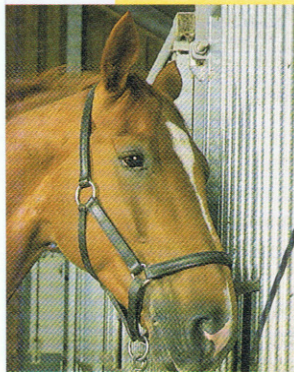


Pfandrecht an Pensionspferden

◆ Für zwei Oldenburger Hengste, die er auf einer öffentlich durchgeführten Pfandversteigerung erworben hatte, verlangte der Käufer die Herausgabe der Zuchtbescheinigungen durch den ursprünglichen Besitzer. Dieser weigerte sich jedoch, weil er die Pfandversteigerung nicht anerkannte. Sie war von einem Landwirt, bei dem die Hengste untergestellt waren, wegen nicht gezahlter Pensionskosten veranlasst worden.

Das Amtsgericht Lemgo bestätigte das gesetzliche

Pfandrecht des Landwirts, da der geschlossene Pferdeinstellungsvertrag deutliche mietvertragliche Elemente enthalte. Der Käufer habe somit die beiden Pferde im Rahmen der Pfandversteigerung rechtmäßig erworben, der ursprüngliche Besitzer wurde rechtskräftig zur Herausgabe der Zuchtbescheinigungen verurteilt (Az: 18 C 385/05).



Die Streuobstwiesen brachten dem Landwirt nicht die erhofften Ökopunkte.

Keine Ökopunkte für Ökolandwirt

◆ Durch Anlage von Streuobstwiesen wollte ein hessischer Biobauer so genannte „Ökopunkte“ sammeln, um diese bei späteren Eingriffen in die Natur (z.B. Straßenbau, andere Baumaßnahmen) einsetzen bzw. verkaufen zu können. Das Verwaltungsgericht Gießen machte ihm jedoch einen Strich durch die Rechnung (Az: 1 E 5468/04).

Begründung: Der Landwirt hatte die Streuobstwiesen auch zum hessischen Kulturlandschaftsprogramm (Hekul) angemeldet und dafür eine jährliche Förderung erhalten. Für das „Ökokonto“ könnten aber nur Maßnahmen berücksichtigt werden, die ein Landwirt freiwillig (ohne rechtliche Verpflichtung) durchführe. Dies sei bei den neu angelegten Streuobstwiesen nicht der Fall, weil er hierzu bereits die Hekul-Verpflichtung eingegangen sei.

Wohnhaus-Schuldzinsen absetzen?

◆ Seit dem 1.1.2006 ist die Eigenheimzulage für selbstgenutzte Wohnhäuser weggefallen. Durch geschickte Gestaltung lässt sich aber in manchen Fällen zumindest erreichen, dass die Schuldzinsen weiterhin steuerlich absetzbar sind.

Beispiel: Der junge Betriebsleiter Peter Müller (Name geändert) bewohnte bisher mit seiner Ehefrau Marion ein ehemaliges Landarbeiterhaus im Ort. Das Haus befindet sich seit Abwahl der Nutzungswertbesteuerung im Privatvermögen. Nachdem sich bei Familie Müller Nachwuchs angekündigt hat, plant die junge Familie, ein neues, großzügigeres Wohnhaus auf der Hofstelle neben dem Altenteiler-Haus zu errichten. Ein Drittel der erforderlichen Mittel ist vorhanden, der Rest soll angesichts der derzeit noch niedrigen Zinsen fremdfinanziert werden. Nach einem Gespräch mit dem Steuerberater wählt das Ehepaar Müller folgende Gestaltung:

Das aktuelle top agrar-Zinsbarometer

Kredite	Effektivzins (%)	Geldanlagen	Zinssatz (%)	
Kontokorrentkredite, grundbuchlich gesichert	7,5 – 10,5	Tagesgeldkonto (je nach Anlagesumme)	2,3 – 2,85	
Saisonkredite, Laufzeit 6 Monate	5,0 – 5,35	Festgeld (je nach Anlagesumme und -dauer)	2,1 – 2,9	
Investitionskredite ab 50 000 €, grundbuchlich gesichert		Sparbriefe Laufzeit 5 Jahre	3,61	
• variabler Zins	4,75 – 5,55	Bundesschatzbriefe		
• Laufzeit mind. 5 Jahre		Typ A 6 Jahre	3,54	
• fester Zins für 5 Jahre	4,60 – 4,70	Typ B 7 Jahre	3,75	
• fester Zins für 10 Jahre	4,65 – 4,80	Rendite fest verzinslicher Wertpapiere		
Rentenbank-Sonderkredite¹⁾ bei Laufzeit u. Zinsbindung	Normalprogn.	Junglandw.		
• 4 Jahre	4,35	4,19	Laufzeit 1 Jahr	3,30
• 6 Jahre	4,45	4,30	Laufzeit 2 Jahre	3,35
• 8 Jahre	4,50	4,35	Laufzeit 5 Jahre	3,79
• 10 Jahre	4,55	4,40	Laufzeit 10 Jahre	3,96
• 20 Jahre (Zinsb. 10 Jahre)	4,65	4,50	Umlaufrendite f. Wertp.	3,82
			3-Monats-Euribor	3,34
¹⁾ Hausbank kann bis zu 1 % Bearbeitungsgebühr und in bestimmten Fällen bis max. 0,50 % Zinsaufschlag erheben			Die angegebenen Zinssätze sind Durchschnittswerte, Stand 19.9.2006	

Weiterer Zinsschritt?

