

# Zur Frage der angemessenen Wertsicherung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen

## 1. Einleitung

In Österreichs Landwirtschaft stand ursprünglich die Bewirtschaftung von Eigenflächen im Vordergrund. Da in den letzten Jahrzehnten ein beträchtlicher Strukturwandel stattfand, liegen unter den heutigen agrarwirtschaftlichen Verhältnissen sehr häufig Flächenzupachtungen vor. Aus den Pachtverträgen können sich oft beträchtliche Probleme bezüglich der Wertsicherung ergeben. Diese resultieren aus der Verwendung von Wertsicherungsklauseln bezüglich des Pachtzinses, die mit der agrarischen Produktion in keinem Zusammenhang stehen. Dies führt zu Pachtzinsveränderungen und als Folge zu einer ungleichen Risikoverteilung zwischen Verpächter und Pächter.

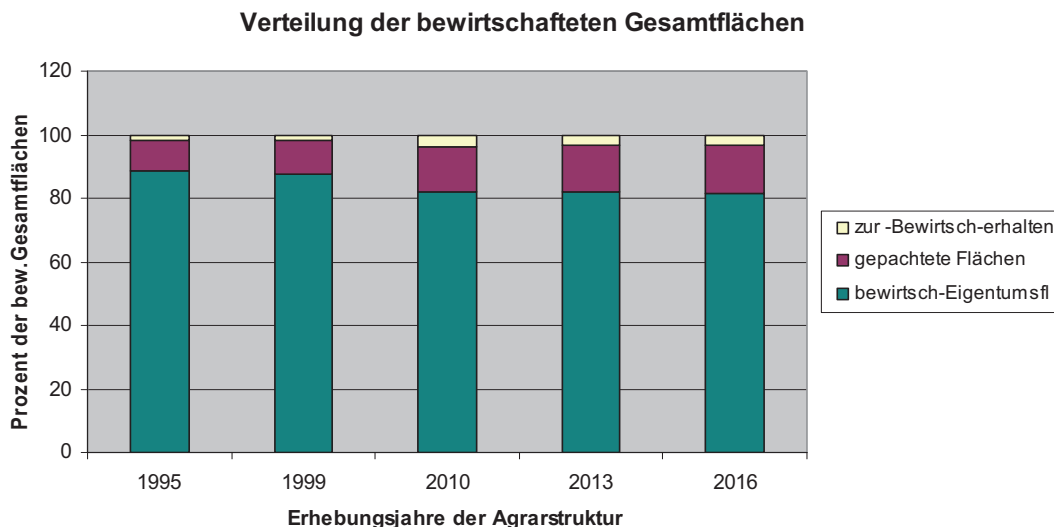
Aufgrund des mechanisch-technischen Fortschritts bewirtschaften heute Landwirtschaftsbetriebe im Regelfall wesentlich größere Flächen als vor Jahren. Flächenausweitungen erfolgen in den Einzelbetrieben unter heutigen Verhältnissen in erster Linie mittels Flächenzupachtungen oder sogar einer monetär kostenlosen Übernahme von Agrarflächen zur Bewirtschaftung.

Im Jahr 1995 wurden in Österreich im Rahmen der Agrarstrukturerhebungen noch rund 264.000 Landwirtschaftsbetriebe erfasst, davon waren im Jahr 2016 (letzte Agrarstrukturerhebung) nur noch rund 166.000 Betriebe, also um rund 30 % weniger vorhanden. Die von den aufgelasse-

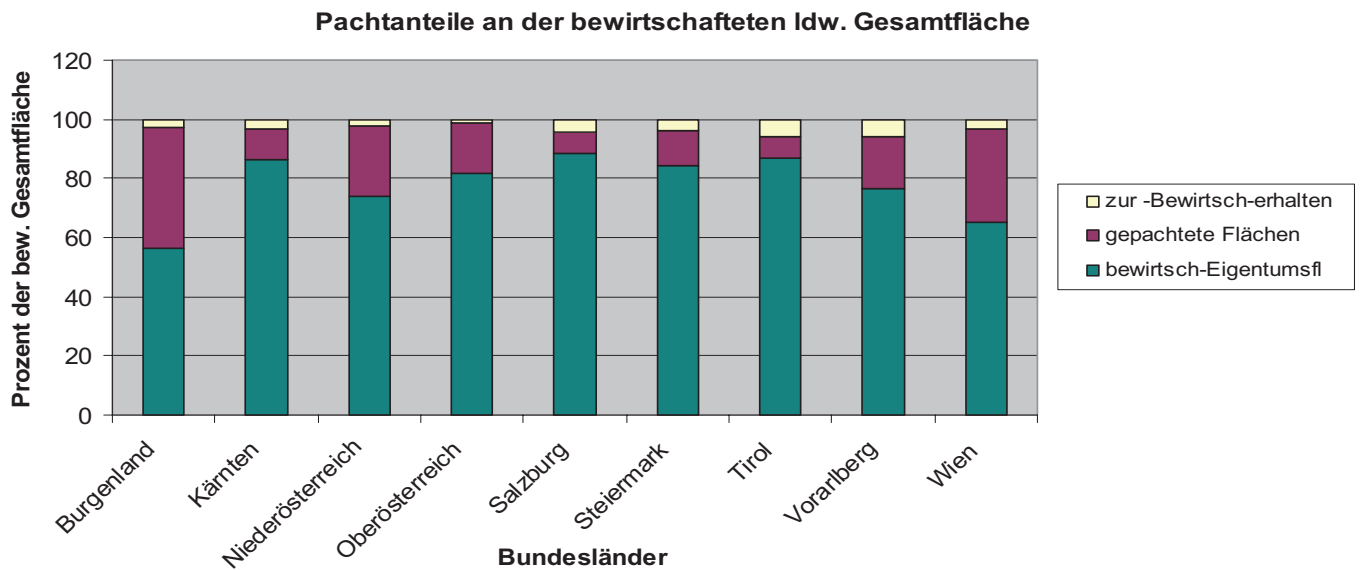
nen Betrieben freigesetzten Flächen haben entweder den Eigentümer gewechselt, wurden gegen Entgelt verpachtet oder werden von Betrieben unentgeltlich mitbewirtschaftet. Bestanden im Jahr 1995 die bewirtschafteten Gesamtflächen in Österreich zu rund 10 % aus Pachtflächen und zur Bewirtschaftung übernommenen Flächen, hat sich dieser Anteil bis zum Jahr 2016 faktisch verdoppelt (siehe Abbildung 1). Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung in der im Jahr 2020 erfolgenden neuerlichen Agrarstrukturerhebung in noch größerem Ausmaß zum Ausdruck kommen wird.

Deutlich erkennbar ist die in rund 20 Jahren erfolgte Ausweitung des Umfangs der von den Landwirtschaftsbetrieben gepachteten Flächen. Die für Österreich dargestellte langfristige Entwicklung verläuft allerdings in einem regional völlig unterschiedlichen Ausmaß, das bereits in den Ergebnissen der Bundesländer aus dem Jahr 2016 zum Ausdruck kommt (siehe Abbildung 2).

In Abbildung 2 ist erkennbar, dass in den östlichen Bundesländern Österreichs die von den Betrieben gepachteten Flächen bereits beträchtliche Anteile an der bewirtschafteten Gesamtfläche haben. Im Jahr 2016 waren im Burgenland 41 % der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche gepachtet und 3 % der Fläche zur Bewirtschaftung überlassen. Hingegen weisen die Ergebnisse der Bundesländer Tirol und Vorarlberg erkennbare Anteile an Flächen



**Abbildung 1:** Verteilung der bewirtschafteten Flächen von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben in Österreich, Erhebungsjahre der Agrarstrukturerhebung (eigene Darstellung; Datengrundlage: *Statistik Austria*, Agrarstrukturerhebungen 1995 bis 2016)



**Abbildung 2:** Verteilung der bewirtschafteten Flächen von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben nach Bundesländern laut Agrarstrukturerhebung 2016 (eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 2016)

auf, welche nicht gepachtet, sondern Betrieben zur faktisch unentgeltlichen Bewirtschaftung überlassen wurden. Laut Agrarstrukturerhebung 2016 der Statistik Austria betragen diese Flächenausmaße bereits rund 6 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Anteile in den folgenden Jahren weiter erhöht haben.

Als Folge der produktionsbedingten Gegebenheiten werden in den östlichen Bundesländern überwiegend Ackerflächen, in den westlichen Bundesländern Grünlandflächen ver- bzw gepachtet.

Pachtverträge unterliegen keinen gesetzlichen Formvorschriften und können sowohl mündlich als auch schriftlich abgeschlossen werden,<sup>1</sup> wobei die Schriftform zu empfehlen ist. „Das Wesen eines Pachtvertrages [besteht] in der entgeltlichen Überlassung des Gebrauches einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit zum Zweck der Fruchtziehung ...“<sup>2</sup>

Im Rahmen eines Pachtvertrages sollen sowohl der Verpächter als auch der Pächter einen angemessenen monetären Betrag erhalten bzw leisten. Der **Verpächter** soll am anteiligen Wert von Grund und Boden und an der wirtschaftlichen Ertragskraft seiner verpachteten Fläche beteiligt werden. Der **Pächter** soll für die von ihm erbrachten Leistungen angemessen entlohnt werden. Mitbeeinflussend auf die Höhe des Pachtzinses der zu verpachtenden Fläche wirken neben Lage, Größe, Flächenausformung etc besonders Angebot und Nachfrage am Pachtmarkt. Vonseiten des Pächters sind zusätzlich die am eigenen Betrieb vorhandenen freien Maschinen- und Arbeitskapazitäten, einzelbetriebliche Entwicklungsmöglichkeiten, räumliche Entfernungen, Angebot und Nachfrage nach Pachtflächen etc mitausschlaggebend für Flächenzupachtungen und beeinflussen von dieser Seite her die Höhe des Pachtzinses.

Die **Höhe des Pachtzinses** von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aus ökonomischer Sicht jeweils eine **persönliche Einzelfallentscheidung zwischen Verpächter und Pächter**.<sup>3</sup> Bei Missverhältnissen zwischen den Vertragspartnern ist die Höhe, also die **Angemessenheit des Pachtzinses** anhand der Vorgaben des **Landpachtgesetzes (LPG)** zu prüfen. Laut § 4 LPG ist ein Pachtzins für Verpächter und Pächter dann angemessen, wenn „*der von dem bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes erzielbare Ertrag beiden Vertragsparteien den Anteil sichert, der dem Wert der zur Erzielung dieses Ertrages notwendigen beiderseitigen Leistungen entspricht; dabei sind insbesondere die Vertragsdauer, der Wert des Pachtgegenstandes nach Art, Beschaffenheit und örtlicher Nachfrage, der Wert der beiderseits beigegebenen Anlagen und Betriebsmittel sowie die sonst notwendigen beiderseitigen Leistungen, Aufwendungen und Kosten zu berücksichtigen.*“

Da Landpachtverträge im Regelfall auf unbestimmte Zeit oder für langfristige Zeiträume (zB 10 Jahre) abgeschlossen werden, sind aus ökonomischer Sicht die Vorgaben des § 4 LPG auch für die in den Pachtverträgen verankerten **Wertsicherungsklauseln** von großer Bedeutung.

