrad (Tilgungszahlungen)
  - Kostenstruktur
  - dem Risiko von Schwankungen bei Naturalerträgen und Preisen

Liquidität als Ausschluss-Kriterium für eine Existenzfähigkeit nur, wenn es sich aufdrängt!

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 28

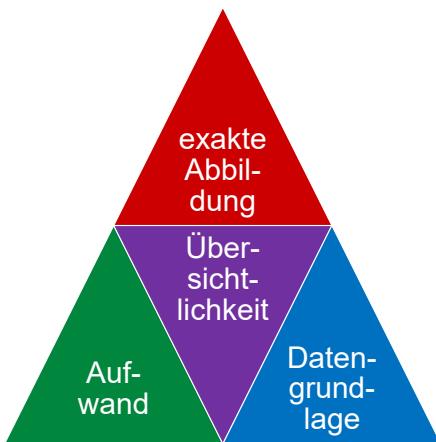
## abschließende Hinweise

1. Das Prüfkonzept A (Gewinn/Eigenkapital) eignet sich....
  - zur Prüfung der Mindestgewinnhöhe
  - für Haupterwerbsbetriebe (klassische Familienbetriebe)
  - zur Plausibilisierung über die Buchführungsstatistik
2. Das Prüfkonzept B (Faktorentlohnung) eignet sich....
  - für alle Betriebsformen (z. B. Nebenerwerbsbetriebe, Kapitalgesellschaften)
  - zur Absicherung eines knappen Ergebnisses im Prüfkonzept A

HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 29

## abschließende Hinweise

3. Existenzgefährdung ist ein komplexes Thema



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 30

## Zusammenfassung

1. Prüfkonzept A (Gewinn/Eigenkapital) mit Anwendung auf klassische Haupterwerbsbetriebe
2. Prüfkonzept B (Faktorentlohnung) ist universell anwendbar – aber kaum zu plausibilisieren
3. Den Aufwand im Auge behalten, denn....



HLBS-Tagung am 24. Mai 2022, Berlin - Folie 31

*Es gibt keine absolut richtige Bewertung.*

*Es geht um Einschätzungen der Zukunft, die notwendigerweise unsicher bleibt*

*Der entscheidende Maßstab ist nicht Präzision, sondern Plausibilität.“*

D.J. Piltz

Hofstelle

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Cornelius Gütter,

☎ 05121-2842790,

✉ guetter@gutachterring.de