

## **Berichte über die Forumssitzungen anlässlich der 75. Herbsttagung der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht 28.-30. September 2020, Goslar**

### **D. Forum Agrarwirtschaftsrecht**

Rechtsanwalt Ingo Glas, Ausschussvorsitzender (\*)

Im Rahmen des 75. Agrarrechtsseminars in Goslar fand unter der Leitung des Vorsitzenden des Ausschusses für Agrarwirtschaftsrecht, Rechtsanwalt Ingo Glas, ein Forum statt. Dieses befasste sich mit dem Thema **Sale and Lease-Back in der Landwirtschaft**.

In besonderen Situationen hat das Sale and Lease-Back (nachfolgend SLB genannt) auch in der Landwirtschaft als Finanzierungsinstrument Einzug gehalten. Das Forum Agrarwirtschaftsrecht befasste sich am 28.09.2020 im Rahmen der Agrarrechtstagung der DGAR mit der Bedeutung, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der rechtlichen Einordnung des SLB.

### **I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Als Gastreferent berichtete zunächst Herr Bernhard Forstner vom Thünen-Institut für Betriebswirtschaft über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dabei bezog sich Herr Forstner auf das Thünen Working Paper 155 mit dem Titel: „Verkauf und Rückpacht von Agrarflächen (Sale and lease back): Analyse und Bewertung aus betriebswirtschaftlicher Sicht“. (1) Diese Studie wurde im September 2020 von Herrn Forstner in Zusammenarbeit mit Frau Dr. Jarmila Cortiss fertig gestellt.

Herr Forstner führte aus, dass klassische Bankdarlehen in der Regel vorzüglicher seien als ein SLB. Die Vor- und Nachteile der einen oder der anderen Finanzierungsform würden stark von den Umständen des Einzelfalles abhängen. Bei einem SLB bestünde die Gefahr, dass stille Reserven in den Flächen aufgedeckt werden und zu einer Ertragsbesteuerung führen. Dabei sei der individuelle Steuersatz zu beachten. Andererseits spiele der Zinssatz für Bankdarlehen eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Bodenpreise und der Pachten habe einen entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität eines SLB. Davon würde die Rentabilität der Nutzung eines SLB abhängen. Schließlich seien die relativ hohen Transaktionskosten bei einem SLB zu beachten.

Nach Darstellung von Herrn Forstner würden die entscheidenden Vorteile eines SLB in der Verbesserung der Liquidität, insbesondere in einer finanziellen Notlage des Agrarbetriebes liegen. Ein SLB könne auch ein adäquates Mittel zur Beschaffung von zusätzlichem Investitionskapital z.B. für Wachstum und Diversifizierung sein. Schließlich kann ein SLB dazu eingesetzt werden, um eine Unternehmensnachfolge oder den gleitenden Ausstieg des bisherigen Agrarunternehmers finanziell darstellbar zu machen.

Die Risiken des SLB bestünden nach Ansicht von Herrn Forstner in einem möglichen Flächenverlust nach Pachtende, weil die künftigen Absichten des Erwerbers der Flächen nicht abgeschätzt werden können. Ein SLB könne im Falle einer finanziellen Krise zudem einen überfälligen und notwendigen unternehmerischen Schnitt hinauszögern aber nicht verhindern. Dadurch könnte wertvolle Zeit für einen geordneten Rückzug verloren gehen und betriebswirtschaftliche Ressourcen vernichtet werden. Da sich das SLB regelmäßig außerhalb der Banken abspielt, verliert deren Kontrollfunktion z.B. über das Rating an Bedeutung.

Mit Blick auf die Agrarstruktur führte Herr Forstner aus, dass ein SLB in der Landwirtschaft den Strukturwandel je nach Mittelverwendung beschleunigen aber auch bremsen könne. Für bestimmte künftige Problemlösungen biete ein SLB Potential. So könne ein SLB bei einer Unternehmensnachfolge helfen, den Übergang zu finanzieren und damit – zumindest mittelfristig – die Bewirtschaftung des Betriebes zu sichern. Der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft erfordere den Kauf von Agrarflächen; dabei könne ein SLB als Finanzierungsform eingesetzt werden, um die für den Betrieb erforderlichen Flächen zu sichern. Aus Sicht der Investoren sei ein SLB eine konsequente und willkommene Alternative, um Investitionsrisiken abzumildern. Ein SLB würde nicht zwangsläufig zu einer Flächenkonzentration bei Großunternehmen und nichtlandwirtschaftlichen Investoren führen;

vielmehr können auch neuartige Beteiligungsformen entstehen, die eine breite Vermögensstreuung ermöglichen.

## **II. Rechtliche Aspekte eines SLB**

Der Vorsitzende des Ausschusses für Agrarwirtschaftsrecht, Herr Rechtsanwalt Ingo Glas, nahm eine rechtliche Einordnung des SLB vor.

Bei der Grundvariante eines SLB werden die Agrarflächen vom Landwirten an den Leasinggeber/Investor veräußert und sogleich an den Agrarunternehmer zurück verpachtet. Dem Agrarbetrieb wird der Rückkauf der Flächen nach Ablauf einer bestimmten Zeit und zu vordefinierten Konditionen angeboten. Der Vorteil für den Agrarunternehmer besteht in einer Verbesserung seiner Eigenkapitalquote, der

Beschaffung von Liquidität für Investitionen oder Schuldentilgung, in einer steuerlichen Abzugsfähigkeit der Leasingraten/Pachtaufwendungen und darin, dass – anders als bei einem klassischen Bankdarlehen – keine zusätzlichen Sicherheiten gestellt werden müssen. Allerdings schlagen die Steuerbelastung durch einen Veräußerungsgewinn und die hohen Transaktionskosten negativ zu Buche.

In den Bereich der Grundvariante fallen spezielle Liquiditätshilfeprogramme der Länder. Nach diesen Programmen hat der Agrarunternehmer die Möglichkeit einen Teil seiner Flächen an das Bundesland bzw. die dafür eingesetzte Siedlungsgesellschaft zu verkaufen, zurück zu pachten und innerhalb eines definierten Zeitraums zu festgelegten Konditionen zurück zu kaufen. In Mecklenburg-Vorpommern ist dies z.B. bis zu einem Wert von 1 Mio. € möglich. Die Laufzeit für die Rückpacht beträgt regelmäßig 6, maximal 9 Jahre. Der Pachtzins beträgt zurzeit 1,9 % vom Kaufpreis zzgl. Nebenkosten; zusätzlich fällt ein pauschales Entgelt an. Der zugesicherte Rückkauf kann zum Ankaufspreis zzgl. der Nebenkosten erfolgen.

Beim sogenannten Investorenmodell ist ein Rückkauf der Flächen nicht vorgesehen. Dieses Modell kommt daher in der Regel nur in Betracht, wenn die Flächen in der Hand einer Familie als langfristige Kapitalanlage eingesetzt werden sollen. Für den Landwirt besteht allerdings die Gefahr, dass eine Rückpacht nicht länger als 30 Jahre lang abgesichert werden kann, da nach Ablauf von 30 Jahren eine Kündigung des Pachtvertrages möglich ist (§ 594b BGB).

Beim Kooperationsmodell gründen der Landwirt und der Investor eine Personengesellschaft. Der Kapitalgeber legt seinen Investitionsbetrag in die Gesellschaft ein, während der Agrarunternehmer seine Flächen an die Gesellschaft verkauft. Die Gesellschaft betreibt entweder selbst Landwirtschaft oder verpachtet die Flächen an den Agrarbetrieb zurück. Diese Variante begründet die Möglichkeit die für den Flächenerwerb erforderliche Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu erhalten, sofern die Gesellschaft bei richtiger Gestaltung des Konzeptes selbst den Status eines Landwirts erhält und damit kaufberechtigt ist.

Schließlich können die negativen steuerrechtlichen Folgen, die regelmäßig durch den Flächenverkauf entstehen, durch das sogenannte 6b-Modell vermieden werden. Dabei macht sich der Landwirt die einkommensteuerrechtliche Möglichkeit zunutze, dass er den Veräußerungsgewinn nach § 6b EStG auf die Anschaffung anderer Flächen übertragen kann, sofern die in § 6b EStG normierten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Dieses Modell entspricht im Wesentlichen dem Kooperationsmodell. Allerdings beteiligt sich der Agrarunternehmer mit 94 bis 100 % an der Personengesellschaft. Den in seinem bisherigen Agrarunternehmen entstehende Veräußerungsgewinn kann er über seine Mitunternehmerschaft an der Personengesellschaft auf ihren Flächenkauf übertragen und hierdurch eine Ertragsbesteuerung vermeiden. Zudem fällt Grunderwerbsteuer im Umfang seiner Beteiligung an der Personengesellschaft nicht an.

### III. Fazit

Ein SLB in der Landwirtschaft ist eine auch in der Agrarbranche bereits angekommene Finanzierungsvariante. Ihre Bedeutung ist allerdings angesichts hoher Transaktionskosten und möglicher Steuerbelastungen deutlich geringer als eine klassische Bankenfinanzierung. Das SLB kann aber in besonderen Konstellationen ein adäquates Mittel sein, um Finanzierungsnotwendigkeiten, die der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit sich bringt, zu bewerkstelligen. Bei richtiger Gestaltung und abhängig von den Interessen der Beteiligten können Steuerbelastungen vermieden oder zumindest deutlich eingeschränkt werden. Zudem können die Anforderungen, die das Grundstücksverkehrsgesetz vorgibt, eingehalten werden.

\*) Der Autor ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht und Fachanwalt für Steuerrecht in der Kanzlei Geiersberger ■ Glas & Partner mbB, Rostock.

1) [https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-workingpaper/ThuenenWorkingPaper\\_155.pdf](https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-workingpaper/ThuenenWorkingPaper_155.pdf),  
Abruf vom 15.11.2020.