

# **Bewirtschaftungsverträge im Vergleich zur Verpachtung und Bewirtschaftung in einer Gesellschaft**

- 4.0 Bewirtschaftungsverträge im Vergleich zur Verpachtung und Bewirtschaftung in einer Gesellschaft S. 2377

**Karl-Heinz Mann**

Bewirtschaftungsverträge im Vergleich zur Verpachtung und Bewirtschaftung in einer Gesellschaft

Vortrag RKL-Tagung 2001

Dipl.-Ing. agr. Karl-Heinz Mann bei der LBB Ländliche Betriebsgründungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Knochenmühle 3, 37075 Göttingen, Tel. 0551-209050.

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Die aktuelle wirtschaftliche Situation in kleinen Ackerbaubetrieben</b>	<b>2380</b>
<b>2. Kosten- und Ertragssituation kleiner Betriebe</b>	<b>2380</b>
<b>3. Anlässe zur Aufgabe der eigenen Flächenbewirtschaftung</b>	<b>2381</b>
3.1 Krankheit oder Tod des Betriebsleiters	2381
3.2 Fehlende Hofnachfolge	2381
3.3 Unrentable Betriebsgröße	2381
3.4 Intensive Viehhaltung	2382
3.5 Fehlende fachliche oder persönliche Qualifikation	2382
3.6 Alternative Erwerbsmöglichkeiten	2382
<b>4. Unterschiedliche Stufen der Aufgabenauslagerung durch den Flächeninhaber an Dritte</b>	<b>2382</b>
4.1 Reduzierung des eigenen Maschineneinsatzes	2382
4.2 Vergabe bestimmter Arbeiten an Nachbarn und Lohnunternehmer	2382
4.3 Vergabe der gesamten Arbeitserledigung an Dritte	2382
4.4 Voller Rückzug aus Produktion und Management	2382
4.5 Verpachtung des Betriebes	2383
<b>5. Mögliche wirtschaftliche Auswirkungen bzw. Ziele der Aufgabenauslagerung im Ackerbaubetrieb an Dritte</b>	<b>2385</b>
5.1 Realisierung höhere Erträge	2385
5.2 Höhere Produktivität	2385
5.3 Freisetzung von Kapital und Arbeit	2385
5.4 Freisetzung von Gebäuden	2385
5.5 Bessere Verwertung der Produktionsfaktoren	2385
<b>6. Die Auswahl des richtigen Konzeptes und des richtigen Vertragspartners</b>	<b>2386</b>
<b>7. Organisationsformen für die Bewirtschaftung</b>	<b>2387</b>
<b>8. Welche Möglichkeiten bieten sich, um die Nachteile der Gewerblichkeit zu vermeiden?</b>	<b>2389</b>
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>2390</b>

Aus wirtschaftlicher Sicht gibt es für viele Landwirte gut Gründe, die Bewirtschaftung ihrer Flächen Dritten zu überlassen. Das Handeln vieler Landwirte ist aber oft nicht wirtschaftlich, sondern wesentlich durch nicht ökonomische Motive wie Tradition und den Einfluss des sozialen Umfeldes bestimmt. Die betriebswirtschaftliche Beratung muss diese Gesichtspunkte ausreichend würdigen, wenn sie Erfolg haben soll. Weil die Ökonomie dem unwirtschaftlichen Handeln langfristig Schranken setzt, ist es Aufgabe der Beratung dem wirtschaftlichen Denken in den Betrieben rechtzeitig zum Durchbruch zu verhelfen.

## 1. Die aktuelle wirtschaftliche Situation in kleinen Ackerbaubetrieben

In kleinen Ackerbaubetrieben ist der Arbeits- und Kapitaleinsatz im Verhältnis zur Fläche zu hoch. Dies führt zu hohen Kosten und unzureichenden Einkommen aus dem Ackerbau.

Das Wachstum der Betriebe mit unzureichender Flächenausstattung über die Zupacht ist riskant und oft nicht wirtschaftlich, da die auf dem Pachtmarkt gezahlten Parzellenpachtpreise häufig auf Grenzkostenkalkulationen der Nachfrager beruhen und damit nachhaltig kaum eine Einkommenserhöhung zulassen.

