****

**Agrarunternehmen kaufen und verkaufen**

**Kapitalanlage oder Eigenbewirtschaftung**

Es gibt viele Gründe, warum derzeit verstärkt Agrarunternehmen jeder Rechtsform gekauft bzw. verkauft werden. Nicht nur Kapitalanleger suchen, sondern auch aktive Landwirte und Junglandwirte.

Tendenziell sind derzeit Käufer in der stärkeren Position, besonders wenn es sich um Milchviehbetriebe und Betriebe mit schlechter Bonität der Flächen handelt.

Attraktiv sind Betriebe mit einem hohen Anteil von Eigentumsflächen. Durch den hohen Eigentumsanteil sind sie vom Substanzwert her teuer und für viele „normale“ Landwirte nur schwer erschwinglich – das ist das Feld der politisch ungeliebten Kaitalanlger. Also muß man sich intelligente Lösungen mit der richtigen Beratung einfallen lassen.

Beim Kauf bzw. Verkauf unterscheidet man zwischen Share Deal und Asset Deal.

Beide Erwerbsformen haben für Käufer und Verkäufer unterschiedliche Vor- und Nachteile.

**Share Deal**

Hier erfolgt der Unternehmenskauf durch den Erwerb in der Regel aller [Anteile n](https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/anteil-30325)an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft, die jeglicher Rechtsform ( z.B. GmbH, eG, Personengesellschaft) haben kann. Es handelt sich um einen Rechtskauf  gemäß § 453 I BGB, der notariell beurkundet werden muß.

**Asset Deal**

Hier werden die Wirtschaftsgüter eines Unternehmens, die sog. assets, einzeln erworben und auf den Käufer übertragen. So kann also gewählt werden, welche assets veräußert oder erworben werden sollen. Assets sind z.B. Grundstücke, Gebäude, Maschinen, Rechte oder Patente.

Die Übertragung des gesamten Vermögens eines Rechtsträgers muß gem. § 311b Abs. 3 BGB notariell beurkundet werden..

1. **Share Deal**
	1. **Vorteile für den Verkäufer**

In der Regel schnelle und unkomplizierte Vertragserstellung und Abwicklung.

Durch die Übertragung der Geschäftsanteile gehen auch sämtliche Verbindlichkeiten, Schulden auf den Käufer, sodaß für der Veräußerer in der Regel keine Risiken zurückbehält.

Unter bestimmten Bedingungen können nach dem nach dem sog. Teileinkünfteverfahren. 40 % des Veräußerungserlöses steuerfrei bleiben.

Resultiert die Beteiligung aus der LPG-Umwandlung bzw. wurden die Beteiligung vor dem 01.01.2009 erworben, so kann der Erwerb komplett steuerfrei bleiben.

**1.2 Nachteile für den Verkäufer**

Fast keine.

Es ist zu berücksichtigen, daß der Share Deal nicht steueroptimal für den Käufer ist, was sich auf das Kaufpreisangebot auswirkt. Begründung: Der Käufer kann nicht wie beim Asset Deal durch die Abschreibung der Anlagegüter sowie Abschreibung des Firmenwertes erhebliche Steuervorteile erzielen. Folge: Der Käufer kann bei Banken keinen höheren Kaufpreis finanzieren.

**1.3 Vorteile für Käufer**

In der Regel schnelle und unkomplizierte Vertragserstellung und Abwicklung.

Bestehende Pachtverträge müssen nicht neu abgeschlossen werden.

**1.4 Nachteile für Käufer**

Indem das lebende Unternehmen mit allen Chancen und Risiken, Forderungen und Verbindlichkeiten einschließlich steuerlicher Risiken gekauft wird, sind die Unterlagen genau zu prüfen, sogenannte Due-Diligence-Prüfung. Die Hinzuziehung des Steuerberaters und / oder Anwalts der eigenen Wahl ist üblich.

Keine großen steuerlichen Vorteile, denn der Erwerber kann keine Abschreibung geltend machen, da der Kaufpreis von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft nicht abnutzbares Anlagevermögen ist. Die Anschaffungskosten wirken sich erst beim Unternehmensverkauf steuermindert aus. Finanzierungskosten können grundsätzlich nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Gerade Agrarunterrnehmen haben oft ein erhebliches Flächeneigentum. Hieraus fällt Grunderwerbssteuer, an. Diese kann (bisher) nur vermieden werden, wenn für mindestens fünf Jahren der Erwerber nur 95 % der Anteile hält, der Verkäufer oder eine mit dem Erwerber nicht verbundene Person 5 % hält.

