

Neue Grenzen zum Gewerbe

Die Grenzen zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit werden neu geregelt. Das sehen die Einkommenssteuer-Änderungsrichtlinien vor, die Ende 2012 vom Gesetzgeber beschlossen wurden.

So gilt ab dem Wirtschaftsjahr 2013/14 beim Absatz von Produkten, dass alle Arten zugekaufter Ware und auch zur „zweiten Stufe“ weiterverarbeitete eigene Produkte bis zu einem Verkaufswert von 51 500 € noch der Landwirtschaft zugerechnet werden. Bislang war dies nur für betriebstypische Waren möglich gewesen; weiterverarbeitete eigene Produkte hatten lediglich bis zu einem Verkaufswert von 10 300 € zur Landwirtschaft gezählt.

Daneben können beginnend mit dem Wirtschaftsjahr 2013/14 auch alle mit Mitteln des Betriebes erbrachten Dienstleistungen bis zur Grenze von 51 500 € noch zur Land- und Forstwirtschaft gezählt werden. Die bislang angewandte Grenze von 10 300 € für Dienstleistungen gegenüber Nicht-Landwirten entfällt.

Die betreffenden Betriebsteile werden nicht schon bei einmaligem, sondern erst bei Überschreiten der Grenze in 3 aufeinanderfolgenden Jahren als gewerblich eingestuft. Die Regelung greift also frühestens ab 2015/16. Auch wird nicht der gesamte Betrieb gewerblich, sondern nur der gewerbliche Teil. Der Erzeugerbetrieb erzielt weiterhin land- und forstwirtschaftliche Einkünfte.

Standardwerte zur Rentabilität

Die aktuelle Version der KTBL Online-Anwendung „Standarddeckungsbeiträge“ wurde mit Daten aus dem Wirtschaftsjahr 2011/2012 erweitert. Die Standarddeckungsbeiträge werden aus Statistiken über Preise, Erträge, Leistungen und Kosten für 38 Regionen Deutschlands abgeleitet. Der Standarddeckungsbeitrag ist eine standardisierte Rechengröße. Er kann für die Leistung und die Kosten der landwirtschaftlichen Produktion für verschiedenste Kalkulationsanlässe herangezogen werden, beispielsweise bei Gutachten, wenn keine eigenen betrieblichen Informationen vorliegen. Diese und weitere Angebote sind unter www.ktbl.de „Kalkulationsdaten“ abrufbar.

Wann geht's an die Existenz?

Der Verlust von Flächen führt zu dauerhaften Gewinneinbußen. Sinkt der Gewinn unter angemessene Werte für den Lebensunterhalt und die Eigenkapitalbildung, liegt eine Existenzgefährdung vor. Wir erläutern die einzelnen Rechenschritte.

In der letzten Ausgabe wurde dargestellt, welche Möglichkeit ein betroffener Landwirt hat, um sich vor einem Flächenverlust (zum Beispiel von Straßenbaumaßnahmen) zu schützen. Entscheidend ist, ob im Falle einer Flächenbeanspruchung durch die öffentliche Hand eine Existenzgefährdung eintritt. In diesem Fall hat der betroffene Landwirt einen Sonderstatus und kann mit Aussicht auf Erfolg die Bereitstellung von Ersatzflächen erwarten.

Ab fünf Prozent des Hofs wird es kritisch

Häufig wird unter Hinweis auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts die Meinung vertreten, dass ein Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen in einer Größenordnung von bis zu 5 % der Betriebsfläche einen gesunden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in der Regel nicht gefährdet. Deshalb sei hier eine vertiefte Untersuchung der Existenzgefährdung nicht erforderlich.

