

# Die GAP-Reform und deren Einfluss auf die Wertermittlung zu Entschädigungen für Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke

## Analyse der bisherigen Entwicklungen und neu zu berücksichtigende Sachverhalte

**R**und drei Jahre nach dem Inkrafttreten der GAP-Reform und der ersten Veröffentlichungen der Autoren zu diesem Thema – im Weiteren *Veröffentlichung 2005*<sup>1</sup> genannt – soll folgenden Fragen nachgegangen werden:

- Welche Erfahrungen gibt es bisher mit der im Jahr 2005 vorgestellten Methode der Entschädigungsberechnung von Zahlungsansprüchen (im weiteren ZA genannt) im Rahmen der Ermittlung des Erwerbsverlustes? Sind gegenteilige Auffassungen dazu bekannt geworden?
- Welche Veränderungen/Anpassungen der Methode sind aufgrund von nach der Veröffentlichung 2005 eingetretenen Entwicklungen (Stichworte Zuckermarktreform, neues Agrarpreisgefüge

und Erfahrungen zu Kaufpreisen von ZA) erforderlich? Welche damals noch nicht vorliegenden Informationen sind neu zu berücksichtigen?

Die Autoren weisen darauf hin, dass dem Grunde nach zwischen dem Wert eines ZA (z. B. Marktwert bei einem Verkauf) und den durch Aktivierung des ZA generierten Direktzahlungen zu unterscheiden ist. Aus Vereinfachungsgründen werden die Begriffe „Zahlungsanspruch“ und „entkoppelte Direktzahlungen“ synonym verwendet, soweit nicht ausdrücklich auf den Marktwert Bezug genommen wird.

### Veröffentlichungen zur Ermittlung der Entschädigung des Erwerbsverlustes für ZA beim Landentzug für öffentliche Zwecke

Den Autoren sind verschiedene Veröffentlichungen zum Wert/Preis und zur Methodik der Preisermittlung von ZA<sup>2</sup> bekannt.

Zur Methodik der Entschädigungsermittlung des Erwerbsverlustes für ZA liegen aber nur wenige Meinungsäußerungen vor:

1. KÖHNE, M. (2005 und 2007)<sup>3</sup>: Das von Köhne skizzierte Vorgehen zur Ermittlung des Erwerbsverlustes entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem Vorgehen der Autoren. Köhne ermittelt den Erwerbsverlust aus der Produktion und dem Zahlungsanspruch in einer Berechnung, in dem er den jährlichen

<sup>1</sup> Uherek, H.-W., Spinda, J. und H. Karg: Die Auswirkungen der GAP-Reform auf die Wertermittlung in Entschädigungsfragen zum Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke. In: NL-BzAR, 4/2005, S. 142 ff. und Uherek, H.-W., Spinda, J. und H. Karg: Erwerbsverluste richtig beurteilen. In: Neue Landwirtschaft, 4/2005, S. 24–26; [http://www.agrarrecht.de/download/BzAR\\_04-2005\\_142-153.pdf](http://www.agrarrecht.de/download/BzAR_04-2005_142-153.pdf).

<sup>2</sup> Beispiele: Strümpfel, J.: Werte und Preise von Zahlungsansprüchen. In: Neue Landwirtschaft, 11/2006, S. 20 ff.; Friedrichs, J.-Chr.: Der Preis der Prämie. In: top agrar 9/2005, S. 34 ff.; Karg, H.: Wertermittlung von Zahlungsansprüchen. In: HLBS-Info/SV Nr. 95/06.

<sup>3</sup> Köhne, M., Landwirtschaftliche Taxationslehre. 2007, Eugen Ulmer KG, S. 215–237 und S. 289 bis 310 und Köhne, M.: Auswirkungen der neuen EU-Agrarförderung auf die Sachverständigenpraxis. HLBS Verlag GmbH, 1. Auflage 2005.

Durchschnittswert des Einkommensbeitrages des ZA, bezogen auf den jeweiligen Zeitraum, feststellt und in die Berechnung des jährlichen Erwerbsverlustes einbezieht. Köhne fordert die Verwendung eines Zinssatzes von 4 % und der daraus resultierenden finanzmathematischen Kapitalisatoren (nicht der gekürzten Kapitalisatoren der LandR 78, Punkt 5.3.2). Dann ergeben sich identische Gesamtwerte, wenn der jährliche Durchschnittswert des Einkommensbeitrages des ZA dem von den Autoren skizzierten Vorgehen entspricht.

Köhne weicht allerdings hinsichtlich der Ermittlung des jährlichen Durchschnittswertes des Einkommensbeitrages des ZA von den Autoren dahingehend ab, dass er *grundsätzlich bestimmte Risikoabschläge im Rahmen der Ertragswertermittlung der ZA berücksichtigen will*. Dies ist nach Auffassung der Autoren nur dann sachgerecht und mit entschädigungsrechtlichen Grundsätzen vereinbar, wenn Abschläge mit Sicherheit zu erwarten sind. Ansonsten muss der allgemeine Grundsatz gelten, dass im Rahmen einer Entschädigungsermittlung bloße Chancen zum Vorteil des Enteignungsbetroffenen nicht berücksichtigt werden dürfen. Umgekehrt darf ihm dann auch nicht das nur spekulative Risiko einer möglichen Kürzung des Auszahlungsbetrages der ZA schadensmindernd angerechnet werden.

Hinsichtlich des Zinssatzes zur Kalkulation des Ertragswertes im Falle einer Entschädigungsermittlung äußert sich Köhne nicht. Dieser Sachverhalt spielt bei der von ihm gewählten Vorgehensweise auch keine Rolle, da sich der gleiche Zinssatz für die Abzinsung der zukünftigen jährlichen Einkommensbeiträge aus ZA und für den Wiedergewinnungsfaktor zur Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Einkommensbeitrages aus den ZA neutralisieren. Der durchschnittliche jährliche Einkommensbeitrag aus den ZA wird dann zusammen mit dem Einkommensbeitrag aus der Produktion mit dem üblichen Zinssatz für die Entschädigungsberechnung von 4 % kapitalisiert. Insofern ist dieser Zinssatz demzufolge auch bei isolierter Betrachtung der ZA zu berücksichtigen.

2. SIEVERS, M. (2006)<sup>4</sup> behandelt Teilaspekte.

Er verweist auf einen individuell für jeden Einzelfall festzustellenden Zinssatz, orientiert an Marktzinsen. Dies ist nach Auffassung der Autoren nicht sachgerecht, da die Entschädigung der ZA letztlich Teil der Gesamtschädigung für den Erwerbsverlust ist und demzufolge der gleiche Zinssatz verwendet werden muss (üblicherweise 4 %).

Sievers geht offensichtlich von einer begrenzten Laufzeit der ZA bis 2013 und damit einer Einkommensbeeinträchtigung bei der Nichtaktivierung durch Flächenentzug ebenfalls nur bis 2013 aus. Dies wäre nur dann richtig, wenn ab dem Jahr 2013 keinerlei staatliche Unterstützung in Form von derartigen Einkommensbeihilfen mehr erfolgen würde. Davon ist nach Meinung der Autoren auch nicht unter Berücksichtigung der aktuell stark veränderten Agrarpreise auszugehen. Insofern ist über das Jahr 2013 hinaus ein vergleichbarer Einkommensbeitrag zu berücksichtigen, so wie dies auch Köhne (a. a. O.) unterstellt.

3. WILBAT, D. (2006)<sup>5</sup> geht prinzipiell davon aus, dass der Erwerbsverlust für ZA nur als Teil des Deckungsbeitrages entschädigt werden soll, um die Schadensminderungspflicht methodisch zu berücksichtigen.

Gegen dieses Vorgehen könnte grundsätzlich eingewandt werden, dass die Aktivierung von ZA vom jeweiligen Produktionsverfahren entkoppelt ist. Erhebliche Probleme ergeben sich aber durch die von WILBAT geforderte Anwendung der gekürzten Kapitalisatoren der LandR 78, Punkt 5.3.2, auf die jährliche Summe aus Deckungsbeitrag und entkoppelter Direktzahlung. Damit unterwirft er auch den Teil des jährlichen Einkommensbeitrages der entkoppelten Direktzahlungen der in der LandR 78 unterstellten Schadensminderung. Beispielsweise ergibt sich

<sup>4</sup> Sievers, M.: Handel mit Zahlungsansprüchen, Rechtsgrundlagen, Bewertungsanlässe, Bewertungsverfahren. Manuskript (unveröffentlicht) eines Vortrages am 4. 4. 2006, Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau, Bernburg.

