

Sale and Lease-Back für landwirtschaftliche Flächen

28.09.2020 Goslar

Rechtsanwalt Ingo Glas

Zur Person

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB

Rechtsanwälte und Fachanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

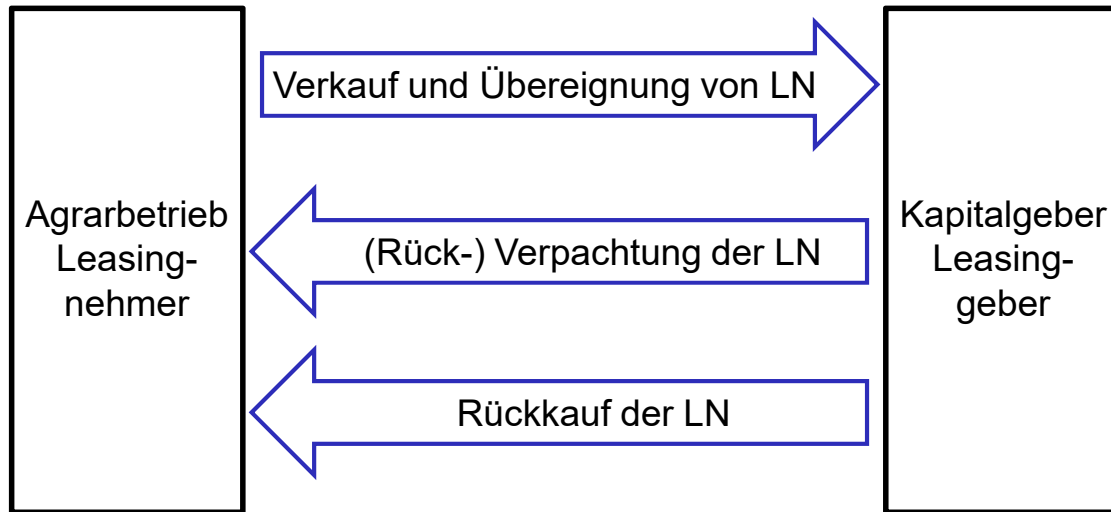
Doberaner Str. 10-12
18057 Rostock
Tel. 0381 4611980
kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de



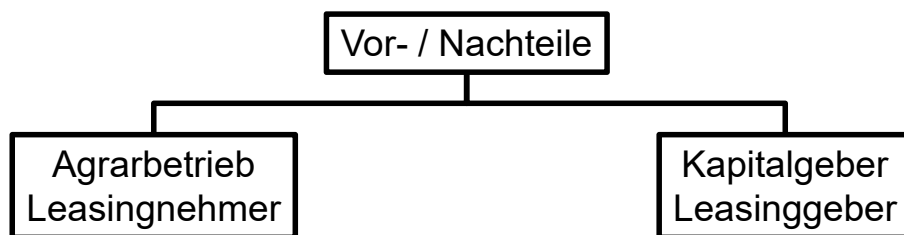
Sale and Lease-Back

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

Grund- / Ausgangsvariante für einen Sale and Lease-Back



5



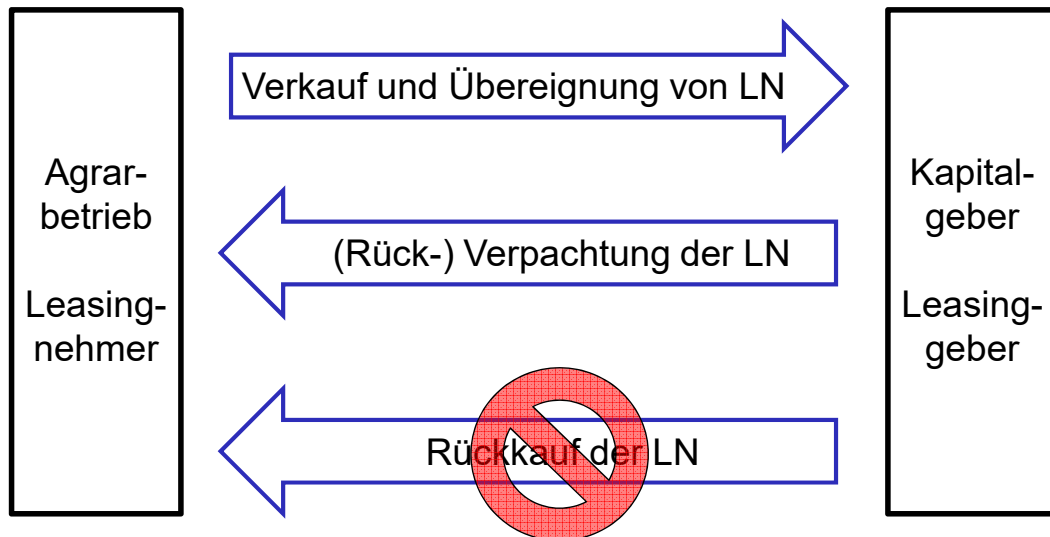
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">➤ Erhöhung Eigenkapitalquote➤ Liquidität für Investitionen bzw. Schuldentilgung➤ steuerliche Abzugsfähigkeit der Leasingraten / Pachtaufwand➤ keine weiteren Sicherheiten notwendig➤ Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn➤ hohe Transaktionskosten | <ul style="list-style-type: none">➤ schnelle Verwertung der LN in der Krise➤ Kapitalgeber muss keine Bank sein➤ hoher administrativer Aufwand➤ aufgrund Rückkaufoption verfügt Kapitalgeber nicht dauerhaft über LN |
|---|--|

