

Betriebswirtschaftliche Aspekte bei der Entscheidung Kauf oder Pacht



Betriebswirtschaftliche Betrachtung Bodenkauf oder Pacht

betriebliche Bedingungen

- Betriebsgröße, bereits gepachtet, Risiko des Nutzungsverlustes
- Eigenkapital, **freie liquide Mittel**, Gewinnerwartungen
- Verhältnis Eigentum zur Pacht und bestehender Kredite zum Marktwert der Eigentumsflächen

allgem. Einflussfaktoren

- Verhältnis Kaufpreis zum Marktwert und Ertragswert
- Alternativer Pachtpreis
- Finanzierungszins und Marktzins für eigene Geldanlagen (Alternative)
- Zu erwartende Preisentwicklung des Bodens (Spekulation)



Beispielrechnung 10 ha Ackerland

- Bodenpunkte: 90
- Pachtpreis je Bodenpunkt: 4,20 € = 3.780 €/10 ha
- Pachtlaufzeit: 10 Jahre
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten
100.000 €, 150.000 €, 200.000 €
- Zinsbindung für 10 Jahre: 3,75% p.a.
- Laufzeit 30 Jahre



Durchschnittliche Belastungsunterschiede zwischen Pacht und Kauf

Kaufpreis in €	jährliche Pacht in €	jährliche Annuitätsrate in €	jährliche Diff. Geldabfluss nach 30% Steuersatz in €	gesamter Geldabfluss nach 10 Jahren in €	Restschuld nach 10 Jahren in €
100.000	3.780	5.609	2.206	22.060	77.940
150.000	3.780	8.413	4.163	41.630	116.910
200.000	3.780	11.217	6.453	64.535	155.881



Darlehensrechner



Microsoft Office
cel 97-2003-Arbeitsk



SCHUBERT & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft

Bis zu welchem Preis ist der Kauf sinnvoll?

- bei **freien verfügbaren** Geldmengen ist der ersparte Pachtzins die Rendite für das angelegte Kapital
- zu erwartende Wertsteigerungen sind zu berücksichtigen
- bei **Kreditkauf** ist die Liquiditätsentwicklung das Entscheidende
- bei 20.000€/ha Kaufpreis verbraucht man den Gewinn von 3-4 ha an Liquidität



Bis zu welchem Preis ist der Kauf sinnvoll?

- Die zu erwartenden Gewinne und deren geplante Verwendung begrenzen den Kaufpreis auf das Machbare!
- Besteht die Möglichkeit zur langfristigen weiteren Pacht, ist diese dem Kauf bei hohem Kaufpreis oder teurer Finanzierung vorzuziehen.
- Verkauf an Nichtlandwirte bei langfristigerer Pacht ist eine Alternative!
- Betriebswirtschaftliche Aspekte sollten berücksichtigt werden, da der Marktpreis sich langfristig nicht von ihnen abkoppeln kann.
- Die Spekulation am deutschen Bodenmarkt sollte global betrachtet werden, ein extremer Wertverfall ist aber wahrscheinlich nicht zu erwarten.



Zusammenfassung

- Liquidität, Ertragskraft und Größe des Unternehmens entscheiden über Pacht oder Kauf.
- Kauf auf Kredit ist - wie im Beispiel erläutert - nur bis zu einem vertretbaren Preis sinnvoll.
- Ist Kauf und Pacht nicht wirtschaftlich, ist der Verzicht besser, als langfristige Verluste.
- Die Gesamtbetrachtung aller betrieblichen Folgen ist Grundlage der Entscheidung, eine pauschale Empfehlung ist nicht seriös.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bernhard-Thiersch-Str. 6
38820 Halberstadt

Tel. 03941/5663-0
www.schuber-partner.de

Präsentation:

www.schuber-partner.de/Service/Downloads

SCHUBER & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft

