

Tabelle 1:

Pachtpreisermittlung für verschiedene Tierarten aus Sicht des Verpächters

Aktuelle Baupreise, Nettowerte ohne Mwst.

Investitionskosten: 8 % von den Baukosten (Laufzeit 15 Jahre, Zinssatz 2,75 %)

Pachtkosten: 50 % der Investitionskosten (= 4 % der Baukosten)

Tierart Produktions- verfahren		Schweine		Geflügel		Rindvieh	
		Mastschwein	Sauen	Hähnchen	Legehennen, Freiland	Kühe	Bullen
Stallplätze		800	200	38.000	20.000	60	200
Baukosten	Euro je Platz	450	3.600	14	45	7.000	1.900
Investitionskosten	Euro je Platz	36	288	1,12	3,60	560	152
Pachtkosten	Euro je Platz	18	144	0,56	1,80	280	76
Pachtkosten	Euro je Stall	14.400	28.800	21.280	36.000	16.800	15.200

Mögliche Zu-/Abschläge:

 Stall: Baujahr, Ausstattung,
 Stallplätze (bis 25 %)

 Region: Anzahl der Nachfrage
 (bis 20 %)

 Marktsituation: aktuell, zukünftig
 (bis 10 %)

Tabelle 2

Beispiel: Pachtung Schweinemaststall aus Sicht des Pächters

Viehintensive Region: Gew erbliche Nutzung, Gülleabgabekosten

	€ je Platz	Erläuterungen
Kalkulierte Dkfl je Tier	19	Regelbesteuerung (25 € - 6 € Mwst.)
Umtriebe	3	120 Tage Mastdauer incl. Reinigung
Dkfl je Stallplatz	57	Netto, (Brutto Dkfl: 75 € je Platz)
Allgemeine Zu- und Abschläge: Stall, Region, Markt	0	Es wurden keine prozentualen Zu-/Abschläge vorgenommen
Arbeitserledigungskosten:		
Zinsaufwand: 100 € je Platz x 3 %	3	
Reparaturkosten: 800 € pro Jahr / 800 Plätze	1	Reparaturanteil für Inneneinrichtung
Lohnkosten: 1,2 h je Platz x 20 € je h	24	Arbeitslohn incl. Fahrzeit
Fahrtkosten: 10 km / Tag x 365 Tage x 0,25 €	1,14	912 € pro Jahr / 800 Stallplätze
Kosten der Gülleabgabe: 1,2 qm x 6 €	7,20	
Zusätzliche Gemeinkosten: 1.600 €	2	Bsp. Buchführung für Gewerbebetrieb
Summe der Arbeitserledigungskosten	38,34	
Ergebnis:		
Maximale Pacht bei voller Kostendeckung -20 % Risikoabschlag	18,66 -3,73	nur Entlohnung, kein Unternehmergewinn bzw. 20 % Unternehmergewinnanspruch
Maximale Pacht bei voller Kostendeckung	14,93	incl. Arbeitsentlohnung + Unternehmergewinn
Maximale Pacht bei 800 Plätzen	11.942	