Selbst wenn ein Flächenwachstum bei akzeptablen Pachtpreisen durch Zupacht möglich ist, führt dies in vielen Fällen zu ungünstigen Strukturen der Betriebe durch Streulagen, schlechte innere Verkehrslage und starke Parzellierung. Infolgedessen kann die angestrebte und notwendige Kostensenkung durch Zupacht oft nicht erreicht werden.

Maßnahmen zur Einkommenssteigerung über Investitionen in die Viehhaltung führen dazu, dass die Tierhaltung um Zeit und Management für den Ackerbau konkurriert. Die Folge sind schlechtere Maschinenauslastung und Schwächen im Management. Deshalb stellt sich für kleinere Betriebe oft die Frage, ob es nicht rentabler ist, die Flächenbewirtschaftung Dritten zu überlassen, die es kostengünstiger können und damit das eigene Einkommen zu steigern.

## 2. Kosten- und Ertragssituation kleiner Betriebe

Im Bereich der Arbeitserledigung haben kleinere Ackerbaubetriebe deutlich Kostennachteile. Insbesondere in der Kombination mit Viehhaltung ist die Maschinenauslastung im Ackerbau oft unzureichend und die Arbeitskraft nicht produktiv genug eingesetzt. Mit zunehmender Betriebsgröße und Spezialisierung sinken die Kosten im Ackerbau. In der **Tabelle 1** sind die Vergleichszahlen gut geführter Ackerbaubetriebe aus den neuen Bundesländern im Trockengebiet, der großen Ackerbaubetriebe der Großbetriebsberatungsringe SH/MVP und der Ackerbauringe Schleswig Holstein im Vergleich zu einem Beispielsbetrieb aufgeführt. Der Überschuss, aus dem Gebäudekosten, Flächenkosten und Gemeinkosten zu decken sind, reduziert sich für die schlechter strukturierten Betriebe um ca. 400 DM/ha. Die Differenz bei gleichem Ertragsniveau resultiert fast ausschließlich aus der Höhe der Arbeitserledigungskosten der Betriebe.

**Tabelle 1:** Vergleich unterschiedlicher Betriebstypen

Direkt- und Arbeits erledigungskosten im Vergleich (Mittelwerte)		Großbetriebe Ost Trockengebiet		Großbetriebe SH/MVP	Ackerbau- ringe SH	Beispiels- betrieb 80 ha, 150 Sauen
		1999/00	1998/99	1999/00	1998/99	
Marktf Früchte mit Ausgleichzahlung	DM/ha	<b>2.382</b>	<b>2.365</b>	<b>2.674</b>	<b>2.641</b>	<b>2.552</b>
Saatgut	DM/ha	-114	-113	-98	-108	-110
Düngung	DM/ha	-191	-179	-268	-264	-265
Pflanzenschutz	DM/ha	-216	-222	-291	-264	-265
Sonstige Kosten	DM/ha	-13	-21	-24	-25	-30
Verzinsung Umlaufkapital *	DM/ha	-33	-33	-41	-40	-40
<b>Direktkosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-567</b>	<b>-568</b>	<b>-722</b>	<b>-701</b>	<b>-710</b>
Fremdlöhne, Soz. Abg.	DM/ha	-234	-233	-273	-401	-45
Lohnansatz Unternehm. *	DM/ha	-66	-116	-112		-400
Maschinen-AfA, -zinsansatz *	DM/ha	-225	-250	-266	-363	-430
Lohnarb. Maschinenmiete Saldo	DM/ha	-41	-79	-64	-364	-120
Maschinenunterhaltung, Versicher.	DM/ha	-88	-98	-121		-145
Treib.- u. Schmierst., Strom	DM/ha	-57	-50	-76		-75
PKW-Kosten	DM/ha	-5	-6	-8	-15	-15
<b>Arbeitserledigungskosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-717</b>	<b>-833</b>	<b>-920</b>	<b>-1.143</b>	<b>-1.230</b>
<b>Überschuß</b>	<b>DM/ha</b>	<b>1.098</b>	<b>965</b>	<b>1.032</b>	<b>798</b>	<b>611</b>

\* incl. kalkulatorische Kosten für Eigenkapital und nicht entlohnte Arbeit der Unternehmerfamilie

### 3. Anlässe zur Aufgabe der eigenen Flächenbewirtschaftung

#### 3.1 Krankheit oder Tod des Betriebsleiters

Als Übergangslösung bis zur Übernahme durch den Hofnachfolger oder als dauerhafte Regelung zur Sicherung des Einkommens, sofern umfangreiche Pachtflächen vorhanden sind.

