

beginnen. Für diesen Fall können bei der Beurteilung eines Strukturwandels nach R 15.5 Absatz 2 Satz 3 und Satz 4 EStR für die Wirtschaftsjahre 2008/2009, 2009/2010 und 2010/2011 die bisherigen Regelungen der R 15.5 Absatz 5 und Absatz 6 EStR angewendet werden. Ab dem Wirtschaftsjahr 2011/2012 sind die vorstehenden Grundsätze maßgeblich.

## Änderung des Umwandlungsrechts

**BMJ,**  
*Pressemitteilung vom 7. 7. 2010*

Zu der am 7. 7. 2010 im Bundeskabinett beschlossenen Änderung des Umwandlungsgesetzes erklärt Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger:

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Wirtschaftsstandort Deutschland weiter zu stärken und Unternehmen von überflüssigen bürokratischen Hürden zu befreien. Die heute beschlossene Änderung des Umwandlungsgesetzes sieht wesentliche Vereinfachungen bei der Verschmelzung und Spaltung von Unternehmen vor. Dadurch werden die Kosten von Umwandlungsmaßnahmen deutlich reduziert. Insbesondere bei der Umstrukturierung von Aktiengesellschaften werden sich die Änderungen auswirken. Die Neuregelung führt zu einer spürbaren Entlastung der Unternehmen und wahrt zugleich den Schutz der Anteilseigner und Gläubiger.

### Zum Hintergrund:

Das Änderungsgesetz dient in erster Linie der Umsetzung einer Richtlinie, die der EU-Ministerrat im Juli vergangenen Jahres beschlossen hatte und die am 22. Oktober 2009 in Kraft getreten ist. Das deutsche Umwandlungsrecht beruht zum Teil auf Vorgaben des Gemeinschaftsrechts und muss daher bis zum 30. Juni 2011 angepasst werden.

Der Gesetzentwurf sieht insbesondere eine weitere Vereinfachung der Vorbereitung der Hauptversammlung vor, die über die Umwandlungsmaßnahme beschließen soll.

Dies umfasst die Bereitstellung von Unterlagen zur Unterrichtung der Aktionäre auf elektronischem Wege und die Möglichkeit, auf eine gesonderte Zwischenbilanz zu verzichten. Bei der Verschmelzung einer 100%igen Tochtergesellschaft auf die Muttergesellschaft kann in weitergehendem Maße als bislang auf einen Hauptversammlungsbeschluss verzichtet werden. Im Zusammenhang mit der Verschmelzung einer 90%igen Tochtergesellschaft auf die Muttergesellschaft ist eine Modifizierung des sogenannten „Squeeze-out“ (Ausschluss von Minderheitsaktionären) vorgesehen. Außerhalb dieser Konstellation bleibt das System des Ausschlusses von Minderheitsaktionären unverändert. Einsparpotential wird sich schließlich auch durch die Möglichkeit ergeben, Prüfungen nach dem Umwandlungsgesetz und dem Aktiengesetz durch dieselben Sachverständigen durchführen zu lassen.

Unabhängig von der Umsetzung von EU-Recht soll zusätzlich klargestellt werden, dass bei der Verschmelzung einer GmbH die Aktualisierung der Gesellschafterliste in den Händen des Notars liegt und keine zusätzliche Pflicht der Geschäftsführer besteht.

## Umsetzung der neuen Privatisierungsgrundsätze durch die BVVG

*BVVG, Jahrespressekonferenz am 9. 7. 2010*

### Über 4 Milliarden Euro Überschuss in 18 Jahren

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat seit ihrer Gründung im Jahr 1992 insgesamt über 1 Million Hektar Flächen privatisiert und dem Bund 4,3 Mrd. € Überschuss überwiesen. Sie veräußerte rund 644.000 Hektar Landwirtschaftsfläche sowie 531.000 Hektar Wald. Rund 57.700 Hektar Umwidmungsflächen wurden für investive Zwecke verkauft.

Im Jahr 2009 konnte mit 494 Mio. € Überschuss das beste Ergebnis der Firmengeschichte erzielt werden.<sup>1</sup>

## BVVG konzentriert Arbeit auf Privatisierungsgrundsätze 2010

Die BVVG arbeitet seit März dieses Jahres nach den von Bund und Ländern überarbeiteten Privatisierungsgrundsätzen 2010 (PG 2010). Diese regeln den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG. Die Pächter können

- die Flächen in beschränktem Umfang sofort erwerben oder
- innerhalb der Laufzeit eines neuen 4-jährigen Pachtvertrages direkt kaufen oder
- auch einen neuen 9-jährigen Pachtvertrag mit Verzicht auf ihre Direktverwärtungsmöglichkeit abschließen.

