



Geiersberger ■ Glas  
Rechtsanwälte Fachanwälte  
Rostock ■ Schwerin

**Ausschuss für Agrarwirtschaftsrecht**

# **Sale and Lease-Back für landwirtschaftliche Flächen**

09.05.2019 Bad Herrenalb

**Rechtsanwalt Ingo Glas**

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB  
Rechtsanwälte und Fachanwälte  
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Agrarrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht

Doberaner Str. 10-12  
18057 Rostock  
Tel. 0381 4611980  
kanzlei@geiersberger.de  
[www.geiersberger.de](http://www.geiersberger.de)

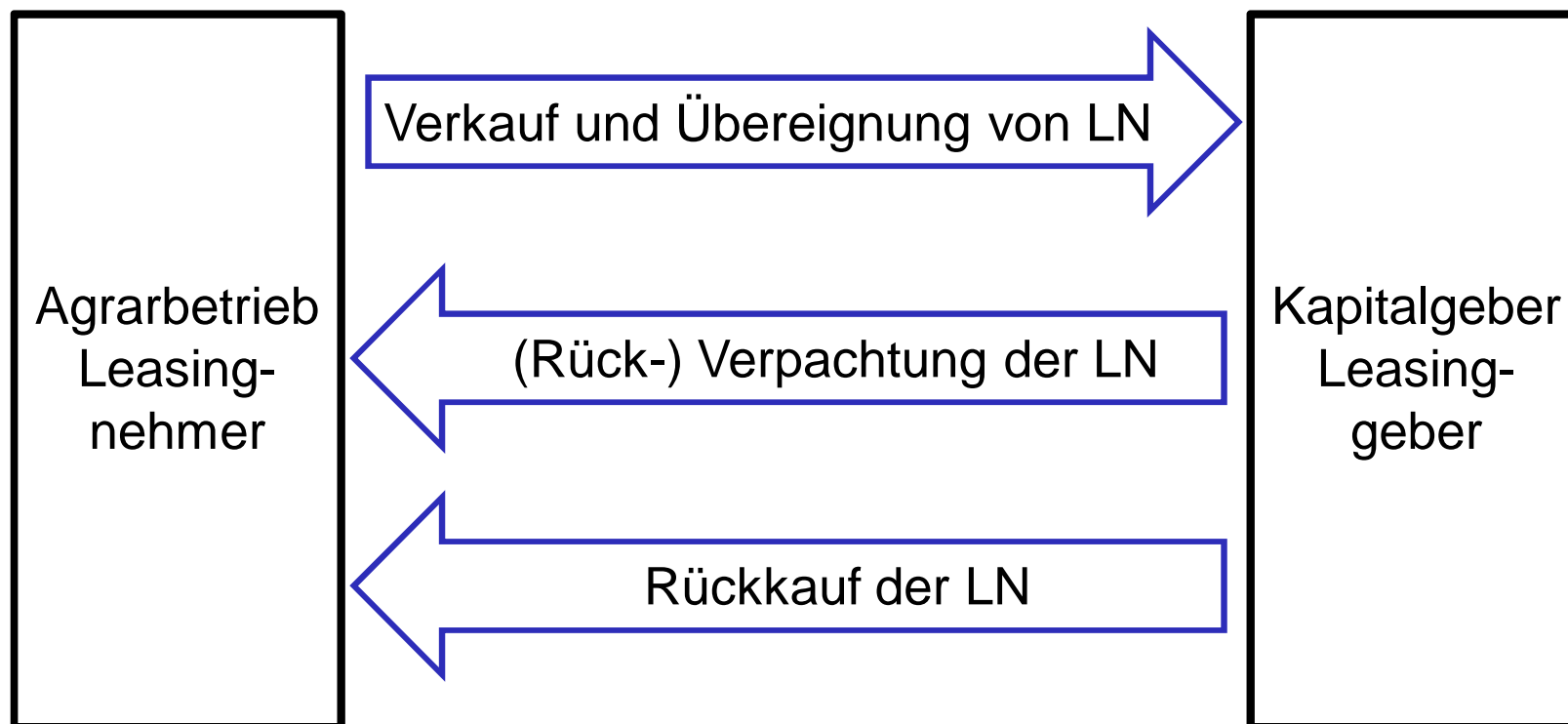


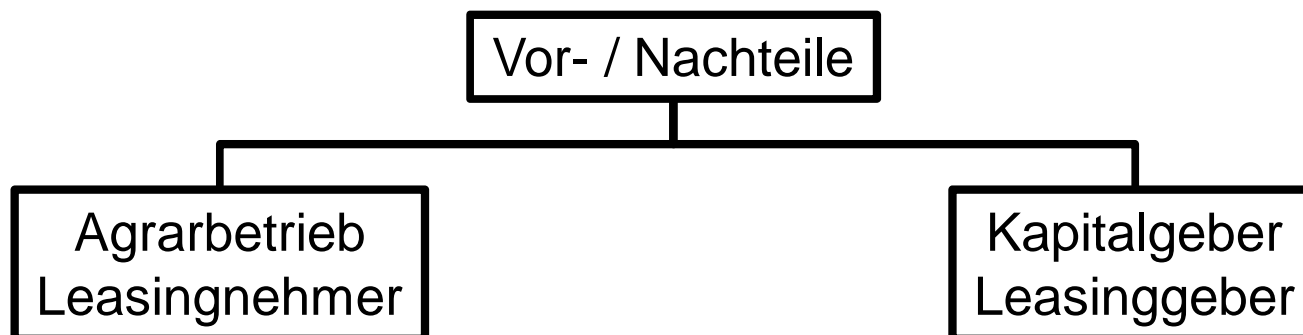
### **Sale and Lease-Back**

1. Begriffsbestimmung
2. Investorenmodell
3. Liquiditätshilfe der Länder
4. Kooperationsmodell
5. 6b-Modell
6. Fazit



## Grund- / Ausgangsvariante für einen Sale and Lease-Back





- + Erhöhung Eigenkapitalquote
- + Liquidität für Investitionen bzw. Schuldentilgung
- + steuerliche Abzugsfähigkeit der Leasingraten / Pachtaufwand
- + keine weiteren Sicherheiten notwendig
- Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn
- hohe Transaktionskosten

