

von 182,1 Mrd. €, 435 Agrargenossenschaften mit einem Umsatz von 1,3 Mrd. €, 448 Landwirtschaftliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften mit 9,3 Mrd. € Umsatz – davon 52 Molkereigenossenschaften mit 5 Mrd. € – sowie 669 Gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften mit 12,7 Mrd. € Umsatz.

Informationen und Handlungsempfehlungen des Deutschen Jagdschutzverbandes zum EGMR-Urteil

DJV, Nachricht vom 26. 7. 2012

Das Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR) hat in manchen Revieren für große Unruhe gesorgt. Vereinzelt haben Jagdgenossen ihren Austritt aus der Genossenschaft erklärt und die Revierinhaber aufgefordert, die Bejagung einzustellen. Der Deutsche Jagdschutzverband (DJV) hat in einer Handlungsempfehlung für Jagdpächter und Jagdgenossenschaften zusammengefasst, wie die Betroffenen darauf reagieren können.

Die Handreichung umfasst sowohl Informationen für Revierinhaber als auch für Vorstände von Jagdgenossenschaften. Sie kann aber auch für Jagdbehörden hilfreich sein. Der DJV stellt klar: Trotz des EGMR-Urteils gibt es derzeit keine Möglichkeit für Grundstückseigentümer, die Jagd auf ihrem Grundstück aus Gewissensgründen zu untersagen. Gerichte und Behörden in Deutschland sind weiterhin an das geltende Recht gebunden.

Der Gesetzgeber ist jetzt aufgefordert die Jagdgesetzgebung dem Urteil anzupassen. Der DJV fordert dabei aber nicht über das Ziel hinauszuschießen, sondern die Anpassung auf begründete Einzelfälle zu beschränken und die Grundrechte anderer Betroffener ebenfalls zu berücksichtigen – etwa der Nachbarn.

Siehe Heft 8/2012, S. 326 ff. und S. 331.

Höchstgebote bei BVVG-Ausschreibungen im 1. Halbjahr 2012

BzAR-Auswertung vom 10. 8. 2012

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH veröffentlicht regelmäßig jene Höchstgebote zu ihren Ausschreibungen, die den Zuschlag erhalten haben.¹ Die Ergebnisse aus dem 2. Halbjahr 2011 wurden in Heft 2/2012, S. 54 bis 56 ausgewertet. Hier folgt eine Auswertung zu den Ergebnissen des 1. Halbjahres 2012.

Zum Vergleich

Wie die Tabelle 1 zeigt, ging im ersten Halbjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr die insgesamt im Ausschreibungsverfahren der BVVG verkaufte und verpachtete Fläche zurück, der Anteil der Pacht nahm zu und die erzielten Preise stiegen weiter.² Im Vergleich

Tabelle 1: BVVG-Ausschreibungsergebnisse im Vergleich

	1. Hj. 2011	2. Hj. 2011	1. Hj. 2012
Fläche in ha	8.124	9.122	6.277
dav. Kauf	24 %	24 %	21 %
€/ha bei Kauf	16.547	15.054	18.150
€/ha und Jahr bei Pacht	468	433	548
€/BP bei Kauf	397	320	367
€/BP und Jahr bei Pacht	11,8	10,4	12,8
Quelle: BVVG, eigene Berechnungen			

zum 1. Halbjahr 2011 sind im 1. Halbjahr 2012 offensichtlich mehr Flächen niedriger Bonität verkauft worden. Noch stärker war das offensichtlich im 2. Halbjahr 2011. Es könnte also sein, dass auch 2012 im 2. Halbjahr mehr Flächen niedriger Bonität verkauft

¹ Eine Zusammenstellung aller Höchstgebotssammlungen finden Leser von NL-BzAR unter www.bodenmarkt.info in Bodenmarkt *EXKLUSIV*.

² Von der BVVG werden die Lose ab 5 ha veröffentlicht. Hier wurden von diesen nur Lose mit einem Ackerlandanteil von mehr als 80 % ausgewertet. Die Zeiträume der ausgewerteten Halbjahre sind nicht vollständig identisch. Es können also einzelne Verkäufe/Verpachtungen in das Halbjahr darunter oder darüber „gerutscht“ sein.

Tabelle 2: Auswertung der BVVG-Ausschreibungsergebnisse¹ für das 1. Halbjahr 2012

Bundesland	Art	Umfang		Lose		Losgröße	
		ha	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	̄ ha	€/ha
Brandenburg	Insgesamt	2.203,70	100,00	82	100,00	26,87	-
	Kauf	491,78	22,32	26	31,71	18,91	14.301,55
	Pacht	1.711,92	77,68	56	68,29	30,57	390,88
Mecklenburg-Vorpommern	Insgesamt	1.625,87	100,00	77	100,00	21,12	-
	Kauf	430,75	26,49	26	33,77	16,57	21.558,66
	Pacht	1.195,12	73,51	51	66,23	23,43	557,40
Sachsen-Anhalt	Insgesamt	2.027,20	100,00	124	100,00	16,35	-
	Kauf	282,32	13,93	21	16,94	13,44	20.264,77
	Pacht	1.744,89	86,07	103	83,06	16,94	701,78
Thüringen	Insgesamt	365,77	100,00	24	100,00	15,24	-
	Kauf	105,40	28,28	11	45,83	9,58	15.803,80
	Pacht	260,37	71,19	13	54,17	20,03	505,33
Neue Länder ³	Insgesamt	6.277,03	100,00	311	100,00	20,18	-
	Kauf	1.335,94	21,28	87	27,97	15,36	18.150,34
	Pacht	4.941,09	78,72	224	72,03	22,06	548,06

¹ Lose über 5 ha, mit mindestens 80 % Ackerland

² Würde bei einer Bestandhaltungsrendite von 5,5 % (Pachtrendite 2,5 % + 3 % Wertrendite) umgerechnet in Kauf- bzw. Pachtpreis bedeuten:

³ In Sachsen wurden nur 4 Lose verkauft (3) bzw verpachtet (1) mit einem Flächenumfang von nur knapp 55 ha. Die Werte sind in den Werten für die neuen Länder berücksichtigt.

werden als im 1. Halbjahr. Bei den Pachtzuschlägen ist dieses Phänomen im 1. Halbjahr 2012 nicht zu erkennen.

Ergebnisse

Im 1. Halbjahr 2012³ wurde für insgesamt 311 Lose mit einer Fläche von fast 6.300 ha der Zuschlag erteilt (siehe Tabelle 2). Nur sehr wenig wurde in Sachsen verkauft oder verpachtet (55 ha). Die durchschnittliche Losgröße in dem ausgewerteten Segment (siehe FN 2, S.351) betrug nur wenig

mehr als 20 ha. 2011 lag dieser Wert für die Zuschläge im 1. Halbjahr etwa in gleicher Höhe. Die BVVG gibt als Durchschnitt aller Ausschreibungen für 2011 rund 19 ha an.⁴

Weiter zurückgegangen ist der Anteil der Kaufzuschläge. Er betrug nur noch 21 %. Die Kauflose sind mit durchschnittlich 15 ha kleiner als die Pachtlose mit 22 ha. Der Anteil der verkauften Fläche beträgt in Sachsen-Anhalt nur 14 %, hingegen in Brandenburg 22 % und in Mecklenburg-Vorpommern 26 % der Flächen.

Tabelle 3: Spitzenwerte bei den BVVG-Kaufgeboten im 1. Halbjahr 2012

Lfd. Nr.	€/ha	Kaufsumme €	Losgröße ha	AZ	Land
1	31.265	376.800	12	69	Sachsen
2	30.351	211.200	7	50	Mecklenburg-Vorpommern
3	29.403	550.000	19	43	Mecklenburg-Vorpommern
4	28.856	155.500	5	93	Sachsen-Anhalt
5	26.257	180.150	7	54	Mecklenburg-Vorpommern
6	26.254	750.000	29	48	Mecklenburg-Vorpommern
7	26.052	209.500	8	52	Mecklenburg-Vorpommern
8	25.415	425.208	17	43	Mecklenburg-Vorpommern

Quelle BVVG

Höchstgebote mit Zuschlag

Vergleich ² €/ha	€/Boden- punkt	Vergleich ² €/Bodenpunkt
-	-	-
786,59	355,03	19,53
7.106,93	12,93	235,10
-	-	-
1.185,73	539,48	29,67
10.134,59	15,50	281,86
-	-	-
1.114,56	259,13	14,25
12.759,67	11,82	214,94
-	-	-
869,21	305,60	16,81
9.187,87	11,31	205,57
-	-	-
998,27	366,68	20,17
9.964,81	12,80	232,77

Quelle: BVVG, eigene Berechnungen

abgeschlossen (siehe Tabelle 3). Der Spitzenwert lag bei 31.265 €/ha in Sachsen. Die meisten Höchstwerte verzeichnet Mecklenburg-Vorpommern.

Im Falle der **Pachtzuschläge** wurde über Ausschreibungen der BVVG durchschnittlich ein Preis von 367 €/ha und Jahr erzielt. Bei den Neuverpachtungen der BVVG insgesamt waren das im ersten Halbjahr 284 €/ha und Jahr und bei den Bestandspachten 254 €/ha und Jahr.⁶

Den höchsten durchschnittlichen Pachtpreis erreicht die BVVG mit mehr als 700 €/ha und Jahr in Sachsen-Anhalt. Ein Pachtabschluss lag sogar bei 1.400 €/ha und Jahr (etwa 7 ha bei einer AZ von 87 im Bördekreis). Mit diesem lagen 19 Abschlüsse bei 1.000 €/ha und Jahr und mehr. Aber auch in Brandenburg (\bar{x} 391 €) gab es einen Pachtpreis von 758 €/ha und Jahr (75 ha, AZ 39, Landkreis Uckermark). In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Schnitt fast 560 €/ha und Jahr erreicht.

Man kann also sowohl bei den Kauf- als auch bei den Pachtzuschlägen im Ausschreibungsverfahren feststellen, dass sie die Durchschnittspreise weiter nach oben treiben. Im Ergebnis der Ausschreibungen der BVVG werden Spitzenergebnisse am ostdeutschen Bodenmarkt erreicht.

Relation der Preise bei Kauf und Pacht

Die BVVG geht bei der Entscheidung zwischen dem Zuschlag für ein Pacht- und einem Kaufangebot von einer Bestandhaltungsrendite in Höhe von 5,5 % aus. Diese setzt sich zusammen aus 2,5 % Pacht- und 3,0 % Wertrendite.⁷ Vergleicht man auf dieser Grundlage die Pacht- mit den Kaufergebnissen, dann wäre das Gleichgewicht z. B. bei 400 €/ha und Jahr Pacht einerseits und einem Kaufpreis von 7.273 €/ha andererseits gegeben. Bei einem Kaufangebot von 20.000 €/ha müsste der Konkurrent mit dem Pachtangebot mehr als 1.100 €/ha und Jahr vorlegen.

³ Liste Stand 17. 7. 2012 mit den Ergebnissen für die letzten sechs Monate.

⁴ NL-BzAR 2012, 313.

⁵ Vgl.: BVVG-Bilanz nach 20 Jahren, NL-BzAR 2012, 313.

⁶ Ebenda, S. 324.

⁷ K. Böhme, Pacht oder Kauf von Boden, Neue Landwirtschaft, 1/2012, S. 35.

Es ist anzunehmen, dass an den Losen der Anteil der Käufe mit wachsenden Preisen sowohl im Zeitverlauf als auch in der Folge höherer Bonität sinkt und dann die Pachtzuschläge eher das Rennen machen. Zum einen weil die Unternehmen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage die Pacht vorziehen, wohl wissend, dass sie mit der Pacht (relativ) stärker zur Kasse gebeten werden und bei einem späteren Erwerb auch die bis dahin weiter steigenden Preise einkalkulieren müssen.

