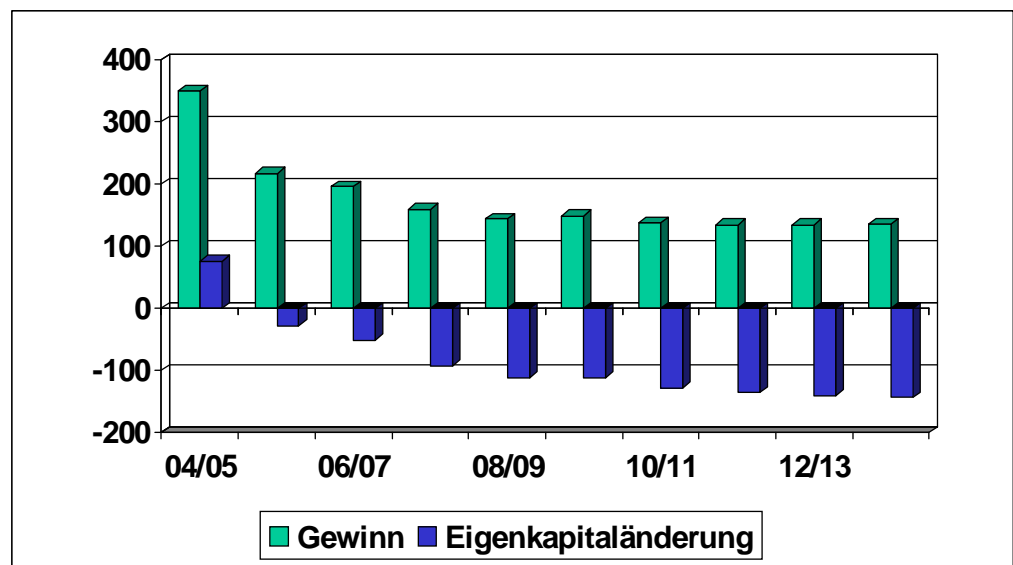




# Vermögenserhalt in der Landwirtschaft



Prof. Dr. Halvor Jochimsen

## **Vermögenserhalt in der Landwirtschaft**

Vortrag RKL-Tagung 2006

Prof. Dr. Halvor Jochimsen, Flintbek<sup>1</sup> war Leiter der Abteilung Betriebswirtschaft und Beratung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein.

Herausgeber:

Rationalisierungs-Kuratorium für Landwirtschaft (RKL)

Leiter: Dr. Hardwin Traulsen

Am Kamp 13, 24768 Rendsburg, Tel. 04331-847940, Fax: 04331-847950

Internet: [www.rkl-info.de](http://www.rkl-info.de); E-mail: [mail@rkl-info.de](mailto:mail@rkl-info.de)

Sonderdruck aus der Kartei für Rationalisierung 4.0

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung des Herausgebers

Was ist das RKL?

Das Rationalisierungs-Kuratorium für Landwirtschaft ist ein bundesweit tätiger Beratungsring mit dem Ziel, Erfahrungen zu allen Fragen der Rationalisierung in der Landwirtschaft zu vermitteln. Dazu gibt das RKL Schriften heraus, die sich mit jeweils einem Schwerpunktthema befassen. In vertraulichen Rundschreiben werden Tipps und Erfahrungen von Praktikern weitergegeben. Auf Anforderung werden auch einzelbetriebliche Beratungen durchgeführt. Dem RKL sind fast 1400 Betriebe aus dem ganzen Bundesgebiet angeschlossen.

Wer mehr will als andere, muss zuerst mehr wissen. Das RKL gibt Ihnen wichtige Anregungen und Informationen.

---

<sup>1</sup> Für die Bereitstellung von Unterlagen, Statistiken und für konstruktive Gespräche danke ich: Martina Johannes, Dr. Karl-Heinrich Deerberg, Carsten Hoeck (alle Landwirtschaftskammer S-H); für Hilfe bei der Berechnung der Einkommensteuer danke ich Herr StB Wienroth, Kiel

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
1. Meiers Ausgangslage (2004/05).....	2871
2. Meiers Ziele .....	2874
3. Meiers Zukunft bis 2013: erste Prognose .....	2875
4. Meiers Anpassungszwänge bis 2013 .....	2881
5. Pachtpreise müssten sinken.....	2882
6. Einkommensbeitrag von Zupacht .....	2883
7. Verkauf oder Verpachtung.....	2884
8. Schlussfolgerung für Landwirtschaft bis 2013 .....	2885

Über die Feiertage habe ich mit einem befreundeten Landwirt sehr offen über seine Zukunft gesprochen. Anlass war der neue Buchabschluss, war der Kompromiss über die EU-Finanzierung, waren die unbefriedigenden Getreide- und Rapspreise, war die Ankündigung der Landesregierung über die voraussichtliche Höhe der Flächenprämie. Es war überhaupt dieser ganze zeitfressende Bürokratismus von Cross Compliance bis Zahlungsanspruch. Durch beherztes Wachstum hat er heute einen viehlosen Ackerbaubetrieb von etwa 150 ha LF. Und er hat 100.000 € außerbetrieblich angelegt: teils mit Landwirtschaft verdient, teils geerbt, teils früher von der Ehefrau hinzuverdient. Eine normale tüchtige Familie mit 2 Kindern. Ich will sie hier Meier nennen, wegen der Vertraulichkeit.

## **1. Meiers Ausgangslage (2004/05)**

Von den 150 ha LF befinden sich 70 ha im Eigentum, 80 ha sind für 300 €/ha gepachtet. Neben Herrn Meier sind im Sommer noch Fremd-AK beschäftigt. Es handelt sich um einen USt-pauschalierenden Betrieb. Heutiges Anbauverhältnis, Erträge und Preise sind der ersten Übersicht zu entnehmen.

<b>MEIER: Anbau und Umsatz 04/05</b>				
<b>Fläche</b>	<b>Kultur</b>	<b>Ertrag dt/ha</b>	<b>Erlös €/dt</b>	<b>Umsatz €/ha</b>
60%	Getreide	85	11,50	<b>1.105</b>
25%	Raps	42	25,00	
5%	Z-Rüben	550	5,50	
10%	Stilllegung Nawaro	42	25,00	
	Prämie			<b>395</b>
	<b>Gesamt</b>			<b>1.500</b>

Abb. 1: Anbau und Umsatz

Die Umsatzerlöse werden durch die für Getreide, Raps und Stilllegung gezahlte Netto-Flächenprämie (S-H) ergänzt. Nach Abzug der in der Übersicht erläuterten Aufwendungen ergibt sich ein Gewinn von 350 €/ha, was durchschnittlich ist.

<b>MEIER: Gewinn €/ha</b>	
<b>Umsatz</b>	<b>1.500</b>
<b>Saatgut, Dünger, PSM</b>	<b>415</b>
<b>Fremdlöhne</b>	<b>50</b>
<b>Maschinen</b>	<b>325</b>
<b>Gebäude</b>	<b>40</b>
<b>Grundkosten</b>	<b>100</b>
<b>Pachten (300 €/ha)</b>	<b>160</b>
<b>Zinsen</b>	<b>60</b>
<b>GEWINN</b>	<b>350</b>

Abb. 2: Gewinn

Die Privatentnahmen entsprechen einem mittleren Niveau und sind nicht das Ergebnis eines überschäumenden Lebensstils. Immerhin haben Meiers 2 Kinder und die Altenteiler zu versorgen. Im übrigen ist er bemüht, eine eigene ausreichende Altersversorgung aufzubauen. Die weichenden Erben wurden bereits von den Eltern abgefunden. In die Berechnung der Einkommensteuer gehen neben dem Gewinn von 52.500 € die 4.000 € Zinseinkünfte (abzüglich Freibeträge), aber auch 15.138 € Sonderausgaben ein. Der "Soli" ist enthalten. Die Einkommenssteuer mit Soli beträgt bei seinem Einkommen etwa 14%.

<b>MEIER: Privatentnahmen €</b>	
<b>Lebenshaltung, Wohnen</b>	<b>- 24.000</b>
<b>Krankenkasse, Pflegekasse</b>	<b>- 4.500</b>
<b>Berufsunfallversicherung</b>	<b>- 1.500</b>
<b>Landw. Alterskasse</b>	<b>- 2.400</b>
<b>Private Altersvorsorge</b>	<b>- 4.500</b>
<b>Altenteil</b>	<b>- 5.000</b>
<b>Sonstige Entnahmen</b>	<b>- 1.600</b>
<b>Einkommensteuern</b>	<b>- 5.200</b>
<b>Kindergeld</b>	<b>+ 3.700</b>
<b>Zinseinkünfte Kapitalvermögen</b>	<b>+ 4.000</b>
<b>Saldo</b>	<b>- 41.000</b>

**Abb. 3:** Privatentnahmen und -einlagen

Seine Bilanzsumme beläuft sich auf 1,1 Mio €. Dabei wurde der eigene Boden mit heutigen Preisen von 12.000 €/ha bewertet. Im steuerlichen und auch betriebswirtschaftlichen Abschluss stehen mit ca. 17.000 €/ha höhere Werte. Bei Verbindlichkeiten von 200.000 € beträgt das Eigenkapital stolze 900.000 €. Der Buchwert der technischen Anlagen und Maschinen macht 760 €/ha aus, das ist ein überdurchschnittlicher Wert. Der Neuwert der im Anlagenverzeichnis gelisteten Maschinen ist 2.400 €/ha. Der Abnutzungsgrad liegt somit bei 68%.

<b>MEIER: Bilanz €</b>			
<b>AKTIVA</b>		<b>PASSIVA</b>	
<b>Boden</b>	<b>840.000</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>900.000</b>
<b>Gebäude</b>	<b>54.000</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>200.000</b>
<b>Maschinen</b>	<b>114.700</b>		
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.300</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85.000</b>		
<b>SUMME</b>	<b>1.100.000</b>		<b>1.100.000</b>

**Abb. 4:** Bilanz

Die Gewinnhöhe und eine Eigenkapitalbildung von 11.500 € (52.500 € Gewinn abzüglich 41.000 € Saldo Privatentnahmen) sind eigentlich ein gutes Ruhekitzen. Warum ist Meier so griesgrämig?

Um einen Blick in die beunruhigende Zukunft zu werfen, habe ich eine Exceltabelle erstellt. Für jedes Jahr werden die Gewinne aufgrund der Vorgaben errechnet, die zusätzlichen Einkünfte addiert und die steigenden Privatentnahmen abgesetzt. Dabei werden die Einkommensteuern angepasst. Ein Fehlbetrag wird über Kredite finanziert. Steigende Maschineninvestitionen sind berücksichtigt.

## 2. Meiers Ziele

Zuvor wollte ich aber von ihm wissen, worin eigentlich sein ökonomisches Ziel für die Zukunft – sagen wir bis 2013 – besteht. Am Ende unserer ausgiebigen Diskussion standen folgende **Ziele** fest:

- Das Vermögen soll erhalten bleiben. Womit wir ja beim Thema wären! Dies bezieht sich genaugenommen auf das Eigenkapital des landwirtschaftlichen Betriebes und das außerlandwirtschaftliches Vermögen von Ehepaar Meier. Weil sein landwirtschaftliches Vermögen zu  $\frac{3}{4}$  aus Boden besteht, ist dessen künftige Wertentwicklung sehr entscheidend.
- In einer ökonomischen Welt mit Inflation und (hoffentlich) zusätzlich realem Wachstum beinhaltet Meiers "Kapitalerhaltungskonzept" einen jährlichen Zu-

wachs in Höhe der Inflationsrate, besser noch des volkswirtschaftlichen Wachstums. Hinzukommen notwendige Wertsteigerungen durch technischen Fortschritt bei Gebäuden und Maschinen.

- Dieses Ziel soll unter der Bedingung erreicht werden, dass seine Lebenshaltungskosten wie in der übrigen Bevölkerung steigen dürfen und notwendige Steuern, Sozialausgaben und Privatversicherungen einschließlich seiner Altersvorsorge wie bisher bezahlt werden können. Er will also nicht dadurch Vermögen bilden, dass der Gürtel enger geschnallt wird.
- Da die weichenden Erben bereits von den Eltern abgefunden wurden, kann ein diesbezüglicher "Kapitalabfluss" vermieden werden.

Mehr zum Thema "Kapitalerhaltungskonzepte" steht in Lehrbüchern! <sup>2</sup>

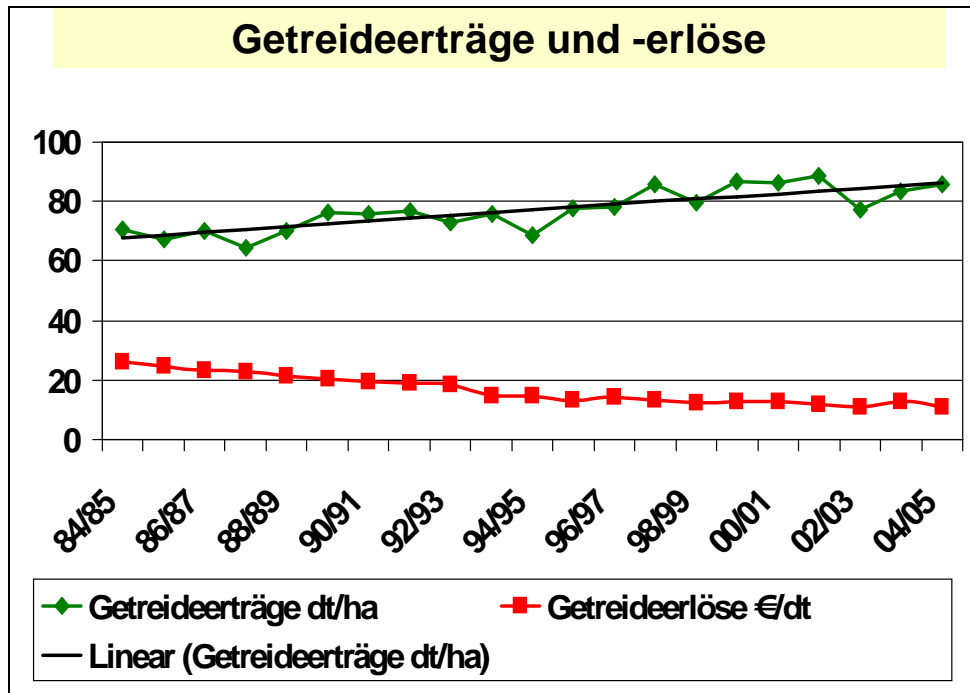
### 3. Meiers Zukunft bis 2013: erste Prognose

Eine erste Prognose geht von folgenden – hoffentlich zutreffenden – Annahmen aus:

- Getreide-, Raps- und Zuckerrübenenertrag steigen jährlich um 1 %. In 2013 sind aus 85 dann 93 dt/ha Getreide geworden. Die Stilllegung beträgt 8 %.
- Die Produktpreise bleiben konstant. Die Vergangenheit war durch (nominal und erst recht real) sinkende Preise gekennzeichnet.

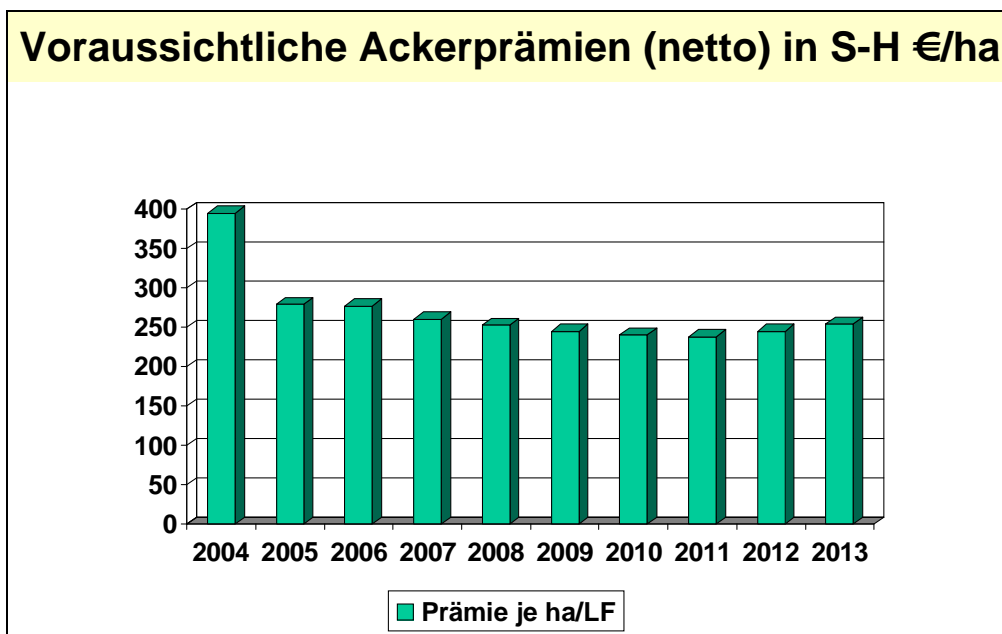
---

<sup>2</sup> Für die Ermittlung des Gewinns in handels- und steuerrechtlichen Bilanzen ist das angewandte Kapitalerhaltungskonzept entscheidend. Bei der **nominellen Kapitalerhaltung** (Euro gleich Euro!) ist alles das "Gewinn", was am Ende über das zu Beginn vorhandene Vermögen hinaus vorhanden ist. Die Abschreibung erfolgt von den "historischen" Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Geldwertänderungen und steigende Wiederbeschaffungspreise sind ausgeblendet. Da ein Teil des ausgewiesenen Gewinns in der Realität aber darauf verwendet werden muss, teure Ersatzbeschaffungen vorzunehmen, spricht man von "Scheingewinnen". Diese können nicht für Konsum oder Ausschüttung verwendet werden, müssen aber trotzdem versteuert werden. Von der **realen Kapitalerhaltung** kann man sprechen, wenn die Kaufkraft des Endkapitals gleich derjenigen des Anfangskapitals ist (Inflationausgleich). Eine **absolute Substanzerhaltung** liegt dann vor, wenn alle verbrauchten Güter in gleicher Menge und Qualität wiederbeschafft werden können. **Qualifizierte Substanzerhaltung** unterstellt zusätzlich Wiederbeschaffungen unter Berücksichtigung des allgemeinen technischen Fortschritts und der Wirtschaftsentwicklung. (siehe WÖHE, G.: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Verlag Vahlen)



**Abb. 5:** Getreideerträge und Erlöse in den Testbetrieben

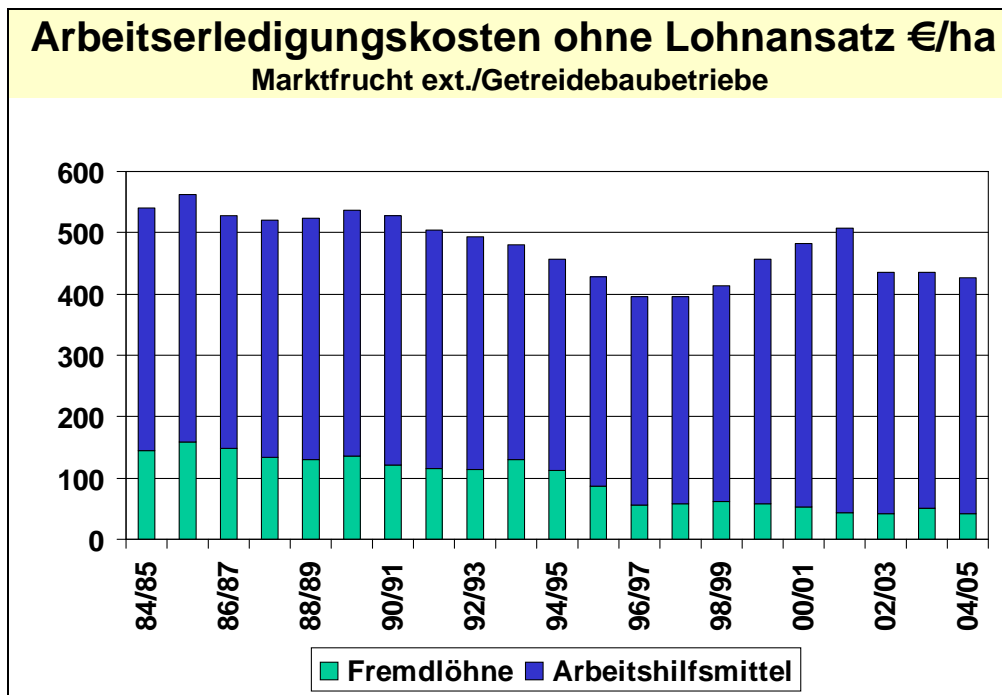
- Die Zuckermarktreform mit Preissenkung und Ausgleichszahlung wird soweit bekannt eingebaut.
- Die sinkenden Direktzahlungen (Flächenprämien) werden für S-H geschätzt. Dabei werden Härtefallabzug (1%), Modulation (3→5% mit Freibetrag 5.000 €) und eine weitere Kürzung zur Einhaltung des EU-Finanzrahmens berücksichtigt. Letztere startet 2007 vielleicht mit 5% und endet 2011 bei 15%.



**Abb. 6:** Voraussichtliche Ackerprämien (netto) in S-H in €/ha

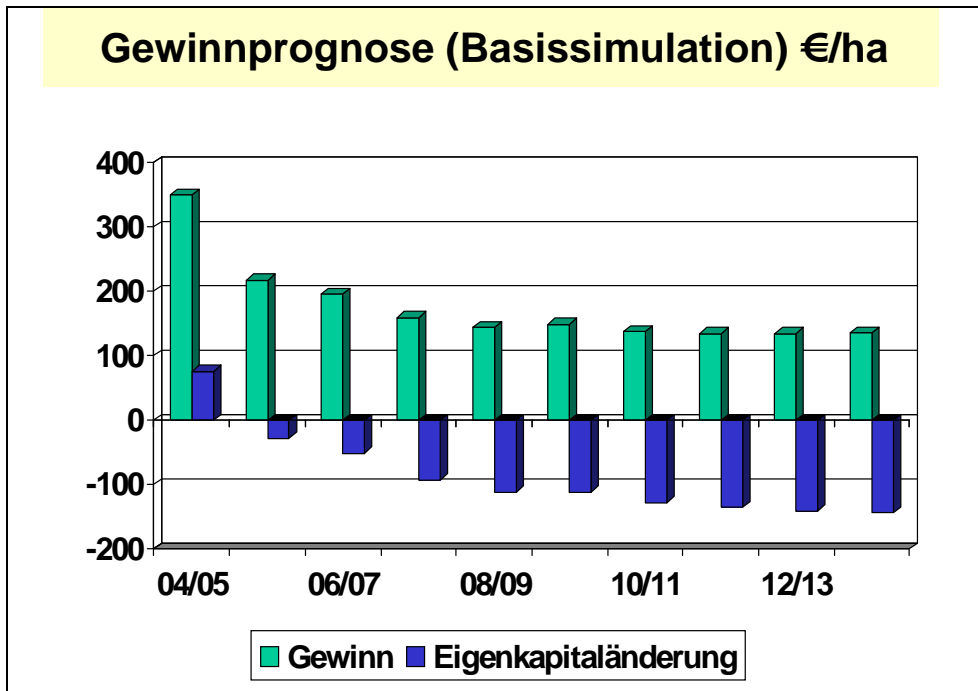


- Die MwSt-Erhöhung von 16 auf 19 % ab 2007 ist enthalten. Eine Option für die Regelbesteuerung wurde ab 2007 eingerechnet.
- Während das allgemeine Einkommensniveau und auch die Lebenshaltungskosten um 2% p.a. steigen, erhöhen sich die industriellen Vorleistungen um 1% (Maschineninvestitionen um 2%). Der Kostensprung beim Treibstoff in Verbindung mit der gedeckelten Dieselbeihilfe und beim Dünger sind eingerechnet. In der Vergangenheit blieben die Kosten der Arbeiterledigung je ha durch Anpassungsmaßnahmen konstant, wie eine Auswertung der Getreidebaubetriebe in Abbildung 7 zeigt. So wurde auch im Modell ab 2008/9 von nur schwach steigenden Maschinenkosten (nur steigende AfA) und von konstanten Löhnen ausgegangen. Das ist aber kein Selbstgänger.
- Die Pachten wurden als konstant angesetzt. Die Zinsen ändern sich mit dem notwendigen, intern berechneten Fremdkapitaleinsatz.



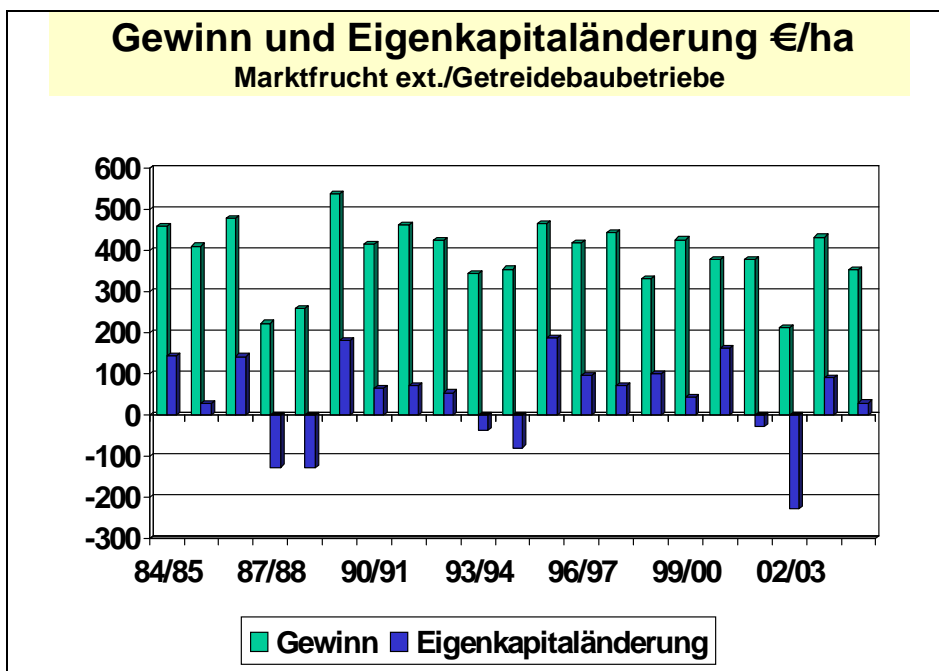
**Abb. 7:** Arbeiterledigungskosten ohne Lohnansatz in den Testbetrieben in €/ha

Die Abbildung 8 enthält das erste Ergebnis dieser Simulation von Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz bis 2013.



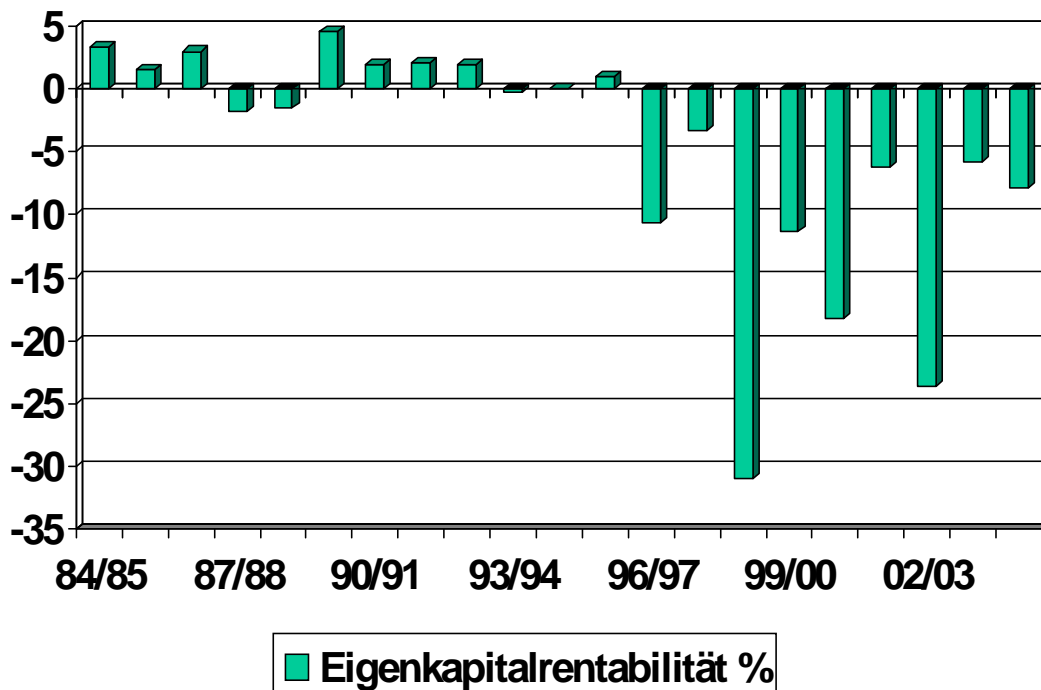
**Abb. 8:** Gewinnprognose (Basissimulation)

Sinkende Gewinne von 350 auf etwa 150 €/ha und sehr erhebliche Eigenkapitalverluste sind das Ergebnis. Das wäre eine düstere Prognose. In der Vergangenheit schaffte es der durchschnittliche Getreidebaubetrieb der Testbetriebe in S-H, über die Jahre das Gewinnniveau zu halten (siehe Abbildung 9). Dies geschah durch Anpassung bei Erträgen und Kosten. Aber solche Prämienkürzungen wie derzeit waren auch nicht zu verkraften.



**Abb. 9:** Gewinn und Eigenkapitaländerung in den Testbetrieben €/ha

Aber auch stabile Gewinne sind in einer dynamischen Volkswirtschaft unzureichend. Dies zeigt die Abbildung 10. Die Eigenkapitalrentabilität, also die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals, errechnet sich aus dem Gewinn nach Abzug des Lohnansatzes (BMVEL-Sätze). Dieser verbleibende Rest wird auf das Eigenkapital der Bilanz in % bezogen.<sup>3</sup> Bei stagnierenden Gewinnen und im Zeitablauf steigenden Lohnansätzen, die sich an den gewerblichen Löhnen ausrichten, ergibt sich zwangsläufig ein Rückgang der Verzinsung. Im Falle eines inflationsbedingten Zuwachses an Eigenkapital würde dies noch verstärkt. Hinzu kommt die in der Fußnote erläuterte Änderung der Berechnungsweise ab 1996/97. Insgesamt betrachtet resultiert aus den niedrigen Gewinnen und einer fehlenden positiven Dynamik ein außerordentlich niedriger und noch sinkender Wert für die Eigenkapitalverzinsung im Mittel der Betriebe. Da nimmt es nicht wunder, wenn im Generationswechsel eine Betriebsaufgabe erwogen wird.



**Abbildung 10:** Eigenkapitalrentabilität in % in den Testbetrieben

<sup>3</sup> Bei den Auswertungen der Testbetriebe für Landes Zwecke („Stuttgarter Programm“) ist folgendes zu beachten: 1995/96 wurde der am 1.7.1970 vorhandene **Boden** betriebswirtschaftliche mit  $\frac{1}{4}$  der steuerlichen Werte bewertet (EMZ x 2). Ab 1996/97 galten für diese Flächen steuerliche Werte (EMZ x 8) auch in der Testbetriebsbilanz. Stets wurden nach dem 1.7.1970 gekaufte Flächen mit den tatsächlichen Anschaffungswerten in die Bilanz eingestellt. – Die **Eigenkapitalrentabilität** (früher Zinsertrag des Eigenkapitals) errechnete sich bis 1995/96 aus dem zeitraumechten Gewinn abzüglich Lohnansatz und bezog sich auf das gesamte durchschnittliche Eigenkapital. Ab 1996/97 wurde erstens statt des Gewinns das oft geringere ordentliche Ergebnis herangezogen. Zweitens wurde für den eigenen Boden ein Pachtansatz entsprechend der ortsüblichen Pacht bzw. des eigenen Betriebes vorher abgezogen. Der verbleibende sehr kleine und oft negative Residualwert wurde auf das Eigenkapital ohne Boden am Ende des Jahres bezogen. Insofern blieb bei dieser Kennzahl die höhere steuerliche Bewertung des Bodens ohne Belang.

Zurück zum ersten Ergebnis. Das Ziel einer Eigenkapitalvermehrung würde bei diesem Entwicklungspfad gründlich verpasst. Der Betrieb ist am Ende verschuldet - ohne Wachstum! Dies zeigt Abbildung 11. Zwar ist das Maschinenvermögen durch kontinuierliche, teure Ersatzbeschaffungen gestiegen, aber das Gebäudevermögen ist durch Abschreibung geschrumpft. Und es mussten die Privatentnahmen teilweise über Kredit finanziert werden. Es entsteht eine sich beschleunigende Abwärtsspirale mit schlechtem Ausgang. Im Jahre 2013/14 wäre das Eigenkapital auf 763.000 € geschrumpft – 85 % des Ausgangswertes.

<b>Meiers Bilanz gestern und in Zukunft</b>			
<b>2004/05</b>		<b>2013/14</b>	
<b>Boden</b>	<b>840.000</b>	<b>Boden</b>	<b>840.000</b>
<b>Gebäude</b>	<b>54.000</b>	<b>Gebäude</b>	<b>27.000</b>
<b>Maschinen</b>	<b>114.700</b>	<b>Maschinen</b>	<b>137.100</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.300</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.300</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85.000</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>900.000</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>763.000</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>200.000</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>332.400</b>

**Abb. 11:** Bilanz gestern und in Zukunft

Bei Herrn Meier keimt aber Hoffnung auf. Was wäre, wenn die Bodenwerte zwar nicht in der Bilanz aber in der Realität steigen würden. Er hätte dann zwar trotzdem mehr Schulden und hätte zu wenig Geld auf dem Konto. Aber er wäre hinsichtlich des tatsächlichen Eigenkapitals reicher. Die 100.000 € außerlandwirtschaftliches Vermögen haben sich ja nicht verändert. Ein Blick auf die Kaufpreisstatistik in Abbildung 12 schafft Ernüchterung. Bis etwa 1980 gab es einen starken Preisanstieg. War die Rendite des Landkaufs damals selbst auch gering, der Wertzuwachs glich dies aus. In den 80er Jahren bis etwa Mitte der 90er erlebten wir einen steten Preisrückgang. Seitdem fand in S-H. und Niedersachsen (und M-V) eine langsame Erholung statt. Aber in den letzten 3-4 Jahren stagniert der Preis im Westen erneut. Angesichts sinkender Direktzahlungen (Zahlungsansprüche) würden Ökonomen sogar einen Abwärtstrend vermuten.

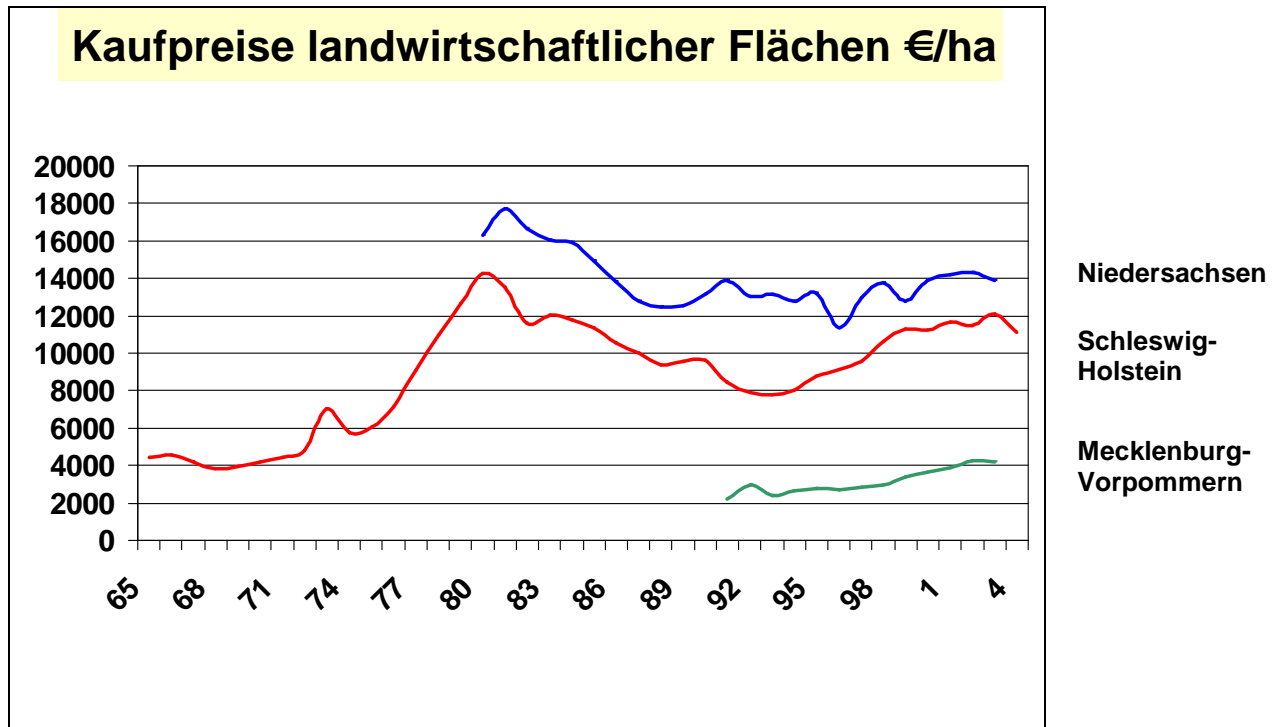


Abb. 12: Kaufpreise landw. Flächen

#### 4. Meiers Anpassungszwänge bis 2013

Meier fühlt sich in seinem Pessimismus bestätigt. Agrarreform und stagnierende Preise in Verbindung mit steigenden Privatentnahmen machen ihm zu schaffen. Darin stecken auch die – allerdings in ihrem Anteil oft überschätzten - Steuern. Familie Meier würde bei diesen Gewinnen gar keine mehr zahlen. Ins Gewicht fallen bei ihm vor allem auch die erheblichen und steigenden Soziallasten.

Schließlich gibt Herr Meier mir den Auftrag, die Annahmen so lange zu verändern, bis sein Ziel erreicht ist. Landwirtschaft am Schreibtisch so zu sagen. Woran könnte man drehen, wo liegen noch realisierbare Reserven?

Da fallen einem natürlich zuerst die Einkommensforderungen der anderen ein. Die nach der Agrarreform mit 300 €/ha zu hohen Pachtpreise. Die früheren Prämien von fast 400 und Pachten von 300 €/ha müssten heutige Pachtpreise von etwa 200 €/ha bei durchschnittlichen Nettoprämien von 255 €/ha in S-H zur Folge haben.

Fairerweise sollte Herr Meier aber erst einmal bei sich selbst anfangen. Sein Verbesserungspotenzial orientiert er dabei an guten Betrieben hinsichtlich des Managements. Ich traute ihm in 2 Stufen ab 2006/7 folgendes zu:

- Zusätzliche Steigerung der Getreideerträge um 2 dt/ha und der Raps erträge um 1,5 dt/ha. Zuckerrüben erträge können um 30 dt/ha verbessert werden.

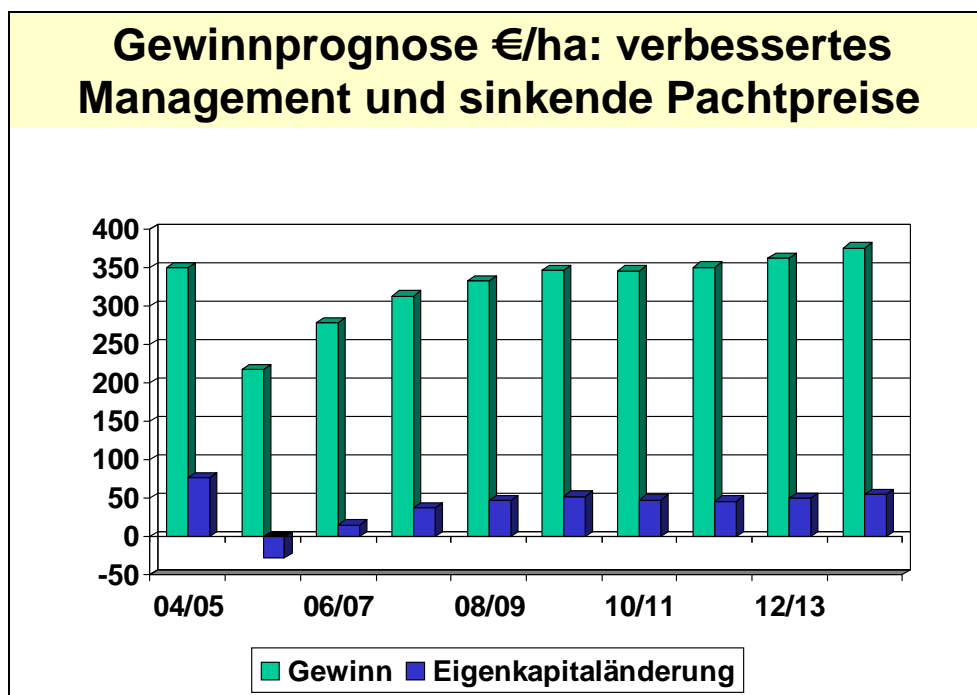
- Die Direktkosten lassen sich vielleicht um 10 €/ha senken.
- Der Aufwand für Maschinen und Lohnkosten lässt sich um 80 €/ha senken, wenn Lohnunternehmen/Maschinenringe und Kooperationen konsequent genutzt werden. Der allgemeine Betriebsaufwand kann um 15 €/ha sinken.

Die Exceltabelle zeigt umgehend den Erfolg, wobei selbstverständlich steigende Einkommensteuern abgesetzt sind. Geld, das beim Vermögenswachstum fehlt.

Das Ergebnis hat sich verbessert, aber bleibt mit einem Eigenkapital von 906.000 € im Jahre 2013/14 unbefriedigend. Er hat zwar vom Betrieb gelebt, in die Altersversorgung eingezahlt, brav seine Steuern entrichtet. Aber Vermögen hat er nicht gebildet. Die enormen Anstrengungen haben das nominale Vermögen gerade erhalten.

## 5. Pachtpreise müssten sinken

Herr Meier möchte wissen, ob sich hartes Verhandeln bei den künftig auslaufenden Pachtverträgen (40 ha Herbst 2006 und 40 ha 2008) lohnt. Falls eine Anpassung auf 200 €/ha gelingt, zeigt sich hinsichtlich der Gewinne das Bild in Abbildung 13. Nach einem Gewinneinbruch durch sinkende Flächenzahlungen könnte durch Anpassungsmaßnahmen einschließlich eines nach unten angepassten Pachtpreises das alte Gewinnniveau von etwa 350 €/ha wieder erreicht werden.



**Abb. 13:** Gewinnprognose bei verbessertem Management u. sinkenden Pachtpreisen

Am Ende beträgt sein Eigenkapital 952.600 € (siehe Abbildung 14). Das ist ein bescheidener Zuwachs von unter 6 % in 9 Jahren. Das Ziel eines 2%igen jährlichen Wachstums wird nicht erreicht; dann müsste das Eigenkapital in 9 Jahren um fast 20 % steigen – auf 1.075.600 €.

<b>Meiers Bilanz gestern und <u>optimistisch</u></b>			
<b>2004/05</b>		<b>2013/14</b>	
<b>Boden</b>	<b>840.000</b>	<b>Boden</b>	<b>840.000</b>
<b>Gebäude</b>	<b>54.000</b>	<b>Gebäude</b>	<b>27.000</b>
<b>Maschinen</b>	<b>114.700</b>	<b>Maschinen</b>	<b>137.100</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.300</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.300</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85.000</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>900.000</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>952.600</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>200.000</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>142.800</b>

**Abb. 14:** Bilanz gestern und optimistisch

Wäre für Herrn Meier und mich das Anpassungspotenzial damit ausgeschöpft?

## 6. Einkommensbeitrag von Zupacht

Unter günstigen Bedingungen kann eine Zupacht das Einkommen nach Steuern und damit das Eigenkapital erhöhen. Die Berechnung in Abbildung 15 geht vom Zeitraum bis 2013 aus.

<b>Pacht von Ackerland (ohne Z-Rüben) €/ ha</b>	
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>640</b>
<b>Lohnkosten (6 h x 15 €)</b>	<b>90</b>
<b>Variable Maschinenkosten</b>	<b>200</b>
<b>Zusätzliche Abschreibung (50%)</b>	<b>80</b>
<b>Grundkosten (70%)</b>	<b>70</b>
<b>Zinsen</b>	<b>50</b>
<b>Pacht</b>	<b>50</b>
<b>Zusätzlicher Gewinn</b>	<b>100</b>
<b>Bei 26% Grenzsteuersatz und 50 ha Eigenkapitalbildung + 30.000 €</b>	

**Abb. 15:** Pacht von Ackerland

Diese Maßnahme würde bei Familie Meier bei einer Pacht von 50 ha die Million an Eigenkapital mit 30.000 € weiterem Zuwachs fast voll machen. Aber aufgepasst: der Gewinn schwindet, wenn der Deckungsbeitrag nur um 50 € niedriger und die Pacht 50 € höher liegt. Augenblicklich genannte Pachtpreise von 400 € lassen Meier zu Recht zögern.

## 7. Verkauf oder Verpachtung

Diese letzte Variante habe ich Herrn Meier bisher nicht vorgeschlagen, aus Rücksicht auf seine Freude am landwirtschaftlichen Unternehmertum. Aber - bei kleineren und schlechter gemanagten Betrieben stellt sich die Frage der rechtzeitigen Betriebsaufgabe immer wieder und immer häufiger. Spätestens im Generationswechsel.

Aber auch Familie Meier stünde sich bei einer Aufgabe und Verpachtung der Eigentumsflächen für 21.000 € besser, wenn noch ein Arbeitslohn des Ehepaares von 24.000 € (brutto) dazukäme (Abbildung 16). Langsam steigende Löhne würden steigende Lebenshaltungskosten ermöglichen. Das Vermögen bliebe erhalten. Allerdings würde eine Eigenkapitalbildung wie in der vorgenannten optimistischen Variante nicht stattfinden können. Man käme aber mit 7.500 € Kapitalbildung gut zurecht! Entscheidend wäre ein sicherer Arbeitsplatz mit dem unterstellten Verdienst.



<b>Einkommen bei Aufgabe und Verpachtung</b>	
<b>Pacht (70 ha x 300 €)</b>	<b>21.000</b>
<b>Zinsen (100.000 – 20.000 Restschuld)</b>	<b>3.200</b>
<b>Bruttolohn</b>	<b>24.000</b>
<b>Privateinnahmen</b>	<b>48.200</b>
<b>Lebenshaltung</b>	<b>24.000</b>
<b>Krankenkasse (gesetzliche, 7%)</b>	<b>1.700</b>
<b>Berufsunfähigkeitsversicherung</b>	<b>1.500</b>
<b>Rentenversicherung (BfA)</b>	<b>2.400</b>
<b>Private Altersvorsorge</b>	<b>4.500</b>
<b>Altenteil, sonstige Entnahmen</b>	<b>6.600</b>
<b>Einkommensteuer</b>	<b>3.700</b>
<b>Kindergeld</b>	<b>-3.700</b>
<b>Privatausgaben</b>	<b>40.700</b>

**Abb. 16:** Einkommen bei Aufgabe und Verpachtung

Eine Pacht von 21.000 € entspricht einer Verzinsung der hier angenommenen Bodenwerte von 2,5 %. Vielleicht sind aber auch 3 % drin (360 €/ha). Wenn Herr Meier in der Zukunft von stagnierenden oder sogar sinkenden Bodenwerten ausgeht, würde er auch einen Verkauf des Bodens und Anlage des Erlöses für 4 % als Ökonom – nicht als leidenschaftlicher Bauer - erwägen müssen. Andere Formen der Vermögensumschichtung in andere Bereiche stellen sich solchen schon spezialisierten kleineren Betrieben kaum.

## **8. Schlussfolgerung für Landwirtschaft bis 2013**

Das Ziel eines realen Vermögenserhalts (Wachstum wie Inflationsrate) bei entsprechendem Wachstum der Privatentnahmen ist derzeit auch in größeren Ackerbaubetrieben mit hohem Anteil Eigentumsflächen (=Eigenkapital) kaum zu erreichen. Das liegt an den Rahmenbedingungen:

- *Gesättigte Märkte mit stagnierenden (?) Preisen, die die aus Betriebsmitteln und (Umweltschutz)auflagen resultierenden Kostensteigerungen nicht decken*
- *Finanzielle Grenzen der EU mit sinkenden Direktzahlungen*

- *Stagnierende (sinkende?) Bodenwerte als Folge sinkender Rendite, aber überhöhte Pachtpreise als Wachstumsbremse*
- *Belastungen aus Steuern (nicht überschätzen) und Soziallasten (Altenteil und Aufbau einer eigenen Altersvorsorge)*
- *Vermögensabflüsse im Erbgang (Abfindungen weichender Erben, Erbschaftsteuer)*

Nominaler Vermögenserhalt bzw. leichte Zuwächse sind aber durchaus erreichbar:

1. **Renditeverbesserung durch bessere Produktionstechnik und sparsame Arbeitserledigung (rigorose Maßnahmen wie Kooperation, LU/MR)**
2. **Harte Verhandlungen bei Pachtverlängerung mit dem Ziel der Weitergabe der Prämiensenkung an den Eigentümer**
3. **Wachstum durch preiswerte (!) Pacht von Ackerland mit ZA**
4. **Vermögensumschichtung aus der klassischen Agrarproduktion in lukrativere Bereiche**
5. **kritisches Hinterfragen des Privatverbrauchs, wobei der Spielraum durch notwendige Soziallasten und Steuern oft gering ist**
6. **Verpachtung oder Einbringung in eine Kooperation mit außerlandwirtschaftlichem Erwerb**

Nachhaltige reale Vermögenszuwächse sind vermutlich nur durch Preisanhebungen zu erreichen.

Landwirt Meier hat versprochen, heute unter den Zuhörern zu sein. Er ist Mitglied im RKL. Ich meine, dass er aus dem Gesagten Realismus aber auch Hoffnung schöpfen kann. Weihnachten hatte er gemeint, er fühle sich wie ein **Hamster im Laufrad**: er renne und renne, er habe zwar das Gefühl, dass es bergauf geht; aber von außen betrachtet, bliebe er immer unten. Das ist wohl wahr.

Nur .....was passiert, wenn er das Laufen einstellt und sich einfach hinlegt?