Diese Faustformel mag in vielen Fällen zutreffen, im Einzelfall jedoch auch nicht. Insbesondere dann nicht, wenn zum Beispiel in Betrieben mit intensiver Weidewirtschaft die Verbindung zu den hofnahen Weideflächen dauerhaft unterbrochen bleibt. Oder wenn die geplante Maßnahme unverhältnismäßige Umwege nach sich zieht. Ähnliches gilt auch beispielsweise bei Sonderkulturen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass eine entzogene Fläche häufig nicht nur eine Funktion für den Betrieb hat. So kann eine Ackerfläche nicht nur der Getreideerzeugung, sondern darüber hinaus der ordnungsgemäßen Verwertung von Gülle, Stallmist usw. dienen. Das Getreide ist zudem als Futtermittel für die Tierproduktion und insbesondere in Öko-Betrieben nicht anderweitig ersetzbar. Die Fläche ist mitunter auch nötig, um ein Abrutschen in die Gewerblichkeit zu verhindern, oder sie kann die Basis für den Erhalt von Fördermitteln darstellen und manches mehr.

Ermittlung durch einen Sachverständigen

Die Gerichte, die dies letztendlich bewerten, haben bislang nur wenige richtungweisende Vorgaben gemacht. Nicht zuletzt deshalb hat eine Arbeitsgruppe von landwirtschaftlichen Sachverständigen unter dem Dach des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstel-

len und Sachverständigen (HLBS) einen Leitfaden zur Existenzgefährdung entwickelt. Darin entwickelte Lösungsansätze werden nachfolgend stark vereinfacht wiedergegeben.

1 Erhebung der betrieblichen Daten

Der Sachverständige muss zunächst alle relevanten Daten wie Flächenausstattung, Gebäudebestand, Lieferrechte, Maschinenausstattung erfassen. Hilfreich sind auch betriebswirtschaftliche Buchführungsabschlüsse. Allerdings ist der Landwirt nicht verpflichtet, diese oftmals persönlichen Unterlagen auch zwingend zu Verfügung zu stellen. Er hat allerdings eine gewisse Mitwirkungslast.

2 Prüfung der Existenzfähigkeit des Betriebes

Nur ein existenzfähiger Betrieb kann durch hoheitliche Maßnahmen in seiner Existenz gefährdet werden. Oder umgekehrt: Ist ein Betrieb zum Beurteilungsstichtag (zum Beispiel Planfeststellungsbeschluss) schon nicht mehr existenzfähig, so kann er auch durch die geplanten hoheitlichen Maßnahmen nicht mehr in seiner Existenz gefährdet werden.

Die Existenzfähigkeit muss auch mittelfristig – man geht von einem Zeitraum von fünf bis sechs Jahren aus – gesichert sein. Ohne Bedeutung ist dabei das Alter des Betriebsleiters oder die Frage, ob die Hofnachfolge gesichert ist.

Bei der Bewertung ist eine objektive Betrachtungsweise anzusetzen. Individuelle Verhältnisse sollen auf das Prüfergebnis einer Existenzgefährdung keinen Einfluss haben.

Eine Schlecht-Bewirtschaftung, die zu niedrigen Gewinnen führt, oder ein sehr großzügiger Lebensstil mit hohen Privatentnahmen und damit negativer Kapitalentwicklung, dürfen nicht zulasten des Betroffenen gewertet werden. Maßgebende Beurteilungskriterien sind der Gewinn, die Kapitalbildung und die sogenannte Faktorentlohnung.

● Welchen Gewinn kann der Betrieb erwirtschaften?

Der Gewinn lässt sich meistens aus Buchführungsabschlüssen ermitteln. Aus der Betrachtung mehrerer Jahre lässt sich hieraus ein durchschnittlicher Betriebsgewinn ableiten. Sonderabschreibungen und Wertberichtigung dürfen nicht gewinnmindernd berücksichtigt werden. Liegen erkennbar erhebliche Defizite in der Betriebsleitung vor, so ist der Gewinn mithilfe eines Vergleichs mit anderen Betrieben aus der Agrarstatistik zu korrigieren.

Die Existenzfähigkeit eines Betriebes ist häufig auch von den Erträgen aus Pachtflächen abhängig. Sie sollten daher bei der Beurteilung wie Eigentumsflächen bewertet werden. Würde man die Pachtflächen weglassen, würde man nicht mehr einen realen Betrieb, sondern einen fiktiven Betrieb beurteilen.

● Ist der Gewinn ausreichend für den allgemeinen Lebensunterhalt (Mindest-Entnahmebetrag) und die notwendige betriebliche Kapitalbildung?

Aus statistischen Erhebungen ist ableitbar, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb im Durchschnitt ca. 32 000 € für den Konsum einschließlich Altenteil, private Versicherungen



FOTO: AGRAR-PRESS

Ist die Existenz in Gefahr? Im Einzelfall muss ein Gutachter die finanziellen Auswirkungen für den Landwirt berechnen.



FOTO: DPA

Flächenverluste durch Straßenbau: Ein Recht auf Ersatzflächen besteht nur, wenn der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist.

durchschnittliche Pacht für die Eigentumsflächen abgezogen wird. Desweiteren ein Betrag, der einer durchschnittlichen Verzinsung für das betriebseigene Kapital (Summe aller Buchwerte abzüglich des Buchwerts des Grund und Bodens, hieraus fiktiver Zinsaufwand zwischen 3 und 6%) ebenso abgezogen wird. Der verbleibende Gewinn ist dann durch die Anzahl der für die Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Arbeitsstunden, die nach allgemeinen statistischen Vorgaben (KTBL-Daten) ermittelt werden, zu teilen. Werden nun entlohnte Fremdarbeitskräfte beschäftigt, so sind diese herauszurechnen.

Es ergibt sich die Höhe der Entlohnung je notwendiger Arbeitsstunde der Familienarbeitskraft. Ist diese Entlohnung dann zum Beispiel höher als der in der politischen Diskussion angenommene Mindest-Lohnansatz von 7,50 €, so kann damit die Existenzfähigkeit begründet werden.

Fortsetzung auf Seite 36

und private Steuern entnimmt. Zu- und Abschläge im Umfange von 10 bis 15 % können angemessen sein.

Jeder Betrieb muss – um existenzfähig zu bleiben – Eigenkapital bilden. Das ist einerseits zum Ausgleich von Schein-Netto-Investitionen notwendig, die durch den permanenten Kaufkraftverlust (Geldentwertung) hervorgerufen werden.

Eigenkapital wird aber auch für notwendiges betriebliches Wachstum benötigt, um an der allgemeinen gesellschaftlichen Einkommenssteigerung teilhaben zu können.

Für beide Faktoren zusammen, wird man im Durchschnitt vieler Betriebe einen Wert von 10 000 € ansetzen können.

● **Wenn man diese Mindest-Entnahme vom Gewinn abzieht, bleiben dann noch ausreichend Einnahmen für die notwendige betriebliche Kapitalbildung?**

Im Ergebnis würde dies hier bedeuten, dass der Betrieb nur dann überhaupt eine Existenz darstellt, wenn er einen Gewinn von zumindest 42 000 € (32 000 € Mindest-Entnahme + 10 000 € Mindest-Kapitalbildung) erzielt.

Nicht wenigen Betrieben müsste daher eine Existenzfähigkeit und damit ein Anspruch auf Ersatzland abgesprochen werden, wenn man diese Zahlen zugrunde legt. Wohl nicht zuletzt deshalb hat das Bundesverwaltungsgericht – ohne dies allerdings näher zu konkretisieren – darauf hingewiesen, dass auch eine eingeschränkte Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Abwägung

eines Planes zu berücksichtigen ist. Die Planfeststellungsbehörde darf – ungeachtet betriebswirtschaftlicher Kategorien wie Eigenkapitalbildung und Faktorentlohnung – aber nicht die Augen vor einer Betriebsführung oder Bewirtschaftung verschließen, die den Inhaber für einen beachtlichen Zeitraum eine – immerhin – eingeschränkte Existenzgrundlage sichert, weil dieser schlicht „von seiner Hände Arbeit“ lebt, so das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 14. 4. 2010).

So lässt sich auch gegenüber einem Vorhabensträger die Auffassung vertreten, dass nicht die durchschnittlichen Entnahmen landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen sind, sondern nur das, was nach sozialrechtlichen Vorschriften den Mindest-Unterhalt einer bäuerlichen Familie ausmacht (etwa 15 000 €). Hier würde dann ein weitaus geringerer Gewinn ausreichen, um eine Existenzfähigkeit zu bejahen.

Auch wenn der Betrieb keinen ausreichenden Gewinn zur Deckung der Mindest-Entnahme und der Mindest-Kapitalbildung erzielt, kann eine Existenzfähigkeit immer noch dann bejaht werden, wenn eine ausreichende sogenannte Faktorentlohnung vorliegt. Es ist die Frage zu stellen, ob aus den betrieblichen Gewinnen eine angemessene Entlohnung der eingesetzten eigenen Faktoren Arbeit, Boden und Kapital sichergestellt ist.

Die Berechnung der Faktorentlohnung geschieht vereinfacht ausgedrückt in der Weise, dass vom ermittelten Gewinn zunächst eine fiktive

ANZEIGE

BayWa

Braugerste und Fass dazu!



Jetzt die BayWa Jubiläumsaktion* nutzen!

Zu jedem Kauf von Z-Saatgut mit Braugerstenvertrag gibt es ein Fass original GRACE-Jubiläumsbier.

* Nähere Infos zur Aktion unter www.baywa.de/grace und bei Ihrem BayWa Betrieb.

90 Jahre

Wann geht's ...

Fortsetzung von Seite 35

Wird ein Betrieb im Nebenerwerb geführt, so wird häufig daraus geschlossen, dass er schon deshalb erkennbar keine Existenz darstellt. Dies ist jedoch nicht richtig. Es kann nicht darauf ankommen, welche Einkünfte der Bewirtschafter außerhalb der Landwirtschaft erzielt.

Umgekehrt können scheinbare Haupterwerbsbetriebe in Wirklichkeit Nebenerwerbsbetriebe sein, wenn z.B. die Einkünfte einer berufstätigen Ehefrau höher sind als die aus dem landwirtschaftlichen Betrieb.

3 Bewertung der Folgen des Eingriffs

Wenn ein existenzfähiger Betrieb vorliegt, wird man weiter klären müssen, welche Folgen der geplante Eingriff (etwa die Straßenbaumaßnahme) auf den Betrieb hat. Die Einwirkungsmöglichkeiten sind vielfältig, zum Beispiel

- Flächenverlust,
- An- und Durchschneidungen,
- Mehrwege,
- Gülleüberschuss.

Hier ist allerdings auch zu prüfen, ob der Betrieb die Auswirkungen

des Eingriffs gegebenenfalls durch betriebliche Umstrukturierungsmaßnahmen (z.B. Änderung der Fruchtfolge) ausgleichen kann, keine Mitwirkung Dritter (zum Beispiel Pflugaustausch) notwendig ist und dies zumutbar ist (etwa Abtrennung einer hofnahen Weidefläche durch neue Straße, daher Übergang zur ganzjährigen Stallhaltung der Milchkühe).

Die Folgen des Eingriffs sind nicht nur für Eigentums-, sondern auch für Pachtflächen zu bewerten. Die Vorhabensträger meinen oft, dass die Beeinträchtigung von Pachtflächen schon deshalb nicht zu berücksichtigen ist, weil nicht mit Sicherheit gewährleistet ist, dass die Fläche tatsächlich weiterhin dauerhaft vom Betrieb angepachtet werden kann.

Hier ist jedoch in Wirklichkeit zu differenzieren. Eingriffe in Pachtflächen, für die langfristige Pachtverträge bestehen, müssen berücksichtigt werden.

4 Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

Hier ist eine fiktive Gewinnberechnung unter Berücksichtigung der abgegangenen Fläche, der entstehenden Mehrwege usw. durchzuführen. Sinkt der Gewinn soweit ab, dass nach Abzug der erforderlichen Mindest-Ka-

pitalbildung der Mindest-Entnahmewert nicht mehr erreicht wird, so kann von einer Existenzgefährdung ausgegangen werden. Das nachfolgende Beispiel zeigt dieses Prüfschema in vereinfachter Form:

Beispiel:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Gewinn vor dem Eingriff | 43 000 € |
| - Mindest-Entnahme | 32 000 € |
| - Mindest-Kapitalbildung | 10 000 € |
| ----- | |
| = Überschuss | + 1 000 € |
| | |
| Gewinn nach dem Eingriff | 40 000 € |
| - Mindest-Entnahme | 32 000 € |
| - Mindest-Kapitalbildung | 10 000 € |
| ----- | |
| = Unterdeckung | -2000 € |
| ---> Existenzgefährdung besteht | |

Vielfach wird von den Maßnahmenträgern angenommen, dass der Zinsertrag aus der Entschädigung für den Flächenverlust höher sei als der aus der Fläche erzielbare Gewinn und deshalb keine Existenzgefährdung eintritt. Dies gibt allerdings zumindest die derzeitige Realität kaum wider. Zum anderen hat auch nach einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Bewertung der Eingriffsfolgen ohne

Anrechnung der Verzinsung der Verkehrswertentschädigung zu erfolgen. Gleiches gilt auch für die sonstigen Entschädigungspositionen wie für die Entschädigung von An- und Durchschneidungen oder die Mehrwegentschädigung. Diese Entschädigungen stehen dem Betrieb nicht dauerhaft zur Verfügung, zumal sie voll versteuert werden müssen. Auch potenziell selbst beschaffbares Ersatzland ist bei der Frage der Existenzgefährdung unberücksichtigt zu lassen. Ansonsten würde man den Betroffenen um den Vorteil bringen, die Übernahme der Beschaffungsnebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer etc.) zu verlangen.

Wer also von einem hoheitlichen Eingriff in seinem Betrieb betroffen ist, sollte sehr genau darauf achten, ob die Frage der Existenzgefährdung ausreichend geprüft wurde. Nötigenfalls ist es lohnend, sich auch mithilfe eines Sachverständigen den Sonderstatus Existenzgefährdung zu erstreiten und somit die Chancen auf Entschädigung in Land zu wahren.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Heinrich Thummert

Landwirtschaftlicher Sachverständiger, München

Ersatzflächen auch für Bauland?

Kein Rechtsanspruch / Landwirt sollte sich schon im Vorfeld darum bemühen

Nach wie vor werden allein in Bayern täglich 18 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für Siedlungen, Straßen, Infrastrukturreinrichtungen etc. verbraucht. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass jeder dieser Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen werden muss, wofür im Regelfall naturschutzfachlich geringerwertige Flächen (meist landwirtschaftliche Fläche) einer ökologisch höherwertigen Nutzung (zum Beispiel Biotopisierung) zuzuführen sind. Auch diese Flächen stehen also für die Landwirte nicht mehr zur Verfügung, sie sind aus landwirtschaftlicher Sicht „verbraucht“.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungspläne der Gemeinden wird immer Grundfläche für Erschließungsstraßen und andere Infrastrukturreinrichtungen benötigt, außerdem befinden sich die Grundstücke zumeist in einem Zuschnitt, der für die vorgesehenen Baugebiete ungeeignet ist. Gerade wenn viele Grundstückseigentümer beteiligt sind, wird daher eine neue Bodenordnung erforderlich, die im Regelfall durch ein Umlegungsverfahren hergestellt wird. Die vorherige landwirtschaftliche Fläche wird zu Baugrundstücken umgewandelt, die zumeist klein parzelliert und mit hohen Erschließungskosten belastet sind. Dieser Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann häufig – un-

geachtet des Wertzuwachses durch das Bauland – eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes bedeuten, der ja auf Bewirtschaftungsflächen angewiesen ist.

Was nutzen Bauplätze und eventuelle Ausgleichszahlungen, wenn der Landwirt keine Ersatzflächen kaufen kann, weil keine angeboten werden oder weil sie übersteuert sind? Daher fordern Landwirte im Rahmen von Umlegungsverfahren häufig, im Umlegungsplan anstelle der Zuteilung von Bauplätzen ganz oder teilweise Ersatzland zu erhalten. Diese Forderung kann im Regelfall im Rahmen des Umlegungsplans nicht erfüllt werden, da dieser mit seinem Geltungsbereich zumeist keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, sondern exakt das Baugebiet umfasst.

Das Baugesetzbuch sieht nun in seinem § 59 vor, dass als Abfindung für die Einlageflächen auch „Grundbesitz außerhalb des Umlegungsgebietes“ zugeteilt werden kann, allerdings nur mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers. Zumeist halten die Gemeinden erhebliche Flächen als Tauschflächen bzw. zum Zweck der Bereitstellung als Ersatzland vor. Kann nun ein Landwirt, der Flächen für ein Baugebiet in ein Umlegungsverfahren einlegen muss und nachweisen kann, dass er existenziell auf landwirtschaftliches Ersatzland angewiesen ist, mit einem Rechtsan-

spruch verlangen, dass ihm die Gemeinde aus dem eigenen „Vorrat“ tatsächlich Ersatzland zuteilt?

Für einen solchen Anspruch scheint § 189 Absatz 2 des Baugesetzbuches zu sprechen. Danach soll sich die Gemeinde um die Beschaffung von Ersatzland bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, wenn bei einer städtebaulichen Maßnahme ein landwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen wird und die Gemeinde dieses Ersatzland nicht für die Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benötigt.

Der für Umlegungsverfahren zuständige Senat des Bundesgerichtshofes sieht dies allerdings anders: Er hat entschieden, dass diese Vorschrift in erster Linie dazu dient, städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur abzustimmen und zu koordinieren. Dies bedeutet nach Meinung des Bundesgerichtshofes nicht, dass ein Umlegungsplan bei einer Missachtung dieser Vorschrift rechtswidrig ist: denn für den Umlegungsplan sei der Umlegungsausschuss zuständig und nicht die Gemeinde, so der BGH. Außerdem stehe in § 59 des Baugesetzbuches ausdrücklich, dass bei einer Zuteilung von Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes der jeweilige Eigentümer zustimmen muss, und ein solcher Eigentümer sei eben

auch die Gemeinde. Diese sei auch nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu geben.

Es soll hier dahingestellt bleiben, ob diese Entscheidung „richtig“ ist, unerfreulich ist sie aus Sicht der Landwirtschaft auf jeden Fall. Dass es gesetzlich geregelte Einzelfälle und weitere Konstellationen gibt, in denen der Landwirt abweichend von dieser Grundratsentscheidung ausnahmsweise doch einen Rechtsanspruch auf Ersatzland hat, soll hier nur erwähnt werden.

Fazit: Der durch den Flächenverlust für ein Baugebiet in seiner Existenz bedrohte Landwirt sollte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans während der öffentlichen Auslegung (zwingend, anschließend kann das nicht mehr mit Aussicht auf Erfolg vorgetragen werden!) der Gemeinde die betriebliche Existenzgefährdung und die damit verbundene Notwendigkeit von Ersatzland schriftlich als „Stellungnahme“ mitteilen, die Gemeinde muss sich dann hiermit auseinandersetzen.

Außerdem sollte der Landwirt im Umlegungsverfahren diese Notwendigkeiten vortragen und den Kontakt mit der Umlegungsstelle und der Gemeinde suchen, um die Gemeinde zur Zustimmung und den Umlegungsausschuss zur Zuteilung von Ersatzland zu bewegen. Auch wenn die oben zitierte Vorschrift des § 189 des Baugesetzbuches für das Umlegungsverfahren nicht zwingend ist, ist es zweckmäßig, bei diesen Einwendungen nachdrücklich auf sie hinzuweisen.

Dr. Nikolaus Birkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, München