Der durchschnittliche **Preis bei Kauf** lag mit 18.150 €/ha höher als im Vorjahr und auch deutlich höher als die im Durchschnitt aller Verkehrswertverkäufe der BVVG im 1. Halbjahr 2012 erzielten 13.704 €/ha.⁵

In Mecklenburg-Vorpommern wurde ein Durchschnittspreis von 21.559 €/ha bei den Kauffällen erreicht. Sachsen-Anhalt verzeichnet einen fast ebenso hohen Durchschnittswert und die drei sächsischen Lose liegen auf gleichem Niveau. Gemessen an den sonst in Brandenburg gezahlten Preisen sind die über 14.000 €/ha im Landesdurchschnitt sehr hoch. Acht Verkäufe wurden in Ostdeutschland im 1. Halbjahr 2012 bei einem Höchstgebot von mehr als 25.000 €/ha

D

Tabelle 4: Einfluss unterschiedlicher Wertrenditen auf die Relation Kauf/Pacht am Beispiel des Mittelwertes der Höchstgebote mit Zuschlag in den neuen Ländern im 1. Halbjahr 2012 (Weiterführung der Tabelle 3)

Wertrendite	€/ha	Vergleich* €/ha	€/Bodenpunkt	Vergleich* €/Bodenpunkt
3 %	18.150,34	998,30	366,68	20,17
	548,06	9.964,73	12,80	232,72
2 %	18.150,34	816,77	366,68	16,50
	548,06	12.179,11	12,80	284,44
1 %	18.150,34	635,26	366,68	12,83
	548,06	15.658,86	12,80	365,71
0	18.150,34	453,76	366,68	9,17
	548,06	21.922,40	12,80	512,00

* Vergleich mit unterschiedlicher Wertrendite (Spalte 1) und gleicher Pachtrendite von 2,5 %.

Tabelle 5: Durchschnittliche Bonität (Ackerzahl, gewichtet) der Lose bei Kauf- und der Pachtzuschlägen

Bundesland	Kauf	Pacht
Brandenburg	40	30
Mecklenburg-Vorpommern	40	36
Sachsen-Anhalt	78	59
Thüringen	52	45
Neue Länder	49	43

Projiziert man diese Relation auf die im 1. Halbjahr 2012 erzielten Durchschnittswerte, dann wird deutlich, warum die Pacht in der Mehrzahl der Fälle dem Kauf vorgezogen wird: Wer mit dem ostdeutschen Durchschnittswert von 18.150 €/ha gekauft hätte, wäre nur mit einem Pachtangebot von mehr als 998 €/ha und Jahr zum Zuge gekommen. Tatsächlich liegt der Durchschnitt der Pachtabschlüsse aber bei 548 €/ha und Jahr, was einem Kaufpreis von nur 9.965 €/ha entspricht (siehe Tabelle 2). Dass diese Relation nicht von unterschiedlichen Bodenqualitäten bei den Kauf- bzw. den Pachtzuschlägen verfälscht wird, zeigt sich bei der Auswertung nach Bodenpunkten.

Die geschilderten Relationen entstehen allerdings nur, wenn man wie die BVVG rechnet. Sicher sind 2,5 % Pachtrendite als Ansatz wenig umstritten, bei der Höhe der Wert-

rendite – die den zukünftigen Wertzuwachs des Bodens widerspiegelt – kann man auch anderer Auffassung sein. In Tabelle 4 sind die Vergleiche mit unterschiedlichen Wertrenditen gerechnet. Wenn nur die Pachtrendite gerechnet wird, kehrt sich die Relation zwischen Kauf und Pacht um. Bei 1 % Wertrendite zeigt sich (am Beispiel der Durchschnitte für alle Ausschreibungsergebnisse) bereits die Überlegenheit der Pacht für den Landwirt. Geht man davon aus, dass es nur die Pachtrendite, aber keinen Wertzuwachs gibt, dann ist der Kauf überlegen. Für den Pachtpreis von 548 € müsste ich (ohne Berechnung einer Wertrendite) einen Kaufpreis von mindestens 22.000 € bieten. Der tatsächlich ermittelte Durchschnittspreis ist mit 18.150 € aber niedriger.

