Für den Straßenbau werden vor allem landwirtschaftlichen Betrieben Flächen entzogen. Die Entschädigung dafür ist häufig zu gering.

Foto: Raiser

Schadenersatz richtig ermitteln

Flurzerschneidungen müssen entschädigt werden. Dafür ermittelte Beträge sind oft zu gering, um den Schaden im Betrieb wirtschaftlich auszugleichen. Eine neue Methode für einen angemessenen Ausgleich stellt Jan-Christoph Friedrichs vor.

Der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt in Deutschland bei rund 130 ha pro Tag. Dieser Verlust geht nahezu ausschließlich zu Lasten der Landwirte. Dabei wird den Betrieben Fläche entzogen und damit die wesentliche Produktionsgrundlage vermindert. Darüber hinaus wird in vielen Fällen bei Entzug von Teilflächen die Bewirtschaftung auf den Restflächen erschwert.

Ein Beispiel: Nehmen wir an, es handelt sich um eine ideal geformte Ackerfläche, die sich durch eine bewirtschaftungsfreundliche Schlaglänge und einen rechtwinkligen Zuschnitt auszeichnet. Auf dieser Fläche ist eine effiziente Bewirtschaftung möglich: Unproduktive Wendevorgänge, Fahrspuranteile und Überlappungen lassen sich auf ein Mindestmaß reduzieren. Diese Fläche wird durch den Bau einer Straße zerschnitten. Dabei erfolgt neben dem Flächenverlust eine Formverschlechterung. Beides verursacht höhere Bewirtschaftungskosten.

Zunächst ergeben sich eine (pro Flächeneinheit) zunehmende Anzahl an Wendungen und unter Umständen längere Wendezeiten infolge eines ungünstigen Anfahrwinkels. Dies führt zu höheren Arbeitserledigungskosten. Ferner ergeben sich durch Überlappungen Mehraufwändungen an Saatgut, Dünger- und Pflanzenschutzmittel.

Letztlich sind Ertragsminderungen zu erwarten, die sich aus höheren Ernteverlusten infolge eines höheren Fahrspuranteiles ergeben.

Traditionelle Form der Entschädigungsermittlung. Traditionell wird in derartigen Fällen die Wertminderung der Restflächen gegenüber der Ausgangsfläche geschätzt und entschädigt. Dazu wird zunächst der jährliche wirtschaftliche Schaden kalkuliert, der sich gegenüber der Ausgangssituation auf der deformierten Fläche einstellt.

Das ist problematisch, denn für die sachgerechte Kalkulation der jährlichen Nachteile sind umfangreiche Datensätze und komplexe Rechenmodelle erforderlich. Hierzu wurden in den letzten Jahren wissenschaftliche Vorarbeiten geleistet. Die Ergebnisse stehen den in der Praxis tätigen Gutachtern aber bislang nicht zur Verfügung. Tatsächlich werden Datensätze verwendet, die auf Untersuchungen in den siebziger Jahren beruhen. Der ermittelte Jahresschaden wird als ewiger Dauerschaden anerkannt. Zur Ermittlung eines einmaligen Entschä-

So können Sie Ertragsrisiken begrenzen

	Standort mit sicherer Wasserversorgung (650–750 mm Niederschlag, 40–75 Bodenpunkte) Ertragsfähigkeit: 70–100 dt/ha Getreide	**Standorte mit Vorsommertrockenheit (500–600 mm Niederschlag, 60–90 Bodenpunkte) Ertragsfähigkeit: 60–90 dt/ha Getreide**
Bodenbearbeitung	Flache Bodenbearbeitung mit wenigen Arbeitsgängen (aus betriebswirtschaftlichen Gründen meist Pflugverzicht), Pflügen vor Stoppelweizen und vor Weizen nach Körnermais	Wasserschonende Bearbeitung, wenige Arbeitsgänge, intensives Durchmischen der oberen Bodenschicht, Rückverfestigung vor der Aussaat, Pflügen vor Stoppelweizen und vor Weizen nach Körnermais
Saatzeit	Frühe Aussaat (20. September bis 15. Okt.), Saatstärken je nach Aussaattermin, extreme Frühsaaten mit Beize gegen Schwarzbeinigkeit, bei Spätsaaten auch Beize gegen Brachfliege	Frühe Aussaat, aber nicht vor dem 25. 9. (Gefahr des Überwachsens), Saatstärken je nach Saattermin, bei extreme Frühsaaten mit Beize gegen Schwarzbeinigkeit, bei Spätsaaten auch Beize gegen Brachfliege
Aussaatstärken*		
Früh	(bis 28. 9.) 250–320 Körner/m²	(bis 5. 10.) 250–300 Körner/m²
Normal	(28. 9.–15. 10.) 320–380 Körner/m²	(5. 10.–30. 10.) 300–350 Körner/m²
Spät	(ab 15. 10.) 380–450 Körner/m²	(ab November) 350–400 Körner/m²
	Präzise, nicht zu tiefe Saatgutablage, vor allem gleich bleibende Saattiefe	Präzise, nicht zu tiefe Saatgutablage, vor allem gleich bleibende Saattiefe, anwalzen
Sortenwahl	Korndichtetypen (hohe Kornzahl/Ähre und hohe Bestandesdichte), sowie Bestandesdichte und Kompensationstypen mit dem höchsten Ertragspotenzial und hohem Resistenzniveau, in Höhenlagen Winterfestigkeit	Einzelährenertragstypen (hohes TKG und hohe Kornzahl/Ähre) und Kompensationstypen, frühe und mittlere Sorten mit guter Wurzelentwicklung, Trockenheitstoleranz und ausgewogenem Ertrags- und Qualitätspotenzial
Düngung	1. N-Gabe: 50–60 kg N/ha zu Vegetationsbeginn, Zu- und Abschläge von 20–30 kg N/ha je nach Vorfrucht, N_{min} und Anteil organischer Dünger in der Fruchtfolge 2. N-Gabe: 40–70 kg N/ha je nach Bestandsentwicklung und Bodennachlieferung 3. N-Gabe: 60–100 kg N/ha je nach Ertrags- und Qualitätserwartung	1. N-Gabe: 40–50 kg N/ha zu Vegetationsbeginn, Zu- und Abschläge von 20–30 kg N/ha je nach Vorfrucht, N_{min} und Anteil organischer Dünger in der Fruchtfolge 2. N-Gabe: 50–80 kg N/ha je nach Bestandsentwicklung und Bodennachlieferung 3. N-Gabe: 60–100 kg N/ha je nach Ertrags- und Qualitätserwartung
Wachstumsregler	Wegen erhöhter Lagergefahr zweimaliger Einsatz von CCC, CCC + Moddus oder anderer Produkte, auch als Tankmischungen oder als Spritzfolge	Modifizierte Aufwandmengen, eventuell Verzicht auf Moddus in einer Spritzfolge/Tankmischung mit CCC
Fungizideinsatz	Meist zweimaliger Einsatz. Bei DTR-Befallsdruck unter Umständen auch dreimalige Behandlung. Erste Anwendung je nach Befall ab Stadium 32 mit einer Strobilurin-/Azolmischung, jedoch nicht später als Stadium 49. Zweiter Anwendungstermin als Ährenbehandlung mit einem Azolpräparat (ohne Strobilurin) im Stadium 51–65	Ein- bis zweimaliger Einsatz. Bei einem verzögerten Krankheitsdruck ab/nach Stadium 39 ist es möglich, mit einer Einmalbehandlung mittels Strobilurin-Azolmischung bis zum Stadium 49 auszukommen. Nur bei deutlich früherem starken Befallsdruck ist ein zweimaliger Fungizideinsatz sinnvoll.

* Die Aussaatmengen sollten bei günstigen Bedingungen mit einem Abschlag, bei ungünstigen Bedingungen mit einem Zuschlag von je 10 % angepasst werden

digungsbetrags ist der Barwert der künftigen wirtschaftlichen Nachteile zu bestimmen (Übersicht 1, traditionelle Kalkulation). Diese Nachteile werden abgezinst und die entsprechenden Beträge aufsummiert. Traditionell wird unabhängig von den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten ein Kalkulationszinssatz von vier Prozent verwendet. Bei einem Dauerschaden ist der jährliche Schaden mit dem Kehrwert des Zinssatzes zu multiplizieren. Der Entschädigungsbetrag ergibt sich damit nach traditionellem Muster als das 25-fache des jährlichen Schadens.

Der Ansatz erscheint plausibel: Hinter der Kalkulation steckt der Gedanke, dass der betroffene Landwirt den Entschädigungsbetrag zinsbringend anlegt. Pauschal wird unterstellt, dass sich am Kapitalmarkt eine Rendite von vier Prozent erzielen lässt. Dabei ergibt sich ein jährlicher Zinsertrag von 3 500 €. Der Landwirt kann somit den Nachteil auf seiner Fläche jährlich wirtschaftlich ausgleichen. Es erscheint überzeugend, dass er mit dem ermittelten Betrag von 87 500 € angemessen entschädigt ist. Hieran ist zu bemängeln:

- Landwirtschaft ist kein statisches Gebilde. Kosten und Leistungen verändern sich im Zeitablauf. Veränderungen bzw. dynamische Entwicklungen werden im traditionellen Ansatz nicht erfasst.
- Die Kapitalmarktverhältnisse sollten genau erfasst und nicht mit pauschalen Ansätzen verwässert werden.
- Die Kalkulation basiert auf einer »Welt ohne Steuern«.

Übersicht 1: Kalkulationsvergleich

Traditionelle Kalkulation: geschätzter jährlicher Nachteil:				**3 500 €**
Zinssatz		**4 %--> Barwertfaktor (1/0,04)**		
		x		**25**
Entschädigungsbetrag		**=**		**87 500 €**
Dynamische Kalkulation	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Jahresschaden		–3 500 €	–3 510 €	–3 535 €
Entschädigungssumme	87 500 €			
Veränderung der steuerlichen Bemessungsgrundlage	87 500 €	–3 500 €	–3 518 €	–3 535 €
Ertragsteuersatz	40 %	40 %	40 %	40 %
Veränderung der Ertragsteuer	–35 000 €	1 400 €	1 407 €	1 414 €
Cash flow nach Steuern	52 500 €	–2 100 €	–2 111 €	–2 121 €
Barwert der Cash flows nach Steuern	–32 106 €*			

* Barwert der ewigen Rente (Zinssatz vor Steuern 4,92 %; Ertragssteuersatz 40 %; Zinssatz nach Steuern 2,95 %)

Übersicht 2: Die dynamische Kalkulation

Jahr	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Jahresschaden		–3 500 €	–3 518 €	–3 535 €
Entschädigungssumme	142 589 €			
Veränderung der steuerlichen Bemessungsgrundlage	142 589 €	–3 500 €	–3 518 €	–3 535 €
Ertragsteuersatz	40 %	40 %	40 %	40 %
Veränderung der Ertragsteuer	–57 036 €	1 400 €	1 407 €	1 414 €
Cash flow nach Steuern	85 554 €	–2 100 €	–2 111 €	–2 121 €
Barwert der Cash flows nach Steuern	0 €*			

* Barwert der ewigen Rente (Zinssatz vor Steuern 4,92 %; Ertragssteuersatz 40 %; Zinssatz nach Steuern 2,95 %)

Moderne Kalkulation. Die aufgezählten Mängel lassen sich mit modernen Kalkulationsansätzen beheben. Derartige Ansätze werden als »Discounted Cash flow-Verfahren« bezeichnet. Dahinter verbirgt sich die Prognose künftiger Zahlungsströme unter Berücksichtigung von Veränderungen (durch z. B. Kostensteigerungen) und Steuern. Die prognostizierten Zahlungsströme (Cash flows) werden entlang eines Zeitstrahls aufgestellt und anschließend einzeln abgezinst. Die Summe daraus ergibt den Barwert des Zahlungsstroms bzw. Discounted Cash flow (DCF).

Bezogen auf den Beispielfall wird im Rahmen einer DCF-Kalkulation prognostiziert, dass der jährliche Schaden infolge der Formverschlechterung um 0,5 % pro Jahr zunimmt. Dieser Prognose liegen die stetig steigenden Kosten für Löhne und Maschinen als preistreibende Größe auf der einen Seite, allerdings auch die stagnierenden oder abnehmenden Erlöse (Ertragsminderungen) auf der anderen Seite zu Grunde. Die sich daraus ergebende Entwicklung (Übersicht 1, dynamsiche Kalkulation) des jährlichen Schadens ist entlang der Zeitachse (hier die Jahre 2002 bis 2006 – tatsächlich wird ein ewiger Zeitraum kalkuliert) abgetragen. Dazu wird auf der Zeitachse die Auszahlung des (traditionell bestimmten) Entschädigungsbetrags platziert.

Steuern. Im vorliegenden Fall löst die Zahlung der Entschädigungssumme eine Steuerzahlung aus, während die zukünftigen Schäden infolge der Erfolgsminderung im Betrieb eine steuerliche Entlastung herbeiführen. Dabei wird nach derzeitiger Steuerrechtslage vorausgesetzt, dass eine Verteilung dieser Entschädigungszahlung nicht möglich ist. Letztlich werden die Zahlungsströme in den einzelnen Jahren zum Cash flow nach Steuern saldiert (Übersicht 2). Durch Abzinsen und Summieren wird der Barwert der Cash flows bestimmt. Da es sich um eine Nach-Steuer-Rechnung handelt, ist auch der Zinssatz ein Nach-Steuer-Zinssatz. Es zeigt sich, dass der Barwert der Cash flows negativ ist. Daraus folgt, dass der Betrag nicht ausreicht, um angemessen zu entschädigen. Die Ermittlung eines ausreichenden Betrags erfolgt quasi durch Probieren. Dazu wird die Entschädigung im Rechenmodell solange verändert, bis der Barwert der Cash flows null ist. In diesem Fall ergibt sich für den Landwirt aus der ihm zufließenden Zahlung und der Tolerie-

Bei der Kalkulation von Schadenersatz sollten auch die steuerlichen Folgen bedacht werden.

Foto: EU

Übersicht 3: Kalkulation mit Zinserträgen

Jahr	2003	2004	2005	2006
Jahresschaden		–3 500 €	–3 518 €	–3 535 €
Entschädigungssumme	142 589 €			
Anlage in Wertpapiere	–85 554 €	–425 €	–427 €	–430 €
Anlagebetrag	85 554 €	85 979 €	86 406 €	86 836 €
Zinsertrag bei 4,92 % Rendite (bezogen auf den Anlagebetrag des Vorjahres)		4 209 €	4 230 €	4 251 €
Veränderung der steuerlichen Bemessungsgrundlage	142 589 €	709 €	713 €	716 €
Ertragsteuersatz	40 %	40 %	40 %	40 %
Veränderung der Ertragsteuer	–57 036 €	–284 €	–285 €	–286 €
Cash flow nach Steuern	0 €	0 €	0 €	0 €

rung des Eingriffs mit seinen wirtschaftlichen Folgen kein Vorteil und kein Nachteil. Der ermittelte Entschädigungsbetrag liegt mit 142 589 € rund 60 % höher als der nach traditionellem Muster ermittelte Betrag (87 500 €). Zur Bekräftigung des Ergebnisses bietet sich eine weitere Variante der DCF-Kalkulation an (Übersicht 3). Bei diesem Ansatz wird die gedankliche Grundlage des traditionellen Ansatzes in Zahlungsströme umgesetzt. Es wird also die Anlage der Entschädigung in festverzinsliche Wertpapiere modelliert. Dabei wird deutlich, dass nicht der vollständige Betrag angelegt werden kann, sondern nur der nach der Versteuerung der Entschädigung zurückbleibende. Ferner wird klar, dass jährlich ein Teil der Zinserträge in Wertpapiere reinvestiert werden muss, damit der zunehmende Jahresschaden auch mit zunehmenden Zinserträgen kompensiert werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zinserträge vor der Reinvestition zu versteuern sind. Für eine vollständige Kompensation muss der Cash flow bei dieser Betrachtung in jedem Jahr null sein. Übersicht 3 zeigt, dass bei einer Anlagerendite von 4,92 % ein Entschädigungsbetrag von 142 589 € erforderlich ist, damit die Zinserträge die Einbußen kompensieren können.

Fazit. In zahlreichen Fällen werden mit modernen Kalkulationsverfahren überraschende Ergebnisse erzielt. Es ist derzeit noch nicht abschließend geklärt, ob DCF-Kalkulationen bei einer rechtlichen Auseinandersetzung mit den Vorhabensträgern einer Baumaßnahme anerkannt werden. Glücklicherweise werden die meisten Verfahren durch gütliche Einigungen abgeschlossen. Der Landwirt sollte seine wirtschaftliche Zukunft mit einer modernen DCF-Kalkulation analysieren oder analysieren lassen. Nur dann ist er auch in der Lage, in den Verhandlungen mit den Bauherren seine Position und seine Forderungen fundiert zu vertreten.

Dr. Jan-Christoph Friedrichs, Betriebswirtschaftliches Büro Göttingen

Achten Sie auf die Steuern

Entschädigungszahlungen können als Ersatz für Mehraufwändungen und Mindererträge oder für die Wertminderung des Bodens betrachtet werden. Steuerlich sind sie Betriebseinnahmen.

Sofern die Entschädigung als Wertminderung des Grund und Bodens betrachtet wird, kann die Einnahme durch eine Teilwertabschreibung auf den Grund und Boden unter Umständen steuerlich neutral behandelt werden. Eine Voraussetzung dafür ist allerdings eine Buchführung. Das ist jedoch nicht in den Fällen möglich, in denen die Fläche bereits am 1. Juli 1970 im Betriebsvermögen vorhanden waren und damals mit Pauschalwerten eingebucht wurde. Dafür greift die Verlustausschlussklausel des § 55 Abs. 6 Einkommensteuergesetz, nach dem Verluste aus Teilwertabschreibungen nicht geltend gemacht werden können. In diesen Fällen wird alternativ auch kein halber Steuersatz oder eine buchmäßige Verteilung über mehrere Jahre ermöglicht.

Wird die Entschädigung als einmalige Zahlung für künftige Erträge oder Aufwändungen gesehen, so wäre eine Verteilung über mehrere Jahre wünschenswert. Sie ist aber nur dann möglich, wenn die Entschädigung künftige Erträge (nicht Aufwändungen), die über einen bestimmten Zeitraum anfallen, ausgleichen soll. Entschädigungen sollen vornehmlich künftige Aufwändungen ausgleichen. Zudem handelt es sich um Entschädigungen, die in der Regel Zahlungen in einem »ewigen« und damit unbestimmten Zeitraum ausgleichen sollen. Damit ist eine steuerliche Verteilung der Einnahme nicht zu erwarten. Sollte die Möglichkeit einer Verteilung dennoch gewährt werden, so lässt sich dies in die DCF-Kalkulation einbauen. Die steuerlichen Auswirkungen werden so entschärft. Allerdings sind weiterhin höhere Entschädigungen als bei dem traditionellen Ansatz zu erwarten.