Bereits für Anfang Oktober rechnen Beobachter mit einem weiteren Zinsschritt der Europäischen Zentralbank. Bis zum Jahresende könnte sogar noch eine weitere leichte Erhöhung um 0,25 Punkte folgen.

Die Währungshüter gehen jetzt für 2006 von 2,5 % Wirtschaftswachstum aus, für 2007 immer noch von durchschnittlich 2,1 %. Die Konjunktur bliebe damit relativ robust. Gute Aussichten also für die Wirtschaft – nicht so gute für diejenigen, die eventuell auf noch sinkende Zinsen setzen.

Aktuelle Zinsübersichten finden Sie ständig in unserem Internetangebot in der Rubrik Zinsen unter: <http://www.topagrar.com>

■ Der bisherige Eigentümer, Peter Müller, veräußert das bisher selbst genutzte ehemalige Landarbeiterhaus an seine Ehefrau, Marion Müller. Ein dabei eventuell entstehender Spekulationsgewinn unterliegt nicht der Einkommensteuer, da das Haus in der Vergangenheit immer selbst genutzt wurde. Da Grundstückskäufe unter Eheleuten nicht Grunderwerbsteuerepflichtig sind, fallen als Nebenkosten lediglich die Gebühren für den notariellen Kaufvertrag an. Die junge Ehefrau finan-

ziert den Kaufpreis unter Aufnahme eines Darlehens.

Der Clou an der Sache ist, dass Marion Müller die anfallenden Darlehenszinsen künftig bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzen kann, wenn das Haus nach Fertigstellung des neuen Betriebsleiterhauses fremdvermietet wird. Der junge Landwirt nutzt den Veräußerungserlös zur Finanzierung des zu eigenen Wohnzwecken errichteten neuen Hauses.

Steuerberater

Dr. R. Moser, Göttingen

Rechtsschutz gegen FFH-Gebiet?

◆ Ein Grundeigentümer wehrte sich dagegen, dass das Land Niedersachsen eine seiner Flächen als FFH-Fläche an die EU gemeldet hatte. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht wies seine Klage zwar zurück, verwies jedoch darauf, dass der Grundeigentümer sich später noch zur Wehr setzen könne (Az.: 8 LA 150/02).

Und zwar dann, wenn später tatsächlich „Schutzmaßnahmen“ für eine ausgewiesenen FFH-Fläche festgesetzt würden oder z.B. ein Förderantrag wegen der Ausweisung als FFH-Gebiet zurückgewiesen werde. Dann könne ein Grundeigentümer mit einem Normenkontrollantrag vor dem Verwaltungsgericht klagen. Letzten Endes müsste dann eventuell der Europäische Gerichtshof entscheiden, ob die Gebietsauswahl durch die EU richtig war oder nicht.

Böses Erwachen nach überteuertem Kauf

◆ Eigentlich wollte er sich nur informieren, dennoch ließ sich ein westfälischer Landwirt 2004 auf einer Fachausstellung zum Kauf einer Anlage zur Verfeuerung von Hackschnitzeln, Pellets, Stroh und ähnlichen pflanzlichen Stoffen überreden. Kaufpreis 31 000 €.

Zuhause kam das böse Erwachen. Der Landwirt stellte fest, dass er eine überteuerte Anlage gekauft hatte. Jetzt war guter Rat teuer. Normalerweise gibt es kaum eine Möglichkeit, einen Messe-Kauf wieder rückgängig zu machen.

Der Landwirt hatte jedoch Glück im Unglück. Denn der Kauf – so stand es im Vertrag – sollte nur dann zustande kommen, wenn der Landwirt

staatliche Förderung erhält. Mit dem Argument, jetzt seien noch 25 % Förderung drin, hatte der reddegewandte Verkäufer zur sofortigen Unterschrift gedrängt. Noch auf dem Messestand unterschrieb der Landwirt einen entsprechenden Förderantrag.

Die Behörde bewilligte dem Landwirt aufgrund geänderter Richtlinien jedoch nur 15 % Förderung. Deshalb konnte der Landwirt vom Kaufvertrag zurücktreten und setzte dies auch beim Landgericht Paderborn durch. Das Gericht wies die Forderung der Verkaufsfirma auf Zahlung des Kaufpreises klar zurück (Az.: 3 O 430/05). Rechtsanwalt

Günter E. Peine, warburg

14.-17. November 2006
Messegelände Hannover

www.eurotier.de
EuroTier
2006

Internationale DLG-Fachausstellung
für Tierhaltung und Management

Europas größte Ausstellung für Tierhaltung



- Top-Technologien von 1.400 Ausstellern
- 130.000 m² Innovationen rund um Schwein, Rind, Aquakultur
- **Neu:** BioEnergyEurope – internationale Fachausstellung für regenerative Energien

BioEnergy
EUROPE

www.eurotier.de



Informationen unter:
DLG
Tel.: +49 (0)69 2 47 88-265
E-Mail: expo@DLG.org