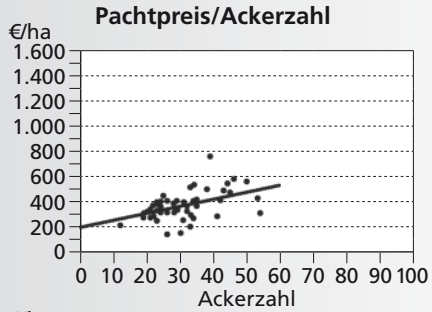
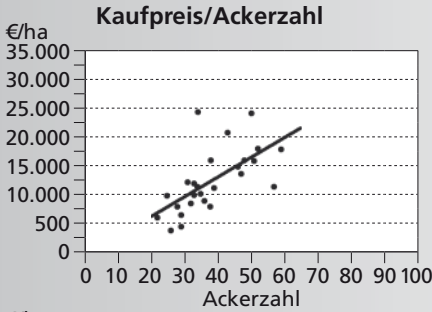
Preis und Bonität

Seit 2009 weist die BVVG zu den Losen die Acker- und die Grünlandzahl aus. Vergleicht man für die Zuschläge bei Losen mit 80 % Ackerlandanteil die erzielten Preise mit der Ackerzahl (den Bodenpunkten)⁸, dann lässt sich – wie nicht anders zu erwarten – ein klarer Zusammenhang erkennen. Das machen die Abbildungen auf S. 355 deutlich. Sie zeigen aber auch Abweichungen, z. B. sehr hohe Preise bei mäßiger Bonität und umgekehrt. So schlagen sich aber auch Spitzenbonitäten nur sehr abgeschwächt in Spitzenpreisen nieder. Die große Zahl hoher Preise in Mecklenburg-Vorpommern wird bei Ackerzahlen zwischen 50 und 60 erreicht. Deutlicher als die Kaufpreise folgen

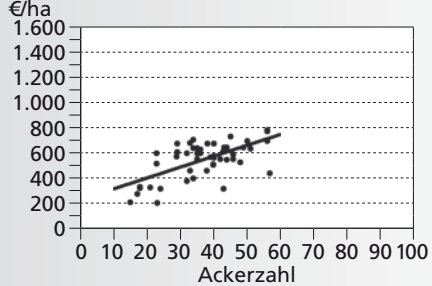
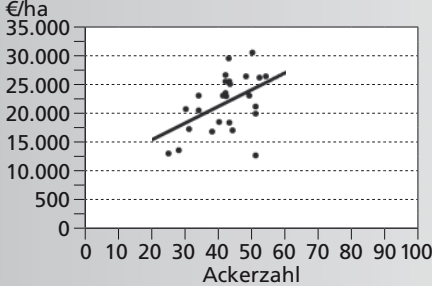
⁸ Siehe auch: K. Böhme, Preis, Qualität und Größe der Fläche, Bodenmarkt 4, S. 22 ff.

⁹ Siehe Bodenmarkt 4, S. 35.

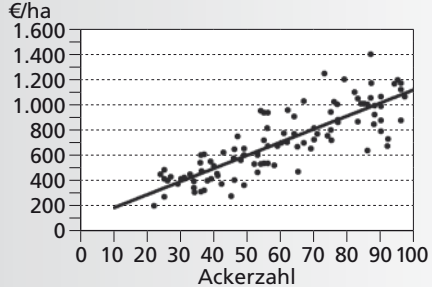
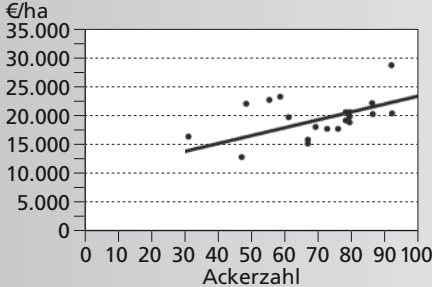
D



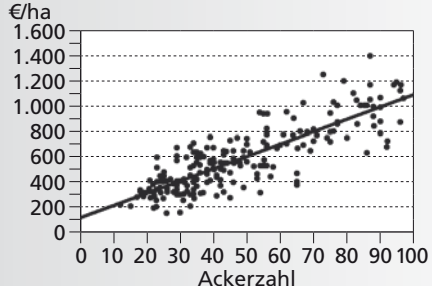
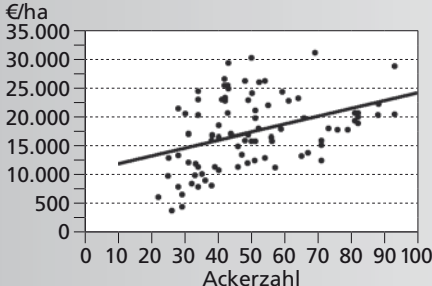
Brandenburg



Mecklenburg-Vorpommern



Sachsen-Anhalt



Neue Bundesländer

• Höchstgebot mit Zuschlag — Trennlinie lineare Regression

die Pachtpreise der Qualität des Bodens. Es gibt aber auch hier noch andere Einflüsse auf den Preis.⁹ Im Mittel haben die Kauflose eine höhere Bodenqualität als die Pachtlose. Besonders

Höchstgebote mit Zuschlag und Ackerzahl der von der BVVG ausgeschrieben Lose (1. Halbjahr 2012, Lose über 5 ha und mit mindestens 80 % Ackerfläche)

D

deutlich wird das in Sachsen Anhalt, wo die durchschnittliche Ackerzahl der Kauflose 78 und die der Pachtlose 59 beträgt.

Zusammenfassung

Der Umfang der von der BVVG für den Verkauf und/oder für die Verpachtung ausgedescribten Flächen hat abgenommen. Die erzielten Preise liegen wieder deutlich über denen, die die BVVG selbst bei Verkehrswertverkäufen und bei Pachtabschlüssen im Mittel erreicht. Bei den von der BVVG ihren Entscheidungen zugrunde gelegten Renditen sind die Pachtabschlüsse für die Flächenbewerber deutlich günstiger. Das zeigt sich auch in dem hohen Anteil der Zuschläge für Pachtgebote und deren weiter wachsendem Anteil. (bö)

*Auswertung: Klaus Böhme,
Berechnungen: Nadja Kießling*

Einordnung in Größenklassen gem. § 3 BpO 2000; Festlegung neuer Abgrenzungsmerkmale zum 1. Januar 2013

BMF-Schreiben vom 22. 6. 2012 – IV A 4 - S 1450/09/10001

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten für die Einordnung in Größenklassen gem. § 3 BpO 2000 ab 1. Januar 2013 die in der Anlage aufgeführten neuen Abgrenzungsmerkmale sowie die meinem Schreiben vom 24. April 2012 – IV A 4 - S 1451/07/10011 – (BStBl I S. 492) angefügte Zuordnungstabelle.

Die Merkmale sind erst nach Aufstellung der Betriebskartei anzuwenden.

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht.

Anlage (Auszug)

Einheitliche Abgrenzungsmerkmale für den 21. Prüfungsturnus (1. 1. 2013)

Betriebsart 1)	Betriebsmerkmale in €	(G) Groß-	(M) Mittel-	(K) Klein-
		betriebe	betriebe	betriebe
		über		
Handelsbetriebe (H)	Umsatzerlöse oder steuerlicher Gewinn über	7.300.000 280.000	900.000 56.000	170.000 36.000
Fertigungsbetriebe (F)	Umsatzerlöse oder steuerlicher Gewinn über	4.300.000 250.000	510.000 56.000	170.000 36.000
Freie Berufe (FB)	Umsatzerlöse oder steuerlicher Gewinn über	4.700.000 580.000	830.000 130.000	170.000 36.000
Andere Leistungsbetriebe (AL)	Umsatzerlöse oder steuerlicher Gewinn über	5.600.000 330.000	760.000 63.000	170.000 36.000
Kreditinstitute (K)	Aktivvermögen oder steuerlicher Gewinn über	140.000.000 560.000	35.000.000 190.000	11.000.000 46.000
Versicherungsunternehmen Pensionskassen (V)	Jahresprämieeinnahmen über	30.000.000	5.000.000	1.800.000
Unterstützungskassen (U)				alle
Land-und forstwirtschaftliche Betriebe (LuF)	Wirtschaftswert der selbstbewirtschafteten Fläche oder steuerlicher Gewinn über	230.000 125.000	105.000 65.000	47.000 36.000