<sup>5</sup> Wilbat, D.: Zur Berücksichtigung von Zahlungsansprüchen bei der Ermittlung von Entschädigungen für den öffentlichen Landentzug. Vortrag bei der Sachverständigen-Spezialdiskussion im Rahmen der 52. HLBS-Tagung am 16. November 2006 in Göttingen.

bei einer Restpachtdauer von 18 Jahren finanzmathematisch ein Kapitalisator von 12,66, nach LandR nur von 5,82. Dies entspricht einer Kürzung der zu entschädigenden entkoppelten Direktzahlungen von 54 %. Dabei wird verkannt, dass es sich ausschließlich um einen Geldbetrag handelt. Es gibt zudem keine betrieblichen Anpassungsmaßnahmen, mit dem diese Kürzung des Einkommens vermindert werden kann. Da Wilbat weiterhin die Verkaufserlöse der ZA aufgrund des Flächenentzuges schadensmindernd berücksichtigt, kommt es zu einer Doppelberücksichtigung in der Schadensminderung.

Zu kritisieren ist außerdem die von Wilbat geforderte Anwendung der gekürzten Kapitalisatoren der LandR 78 zur Ermittlung des Erwerbsverlustes für den selbst wirtschaftenden Eigentümer. Zum einen lässt die LandR 78 selbst eine solche Ausdehnung nicht zu, da die Tabelle zu Punkt 5.3.2 ausdrücklich auf den Entzug von Pachtgrundstücken beschränkt ist. Auch aus der historischen Betrachtung der Rechtsentwicklung heraus, die zur Entstehung der Kürzungsstaffel nach 5.3.2. LandR geführt hat (s. KÖHNE, a. a. O. S. 308 ff.), verbietet sich eine Anwendung beim Eigentümer.

4. Die bei Abfassung des vorliegenden Artikels geltenden Richtsätze zur Entschädigungsermittlung der Freistaaten Sachsen und Thüringen<sup>6</sup> nehmen ausdrücklich auf die eingangs genannte *Veröffentlichung 2005* Bezug.

### **Erfahrungen der Autoren bei der Anwendung der 2005 vorgeschlagenen Methode**

Auf der Basis der Erfahrungen der Autoren bei der Anwendung der vorgestellten Methode und der vorstehend bekannt gewordenen Veröffentlichungen und Meinungen zur Ermittlung der Entschädigung des Erwerbsverlustes beim Landentzug für öffentliche Zwecke ist grundsätzlich festzustellen,

dass die in der *Veröffentlichung 2005 vorgeschlagenen Methoden der Entschädigungsberechnung unter den Bedingungen der GAP-Reform i. V. m. der Zuordnung der Zahlungsansprüche zu den Betrieben nach wie vor als sachgerecht einzuschätzen sind*, und zwar insbesondere hinsichtlich des unterschiedlichen Vorgehens je nach dem Zeitpunkt und der Dauer des Landentzuges (vor und nach dem 17. Mai 2005).

Daher wird auf die o. g. *Veröffentlichung 2005* verwiesen. *Nachfolgend werden nur die Veränderungen der Berechnungsweise einzelner Werte/Wertansätze innerhalb der Entschädigungsermittlung verdeutlicht*. Außerdem werden ergänzende Ausführungen zu strittigen Fragen gemacht und ein aktuelles Beispiel vorgestellt.

### **Zum Ausgangswert der Zahlungsansprüche**

#### **a) Festsetzung der Höhe der ZA und Zuckermarktreform**

Inzwischen ist der Wert je ZA für die Landwirtschaftsbetriebe durch amtliche Bescheide für die Jahre 2005, 2006 und 2007 festgesetzt worden. Die dort ausgewiesenen Nominalbeträge je ZA (vor Kürzung um die Modulation) sind schon um den Betrag für die nationale Reserve gekürzt, so dass im Rahmen der Berechnung des Erwerbsschadens aus ZA dies nicht noch einmal zu berücksichtigen ist. Nur die Modulationsabzüge sind in Ansatz zu bringen (es ergibt sich der Auszahlungsbetrag) – s. a. Punkt b).

Eine Trennung der Bewertung der ZA in einen (bekannten) flächenbürtigen Sockelbetrag und einen (unbekannten) betriebsindividuellen Betrag, wie dies 2005 noch notwendig war, erübrigt sich heute. Der ZA kann daher dem Grunde nach als Einheit bewertet werden, wobei die Veränderungen der Höhe der Zahlungsansprüche im Zeitablauf zu berücksichtigen sind. Die Änderung der Höhe des BIB durch den Anteil der Milchprämie im Jahr 2006 steht in den betroffenen Betrieben fest. *Gesondert sind allerdings die Auswirkungen der Zuckermarktreform bis zum Jahr 2009 zu behandeln*:

Danach wird die Kürzung der Zuckerrübenpreise (berechnet auf der Basis des Zuckerpreises) dem jeweiligen Landwirt zu

<sup>6</sup> Landwirtschaftsamt Sömmerda: Richtsätze für Aufwuchschäden an landwirtschaftlichen Kulturen im Freistaat Thüringen. Stand Februar 2006. Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft: Ermittlung von Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen. Berechnungsgrundlage 2005.

ca. 64,2 % ausgeglichen, und zwar jeweils im Jahr der Kürzung der Zuckerrübenpreise. Dieser Ausgleich führt in den betroffenen Betrieben bei den dort per 15. 5. 2006 vorhandenen ZA jeweils zu einer Erhöhung des betriebsindividuellen Teiles des Zahlungsanspruches des Betriebes in den Jahren 2006 bis 2009. Für die Jahre 2006 und 2007 ist der Betrag den entsprechenden Bescheiden zu entnehmen. Für die beiden Folgejahre ist er anhand der veröffentlichten Daten zur Höhe des Zuckerausgleiches<sup>7</sup> zu kalkulieren.

Die Zuckermarktreform bewirkt weiterhin eine Änderung der Höhe der Einheitsprämie im Jahr 2013, da auch diese Anteile an den BIB in diese Einheitsprämie einfließen. Nach derzeitigen Kalkulationen der Autoren kann die Erhöhung der voraussichtlichen Einheitsprämien in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bis zu 12 €/ha in Bezug auf die bis-

her bekannten Veröffentlichungen betragen.

b) Kürzung der ZA wegen finanzieller Disziplin, „Gesundheits-Check“ u. ä. bis 2013

Wie in der *Veröffentlichung 2005* sind die Autoren der Auffassung, dass eine Kürzung der Nominalbeträge nur um die bisher beschlossene Höhe der Modulation (ab 2007 in Höhe von 5 %) vorzunehmen ist. Weitergehende Kürzungen sind erst dann zu berücksichtigen, wenn dazu verlässliche Beschlüsse vorliegen. Dies betrifft auch die im Rahmen der Diskussion um den sogenannten „Gesundheits-Checks“ der GAP-Reform im Jahr 2009 diskutierten Kürzungen der

<sup>7</sup> z. B. Angaben aus dem „Merkblatt für den Zuckerausgleich“, herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand April 2006.

### Beispiel 1) – Entzug per 1. 1. 2008

Pächter in Sachsen mit Restpachtdauer bis 30. 9. 2015, Nominalbetrag ZA Ackerland normal mit 374,04 €/ha für das Jahr 2007 (lt. Bescheid), davon 50 €/ha aus Milch- und Tierprämien, 14,28 €/ha aus Zuckerausgleich (Zuckerquote rd. 0,24 t/ha),

Der Erwerbsverlust aus ZA per 1. 1. 2008 ergibt sich als Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge bis einschließlich 2015 und wird ermittelt bei einer Restpachtdauer bis 30. 9. 2015 in Höhe von 2.197 €.

**Tabelle 1: Ermittlung des Erwerbsverlustes aus ZA für Pachtfläche Ackerland – Angaben in €/ha (Kalkulationszins 4 %)**

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Auszahlungstermin	31. 12.	31.12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.
<i>Sockelbetrag / Direktzahlung ab 2013</i>	<i>309,76</i>	<i>309,76</i>	<i>314,78</i>	<i>324,83</i>	<i>339,90</i>	<i>360,00</i>		
Anteil BIB ohne Milch	14,00	14,00						
Anteil BIB aus Milch	36,00	36,00						
Anteil BIB aus Zuckerrüben	17,69	19,51						
<i>Anteil BIB gesamt</i>	<i>67,69</i>	<i>69,51</i>	<i>62,56</i>	<i>48,66</i>	<i>27,80</i>	<i>0,00</i>		
Nominalbetrag ZA/Direktzahlung vor Kürzungen	377,45	379,27	377,34	373,49	367,70	360,00	360,00	
Abschlag ab 2014							-33 %	
korrigierter Nominalbetrag/Direktzahlung	377,45	379,27	377,34	373,49	367,70	360,00	240,01	
Abzug für Modulation	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	
Auszahlungsbetrag	358,58	360,31	358,47	354,82	349,32	342,00	228,01	228,01
Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge	344,79	333,13	318,68	303,30	287,12	270,29	173,27	166,60
<b>Erwerbsverlust aus ZA per 1. 1. 2008 bei Pacht bis 2015</b>								<b>2.197,00</b>

Direktzahlungen bei Großbetrieben und eine Erhöhung der Modulation. Derzeit ist unklar, ob und wie diese Pläne umgesetzt werden. Die Unsicherheiten bei der Prognose von Kürzungen zeigen folgende Beispiele:

- Die Möglichkeit der Kürzung der Auszahlungsbeträge der ZA durch zusätzliche Mittelzuführungen zur nationalen Reserve wurde nicht in Anspruch genommen.
- Die EU-Osterweiterung führte ebenfalls zu keiner Kürzung der Auszahlungsbeträge der ZA<sup>8</sup>.
- Aus den überschüssigen Mitteln der nationalen Reserve sollen sogar ab 2008 die zusätzlichen ZA für Obstplantagen sowie Reb- und Baumschulfflächen finanziert werden, d. h. auch für den Eingriff in

derartige Fläche ist zukünftig der Zahlungsanspruch zu berücksichtigen.

## Berechnung des Erwerbsschadens aus Zahlungsansprüchen

Wie schon in der *Veröffentlichung 2005* dargestellt, gehen die Autoren davon aus, dass auch über das Jahr 2013 hinaus ein Erwerbsschaden aus einem Flächenverlust aufgrund des Wegfalls von Direktzahlungen zu berücksichtigen ist. Diese Auffassung wird durch zahlreiche Veröffentlichungen gestützt, wenngleich gewisse Reduzierungen zu erwarten sind. Solche Minderungen sind nach Auffassung der Autoren vor allem dann sachgerecht, wenn mit dauerhaft höheren Marktpreisen für landwirtschaftliche Produkte zu rechnen ist. Auf einen solchen Zusammenhang zwischen der Deckungsbeitragshöhe

<sup>8</sup> Bauernzeitung, 10. Woche 2007 v. 9. 3. 2007, S. 10; Bauernzeitung, 11. Woche 2007 vom 16. 3. 2007, S. 11.

### Beispiel 2) – Entzug per 1. 1. 2008

Gleicher Betrieb in Sachsen wie Beispiel 1, Eigentumsfläche Grünland, Nominalbetrag ZA Grünland normal mit 145,48 €/ha für das Jahr 2007 (lt. Bescheid), gleiche Zusammensetzung BIB-Anteil

Der Erwerbsverlust ergibt sich als Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge (auf Dauer) und wird ermittelt in Höhe von 5.513 €.

**Tabelle 2: Ermittlung des Erwerbsverlustes aus ZA für Eigentumsfläche Grünland – Angaben in €/ha (Kalkulationszins 4%)**

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	dauerhaft
Auszahlungstermin	31. 12.	31.12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	31. 12.	jew. 31. 12.
Sockelbetrag / Direktzahlung ab 2013	111,20	111,20	136,08	185,84	260,48	360,00		
Anteil BIB ohne Milch	14,00	14,00						
Anteil BIB aus Milch	36,00	36,00						
Anteil BIB aus Zuckerrüben	17,69	19,51						
Anteil BIB gesamt	67,69	69,51	62,56	48,66	27,80	0,00		
Nominalbetrag ZA/Direktzahlung vor Kürzungen	178,89	180,71	198,64	234,50	288,28	360,00	360,00	
Abschlag ab 2014							-33 %	
korrigierter Nominalbetrag/Direktzahlung	377,45	379,27	377,34	373,49	367,70	360,00	240,01	
Abzug für Modulation	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	
Auszahlungsbetrag	169,95	171,67	188,71	222,78	273,87	342,00	228,01	228,01 p.a.
Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge	163,41	158,72	167,76	190,43	225,10	270,29	173,27	4.165,12
<b>Erwerbsverlust aus ZA per 1. 1. 2008 bei Eigentumsfläche</b>								<b>5.513,00</b>

und der Höhe der Beihilfen der EU haben die Autoren bereits in der Veröffentlichung 2005 wie folgt hingewiesen: „Selbst bei der Unterstellung der Einstellung der EU-Direktzahlungen z. B. wegen stark gestiegener Weltmarktpreise ist dieses Vorgehen sachgerecht, da sich der Erwerbsschaden dadurch der Höhe nach nicht verändert, sondern nur in seiner Zusammensetzung“.

In der Folge der derzeitigen Entwicklung steigen der Deckungsbeitrag und das Einkommen je Flächeneinheit an, so dass nach Auffassung der Autoren folglich mit einer Reduzierung der Beihilfen zu rechnen sein dürfte. In den nachstehenden Beispielen ist eine Kürzung von 1/3 unterstellt worden.

### Schadensminderungspflicht/ Kalkulation des Marktwertes der Zahlungsansprüche

Hinsichtlich der Schadensminderungspflicht bezüglich der Aktivierung von freigesetzten Acker-ZA auf Grünland halten die Autoren die Empfehlung aus der **Veröffentlichung 2005** weiterhin aufrecht, d. h. es wird der für die jeweilige Entzugsfläche maßgebliche ZA in der Entschädigungsermittlung berücksichtigt, sofern vom Auftraggeber keine andere Vorgabe erfolgt oder gesicherte Erkenntnisse vorliegen, wonach dies nicht gerechtfertigt ist (beispielsweise Grünlandbetrieb mit geringen Anteilen Ackerland, Entzug der Ackerfläche und Kenntnis, dass für das Grünland nur geringerwertige Grünland-ZA vorhanden sind).

Zukünftig könnte es aber erforderlich sein, die Art des zu berücksichtigenden Acker-ZA neu einzuschätzen. Dies wäre der Fall, wenn die Stilllegungspflicht endgültig wegfallen sollte und aus den Stilllegungs-ZA normale Acker-ZA werden. Dann könnten regelmäßig wegen der Schadensminderungspflicht Stilllegungs-ZA Gegenstand der Entschädigungsermittlung sein, es sei denn, der jeweilige Betroffene weist nach, dass er derartige ZA nicht mehr besitzt.

Auch hinsichtlich der Methode der Schätzung des Marktwertes der Zahlungsansprüche gehen die Autoren davon aus, dass die in der **Veröffentlichung 2005** dargestellten Grundsätze nach wie vor sachgerecht sind und die Ermittlung der Marktwerte auch

weiterhin erforderlich ist:

- Die Kalkulation ist lediglich aufgrund der zwischenzeitlich teilweise vorliegenden Erkenntnisse über die ungefähre Höhe der Marktpreise entsprechend anzupassen. Grundsätzlich hat sich bestätigt, dass keine belastbaren Marktdaten zu den Verkaufserlösen von Zahlungsansprüchen verfügbar sind.
- Die vorliegenden (spärlichen) Marktdaten erlauben keine Rückschlüsse auf die zukünftig zu erwartenden Verkaufserlöse. Diese sind aber zwingend im Rahmen einer Entschädigungsermittlung schadensmindernd zu berücksichtigen, auch wenn die kalkulierten Marktwerte gering sind.

Hinsichtlich der Kalkulation des (zukünftigen) Marktwertes der Zahlungsansprüche sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

(1) Aus den zur Verfügung stehenden wenigen Marktdaten und Veröffentlichungen<sup>9</sup> ergibt sich, dass die Preise von ZA in den Jahren 2006 (im Regelfall bis 15. 5. 2006) und 2007 (im Regelfall bis 15. 5. 2007) tendenziell unter den im Jahr 2005 von den Autoren vermuteten Werten lagen, d. h. die Risiko- bzw. die Marktanpassungsabschläge sind deutlich höher als ursprünglich angenommen.

(2) Zu dieser Erkenntnis war KARG<sup>10</sup> schon im Jahr 2006 gelangt und hat vorgeschlagen, den Kalkulationszinsfuß auf 10 bis 12 % (nicht zu verwechseln mit dem Entschädigungszinssatz von 4 %) anzuheben, weil die Marktteilnehmer offensichtlich käufliche Übertragungen von Zahlungsan-

<sup>9</sup> Birnstengel, J. (2006): Marktwert der Zahlungsansprüche. in Bodenmarkt 2. NL-BzAR S. 22ff. Birnstengel, J. (2007): Ergebnisse und Auswirkungen des Handels mit Prämierechten. Unterlagen zur Vortrags- und Fachdiskussionsveranstaltung des HLBS e.V. LV Sachsen-Thüringen am 10. 3. 2007 in Meerane; gemäß einer Veröffentlichung von Stefan Kilian und Norbert Röder von der TU Weihenstephan im Bayerischen Landwirtschaftlichen Wochenblatt Nr. 36 vom 7. 9. 2007 wurden bei einem Handel bis zum 15. 5. 2007 im Durchschnitt das 1,5fache des Nennbetrages bezahlt, wobei auf lokaler Ebene starke Schwankungen aufgetreten sind.