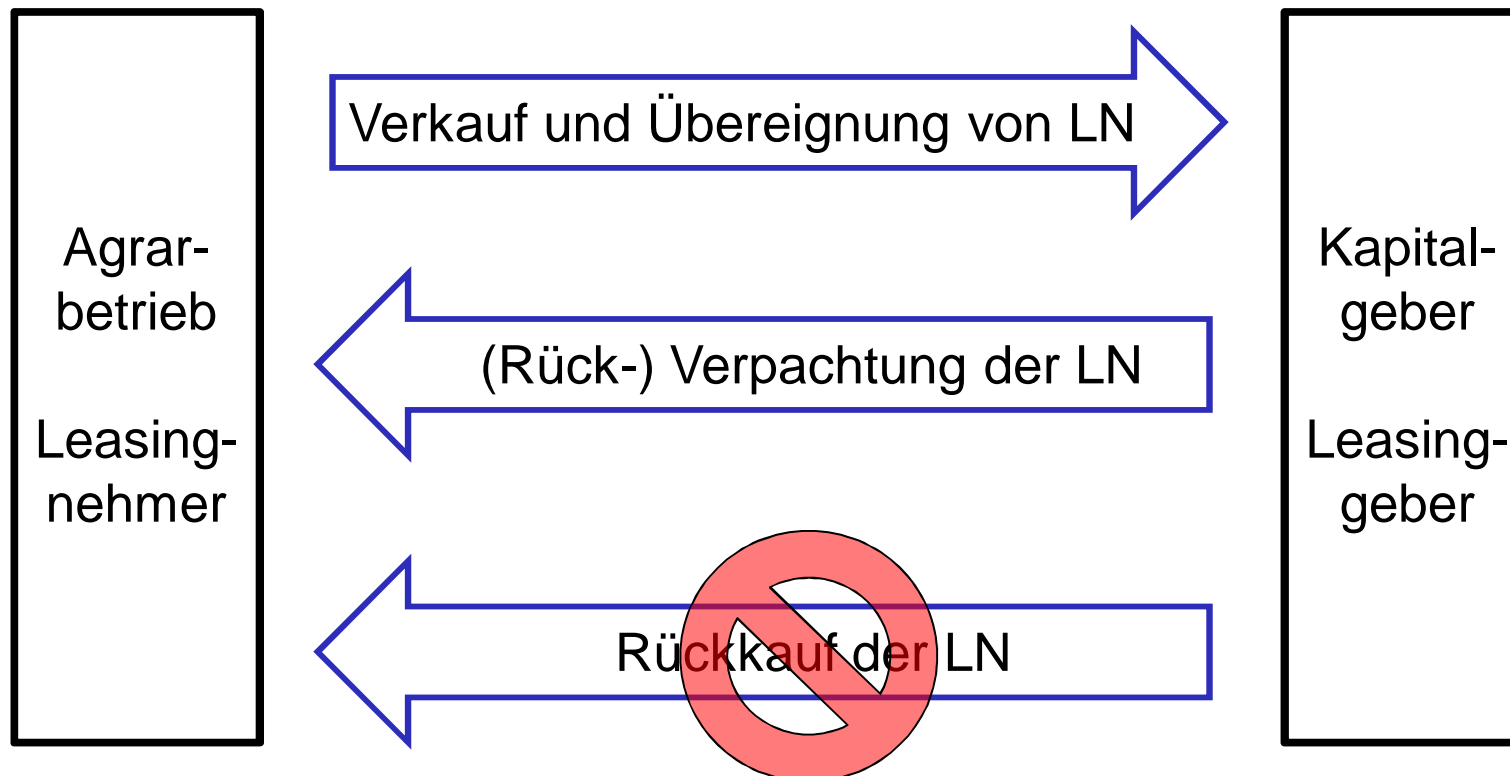
- + schnelle Verwertung der LN in der Krise
- + Kapitalgeber muss keine Bank sein
- hoher administrativer Aufwand
- aufgrund Rückkaufoption verfügt Kapitalgeber nicht dauerhaft über LN