Die Varianten können kombiniert werden. Bislang wollen 557 Betriebe für rund 44.000 ha ihre Optionen nutzen (siehe Abbildung S. 321): rund 43 % der Flächen sollen sofort erworben, 31 % der Flächen sollen durch einen bis zu 4-jährigen Pachtvertrag und 26 % durch einen bis zu 9-jährigen Pachtvertrag vertraglich gebunden werden.<sup>2</sup>

Ein Wechsel der Optionen ist – wenn sich der Pächter einmal entschieden hat – nicht mehr möglich. Bislang fehlt noch von 138 Pächtern, deren Pachtverträge 2010 auslaufen, die Mitteilung an die BVVG, welche Optionen gewählt werden.

Beim Direktverkauf landwirtschaftlicher Flächen durch die öffentliche Hand muss ein Kaufpreis vereinbart werden, der dem entspricht, der bei einer Ausschreibung oder einem vergleichbar „offenen Verfahren“ erzielt würde. Diesen von der BVVG bislang schon praktizierten Grundsatz bestätigte der Agrarökonom Prof. Dr. Manfred Köhne in einem Gutachten.<sup>3</sup> „Damit wird sichergestellt, dass keine unzulässigen Subventionen ausgereicht werden“, betonte der Sprecher der Geschäftsführung der BVVG Dr. Wolfgang Horstmann. „Wir werden aber auch die in dem Gutachten geäußerten kritischen Anregungen in unseren Verfahren umsetzen.“ So empfiehlt der renommierte Experte für landwirtschaftliche Taxationslehre der BVVG, bei der Kaufpreismittlung zusätzlich zu den Höchstgeboten Zweit- und Drittgebote zu berücksichtigen. Auch Vergleichspreise aus Verkäufen außerhalb der BVVG werden selbstverständlich he-

rangezogen, wenn sie ebenfalls aus einem offenen Verfahren stammen. Das Gutachten hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Auftrag gegeben.

Wie Dr. Horstmann auf der Pressekonferenz mitteilte wird von der durch die Privatisierungsgrundsätze 2010 geschaffenen Möglichkeit, die Preise durch Sachverständigengutachten überprüfen zu lassen, rege Gebrauch gemacht. Bislang liegen rund 50 Gutachten vor. Zuletzt sind nach Aussage der BVVG sieben Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass die BVVG-Preisforderung zu niedrig sei. In diesen Fällen müsse die BVVG den Preis erhöhen, um nicht gegen EU-Subventionsregeln zu verstoßen. Horstmann warnte die Pächter vor falschen Vorstellungen. Es sei zu berücksichtigen, dass es sich nicht um Schiedsgutachten handle. Im Ergebnis sei in jedem Falle sicher zu stellen, dass keine unzulässigen Beihilfen gewährt werden.

## Ausschreibungen seit März 2010 fortgesetzt

Die BVVG setzt die öffentlichen Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert seit März fort. Dabei gilt unverändert, dass die Lose möglichst nicht größer als 50 Hektar sein sollen. 2009 waren die Lose von Ausschreibungen zum Verkauf/Verpachtung im Durchschnitt 20 Hektar groß. Die verkaufte Fläche ging zu 95 % an ortsansässige Betriebe.

<sup>1</sup> Der Überschuss betrug 2007 rund 291 Mio. und 2008 rund 366 Mio. €. Für 2009 hatte die BVVG am 10. 7. 2009 einen Überschuss von 431 Mio. € angekündigt, Den außerplanmäßigen Anstieg führt die BVVG auf den Preisanstieg bei landwirtschaftlichen Flächenverkäufen zurück. Der Preisanstieg betrug im Vergleich zum Vorjahr rund 30 %. Geschäftsführer Dr. Horstmann erwartet, dass sich diese Preisentwicklung fortsetzt. Aus seiner Sicht gebe es keinerlei Anzeichen für eine Abschwächung oder Trendumkehr.

Einen ausführlichen Bericht zur Jahrespressekonferenz 2009 mit zahlreichen Vergleichswerten finden Sie in NL-BzAR 2009, 306 ff.