#### 3.2 Fehlende Hofnachfolge

Schaffung eines optimalen Übergangs in die Betriebsaufgabe durch den Verzicht auf Investitionen für die der Kapitalrückfluss bis zur Betriebsaufgabe nicht gesichert ist. Erhaltung des Betriebes für einen Nachfolger der selbst keine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben will.

#### 3.3 Unrentable Betriebsgröße

Wenn der Anschluss an das notwendige betriebliche Wachstum verpasst wurde und die bestehende Betriebs- und Kostenstruktur ein rentables Flächenwachstum über Zupacht nicht ermöglicht, bzw. die Zupachtpreise für ein erfolgreiches Wachstum zu hoch sind.

### **3.4 Intensive Viehhaltung**

Die Viehhaltung als wichtiger Einkommenszweig und der Ackerbau konkurrieren im Betrieb um die knappen Faktoren Kapital, Arbeitszeit und Qualifikation der Betriebsleiter. Durch Auslagerung des Ackerbaues und Konzentration auf die Viehhaltung kann das Einkommen erhöht werden.

### **3.5 Fehlende fachliche oder persönliche Qualifikation**

Trotz fehlender fachlicher oder persönlicher Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bewirtschaftung des Betriebes soll dieser nicht aufgegeben werden. Häufig fehlen in diesen Fällen die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Dritten, wenn die Auftraggeber schwierige Partner für Kooperation und Bewirtschaftung darstellen.

### **3.6 Alternative Erwerbsmöglichkeiten**

Der abgebende Betrieb hat die Möglichkeit zu einer besseren Verwertung seiner Arbeitskraft in einer außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit als im eigenen Betrieb. Dies ist in der Regel der optimale Partner für die Zusammenarbeit mit Bewirtschaftern im Ackerbau.

## **4. Unterschiedliche Stufen der Aufgabenauslagerung durch den Flächeninhaber an Dritte**

### **4.1 Reduzierung des eigenen Maschineneinsatzes**

Beteiligung Maschinengemeinschaften zur Reduzierung der Festkosten und der Kapitalbindung. Inanspruchnahme von Mietmaschinen.

### **4.2 Vergabe bestimmter Arbeiten an Nachbarn und Lohnunternehmer**

Hierbei handelt es sich um die übliche Auslagerung von Erntearbeiten und sonstigen Arbeitsspitzen zur Glättung des Arbeitsanfalles und zur Kostensenkung.

### **4.3 Vergabe der gesamten Arbeitserledigung an Dritte**

Arbeitserledigungsverträge mit Landwirten oder Lohnunternehmern ohne Aufgabe der operativen Position als Betriebsleiter, die sich dann auf die Bereiche des Ein- und Verkaufs und der Koordination der Arbeiten beschränkt.

### **4.4 Voller Rückzug aus Produktion und Management**

Neben der Flächenbewirtschaftung werden auch alle operativen Aufgaben von Dritten übernommen. Lediglich die Unternehmerfunktion als Betriebsinhaber wird beibehalten.

## 4.5 Verpachtung des Betriebes

Überlassung von Flächen, Quoten und möglicherweise Inventar an Dritte gegen festes Entgelt.