6

Investorenmodell

Kapitalgeber:

- Gesellschafter
- Familienmitglieder
- Investoren
- Kirche



7

besondere Vor- / Nachteile

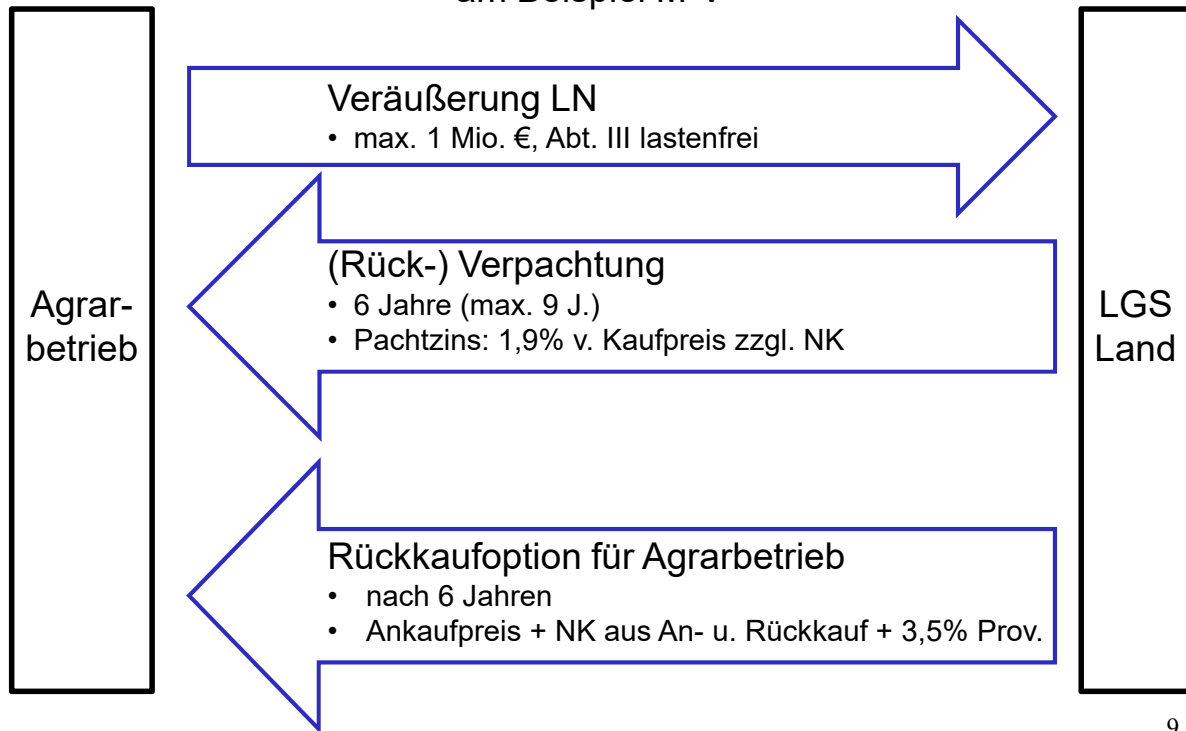
Agrarbetrieb

Kapitalgeber

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + sofern Kapitalgeber =
Gesellschafter bzw. Familienmitglied
➔ Generationenwechsel einfach möglich - Steuerbelastung durch Veräußerungsgewinn <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> + dauerhafte Sicherung des
Eigentums an LN - lange Bindung aufgrund
langfristigem Pachtvertrag - Genehmigung nach GrdstVG
problematisch mangels
Landwirtschenschaft
Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Kirche: keine Genehmigung
erforderlich, § 4 Nr. 2, • Gesellschafter: genehmigungs-
fähig, wenn Haupterwerb im
Agrarbetrieb |
|--|--|