1. **Asset Deal**

**2.1 Vorteile für Verkäufer**

Ein Asset Deal dann sinnvoll, wenn ein Teilbereich verkauft werden soll, z.B. der Produktionsbereich Milch. Da der Käufer in der Regel bei diesem Kauf steuerliche Vorteile hat, kann evtl. ein höherer Preis durchgesetzt werden.

**2.2 Nachteile für Verkäufer**

Beim Verkäufer werden stille Reserven aufgedeckt, die zu höheren Steuern führen können. Diese kann geminderte werden, wenn die sogenannte 6b-Rücklage gebildet werden kann.

Wird ein komplettes Unternehmen verkauft, dann bleibt immer noch der Firmenmantel übrig. Soweit man für diesen keine Verwendung hat, muß dieser Mantel liquidiert werden, damit die Gesellschafter ihr Geld bekommen.

**2.3 Vorteile für Käufer**

Es wird jedes einzelne Wirtschaftsgut gekauft, muß also vorher geprüft werden. Der Kaufvertrag, in der Regel notarielle, ist sehr umfangreich.

Aber man übernimmt dabei keine Risiken, steuerliche bedingt, des gilt § 75 AO

Alle Güter können im Gegensetz zum Share Deal abgeschrieben werden, auch die Kaufpreisfinanzierung ist steuerlich absetzbar.

Ein besonderer steuerlicher Vorteil kann dann vorliegen, wenn der Verkäufer umfangreiche stille Reserven beim abschreibbaren abnutzbaren Anlagevermögen hat. Dann kann man einen sog. Step Up zu vollziehen. Als Step Up wird die Hinzuschreibung der Buchwerte für abschreibbare abnutzbare Wirtschaftsgüter auf die Verkehrswerte bzw. die Anschaffungskosten bezeichnet. Das verschafft neues Abschreibungsvolumen und der Käufer kann den darauf entfallenden Kaufpreisanteil über die Abschreibungen steuerlich geltend machen.

Übersteigt der Kaufpreis den Substanzwert sämtlicher materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter, stellt der darüber hinausgehende Kaufpreisanteil ein Entgelt für die bestehende Unternehmensstruktur und – Organisation dar und ist nach § 7 Abs. 1 Satz 3 EStG pauschal über 15 Jahre steuerlich abzuschreiben. Sofern der entrichtete Kaufpreis allerdings nachweislich nicht auf einen Geschäfts- oder Firmenwert entfällt, ist dieser ausnahmsweise als Sofortaufwand abziehbar. In Abhängigkeit der Rechtsform des Käufers führt dies spätestens nach Ablauf eines 15 jährigen Zeitraums zu einer gesamten Steuerreduzierung von ca. 30 Prozent ([Kapitalgesellschaften](https://www.juhn.com/fachwissen/gmbh-steuerrecht/gmbh/)) oder 50 Prozent ([Personenunternehmen](https://www.juhn.com/fachwissen/gmbh-co-kg/besteuerung-gmbh-co-kg/)), des entrichteteten Kaufpreises.

**2.4 Nachteile für Käufer**

§ 75 der Abgabenordnung (AO) lässt denjenigen für rückständige Steuern haften, der ein Unternehmen oder einen Teilbetrieb eines Unternehmens „im Ganzen” erwirbt.

Bei landwirtschaftlichen unternehmen müssen alle Pachtverträge neu abgeschlossen werden. Deswegen wird in der Regel eine Mitwirkungspflicht bei der Verpachtung an den Käufer vereinbart.

Es fällt auf jeden Fall Grunderwerbssteuer an, sie läßt sich nicht vermeiden.

**Umsatzsteuer beim Unternehmenskauf**

Erfolgt der Unternehmenskauf im Ganzen, fällt in der Regel keine Umsatzsteuer an. Schließlich handelt es sich um eine sogenannte Geschäftsveräußerung im Ganzen, die nach § § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG nicht steuerbar ist.

Diese kurze Darstellung kann und will nicht die juristische und steuerliche Beratung ersetzen.

Wie auch immer Sie ein Landwirtschaftsunternehmen oder einen Teilbereich kaufen oder verkaufen, ob Share Deal oder Asset Deal: Ich empfehle immer eine sorgfältige Prüfung, qualifizierte juristische und steuerliche Beratung.

Ich bin für Sie ein Vermittler und Begleiter in allen Phasen des Verkaufs- oder Erwerbsvorgangs.

**Arno Reis DenkFabrik, Nordstr. 70, 18107 Elmenhorst**

**Telefon: 0177 3576035 . Mail: arno.reis@kabelmail.de**