# Investorenmodell

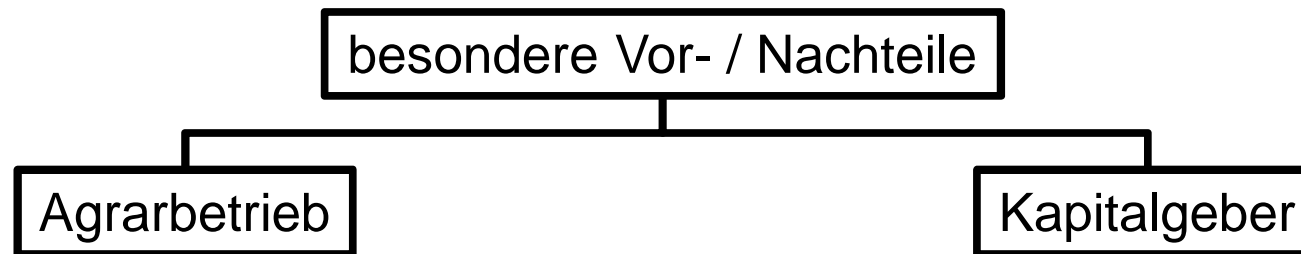
## Investorenmodell

### Kapitalgeber:

- Gesellschafter
- Familienmitglieder
- Investoren
- Kirche



# Investorenmodell



**+** sofern Kapitalgeber =  
Gesellschafter bzw. Familienmitglied  
➔ Generationenwechsel einfach möglich

**-** Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn

- vermeidbar durch 6b-Rücklage
- Auflösung u.U. problematisch

**-** hohe Transaktionskosten:  
GrESt, Notar- u. GB-Kosten

**-** dauerhafter Verlust des Eigentums an LN

**-** Rückpacht spätestens  
nach 30 Jahren kündbar

**+** dauerhafte Sicherung des  
Eigentums an LN

**-** lange Bindung aufgrund  
langfristigem Pachtvertrag

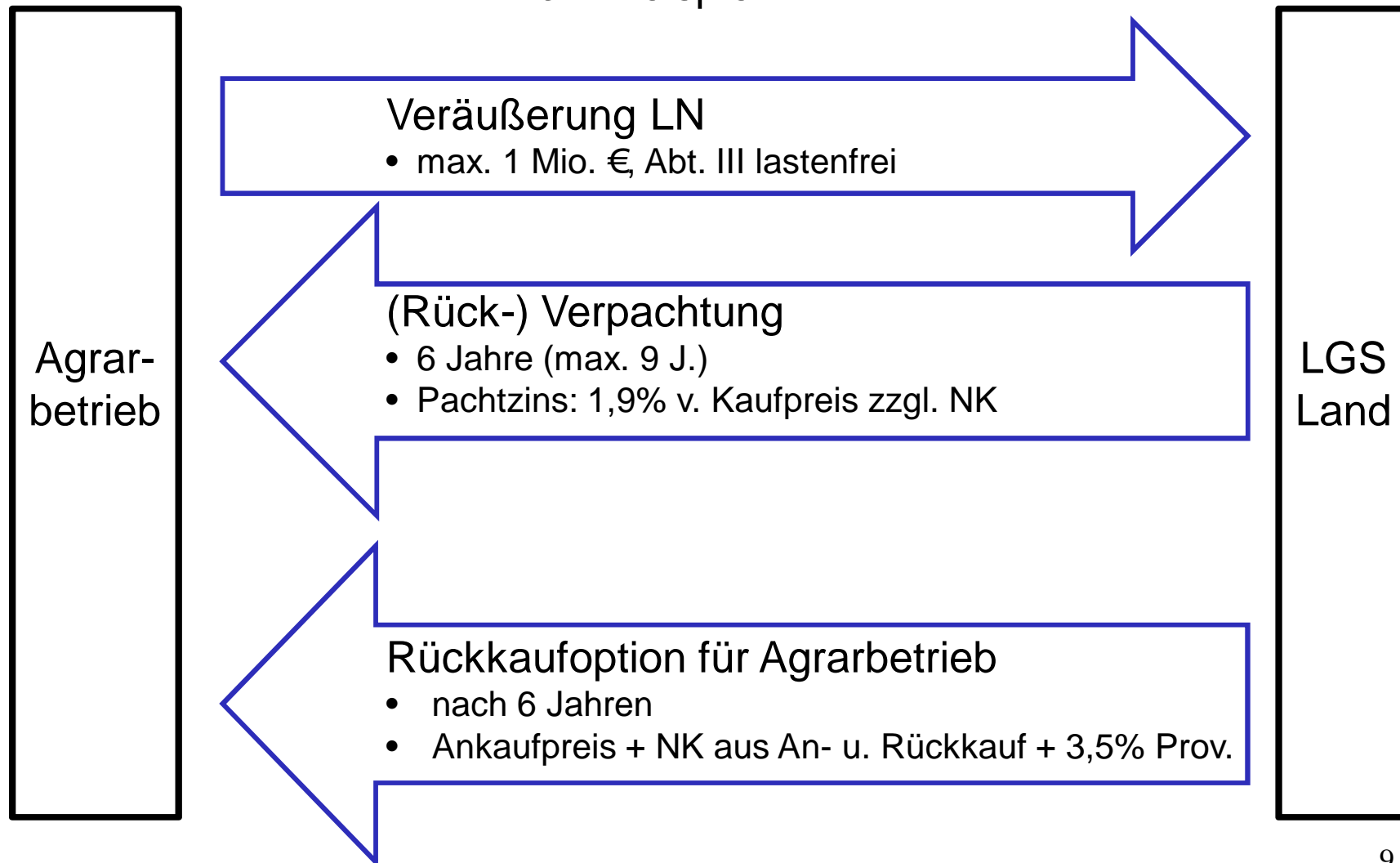
**-** Genehmigung nach GrdstVG  
problematisch mangels  
Landwirtseigenschaft

Ausnahmen:

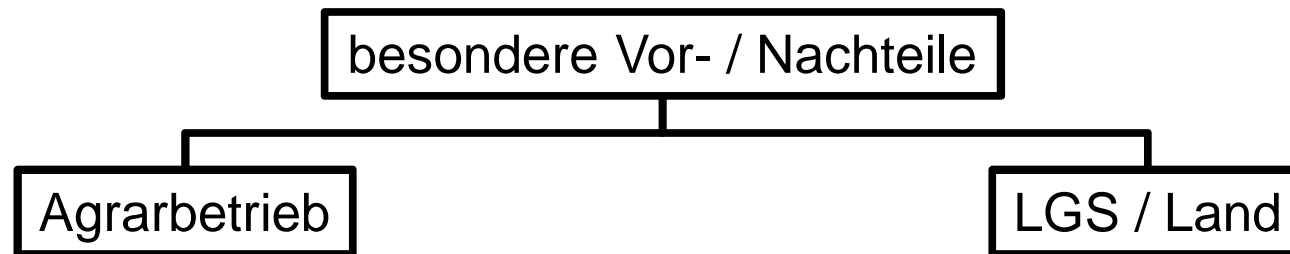
- Kirche: keine Genehmigung erforderlich, § 4 Nr. 2,
- Gesellschafter: genehmigungsfähig, wenn Haupterwerb im Agrarbetrieb



## Liquiditätshilfe der Länder am Beispiel M-V



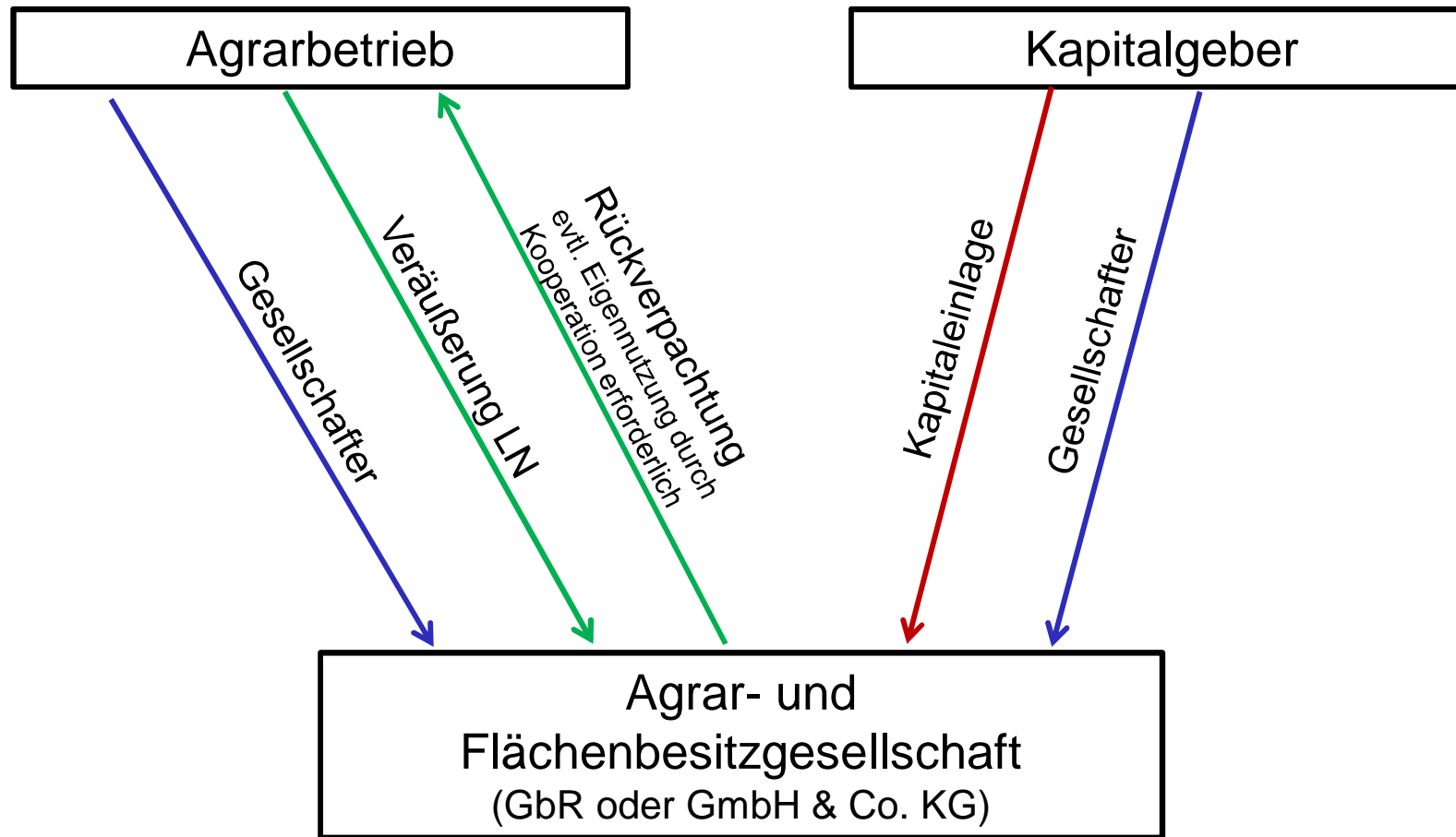
# Liquiditätshilfe der Länder



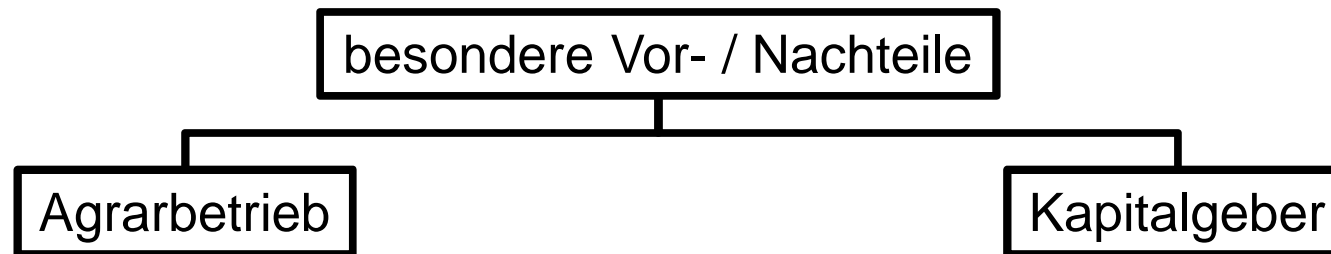
- + Land wird keine Eigenbewirtschaftung anstreben
- + garantierter Rückerwerb möglich
- Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn
  - Auflösung 6b-Rücklage durch Rückkauf der LN nach 6 J. nicht mehr möglich
- (sehr) hohe Transaktionskosten:
  - bezogen auf 6 J.
  - 2 x GrESt, 2x Notar- u. GB-Kosten, Prov.
- kurze Pachtlaufzeit (6 J.)

- + bei Nichtausübung der Rückkaufoption
  - ➔ freie Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über LN
- + Ertrag durch 3,5% Provision

# Kooperationsmodell



# Kooperationsmodell

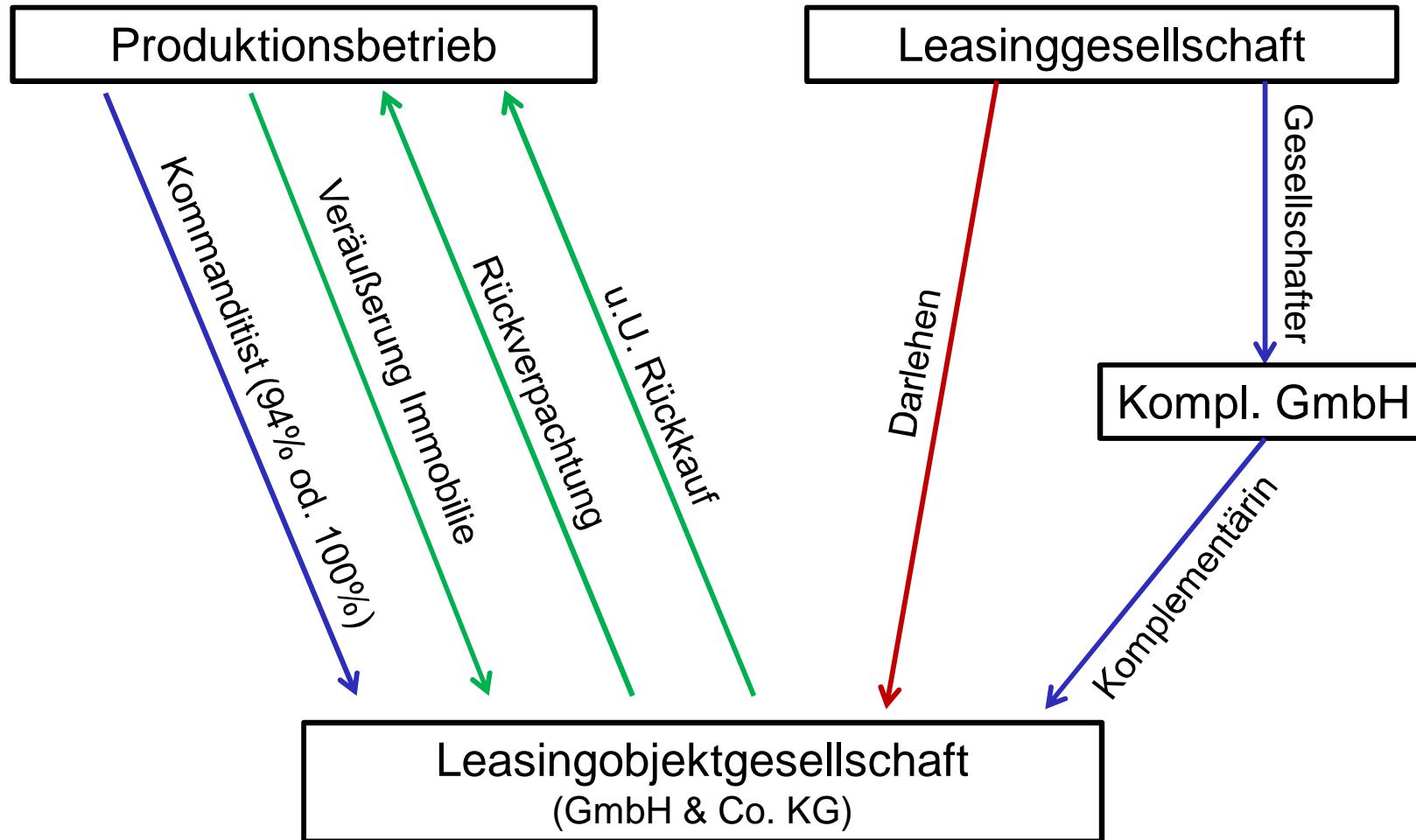


- + Agrarbetrieb (bzw. ihr GeFü) sollte Leitung in Kooperation übernehmen
- Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn
  - evtl. vermeidbar durch Einlage zum Buchwert und Kapitalentnahme
- dauerhafter Verlust des Eigentums an LN
  - es sei denn ➔ Rückkaufoption vereinbart
- Rückpacht spätestens nach 30 Jahren kündbar

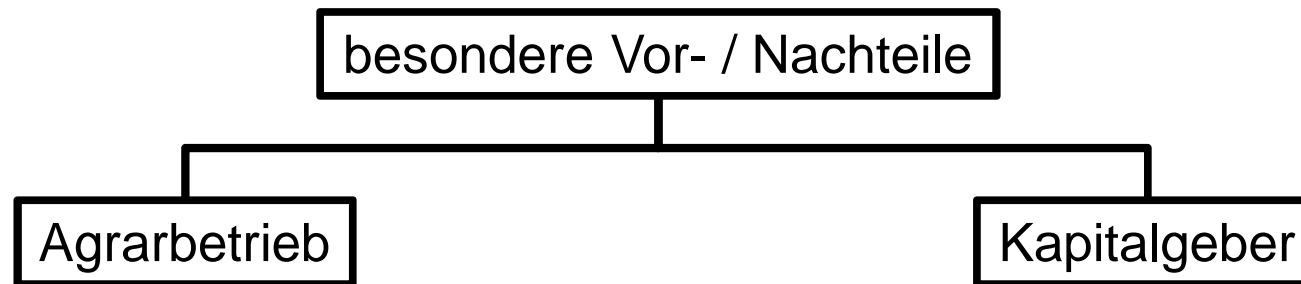
- + für Genehmigung nach GrdstVG keine Landwirtseigenschaft notwendig
- + durch Vereinbarung eines Exit-Szenarios kann alleinige Herrschaft übernommen werden
- Verwaltungskosten für Kooperation
- Vertrauen in Betriebsführung der Kooperation durch den Agrarbetrieb notwendig

# 6b-Modell

(eine in der gewerblichen Wirtschaft praktizierte Lösung)



## 6b-Modell



- + bei Rückkaufoption  
➔ dauerhafte Sicherung der LN