Die nachfolgenden Überlegungen beziehen sich nur auf die Alternativen 3. bis 5. In der **Tabelle 2** soll beispielhaft gezeigt werden, wie sich die verschiedenen Alternativen auf den Beispielsbetrieb auswirken. In der Ausgangssituation erwirtschaftet er im Ackerbau einen Gewinn von 725 DM/ha. Wenn in der Vollkostenrechnung kalkulatorisch alle Faktorkosten für die eigene Arbeitskraft, das eingesetzte Kapital und die bewirtschafteten Eigentumsflächen berücksichtigt werden, ist das Unternehmerergebnis trotz staatlicher Ausgleichszahlungen mit – 561 DM/ha negativ. Die Ansprüche der eigenen im Betrieb eingesetzten Produktionsfaktoren werden zu Marktpreisen nur teilweise gedeckt. Ohne Berücksichtigung steuerlicher Auswirkungen ist dies ein Hinweis darauf, dass die Betriebsaufgabe zu einem höheren Einkommen führen wird, wenn die eigenen Produktionsfaktoren dann zu Marktpreisen verwertet werden. Dies erfordert neben der Verpachtung der Flächen und der Anlage des freigesetzten Kapitals insbesondere die Alternative einer außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit für den bisherigen Betriebsinhaber. Dass im Beispiel das Unternehmerergebnis auch bei Verpachtung negativ bleibt, liegt an den verbleibenden Festkosten des Betriebes, die jedoch durch die Gebäudevermietung weitgehend ausgeglichen werden. Entscheidend für das Ergebnis nach Einstellung der eigenen Bewirtschaftung ist immer die Höhe der verbleibenden Festkosten, und die Möglichkeit diese durch Vermietung oder alternative Nutzung zu reduzieren.

Die Verlagerung der Arbeiten auf Lohnunternehmer bei eigener Oberleitung schneidet im Beispiel ähnlich ab, wie die komplette Vergabe der Bewirtschaftung an einen durchschnittlich wirtschaftenden Kollegen. Welche der beiden Alternativen wirklich günstiger ist, hängt von den Bedingungen des Einzelfalles ab, die betriebsindividuell zu untersuchen sind.

Die beste Alternative wird in vergleichbaren Fällen fast immer die Übertragung der Bewirtschaftung an einen überdurchschnittlich erfolgreichen Partner sein, der höhere Erträge erzielt und günstigere Bewirtschaftungssätze anbieten kann. Dafür darf er auch einen entsprechende Erfolgsbeteiligung beanspruchen.

**Tabelle 2:** Alternativenvergleich

Alternativen		Beispiels- betrieb	Verpachtung	Oberleitung Lohnarbeit	Bewirtschaft. Mittel	Bewirtschaft. 25 % +
<b>Marktfrüchte mit Ausgleichzahlung</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 2.552</b>	<b>-</b>	<b>+ 2.552</b>	<b>+ 2.674</b>	<b>+ 2.934</b>
Saatgut	DM/ha	-110	-	-110	-98	-
Düngung	DM/ha	-265	-	-265	-268	-
Pflanzenschutz	DM/ha	-265	-	-265	-291	-
Sonstige Kosten	DM/ha	-30	-	-30	-24	-
Verzinsung Umlaufkapital	DM/ha	-40	-	-40	-41	-
<b>Direktkosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-710</b>	<b>-</b>	<b>-710</b>	<b>-722</b>	<b>-722</b>
Fremdlöhne, Soz.Abg. / Tantieme	DM/ha	-45	-	-	-200	-300
Lohnansatz Unternehm. / Lohn	DM/ha	-400	-	-50	-	-
Maschinen-AfA, -zinsansatz	DM/ha	-430	-	-	-	-
Lohnarb. Maschinenmiete Saldo	DM/ha	-120	-	-950	-920	-800
Maschinenunterhaltung, Versicher.	DM/ha	-145	-	-	-	-
Treib.- u. Schmierst., Strom	DM/ha	-75	-	-	-	-
PKW-Kosten	DM/ha	-15	-	-15	-	-
<b>Arbeitserledigungskosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-1.230</b>	<b>-</b>	<b>-1.015</b>	<b>-1.120</b>	<b>-1.100</b>
<b>Überschuß</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 611</b>	<b>-</b>	<b>+ 827</b>	<b>+ 832</b>	<b>+ 1.112</b>
Gebäude: AfA   Zinsansatz	DM/ha	-115	-215	-115	-215	-215
Unterhaltung, Versicherung	DM/ha	-45	-55	-45	-55	-55
Gebäudemiete, -pacht	DM/ha	-	-	-	-	-
<b>Gebäudekosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-160</b>	<b>-270</b>	<b>-160</b>	<b>-270</b>	<b>-270</b>
<b>Kosten Trocknung/Lagerung</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-173</b>	<b>-</b>	<b>-173</b>	<b>-108</b>	<b>-120</b>
Pachten   Pachtansatz	DM/ha	-650	-	-650	-650	-650
BG, Grundst.   ZA Dauerkult.	DM/ha	-65	-40	-65	-65	-65
Grundverb., Wege, Flurberein.	DM/ha	-15	-15	-15	-15	-15
<b>Flächenkosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-730</b>	<b>-55</b>	<b>-730</b>	<b>-730</b>	<b>-730</b>
<b>Lieferrechtkosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gemeinkosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-110</b>	<b>-20</b>	<b>-110</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>
<b>Zugang Feldinventar</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summe Kosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-1.173</b>	<b>-345</b>	<b>-1.173</b>	<b>-1.158</b>	<b>-1.170</b>
<b>Summe Kosten</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Untern.Ergebnis mit Ausgl.Zahlung</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-561</b>	<b>-345</b>	<b>-346</b>	<b>-326</b>	<b>-58</b>
<b>Kapitalverzinsung</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 236</b>	<b>+ 236</b>	<b>+ 75</b>	<b>+ 75</b>	<b>+ 75</b>
<b>Lohnanspruch / Eink.außerlandw.</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 400</b>	<b>+ 500</b>	<b>+ 500</b>	<b>+ 500</b>	<b>+ 500</b>
<b>Pachtansatz / Pacht</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 650</b>	<b>+ 650</b>	<b>+ 650</b>	<b>+ 650</b>	<b>+ 650</b>
<b>Gebäudervermietung</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-</b>	<b>+ 300</b>	<b>-</b>	<b>+ 300</b>	<b>+ 300</b>
<b>Gewinn Ackerbau</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 725</b>	<b>+ 1.041</b>	<b>+ 879</b>	<b>+ 899</b>	<b>+ 1.167</b>
<b>Kapitalverzinsung außerlandw.</b>	<b>DM/ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>+ 161</b>	<b>+ 161</b>	<b>+ 161</b>
<b>Gesamteinkommen incl. Zinsen</b>	<b>DM/ha</b>	<b>+ 725</b>	<b>+ 1.041</b>	<b>+ 1.040</b>	<b>+ 1.060</b>	<b>+ 1.328</b>

## **5. Mögliche wirtschaftliche Auswirkungen bzw. Ziele der Aufgabenauslagerung im Ackerbaubetrieb an Dritte**

### **5.1 Realisierung höhere Erträge**

Bei der Auswahl der Partner für die Bewirtschaftung des Betriebes ist deren produktionstechnisches Können ebenso wichtig wie die mögliche Kostensenkung durch die angestrebte Zusammenarbeit. In den abgebenden Betrieben fehlen oft die technische Ausstattung, die Qualifikation und erforderliche Zeit des Betriebsleiters, um die notwendigen hohen Erträge zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Betriebe im Nebenerwerb, mit intensiver Viehhaltung, mangelhafter fachlicher Ausbildung oder bei fehlenden persönlichen Fähigkeiten zum erfolgreichen Ackerbau. Hier lässt sich erhebliches Einkommenspotential durch die Auslagerung des Ackerbaues mobilisieren.

### **5.2 Höhere Produktivität**

Durch die Bewirtschaftung in größeren Einheiten sinken die Arbeiterledigungskosten, vor allem durch Verringerung der Arbeitskosten und der Kapitalkosten für Maschinen und Gebäude. Das Kostensenkungspotential beträgt je nach Ausgangssituation zwischen 50,- und 600 DM/ha.

### **5.3 Freisetzung von Kapital und Arbeit**

Wenn durch die Auslagerung der Bewirtschaftung Arbeit und Kapital freigesetzt werden, müssen diese alternativ einkommenswirksam eingesetzt werden. Ohne alternativen wirtschaftlichen Einsatz der freigesetzten Produktionsfaktoren ergibt sich keine Einkommenssteigerung. Dies bedeutet entweder außerlandwirtschaftliche Tätigkeit für den Abgeber oder den rentablen Einsatz von Arbeitskraft und Kapital in der Viehhaltung des eigenen Betriebes.

### **5.4 Freisetzung von Gebäuden**

Bei der Auslagerung der Bewirtschaftung besteht für die eigenen Wirtschaftsgebäude auf Dauer nur selten eine landwirtschaftliche Verwendung. Die Suche nach alternativen Nutzungen ist deshalb erforderlich, wenn die Gebäude nicht langfristig beseitigt werden sollen.

### **5.5 Bessere Verwertung der Produktionsfaktoren**

Ziel der Aufgabenauslagerung muss eine deutlich bessere Verwertung der betrieblichen Produktionsfaktoren (Arbeit, Kapital und Boden) als bisher sein.

**Tabelle:** Vor- und Nachteile der Alternativen

<b>Beurteilungskriterien (ohne Gewichtung)</b>	<b>Verpach- tung</b>	<b>Bewirt- schaftung</b>	<b>Koope- ration</b>
Pachtflächensicherung	0	4	3
Optimierung der Ausgleichszahlungen	5	1	5
Risiko für Degression der Ausgleichszahlungen	0	5	2
Verteilung des Ertragsrisikos	4	3	2
Einsatz freier Arbeitskapazitäten	1	2	3
Risiko bei der Auswahl des Partners	5	3	1
Mögliche Interessengegensätze	4	4	2
Probleme bei Auflösung der Zusammenarbeit	4	3	1
Verwaltungsaufwand	5	1	3
Fortbestand des Betriebes	0	4	2
Liquidität	3	2	3
Umsatzsteuer	2	0	3
Gewerbesteuer	4	0	0
Einkommenssteuer	1	3	5
Wirtschaftliches Ergebnis	2	5	4
<b>Summe</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>39</b>

Beurteilung von 0 bis 5: 5 = sehr positiv, = = negativ

Die Bewertung ist nur beispielhaft. Sie ist im Einzelfall für jeden Betrieb individuell vorzunehmen, um zu einer speziellen Beurteilung zu kommen.

## **6. Die Auswahl des richtigen Konzeptes und des richtigen Vertragspartners**

1. Zuerst sollten Sie mit Unterstützung der betriebswirtschaftlichen Beratung Ihr eigenes Grundkonzept zur weiteren Betriebsentwicklung klären.
2. Voraussetzung für eine sichere Beurteilung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist eine qualifizierte Betriebsanalyse auf Basis der Jahresabschlüsse von mindestens 2-3 Jahren. Wenn sie nicht vorhanden ist, sollten Sie die Betriebsanalyse von einem Berater Ihres Vertrauens zunächst durchführen lassen

3. Auf Grundlage der Betriebsanalyse und der bestehenden individuellen Rahmenbedingungen sind zunächst alternative Nutzungsmöglichkeiten der betriebseigenen Faktoren Arbeitskraft, Kapital und Gebäude klären. Dies gilt insbesondere für die Beurteilung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten.
4. Zusammen mit dem Steuerberater sind die steuerliche Konsequenzen der einzelnen Handlungsalternativen prüfen und wirtschaftlich zu beurteilen.
5. Für die Übernahme der Bewirtschaftung sollten Sie nur erfolgreiche, aber kooperative Partner in Betracht ziehen. Bei der Auswahl mittelmäßiger Partner wird kein Ergebnis erzielt, das beide Seiten zufrieden stellt, bei fehlender Kooperationsfähigkeit haben Sie auf Dauer keine Freude an der Zusammenarbeit.
6. Schließen Sie ausgewogene Verträge ab, die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigen. Nur diese werden dauerhaft Bestand haben.
7. Die Aufdeckung stiller Reserven sollten Sie wenn möglich vermeiden, da dies den wirtschaftlichen Effekt der Kooperation wesentlich verschlechtern oder ganz in Frage stellen kann.
8. In allen Punkten sollten Sie die betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung intensiv in Anspruch nehmen, um Fehler zu vermeiden, die sich später nicht korrigieren lassen.

## **7. Organisationsformen für die Bewirtschaftung**

Soweit die Bewirtschaftung des Betriebes durch Landwirte übernommen wird, gilt für diese die Grenze von 100 TDM jährlichem Lohnarbeitsumsatz. Wird diese Umsatzgrenze vom Bewirtschafter überschritten, handelt es sich insgesamt um gewerbliche Lohnarbeit. Beim Einzelunternehmer bedeutet dies, daß seine Umsätze aus Lohnarbeit, auch beim pauschalierenden Betrieb, umsatzsteuerpflichtig sind und der Auftraggeber, sofern er pauschaliert, die Vorsteuer nicht geltend machen kann. Damit wird die Bewirtschaftung für den Auftraggeber um 16 % teurer.. Außerdem ergibt sich bei Gewerbeerträgen von mehr als 48.000 DM aus der gewerblichen Lohnarbeit eine zusätzliche Gewerbesteuerbelastung, die je nach Hebesatz der Gemeinde zwischen 0 und 25 % auf den Gewerbeertrag betragen kann. Für regelbesteuernde Betriebe ergibt sich kein Nachteil bei der Umsatzsteuer

Überschreiten Bewirtschafter als Personengesellschaften die Umsatzgrenze von 100 TDM, wird deren Betrieb insgesamt gewerblich (Abfärbung auf das gesamte Unternehmen im Gegensatz zum Einzelunternehmer). Dies führt nicht nur zu den bereits beschriebenen Um-

satzsteuernachteilen, sondern zur Gewerbesteuerpflicht für die gesamte Personengesellschaft, bei der dann die gesamten bisherigen landwirtschaftlichen Einkünfte mit in den Gewerbeertrag fallen. Dies muss in jedem Fall durch entsprechende Gestaltung vermieden werden, weil die gravierenden steuerlichen Nachteile sonst jede Bewirtschaftung verbieten würden.

In keinem Fall dürfen Bewirtschafter dem Auftraggeber Komplettleistungen für Lohnarbeit und Lieferung von Produktionsmitteln anbieten oder abrechnen, weil es sich hierbei immer um gewerblichen Umsatz handelt, der zu den oben beschriebenen Nachteilen führt. Bei gemeinsamem Einkauf dürfen Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel und sonstiges Material nur zum Einkaufspreis, unabhängig von der Lohnarbeit, weiter berechnet werden. Besser ist immer der direkte Einkauf auf Namen des Auftraggebers, sofern nicht über eine eigene gewerbliche Gesellschaft, wie nachfolgend beschrieben, gehandelt wird.

Mögliche Nachteile bei falscher Organisation der Lohnarbeit sollen an den folgenden Beispielen kurz demonstriert werden:

<b>Bewirtschafter:</b>	<b>Fall 1</b>	<b>Fall 2</b>	<b>Fall 3</b>	<b>Fall 4</b>
Rechtsform	GbR	GbR	GbR	Einzel- unternehmer
Fläche	250 ha AF	250 ha AF	250 ha AF	250 ha AF
Dauerschuldzinsen	42.000 DM	42.000 DM	42.000 DM	42.000 DM
Gewerbsteuerhebesatz	400 %	400 %	400 %	400 %
Ergebnis Ackerbau	950 DM/ha	950 DM/ha	950 DM/ha	950 DM/ha
<b>Lohnarbeit</b>	<b>110 ha AF</b>	<b>185 ha AF</b>	<b>300 ha AF</b>	<b>300 ha AF</b>
Umsatz Lohnarbeit	870 DM/ha	870 DM/ha	870 DM/ha	870 DM/ha
Ergebnis Lohnarbeit	220 DM/ha	220 DM/ha	220 DM/ha	220 DM/ha
Umsatz Lohnarbeit	95.700 DM	160.950 DM	261.000 DM	261.000 DM
Gewinn Ackerbau	237.500 DM	237.500 DM	237.500 DM	237.500 DM
Gewinn Lohnarbeit	24.200 DM	40.700 DM	66.000 DM	66.000 DM
Umsatzsteuerlast	0 DM	-25.752 DM	-41.760 DM	-41.760 DM
Gewerbsteuerlast	0 DM	-11.968 DM	-25.960 DM	-6.960 DM
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>261.700 DM</b>	<b>240.480 DM</b>	<b>235.780 DM</b>	<b>254.780 DM</b>

Trotz der Ausdehnung der Lohnarbeit von 110 ha Bearbeitungsfläche auf 300 ha Bearbeitungsfläche sinkt das Einkommen durch die Umsatz- und Gewerbesteuerbelastung, weil die Gewerblichkeitsgrenze nicht beachtet wurden.

## 8. Welche Möglichkeiten bieten sich, um die Nachteile der Gewerblichkeit zu vermeiden?

1. Der oder die Bewirtschafter übertragen die Bewirtschaftung der Flächen auf eine gewerbliche Personengesellschaft, die sie zu diesem Zweck gründen. Dazu werden die Maschinen ohne Aufdeckung stiller Reserven auf die Gesellschaft übertragen. Dies ist seit 2001 wieder möglich. Die Arbeitskräfte werden ebenfalls in der Bewirtschaftungsgesellschaft angestellt, die die Bewirtschaftung der Flächen für die Betriebe des Auftragnehmer und des Auftraggebers übernimmt. Bei der Übertragung der Maschinen auf die Gesellschaft kann von den einbringenden Betrieben, sofern sie pauschalieren, die Umsatzsteuer in Höhe von 9,0 % in Rechnung gestellt werden, die nicht abzuführen ist. Die Gesellschaft bekommt sie als Vorsteuer vom Finanzamt wieder erstattet. Bei Neuinvestitionen wird die Vorsteuer in Höhe von 16 % erstattet, so dass die Gesellschaft zunächst weniger Kapital bindet als der pauschalierende Landwirtschaftsbetrieb.

Nachteile der Bewirtschaftungsgesellschaft ist, neben den Kosten für eine zusätzliche Buchführung, die sich zwangsweise ergebende Umsatzsteuerbelastung für Lohn- und Gewinnanteile in den Abrechnungssätzen, für die keine Vorsteuerbelastung besteht. Außerdem besteht Gewerbesteuerpflicht ab 48.000 DM Gewerbegewinn, wenn auch nicht die Gefahr besteht, daß das Ergebnis aus dem landwirtschaftlichen Betrieb des Auftragnehmers mit belastet wird wenn es sich um eine Personengesellschaft handelt (Beispiel 2 und 3). Wenn wir einmal von der möglichen Gewerbesteuerbelastung absehen, beträgt der Umsatzsteuernachteil auf den Lohnanteil bei  $350 \text{ DM/ha} \times 16 \% = 56 \text{ DM/ha}$  und auf den Gewinnanteil bei  $220 \text{ DM/ha} \times 16 \% = 35 \text{ DM/ha}$ . Bei diesen Beträgen lohnt es sich schon, über bessere Alternativen nachzudenken.

2. Einbringung der Maschinen in eine gewerbliche Maschinenvermietungsgesellschaft und Vermietung an die zu bewirtschaftenden Betriebe. Verbleib der Arbeitskräfte beim Auftraggeber und Anleitung durch den Bewirtschafter. Dabei entfällt die Umsatzsteuerbelastung auf den Lohnanteil.
3. Maschinenvermietungsgesellschaft mit Arbeitskräften beim Einzelunternehmen bzw. beim Auftraggeber. Vermeidung der Umsatz- und Gewerbesteuerbelastung durch eine atypisch stille Beteiligung des Auftraggebers beim Auftragnehmer mit Gewinnbeteiligung für Managementleistung und Erfolg.

## 9. Zusammenfassung

1. Viele Betriebe könnten durch Abgabe der Bewirtschaftung Ihre wirtschaftliche Situation deutlich verbessern
2. In vielen Fällen ist eine Bewirtschaftung der Verpachtung und der Kooperation überlegen.
3. Wichtiger als die Form der Bewirtschaftung ist die Auswahl des richtigen Partners für die Zusammenarbeit.
4. Optimale Ergebnisse werden nur erzielt, wenn die Interessen beider Parteien berücksichtigt werden.
5. Hinsichtlich der Alternativen kann keine allgemeingültige Empfehlung gegeben werden. Mit Unterstützung der Beratung muß einzelbetrieblich entschieden werden.