<sup>2</sup> Wie die Abbildung auf S. 321 zeigt, weichen die Ergebnisse in Sachsen-Anhalt – wo einerseits die Landesregierung eine von den allgemeinen Regelungen abweichende Form der Privatisierung anstrebt und andererseits die höchsten Flächenpreise gezahlt werden – deutlich von der Verteilung in den anderen Ländern ab.

<sup>3</sup> Das Gutachten ist in Heft 7/2010 von NL-BzAR auf den Seiten 278 bis 290 vollständig abgedruckt.

## Prognose für 2010 ungünstiger

Für das Jahr 2010 sieht die wirtschaftliche Prognose der BVVG nicht so gut aus. Das Ziel, dem Bund 415 Mio. € Überschuss abzuführen, ist nicht mehr zu erreichen. „Die Gründe liegen vor allem am bis März gültigen Verkaufsstopp für Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen, an der Verschiebung der Direktverkäufe durch die PG 2010 in Folgejahre sowie am hohen Anteil der Waldverkäufe zu begünstigten Bedingungen an Alteigentümer. Das war zum Zeitpunkt der Planung so nicht abzusehen“, erläuterte Geschäftsführer Dr. Wilhelm Müller.

## 18 Jahre BVVG – Ergebnisse in Zahlen und Fakten

<b>Verpachtung von Acker- und Grünland Zum Stichtag 30. 6. 2010:</b>	
Verpachtete Flächen <b>gesamt</b>	<b>370.100 ha</b>
davon in Mecklenburg-Vorpommern	133.700 ha
Brandenburg	113.800 ha
Sachsen-Anhalt	72.700 ha
Sachsen	29.200 ha
Thüringen	20.700 ha
davon langfristig	292.600 ha
$\bar{x}$ Pachtpreis Bestandspachten 2009	175 €/ha und Jahr
$\bar{x}$ Pachtpreis bei Neuausschlüssen 2009	263 €/ha und Jahr

Der durchschnittliche Pachtzins in den alten Bundesländern (2007) lag mit 234 €/ha 33 % über dem des BVVG-Niveaus. Der Pachtzins für Neupachten (2007) lag in den alten Bundesländern bei 279 €/ha und Jahr und damit knapp über dem BVVG-Niveau im Jahr 2009.

<b>Verkauf von Acker- und Grünland Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nach EALG:</b>	
Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nach EALG vom 1. 6. 1996 bis 30. 6. 2010 <b>gesamt</b>	<b>389.100 ha</b>
davon in Mecklenburg-Vorpommern	137.100 ha

Brandenburg	99.800 ha
Sachsen-Anhalt	79.800 ha
Sachsen	52.400 ha
Thüringen	20.000 ha

Ab 1. Januar 2010 veräußert die BVVG nur noch an Alteigentümer nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz zu begünstigten Preisen. Den begünstigten Verkauf an Pächter hat die BVVG am 31. 12. 2009 erfolgreich beendet.<sup>4</sup>

Die zur Kreditsicherung in diesem Bereich angebotene 100-prozentige Bürgschaft des Bundes ist in insgesamt 176 Fällen mit 53 Mio. € in Anspruch genommen worden. Das Bürgschaftsmodell endete mit dem Abschluss der EALG-Verkäufe an Pächter 2009.

<b>Verkauf von Acker- und Grünland Verkauf landwirtschaftlicher Flächen zum Verkehrswert:</b>	
Verkaufte Fläche zum Verkehrswert vom 1. 7. 1992 bis 30. 6. 2010 <b>gesamt</b>	<b>255.000 ha</b>
davon in Mecklenburg-Vorpommern	110.800 ha
Brandenburg	79.700 ha
Sachsen-Anhalt	32.400 ha
Sachsen	20.100 ha
Thüringen	12.000 ha
$\bar{x}$ Kaufpreis zum Verkehrswert 2009	8.205 €/ha

In den alten Bundesländern betrug der Kaufpreis von Acker- und Grünland im Jahr 2008 rund 17.200 €/ha und liegt damit noch weit oberhalb der Verkaufspreise durch die BVVG. Die insgesamt seit 1992 veräußerte landwirtschaftliche Fläche (rund 644.100 ha) wurde zu über 91 % an die jeweiligen Pächter verkauft.

<b>Verkauf von Wald</b>	
Verkaufte forstwirtschaftliche Flächen vom 1. 7. 1992 bis 30. 6. 2010 <b>gesamt</b>	<b>531.000 ha</b>
Verkauf von Wald nach EALG vom 1. 6. 1996 bis 30. 6. 2010 <b>gesamt</b>	<b>428.900 ha</b>
davon in Mecklenburg-Vorpommern	68.200 ha
Brandenburg	158.600 ha

Sachsen-Anhalt	78.800 ha
Sachsen	76.200 ha
Thüringen	47.100 ha
<b>Verkauf von Wald zum Verkehrswert vom 1. 7. 1992 bis 30. 6. 2010 gesamt</b>	<b>102.100 ha</b>
davon in Mecklenburg-Vorpommern	23.100 ha
Brandenburg	43.900 ha
Sachsen-Anhalt	13.500 ha
Sachsen	15.900 ha
Thüringen	5.700 ha
$\bar{x}$ Kaufpreis zum Verkehrswert 1. Halbjahr 2010	3.722 €/ha

Die BVVG schreibt seit Anfang dieses Jahres wieder Wald zum Verkehrswert öffentlich aus. Die Verkaufsflächen werden im Internet unter [www.bvvg.de](http://www.bvvg.de) und in Anzeigen regionaler Zeitungen bekannt gemacht. Alteigentümer haben nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) Vorrang vor anderen Interessenten. Insgesamt will die BVVG im Jahr 2010 circa 10.200 ha Wald verkaufen. Die noch im Bestand befindlichen rund 80.000 ha BVVG-Wald verwaltet und bewirtschaftet die LAFOS Dienstleistungs GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der BVVG.

<b>Verkauf von Umwidmungsflächen</b>	
Verkaufte Umwidmungsflächen vom 1. 7. 1992 bis 30. 6. 2010 <b>gesamt</b>	<b>57.700 ha</b>
davon Infrastruktur und Sonstiges	41.200 ha
Gewerbeansiedlung	7.200 ha
Zusammenführung Boden- und Gebäudeeigentum	6.800 ha
Wohnungsbau	2.500 ha
<b>Verkaufte Umwidmungsflächen in</b>	
Mecklenburg-Vorpommern	14.400 ha
Brandenburg	16.200 ha
Sachsen-Anhalt	11.000 ha
Sachsen	11.000 ha
Thüringen	5.100 ha
Bestand an Objekten	7.000 Stück
Bestand an Bergwerkseigentümern	146 Stück

Die BVVG verkauft seit Mitte 1992 ehemals vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen an Investoren, die zum Beispiel Infrastrukturmaßnahmen wie Straßenbau durchführen oder Flächen bebauen. Die BVVG privatisiert zudem Scheunen, Ställe und andere Objekte im ländlichen Raum. Zum Portfolio gehören ebenso Bergwerkseigentume mit Braunkohle, Sanden, Kiesen und anderen Mineralien und Gesteinen. 2010 sollen rund 1.400 ha Umwidmungsflächen verkauft werden.

#### Reprivatisierung und Zuordnung von BVVG-Flächen an Dritte

Rückgabe an Private nach VermG	1.287.000 ha
davon Acker- und Grünland	541.000 ha
davon Wald	746.000 ha
Zuordnung an Gebietskörperschaften nach VZOG	215.000 ha
davon Acker- und Grünland	176.000 ha
davon Wald	39.000 ha

Die BVVG erledigt auch Aufgaben der Eigentumsklärung. Sie ist Verfahrensbeteiligte in Verfahren zur Rückgabe von Vermögen an natürliche Personen nach dem Vermögensgesetz (VermG) sowie zur Zuordnung an Gebietskörperschaften wie Länder und Kommunen nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG). Die Vermögensämter beziehungsweise Zuordnungsstelle treffen die hierfür erforderlichen Entscheidungen.

#### Unentgeltliche Übertragung von Naturschutzflächen

für das Nationale Naturerbe	
Mecklenburg-Vorpommern	8.900 ha
bisher übertragen	– ha
Brandenburg	11.700 ha
bisher übertragen	811 ha
Sachsen-Anhalt	4.900 ha
bisher übertragen	– ha
Sachsen	2.200 ha
bisher übertragen	– ha
Thüringen	1.400 ha
bisher übertragen	– ha

<sup>4</sup> Ausführlich siehe W. Müller, Der begünstigte Pächtererwerb landwirtschaftlicher Flächen, NL-BzAR 2010, 182–190.

auf Grundlage des EALG	
Mecklenburg-Vorpommern	max. 13.900 ha
bisher übertragen	10.540 ha
Brandenburg	max. 19.300 ha
bisher übertragen	12.340 ha
Sachsen-Anhalt	max. 11.800 ha
bisher übertragen	10.210 ha
Sachsen	max. 2.400 ha
bisher übertragen	2.960 ha
Thüringen	max. 1.500 ha
bisher übertragen	495 ha

Zwischen Bund und Ländern sind zudem die Flächen im Wesentlichen abgestimmt, die auf Grund des Koalitionsvertrages der Bundesregierung aus dem Jahre 2005 zur Sicherung des Nationalen Naturerbes aus dem Bundesvermögen unentgeltlich an Länder und Naturschutzorganisationen abgegeben werden sollen. Entsprechende Rahmenvereinbarungen für die Übertragung dieser Flächen in den einzelnen Ländern werden derzeit erarbeitet. Mit dem Land Brandenburg liegt die Rahmenvereinbarung bereits seit Anfang 2010 vor.

Die gesetzliche Grundlage wurde mit dem Beschluss des Flächenerwerbsänderungsgesetzes im Juli 2009 gelegt. In diesem Jahr sollen von den vorgesehenen rund 29.000 ha zwei Drittel übertragen werden.

Bereits vor den neuen Festlegungen im Koalitionsvertrag von 2005 hat die BVVG auf der Grundlage des EALG etwa 36.000 ha naturschutzfachlich wertvolle Waldflächen an Bundesländer, Verbände und Stiftungen übertragen.

#### **Von Pächtern gewählte Optionen des Direkterwerbs oder der Direktpacht nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 Stand: 1. 7. 2010 (s. Abb. auf Seite 321)**

Ausübung der Option „sofortiger Direktkauf“ in	
Mecklenburg-Vorpommern	8.200 ha
Brandenburg	5.300 ha
Sachsen-Anhalt	1.480 ha
Sachsen	3.520 ha
Thüringen	610 ha

Ausübung der Option „4-jähriger Pachtvertrag“ in	
Mecklenburg-Vorpommern	5.640 ha
Brandenburg	4.100 ha
Sachsen-Anhalt	2.350 ha
Sachsen	1.360 ha
Thüringen	140 ha
Ausübung der Option „9-jähriger Pachtvertrag und Verzicht auf den Direkterwerb“ in	
Mecklenburg-Vorpommern	4.040 ha
Brandenburg	2.080 ha
Sachsen-Anhalt	4.280 ha
Sachsen	710 ha
Thüringen	170 ha

Nach den neuen Regelungen der Privatisierungsgrundsätze wollen Pächter derzeit rund 32.700 Hektar direkt sofort bzw. innerhalb eines 4-jährigen Pachtvertrages erwerben.

#### **Einzelresultate des Geschäftsjahres 2009**

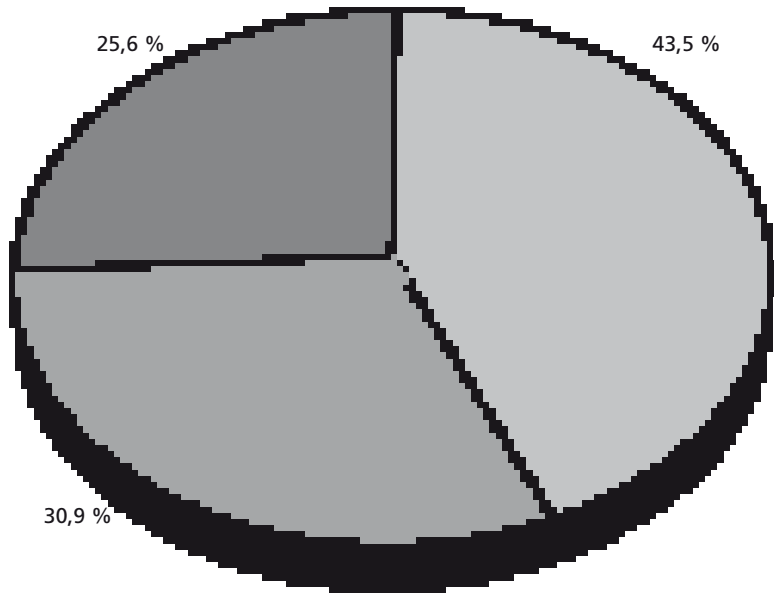
Finanzen	
Erlöse Verkauf von Flächen	474 Mio. €
Erlöse Verpachtung	74 Mio. €
Überschuss	494 Mio. €
Landwirtschaftsflächen	
Verkauf Agrarflächen	69.100 ha
darunter nach EALG	42.400 ha
verpachtetes Acker- und Grünland	393.000 ha
$\bar{x}$ Kaufpreis Verkehrswert 2009 (2008)	8.205 €/ha <sup>5</sup> (6.319 €/ha)
Forstwirtschaftsflächen	
Verkauf Wald	2.400 ha
darunter nach EALG	470 ha
Umwidmungsflächen	
Verkauf Umwidmung	1.520 ha
Verkauf und Rückgabe von Objekten	1.700 Ställe, Scheunen etc.