- + keine Steuerbelastung durch Veräußerung der LN
  - Veräußerungsgewinn wird in 6b-Rücklage eingestellt und über Ergänzungsbilanz auf die Anschaffungskosten der Leasingobjektgesellschaft aufgelöst

- + Übernahme der Anteile an Leasing-Objektgesellschaft, sofern Darlehen nicht bedient wird
- Genehmigung nach GrdstVG nur unproblematisch, wenn Leasing-Objektgesellschaft Landwirtseigenschaft erfüllt
- Verwaltungskosten für Leasing-Objektgesellschaft

### **Liquiditätsbeschaffung durch Flächenverkäufe sind in der Landwirtschaft möglich**

#### **Investorenmodell:**

- löst hohe Steuerbelastung aus
- Anforderungen an GrdstVG schwer zu erfüllen

#### **Liquiditätshilfe des Landes:**

- löst hohe Steuerbelastung aus
- sehr hohe Transaktionskosten für relativ kurze Laufzeit

#### **Kooperationsmodell:**

- löst hohe Steuerbelastung aus
- keine Probleme mit GrdstVG

#### **6b-Modell:**

- keine (Ertrag-) Steuerbelastung
- Anforderungen an GrdstVG schwer zu erfüllen

#### **Kombination aus Kooperations- und 6b-Modell:**

- bietet die meisten Vorteile