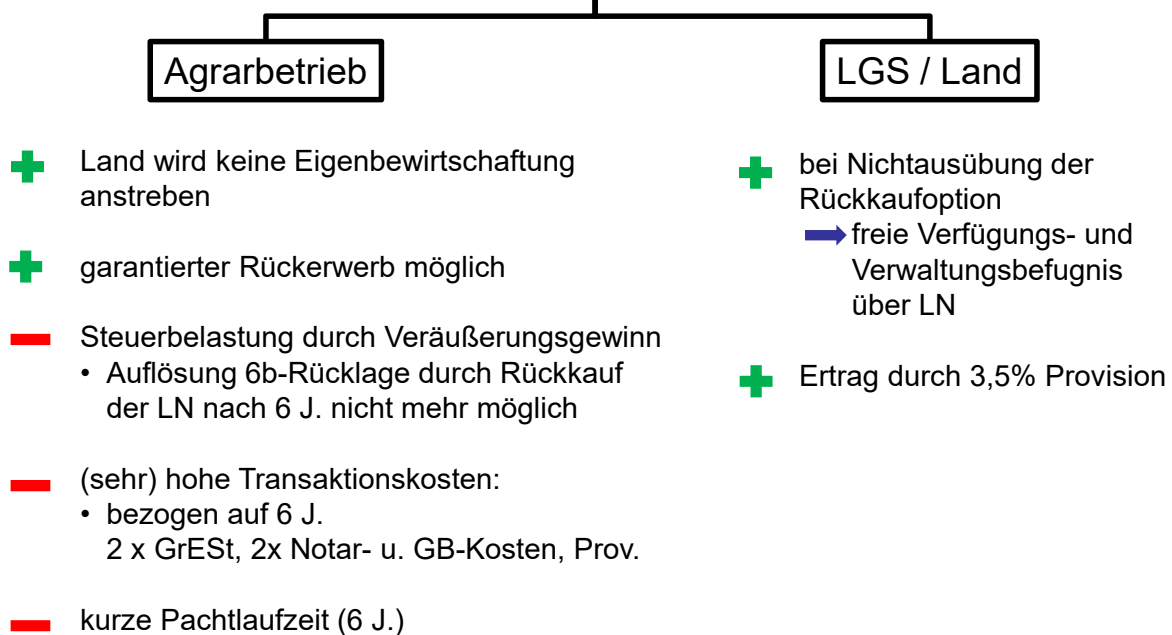
8

Liquiditätshilfe der Länder am Beispiel M-V



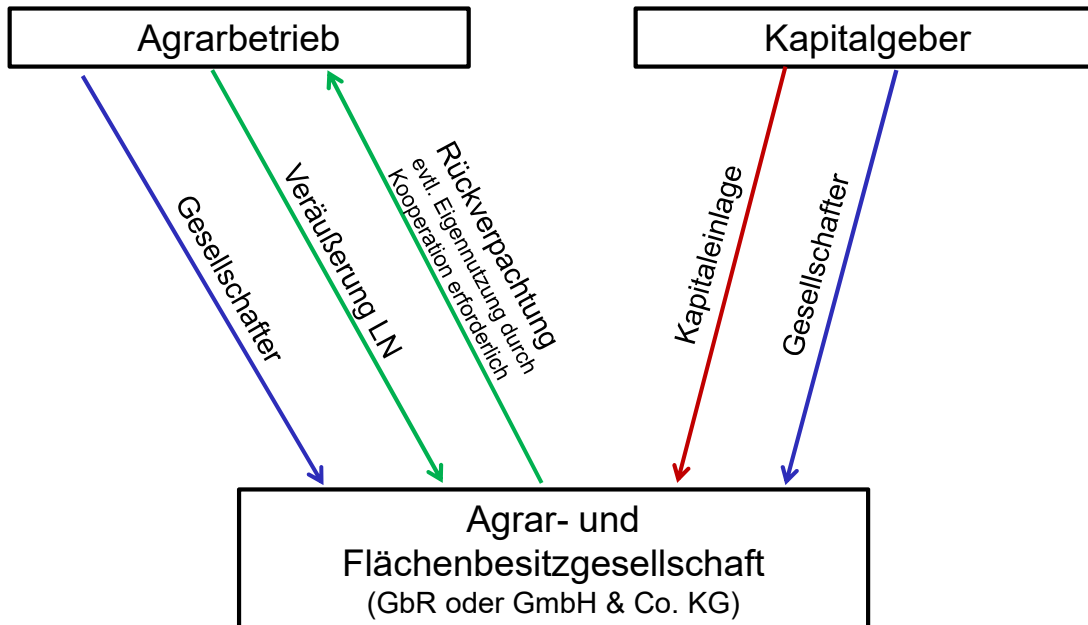
9

besondere Vor- / Nachteile