Zusammengestellt aus der BVVG-Pressinformation und den Antworten der BVVG-Geschäftsführer auf der Pressekonferenz.

Weitere Resultate – auch auf die Bundesländer bezogen – sind im neuen BVVG-Geschäftsbericht 2009 unter [www.bvvg.de](http://www.bvvg.de) nachlesbar.

<sup>5</sup> Ohne Berücksichtigung von drei Sonderverkäufen mit 245 bis 632 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für alle neuen Bundesländer 7.611 €/ha

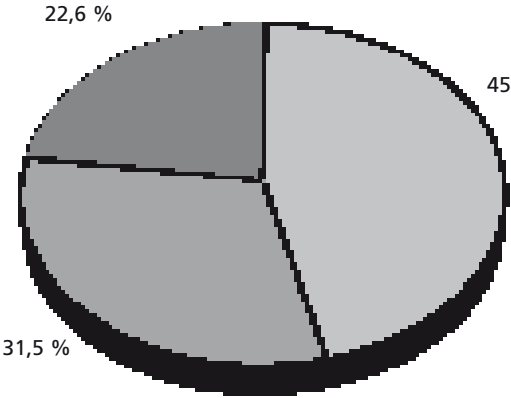
# D



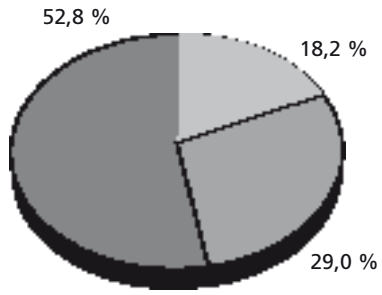
**Ostdeutschland insgesamt**  
43.980 ha

**Abbildung: Nutzung der Optionen für Direktverkäufe/-pacht nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 (Anteile der Flächen, Stand 1. 7. 2010\*)**

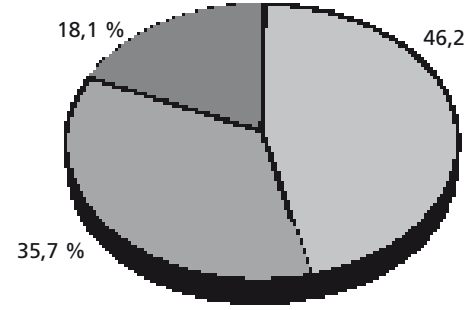
- Sofortiger Direktkauf
- 4-jähriger Pachtvertrag + Option Direktkauf
- 9-jähriger Pachtvertrag + Verzicht Direktkauf



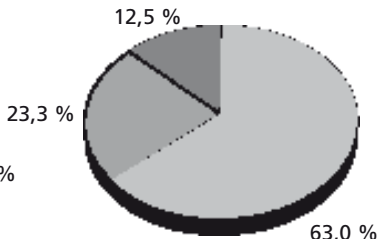
**Mecklenburg-Vorpommern**  
17.800 ha



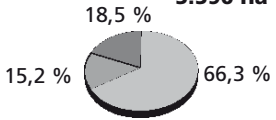
**Sachsen-Anhalt**  
8.110 ha



**Brandenburg**  
11.480 ha



**Sachsen**  
5.590 ha



**Thüringen**  
920 ha

Quelle: BVVG  
\* Angaben von 557 Pächtern. Es fehlten noch von 138 Pächtern, deren Pachtverträge 2010 auslaufen, die Mitteilungen an die BVVG, welche Optionen gewählt werden.