<sup>10</sup> Karg, H. (2006): Wertermittlung von Zahlungsansprüchen. Aktualisiertes Skript zur Vortrags- und Diskussionsveranstaltung des HLBS-Landesverbandes Sachsen-Thüringen am 4. März 2006. in HLBS-Materialsammlung SV Nr. 25./32.

sprüchen als vergleichsweise risikobehaftet ansehen. Von ihm wurde hinsichtlich des Nachfrageabschlages eine lineare Kürzung berücksichtigt, wie in der *Veröffentlichung 2005* vorgeschlagen.

(3) Nach Auffassung der Autoren ist unter Berücksichtigung der Entwicklungen bis zum Jahr 2008 davon auszugehen, dass ein Kalkulationszinsfuß von ca. 12 % anzusetzen ist, wenn mit einem linearen Nachfrageabschlag entsprechend der Empfehlung der Autoren aus dem Jahr 2005 auszugehen ist. Alternativ dazu ist es auch denkbar, bei einem niedrigeren Kalkulationszinsfuß einen anderen Verlauf des linearen Nachfrageabschlages zu wählen (z. B. ausgehend von 25 % Nachfrageabschlag bei einem Handel bis 15. 5. 2006). Im weiteren Artikel wird von der ersten Variante ausgegangen.

(4) Ansonsten ist das in der *Veröffentlichung 2005* genannte dreistufige Verfahren anwendbar. Die Autoren halten es dabei nach wie vor für sachgerecht, bezüglich der BIB-Anteile an den ZA auf einen Nachfrageabschlag zu

verzichten, d. h. der Marktwert der ZA wird fiktiv getrennt nach Anteil des Sockelbetrages und Anteil des BIB bewertet.

(5) Ein Hinweis ist in Bezug auf die Umsatzsteuer erforderlich, die beim Handel von Zahlungsansprüchen auf den Nominalbetrag zu erheben ist, und zwar sowohl beim optierenden als auch beim pauschalierenden Landwirt in Höhe von 19 %. Dies führt bei einem pauschalierenden Landwirt beim Kauf von Zahlungsansprüchen zu höheren Kosten, da die Vorsteuer nicht geltend gemacht werden kann. Allerdings ist davon auszugehen, dass daraus keine Wirkungen auf die am Markt zu realisierenden Werte für Zahlungsansprüche resultieren, da zumindest in den Neuen Bundesländern optierende Landwirte überwiegen. Im folgenden Beispiel zum Marktwert der ZA wird auf der Basis von Nettobeträgen kalkuliert.

(6) Für die Kalkulation der Verkaufserlöse ist weiterhin zu berücksichtigen, zu welchem Zeitpunkt konkret der Entzug der Flächen stattfindet. Bei einem Entzug bis zum 15. 5. des laufenden Jahres<sup>11</sup> kann von einer Veräußerung ausgegangen werden, die noch zu einer Aktivierung im

<sup>11</sup> ggf. unter Beachtung verwaltungstechnischer Sonderregelungen (Zeitraumerweiterung).

**Tabelle 3: Kalkulation der Marktwerte der Acker-ZA**

Verkauf zum 1. 1. des Jahres	2008	2009	2010	2011	2012	ab 2013
Auszahlungsbetrag (nach Modulation)	358,58	360,31	358,47	354,82	349,32	342,00
Nachfrageabschlag vom Sockelbetrag	28,57 %	42,86 %	57,14 %	71,43 %	85,71 %	100,00 %
Gegenwartswert der Zahlungen bis 2013	1.459,10	1.276,09	1.068,91	838,71	584,53	305,36
Nachfrageabschlag vom Sockelbetrag	360,67	480,06	548,66	554,57	480,79	305,36
Gesamtwert vor Nutzensteilung rd.	1.098	796	520	284	104	0
Marktwert (nach Nutzungsteilung, 50 %) zum Verkaufszeitpunkt	549	398	260	142	52	0

**Tabelle 4: Kalkulation der Marktwerte der Grünland-ZA**

Verkauf zum 1. 1. des Jahres	2008	2009	2010	2011	2012	ab 2013
Auszahlungsbetrag (nach Modulation)	169,95	171,67	188,71	222,78	273,87	342,00
Nachfrageabschlag vom Sockelbetrag	28,57 %	42,86 %	57,14 %	71,43 %	85,71 %	100,00 %
Gegenwartswert der Zahlungen bis 2013	937,43	866,31	785,60	679,39	527,94	309,50
Nachfrageabschlag vom Sockelbetrag	209,73	302,55	385,34	439,95	432,01	309,50
Gesamtwert vor Nutzensteilung rd.	728	564	400	239	96	0
Marktwert (nach Nutzungsteilung, 50 %) zum Verkaufszeitpunkt	364	282	200	120	48	0

laufenden Jahr führt und damit im Barwert der Auszahlungsbeträge zu berücksichtigen ist. Bei einem Verkauf nach diesem Datum wird regelmäßig erst die Aktivierung im nächsten Jahr möglich sein.

Die Tabellen 3 und 4 enthalten die Kalkulation der Marktwerte für die in den Beispielen 1) und 2) genannte Höhe der Zahlungsansprüche. Dies erfolgt bei einem Kalkulationszinssatz von 12 % und einem linearen Nachfrageabschlag für verschiedene Verkaufszeitpunkte.

### Beispiele zur Entschädigungs- ermittlung für Erwerbsverlust aus Zahlungsansprüchen

Der Entschädigungsbetrag im Beispiel 1) für den Bewertungsstichtag 1. 1. 2008 – Flächenentzug Pachtfläche Ackerland bei einer Restpachtdauer bis 2015 - ergibt sich aus dem Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge bis zum Pachtende 2015 in Höhe von 2.197 €/ha (s. Tab. 1, letzte Zeile) abzgl. des Marktwertes (Verkaufserlöses) des Acker-ZA von 549 €/ha (s. Tab. 3, Verkauf zum 1. 1. 2008, letzte Zeile) zzgl. des Verkaufserlöses zum Pachtende (s. Tab. 3, ab dem Jahr 2013 = 0 €/ha) und beträgt 1.648 €/ha.

Der Entschädigungsbetrag im Beispiel 2) für den Bewertungsstichtag 1. 1. 2008 – Flächenentzug Eigentumsfläche Grünland – ergibt sich aus dem Gegenwartswert der Auszahlungsbeträge (dauerhaft) in Höhe von 5.513 €/ha (s. Tabelle 2, letzte Zeile) abzgl. des Marktwertes (Verkaufserlöses) des Grünland-ZA von 364 €/ha (s. Tab. 4, Verkauf zum 1. 1. 2008) zzgl. des Verkaufserlöses (entfällt, weil Eigentumsfläche) und beträgt 5.149 €/ha.

### Sonstige Hinweis

1. Es ist immer zu prüfen, ob die zu berücksichtigenden ZA Handelsbeschränkungen unterliegen (>20 % Anteil aus nationaler Reserve, z. B. im BIB, bedingt eine 5jährige Handelssperre).
2. Bei Kleinbetrieben ist die Grenze von 5.000 € Gesamtauszahlungsbetrag bezüglich der Kürzung durch Modulation zu prüfen.
3. Bei einem zeitweiligen Flächenentzug halten es die Autoren nicht für sachgerecht,

einen zeitweiligen schadensmindernden Verkauf und späteren Zukauf der ZA zu berücksichtigen. Dies widerspricht zum einen der Lebenswirklichkeit i. V. m. der Frage, ob dies dem Landwirtschaftsbetrieb zuzumuten ist (Problem der Einschätzung der Zeitdauer der zeitweiligen Inanspruchnahme, Kosten und Aufwand für Ver- und Zukauf i. d. R. eines geringen Umfanges von ZA), und ist zum anderen taxationsökonomisch aufgrund des i. d. R. geringen Flächenumfanges i. V. m. den geringen Verkehrswertdifferenzen abzulehnen.

### Autoren:

#### Dr. Jörg Spinda

Dipl.-Ing.agr., ö. b. v. SV  
Ahornstraße 10  
06246 Bad Lauchstädt  
Telefon: 03 46 35 – 300 700  
Telefax: 03 46 35 – 300 101  
Internet: <http://www.wrankmore.de>  
E-Mail: [j.spinda@wrankmore.de](mailto:j.spinda@wrankmore.de)

#### Dr. Heinrich Karg

Dipl.-Ing.agr., ö. b. v. SV  
Friedhofstraße 24  
07973 Greiz  
Telefon: 0 36 61 – 48 20 43  
Mobil: 0171 – 6 25 33 79  
Telefax: 0 36 61 – 48 20 45  
Internet: <http://www.heinrich-karg.de>  
E-Mail: [H.Karg@t-online.de](mailto:H.Karg@t-online.de)

#### Dr. Hans-Werner Uherek

Dipl.-Ing.agr., ö. b. v. SV  
Lausicker Straße 37  
04229 Leipzig  
Telefon: 03 41 – 8 61 68 50  
Telefax: 03 41 – 8 61 70 72  
Internet: <http://www.uherek.de>  
E-Mail: [Post@uherek.de](mailto:Post@uherek.de)