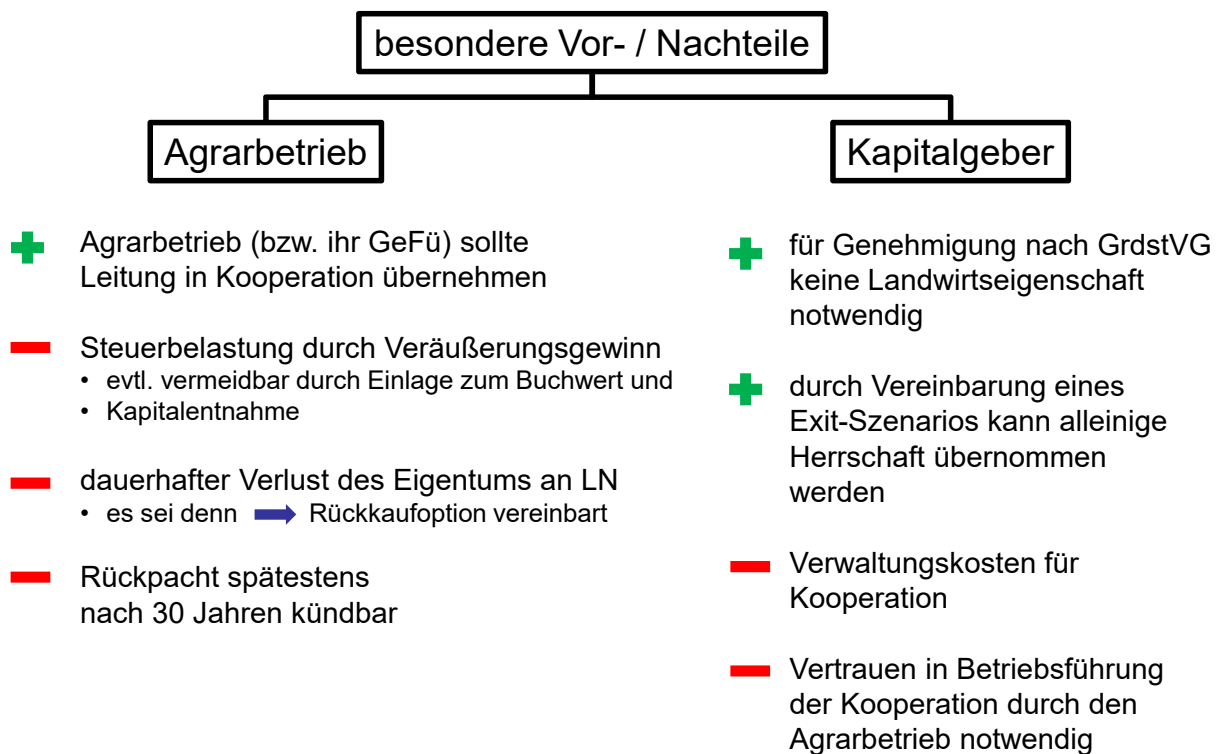
10

Kooperationsmodell



11

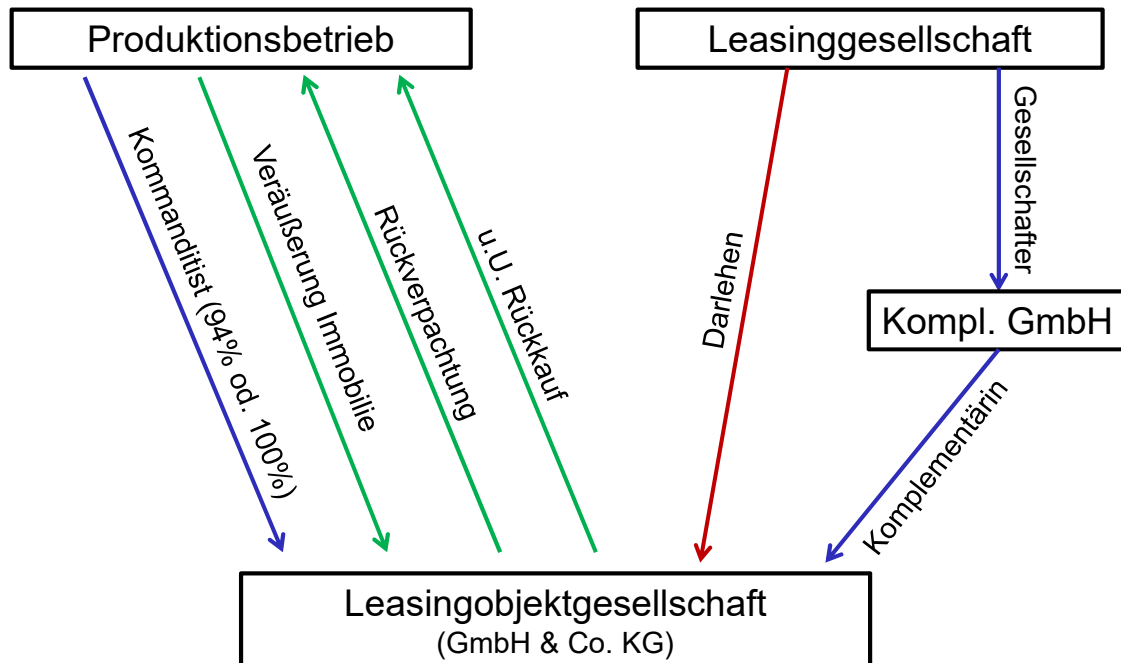
Kooperationsmodell



12

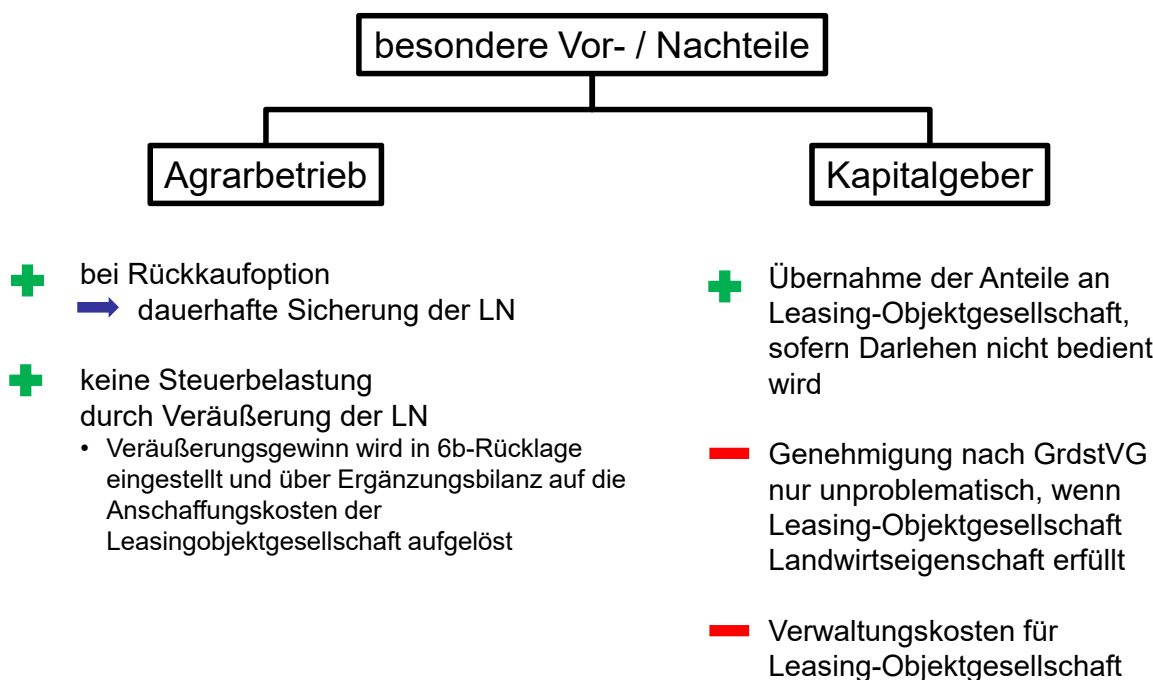
6b-Modell

(eine in der gewerblichen Wirtschaft praktizierte Lösung)



13

6b-Modell



14

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



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit