

Unser Boden – was ist er wert ?

10. Bodenforum
22.01.2013 Grüne Woche



Jurec Birnstengel

*Landwirtschaftlicher Sachverständiger öbv,
Unternehmensberatung, Managementkurse*

Tel. 035955/70930, E-Mail: Jurec@Buero-Birnstengel.de

Landwirtschaftliche Kaufpreisbildung

**Aussicht auf betrieblichen DB-Zuwachs
bzw.**

**Abwehr eines betrieblichen DB-Verlustes
führen zu**

**Kaufpreisbildung auf / über
Grenzertragsbasis**

Bodenkauf mit Fremdkapital

Bezeichnung	Grenzkosten	Vollkosten
Marktleistung 25 % Raps (40 dt), 40 % WW (75 dt), 20 % WG (75 dt), 15 % SM (480 dt OS)	1.500	1.500
Betriebsprämie ab 2014	200	200
- Direktkosten, variable Maschinenkosten,	-715	-715
- Lohnkosten / -ansatz 14,50 €/h (inkl. Nebenkosten)		-160
- flächenabhängige Kosten Grundsteuer / BG / Verbände	-45	-45
- Afa/Zins Technik und Kauf ZA , Gebäudekosten, Gemeinkosten		-250
- Zinsen Kaufpreisfinanzierung 3,5 % (iteriert)	-253	-142
= Gewinnbeitrag aus Bewirtschaftung	687	388
- Steuern auf zusätzlichen Gewinn (thesaurierend 30 %)	-206	-116
= Jährlicher durchschnittlicher Gewinnbeitrag nach Steuern	481	272
= max. Grunderwerbskosten Tilgung 30 Jahre Faktor 30	14.427	8.148
- Nebenkosten Grunderwerb 9% iteriert ca.	-1.191	-673
= Grenzkaufpreis bei Finanzierung über 30 Jahre	13.236	7.475

Betriebswirtschaftliche Folgen

- Preisbildung auf/über Grenzertragsbasis
- Suche nach „sicherer“ Vermögensanlage
- besondere persönliche Bedingungen
- Missgunst, und Prestigefaktoren
- außerlandwirtschaftliche Nachfrage

führen zu

**Kaufpreisen oberhalb
betriebswirtschaftlicher Vernunft**

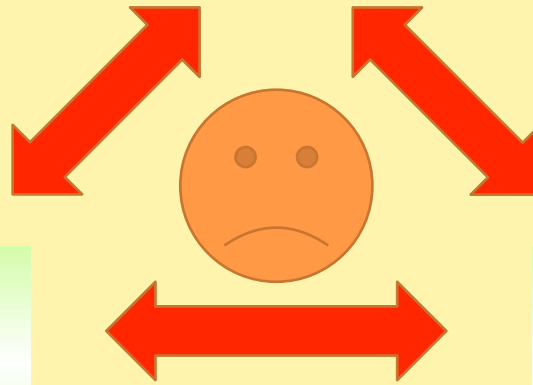
Betriebswirtschaftliche Folgen

- Die Entlohnung eigener Faktoren (Arbeit, Boden und Kapital) fließt an die Verkäufer fremder Grundstücke.
- Zu niedrige Eigenkapitalbildung der Vergangenheit rächt sich im Wettbewerb um die Fläche.
- Bisheriges Bodeneigentum bildet hohe stille Reserven und kann besser für die (Nach-) Finanzierungen genutzt werden.

Betriebswirtschaftliche Folgen

- **Die Kaufpreise sind auf der jeweiligen Fläche nicht zu erwirtschaften.**
- **Die betriebliche Kapitalrendite sinkt.**
- **Liquiditätsprobleme durch Kapitalabfluss (nach Steuer) für *unrentablen* Bodenkauf nehmen deutlich zu.**
- **Die Fähigkeit zur Eigenfinanzierung der Unternehmen wird erheblich geschwächt.**
- **Die Bankfinanzierung wird schwieriger.**

Rentabilität



Liquidität

Stabilität



Unternehmensstrategische Folgen

- **Sicherung der Produktionsgrundlage**
- **Stärkung des lokalen und regionalen Einflusses durch mehr Bodeneigentum**
- **Gewinne des Unternehmens sind für Investitionen / Eigentümer nicht verfügbar**
- **Fremdkapitalanteil steigt bis an und über die Kapitaldienstgrenzen**
- **Boden / Betriebe wandern zu eigenkapitalstärkeren Unternehmern**

Unternehmensstrategische Folgen

- Vermögensbildung in Bodeneigentum ist (rechtsformabhängig) dem Eigentümer erst beim Ausscheiden oder gar nicht zugänglich.
- Gesellschafterauseinandersetzungen werden komplizierter.
- Vermögensbildung nutzt erst der nächsten / übernächsten Eigentümergeneration

arme Eltern – reiche Kinder (Enkel)

Pacht als Vorzugsoption

- **Kurzfristig geringerer Finanzbedarf**
- **auch bei Erreichen von bankrelevanten Kapitaldienstgrenzen noch darstellbar**
- **Umlaufkapitalbedarf ist leicht finanzierbar**
- **Pachten sind steuerlich kostenwirksam**
- **Zupacht ist „gefühl“ mit vorhandenen Kapazitäten zu bewirtschaften**

Pachtpreise auf Grenzertragsbasis

→ Überkapazitäten und Wettbewerb führen zu Pachtpreisen auf Grenzertragsbasis

Folge: - zunehmende Quersubventionierung aus Bestandspacht und eigenen Faktoren (Arbeit, Boden, Kapital)
- schleichender Eigenkapitalverzehr



„außer Spesen nicht gewesen“

Unser Boden – was ist er wert ?

10. Bodenmarktforum
22.01.2012 Grüne Woche

**Vielen Dank für
Ihr Interesse**

Jurec Birnstengel

Landw. Sachverständiger öbv, Unternehmensberatung, Managementkurse

Tel. 035955/70930, E-Mail: Jurec@Buero-Birnstengel.de