## 2. Zur Bedeutung von Wertsicherungsklauseln in Landpachtverträgen

Bei der Anwendung von Wertsicherungsklauseln ist mitentscheidend, ob auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Verpächters weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung stattfindet oder ob der Pächter – nach Zustimmung des Verpächters – in Hinkunft andere Bewirtschaftungsformen, (wie beispielsweise die Errichtung eines Golf-, Camping-, Tennis-, oder Lagerplatzes) anstrebt. Dies beeinflusst die Höhe des Pachtzinses und dessen Wertsicherung. In diesen Fällen ist sicherlich der

Gruppe	Bezeichnung	Gewicht
01	NAHRUNGSMITTEL UND ALKOHOLFREIE GETRÄNKE	11,18155
02	ALKOHOLISCHE GETRÄNKE UND TABAK	3,74092
03	BEKLEIDUNG UND SCHUHE	4,88416
04	WOHNUNG, WASSER, ENERGIE	19,28017
05	HAUSRAT UND LFD. INSTANDHALTUNG DES HAUSES	6,86510
06	GESUNDHEITSPFLEGE	5,54879
07	VERKEHR	13,08238
08	NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	2,07332
09	FREIZEIT UND KULTUR	11,27157
10	ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	1,18771
11	RESTAURANTS UND HOTELS	12,32572
12	VERSCHIEDENE WAREN, DIENSTLEISTUNGEN	8,55861
00	<b>GESAMTINDEX ÖSTERREICH</b>	<b>100,00000</b>

**Abbildung 3:** Im VPI enthaltene Produktgruppen und deren Gewichtung (Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex\\_vpi\\_hvpi/warenkorb\\_und\\_gewichtung/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/warenkorb_und_gewichtung/index.html))

Verbraucherpreisindex (VPI) zur Absicherung der im Verlauf der Pachtdauer eintretenden Geldwertveränderung bzw. -verdünnung des Pachtzinses eine aus ökonomischer Sicht korrekte Vorgangsweise.<sup>4</sup>

Wenn – wie im Regelfall üblich – die Pachtflächen weiterhin agrarischen Zwecken dienen, ist der VPI ein im Rahmen der Errichtung der Pachtverträge ökonomisch verfehlter Ansatz zur Wertsicherung, da diese Vorgangsweise nicht mit dem LPG in Einklang steht.

### 3. Die Problematik der Anwendung des VPI<sup>5</sup> als Mittel zur Wertsicherung des Pachtzinses von Landwirtschaftsflächen

„Der Verbraucherpreisindex (VPI) ist ein Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung bzw. für die Inflation in Österreich. ... Der VPI wird neben seiner Rolle als allgemeiner Inflationsindikator für die Wertsicherung von Geldbeträgen (z.B.: Mieten, Unterhaltszahlungen) verwendet, er ist aber auch Datenbasis für Lohnverhandlungen.“<sup>6</sup> Der Zweck des VPI ist es, „**die kontinuierliche Beobachtung der Preisentwicklungen im Bereich der Konsumausgaben der privaten Haushalte**“<sup>7</sup> und deren **Entwicklung** abzubilden.

Dies zeigt sich im Aufbau des VPI, den darin enthaltenen Produktgruppen und deren Gewichtung (siehe Abbildung 3).

Eindeutig erkennbar ist, dass dem die Landwirtschaft direkt betreffenden Bereich der Nahrungsmittel und Getränke (Gruppe 01) lediglich rund 11 % des gewichteten Ergebnisses des VPI zugeteilt sind. Als direkte landwirtschaftliche Produkte werden darin zB Langkornreis (0,05 %), Milch (0,258 %), Obst (zirka 0,94 %) und Gemüse (1,019 %) ausgewiesen. Alle übrigen in der Gruppe 01 angeführten Produkte stellen bereits weiterverarbeitete Endprodukte (wie zB Weizenmehl [zirka 0,058 %], Brot [0,998 %],

Fleisch und Fleischwaren [zirka 2,36 %]) dar. Aus diesen Zahlen ist erkennbar, dass die auf Agrarflächen und in Landwirtschaftsbetrieben erfolgende Urproduktion in den im VPI abgebildeten Konsumausgaben nur mit einem sehr geringen Anteil aufscheint.

Wegen der Zielstellung des VPI, der bereits erwähnten **Beobachtung und Erfassung der Preisentwicklungen im Bereich der Konsumausgaben der privaten Haushalte**, weisen die Verbraucherpositionen Gruppe 04 „Wohnung, Wasser und Energie“ (19,28 %), Gruppe 07 „Verkehr“ (13,08 %) und Gruppe 11 „Restaurants und Hotels“ (12,33 %) wesentlich größere Gewichtungsanteile auf als die Gruppe 01 „Nahrungsmittel“ (11,18 %).

In keinem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Urproduktion und damit der angemessenen Wertsicherung von Pachtverträgen stehen die Entwicklung von Wohnungsmietpreisen im städtischen Bereich (in Gruppe 04 enthalten) oder die Preisveränderungen bei Einrichtungsgegenständen, elektrischen Haushaltsgeräten, Geschirr (in Gruppe 05 enthalten) oder die von Medikamenten, Brillengläsern und Brillenfassungen, Kontaktlinsen, Krankenhausdienstleistungen (in Gruppe 06 enthalten) oder die Preisveränderungen bei einer Teilnahme an Sport- und Erholungsveranstaltungen (mit 1,61 % in Gruppe 09 enthalten) oder die Teilnahme am Glücksspiel (mit 0,875 % in Gruppe 09 enthalten).

**Im Rahmen der Bewirtschaftung von land- bzw. forstwirtschaftlichen Pachtflächen werden ausschließlich pflanzliche, tierische oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse produziert, sodass bereits daraus erkennbar ist, dass der VPI als Möglichkeit zur Wertsicherung des Pachtzinses von Landpachtverträgen deshalb völlig ungeeignet ist, da er den ökonomischen Intentionen**

### einer fairen Risikoverteilung zwischen Verpächter und Pächter laut LPG widerspricht.

Aus ökonomischer Sicht steht daher die Aussagefähigkeit des VPI mit den für die Pachtung von Landwirtschaftsflächen entscheidenden **Vorgaben des LPG** nicht in Einklang. Die Intention des LPG besteht aus ökonomischer Sicht in einer fairen Verteilung der mit dem Eigentum (Verpächter) und der Bewirtschaftung (Pächter) von Landwirtschaftsflächen verbundenen Erträgen, Kosten und Risiken. Diese Intention einer fairen Verteilung findet sich im LPG und in den Erläuterungen zum LPG.<sup>8</sup> **Laut § 4 LPG soll der Pachtzins beiden Vertragsteilen den Anteil sichern, der dem Wert der beiderseitigen Leistungen entspricht. Da die Entwicklung des VPI völlig unabhängig von dem „bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes erzielbaren Ertrag“ verläuft,** stellt eine bei landwirtschaftlichen Pachtflächen vorgenommene Wertanpassung des Pachtzinses mittels des VPI eine beträchtliche Verlagerung des Bewirtschaftungsrisikos zulasten des Pächters dar.

Das eventuell aufkommende Argument, dass der **VPI der Geldwertsicherung, also dem Ausgleich von Geldwertschwankungen und der Vermeidung einer Geldwertverdünnung** des an den Verpächter zu zahlenden Pachtbetrags diene, ist im Zusammenhang mit der Verpachtung von landwirtschaftlichen Liegenschaften aus ökonomischer Sicht ebenfalls falsch. Geldwertveränderungen treffen sowohl den Verpächter als auch den Pächter, allerdings in unterschiedlichem Umfang. Der vereinbarte **Pachtzins** stellt aus ökonomischer Sicht die an den **Verpächter** zu zahlenden Anteile an Grund und Boden und an der wirtschaftlichen Ertragskraft des Pachtgrundstücks dar. Der jährlich an den Verpächter bezahlte monetäre Pachtzins unterliegt aufgrund der generellen gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten einer Geldwertveränderung bzw. -verdünnung. Der **Pächter** setzt im Rahmen der Bewirtschaftung der Pachtfläche Betriebsmittel ein, welche Kosten verursachen. Er erwirtschaftet damit Naturalerträge, welche vermarktet werden. Sowohl die monetären Kosten der Betriebsmittel als auch die der Erträge unterliegen ebenfalls den jährlichen Geldwertveränderungen. Im Rahmen der Bewirtschaftung werden Geldbeträge umgesetzt, die die Höhe des Pachtzinses um ein Vielfaches übersteigen. Daraus resultiert, dass – bezogen auf das Pachtverhältnis – auf Pächterseite wesentlich höhere Geldbeträge der gesamtwirtschaftlichen Geldwertveränderung unterliegen als auf Verpächterseite.<sup>9</sup> Auch aus diesem Grund ist eine Wertsicherung des Pachtzinses von Landpachtverträgen mittels des VPI eine aus ökonomischer Sicht nicht adäquate Maßnahme, da sie zu einer ungleichen Verteilung des Geldwertrisikos führt.

Dass die Entwicklung des VPI bereits seit langer Zeit nicht der Entwicklung der Erzeugerpreise, nicht der der Einnahmen und auch nicht der der Ausgaben im agrarischen Bereich entspricht, kann den Abbildungen 4 bis 7 entnommen werden. Zwecks Darstellung der Langfristigkeit der abweichenden Entwicklungen umfassen die Abbildungen den

Zeitraum der letzten 25 Jahre. Eine geringfügige Unschärfe der Darstellung besteht darin, dass der VPI das Bezugsjahr 1996 (= 100 %) aufweist, die Agrarindizes hingegen auf das Bezugsjahr 1995 (= 100 %) bezogen sind. Die Aussagekraft der Entwicklungstendenzen wird dadurch nur unwesentlich beeinflusst.<sup>10</sup>

### Anmerkung zu den Abbildungen 4 bis 7:

VPI 1996 =	VPI-Entwicklung, Basisjahr 1996 (= 100 %). <sup>11</sup>
Erz-Pflanzl =	Preisindexentwicklung des Bereichs der pflanzlichen Erzeugnisse (Erzeugerpreise), Basisjahr 1995 (= 100 %).
Erz-Tier =	Preisindexentwicklung des Bereichs der tierischen Erzeugnisse (Erzeugerpreise), Basisjahr 1995 (= 100 %).
Erz-Forst =	Preisindexentwicklung des Bereichs der forstwirtschaftlichen Erzeugnisse (Erzeugerpreise), Basisjahr 1995 (= 100 %).
Einn-Erz-mit ÖG =	Preisindexentwicklung der Einnahmen aus land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen (Erzeugerpreise) mit öffentlichen Geldern, Basisjahr 1995 (= 100 %).
Einn-Erz-ohne ÖG =	Preisindexentwicklung der Einnahmen aus land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen (Erzeugerpreise) ohne öffentliche Gelder, Basisjahr 1995 (= 100 %).
Ges-Ausgaben =	Preisindexentwicklung der Summe aus Betriebs- und Investitionsausgaben, Basisjahr 1995 (= 100 %).

Während die langfristige Entwicklung des VPI einen fast kontinuierlich-gleichförmigen Verlauf aufweist, lassen die angeführten drei Teilindizes des Agrarpreisindex voneinander unabhängige Entwicklungstendenzen, aber keine zum VPI bestehenden Zusammenhänge erkennen. Die zwischen den dargestellten Indizes bestehenden Abweichungen haben sich in den letzten 10 Jahren noch verstärkt (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5 zeigt, dass gerade in den letzten 10 Jahren die Erzeugerpreise für land- und forstwirtschaftliche Produkte eine völlig von der VPI-Entwicklung abweichende Entwicklung aufweisen und somit weder bei langfristiger noch bei kurzfristiger Betrachtung der Entwicklung ein direkter Zusammenhang zwischen VPI und land- und forstwirtschaftlichen Erzeugerpreisen besteht. Weder die Erzeugerpreisindizes für pflanzlicher Produkte (zB Getreide) noch die für die Erzeugung tierischer Produkte (zB Milch, Fleisch) weisen eine mit dem VPI begründbare Indexentwicklung auf. Erkennbar ist, dass sich die Indexabweichungen in den letzten fünf Jahren eher verstärkt als verringert haben (siehe Abbildung 6).

Ein Vergleich der langfristigen Entwicklung der betrieblichen Einnahmen und Ausgaben mit der VPI-Entwicklung lässt erkennen, dass im Verlauf der Indexentwicklungen beträchtliche Unterschiede in den einzelnen Verläufen bestehen. Während im Zeitraum der Jahre 1995 bis 2007 der Index der Gesamtausgaben in den Landwirtschaftsbetrieben noch annähernd der VPI-Entwicklung entsprochen hat, lagen die jährlichen Ausgabensteigerungen der Folgejahre über der VPI-Entwicklung. Die auf Betriebsebene ermittelten Einnah-



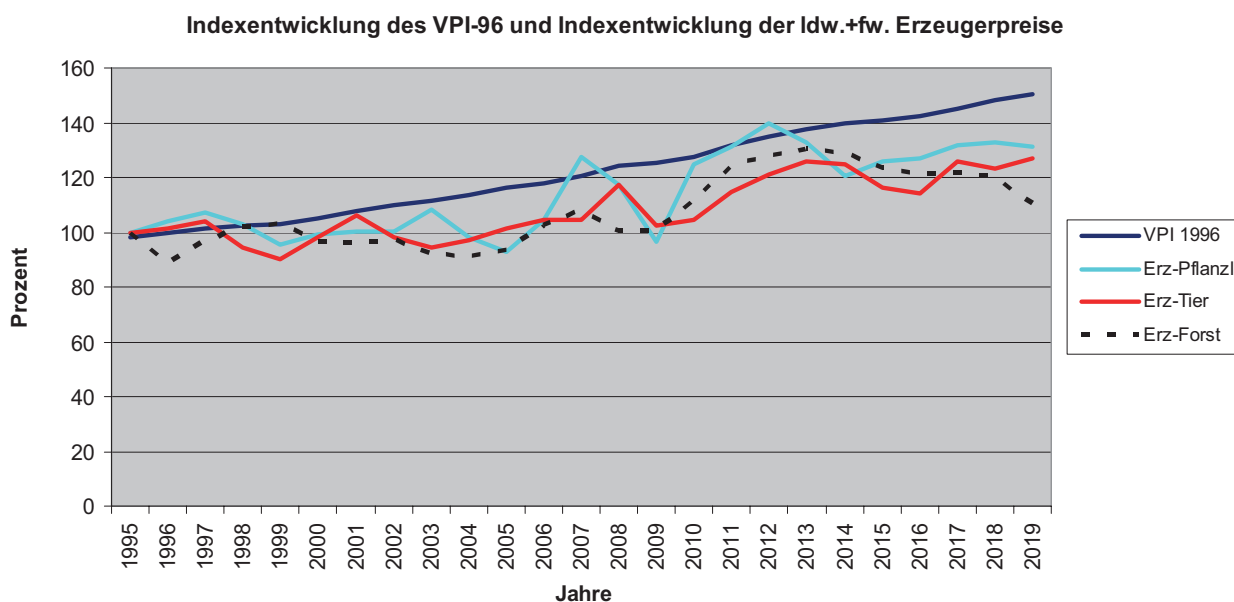
men blieben hingegen seit Ende der 1990er-Jahre sowohl mit als auch ohne öffentliche Gelder unterhalb der VPI-Entwicklung. Auch hier haben sich die zwischen den dargestellten Indizes bestehenden Abweichungen in den letzten 10 Jahren noch verstärkt (siehe Abbildung 7).

Aus Abbildung 7 ist ebenfalls deutlich entnehmbar, dass die zeitliche Entwicklung des VPI in keinem Zusammenhang mit der im agrarischen Bereich erfolgenden Entwicklung steht. Die auf betrieblicher Ebene ausgewiesenen Einnahmen lassen – selbst dann, wenn die sogenannten öffentlichen Gelder miteingerechnet werden – erkennen,

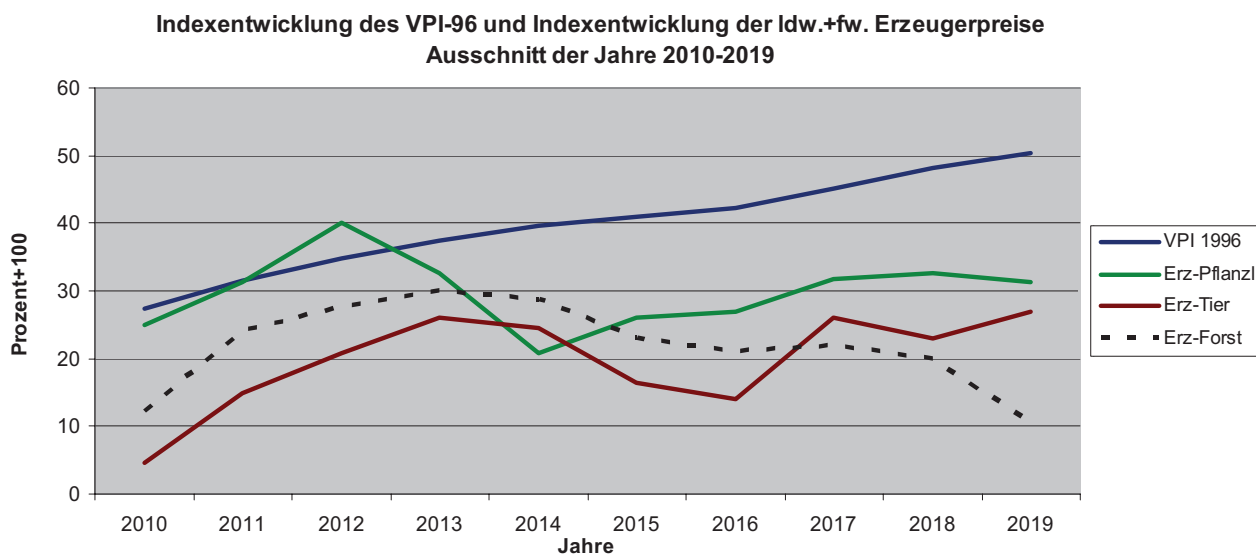
dass die Entwicklung des VPI in keinem Zusammenhang mit der Entwicklung der Indizes in der Land- und Forstwirtschaft steht.

#### 4. Agrarindizes als Mittel zur Wertsicherung des Pachtzinses für Agrar- bzw Forstflächen

„Die Agrarpreisindizes (API) messen die Preisentwicklung auf der Einnahmenseite (Output) bzw. Ausgabenseite (Input) im Agrarbereich. Während die nach den Vorgaben des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) be-



**Abbildung 4:** Indexentwicklung des Verbraucherpreises, Basisjahr 1996 (= 100 %), und Indexentwicklung der Erzeugerpreise in den Bereichen der pflanzlichen, der tierischen und der forstlichen Produktion Österreichs, Basisjahr 1995 (= 100 %), Zeitraum der Jahre 1995 bis 2019 (eigene Darstellung; Datenherkunft: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html))



**Abbildung 5:** Indexentwicklung des Verbraucherpreises, Basisjahr 1996 (= 100 %), und Indexentwicklung der Erzeugerpreise in den Bereichen der pflanzlichen, der tierischen und der forstlichen Produktion Österreichs, Basisjahr 1995 (= 100 %), Ausschnitt der Jahre 2010 bis 2019 (eigene Darstellung; Datenherkunft: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html))

## Zur Frage der angemessenen Wertsicherung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen

rechneten EU-Agrarpreisindizes vor allem für internationale Vergleiche genutzt werden, werden die nationalen Agrarpreisindizes u. a. für die Wertsicherung von land- und forstwirtschaftlichen Pacht- oder Betriebsübergabeverträgen herangezogen. Im Unterschied zu den EU-Agrarpreisindizes, welche ausschließlich auf landwirtschaftliche Erzeugnisse abstellen, werden bei der Berechnung der nationalen Agrarpreisindizes auch die Forstwirtschaft sowie die öffentlichen Gelder für die Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt.<sup>42</sup>

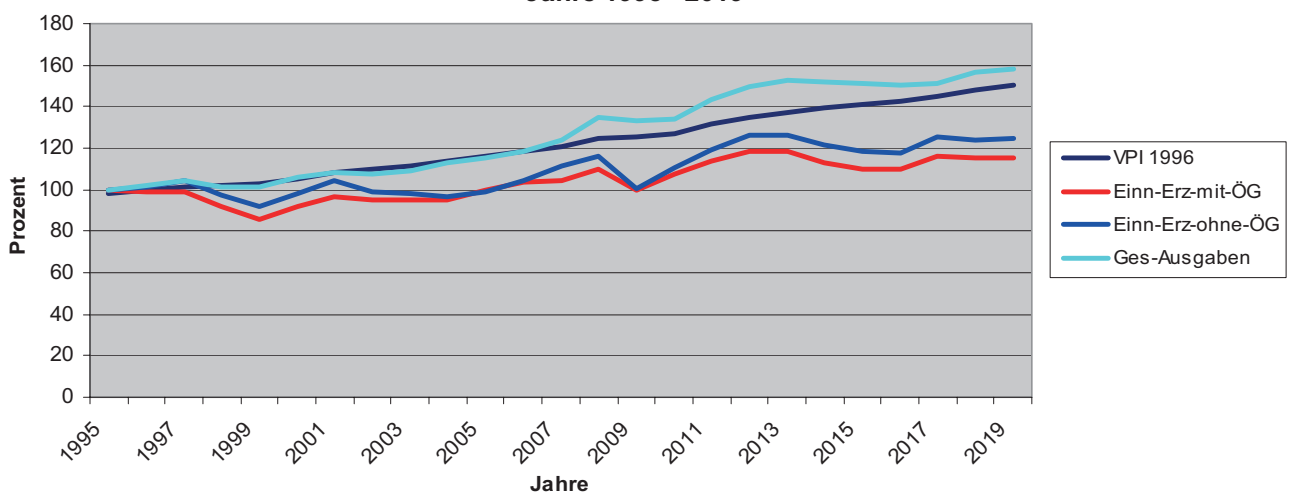
Im Zusammenhang mit der „**ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes**“ (§ 4 LPG) und der

Verteilung des erzielbaren Ertrags samt Wertsicherung sind aus ökonomischer Sicht die Daten der Agrarpreisindizes insofern als geeignete Indizes anzusehen, da sie zwar nicht regionale Unterschiede aufzeigen, aber generelle, an die Produktion gekoppelte Entwicklungen und deren Veränderungen wiedergeben.

„**Die Zahlen des Agrarpreisindex zeigen die Entwicklung der Preise auf der Einnahmen- und Ausgabenseite.**“<sup>43</sup>

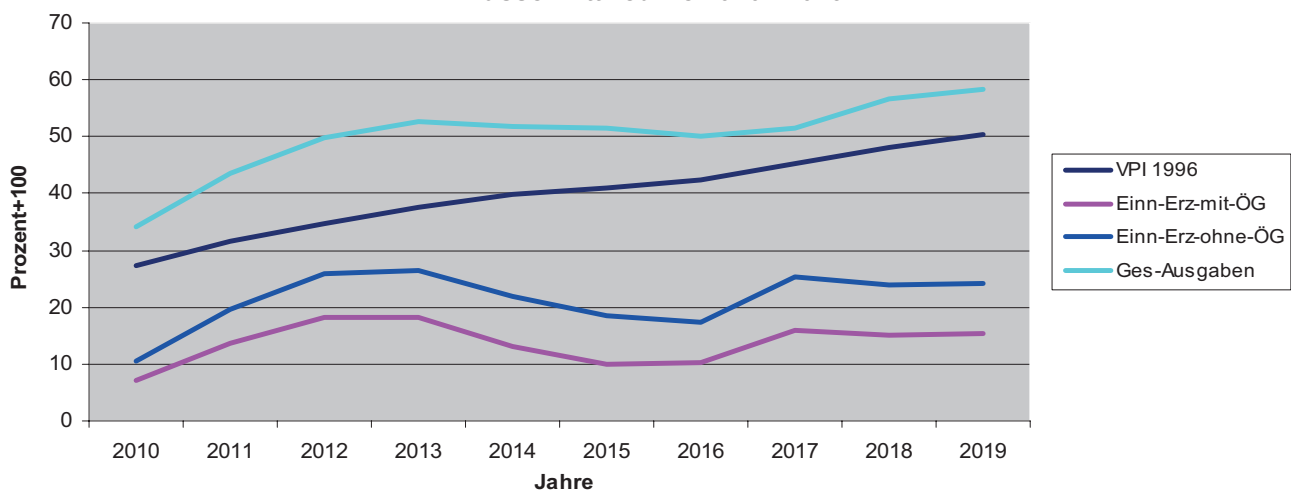
Die Daten der Agrarindizes beruhen auf Ergebnissen der für Zwecke des Grünen Berichts freiwillig buchführenden

**Indexentwicklung des VPI-96 und der Indizes der ldw.+ fw. Produktion  
Jahre 1995 - 2019**



**Abbildung 6:** Indexentwicklung des Verbraucherpreises, Basisjahr 1996 (= 100 %), und Indexentwicklung der Einnahmen aus land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen mit öffentlichen Geldern, ohne öffentliche Gelder und Indexentwicklung der Summe aus Betriebs- und Investitionsausgaben (= Gesamtausgaben), Basisjahr 1995 (= 100 %), Zeitraum der Jahre 1995 bis 2019 (eigene Darstellung; Datenherkunft: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html))

**Indexentwicklung des VPI-96 und der Indizes der ldw.+ fw. Produktion  
Ausschnitt - Jahre 2010 - 2019**



**Abbildung 7:** Indexentwicklung des Verbraucherpreises, Basisjahr 1996 (= 100 %), und Indexentwicklung der Einnahmen aus land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen mit öffentlichen Geldern, ohne öffentliche Gelder und Indexentwicklung der Summe aus Betriebs- und Investitionsausgaben (= Gesamtausgaben), Basisjahr 1995 (= 100 %), Ausschnitt der Jahre 2010 bis 2019 (eigene Darstellung; Datenherkunft: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html))

Betriebe und auf langfristigen Erhebungen von Preisentwicklungen im landwirtschaftlichen Bereich.<sup>14</sup> Veröffentlicht werden die Agrarindizes von der Statistik Austria, wobei folgende Indexreihen allgemein verfügbar sind:

**Die Agrarpreisindizes, Output nach nationaler Definition:** Diese Tabelle weist die Indizes nach pflanzlichen, tierischen und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen aus. Zusätzlich sind die Entwicklung der „land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse ohne öffentliche Gelder“ und die Entwicklung der „land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse und öffentlichen Gelder“ angeführt. Die letztgenannte Position wird auch als genereller „Agrarpreisindex“ bezeichnet.<sup>15</sup>

**Die Agrarpreisindizes, Input – landwirtschaftliche Betriebs- und Investitionsausgaben:** Diese Tabelle beinhaltet die Preisindizes für die Bereiche der „Betriebsausgaben insgesamt“, die der „Investitionsausgaben Baukosten“, die der „Investitionsausgaben Maschinen“, die der „Investitionsausgaben insgesamt“ und die der Gesamtausgaben laut EU-Definition.<sup>16</sup>

**Die Agrarpreisindizes, Output und Input nach nationaler Definition – Detaillierergebnisse:** Aus dieser Tabelle kann die aktuelle Preisindexentwicklung der letzten Jahre der einzelnen landwirtschaftlichen (pflanzlichen, tierischen) und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse (zB Blochholz, Faserholz, Brennholz) entnommen werden. Weiters angeführt sind die Indexentwicklung der Betriebs-, der Investitions- und der Gesamtausgaben und die sogenannte Preisschere als Indexdifferenz (= [Outputindex – Gesamtinputindex] in Prozent vom Outputindex).<sup>17</sup>

Alle Indexergebnisse beruhen auf entsprechend gewichteten aufbereiteten Datengrundlagen<sup>18</sup> und stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Produktion in Österreich.

Aufgrund des in sehr differenzierter Art und Weise aufbereiteten Indexmaterials besteht die Möglichkeit, in Ackerbaulagen die entsprechenden Indexveränderungen des pflanzlichen Bereichs und in Grünlandlagen hingegen die Indizes der tierischen Produktion für Berechnungszwecke heranzuziehen. Damit kann bei Pachtverträgen eine mit der Bewirtschaftungsmöglichkeit der Pachtflächen zusammenhängende langfristige gerechte Verteilung der Erlöse und Risiken erreicht werden.

Aus ökonomischer Sicht sind diese Daten ein zur Wertsicherung in land- und forstwirtschaftlichen Pachtzinsverträgen verwendbares und taugliches Material, da damit die konkrete Preis- und Aufwandsentwicklung und somit zumindest Teile des Produktionsrisikos im Rahmen der Wertsicherung mitberücksichtigt werden können.

### 5. Zusammenfassung

Unter den heutigen agrarpolitischen Gegebenheiten hat die Bedeutung von Flächenzupachtungen bei den noch in Österreich vorhandenen Landwirtschaftsbetrieben zugenommen. Derartige Pachtverträge werden im Regelfall für

langfristige Zeiträume von mehreren Jahren abgeschlossen und weisen Wertsicherungsvereinbarungen auf. Aus ökonomischer Sicht ist in diesem Zusammenhang die Verwendung des VPI aus mehreren in der vorliegenden Veröffentlichung diskutierten Gründen völlig ungeeignet. Empfohlen wird die Verwendung des allgemein zugänglichen Datenmaterials der Agrarindizes, da dieses eine an die gebietspezifischen Produktionsmöglichkeiten angepasste Wertsicherung ermöglicht und somit eine bessere und faire Verteilung der Erträge und Risiken von Pachtungen während der Pachtdauer gewährleistet.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Schorn/Hodina, Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe (2017) 155.
- <sup>2</sup> VwGH 18. 6. 1991, 90/08/0197.
- <sup>3</sup> Siehe dazu Mildner, Landpachtgesetz, in H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I (2018) 1593.
- <sup>4</sup> Siehe dazu Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre<sup>4</sup> (2007) 411 und 445.
- <sup>5</sup> Zu den in Österreich vorhandenen Zeitreihen siehe [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex\\_vpi\\_hvpi/zeitreihen\\_und\\_verkettungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/zeitreihen_und_verkettungen/index.html).
- <sup>6</sup> Siehe [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex\\_vpi\\_hvpi/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/index.html).
- <sup>7</sup> Statistik Austria, Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zum Verbraucherpreisindex und Harmonisierter Verbraucherpreisindex (2018) 4.
- <sup>8</sup> ErlRV 1216 BlgNR 11. GP, 6.
- <sup>9</sup> Im Mittel aller in den Buchführungsergebnissen aus der österreichischen Landwirtschaft ausgewerteten Betriebe wurden im Jahr 2018 Einnahmen von rund € 2.400,- je Hektar Gesamtfläche und Ausgaben von € 1.835,- je Hektar Gesamtfläche erzielt. Für Flächenzupachtungen und Mieten wurden rund € 250,- je Hektar Pachtfläche an die Verpächter abgeführt. Dies entspricht rund 6 % der Summe aus monetärer Einnahmen und Ausgaben.
- <sup>10</sup> Die Trendlinie der VPI-Entwicklung würde in einem geringfügigen Umfang angehoben werden.
- <sup>11</sup> Siehe <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/vpi1996.pdf>.
- <sup>12</sup> Siehe [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html).
- <sup>13</sup> Siehe <https://oe.lko.at/agrarpreisindex-indexzahlen+2500+1359131>.
- <sup>14</sup> Siehe dazu LBG Österreich, Preis-Quellen-Verzeichnis. Studie zur Preisentwicklung in der österreichischen land- und Forstwirtschaft (Agrarischer Paritätsspiegel) (Ausgabe: Jänner 2014).
- <sup>15</sup> Siehe [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/agrarpreisindizes/index.html).
- <sup>16</sup> Siehe Anmerkung 15.
- <sup>17</sup> Siehe Anmerkung 15.
- <sup>18</sup> Siehe dazu beispielsweise Grüner Bericht 2019, online abrufbar unter <https://gruenerbericht.at/cm4/jdownload/send/2-gr-bericht-terreich/2007-gb2019>; Buchführungsergebnisse aus der österreichischen Landwirtschaft 2019 (Ergebnisse für das Jahr 2018), online abrufbar unter <https://www.agraroekonomik.at/index.php?id=buchfuehrungsergebnisse>.

### Korrespondenz:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck  
Görgengasse 3/15, 1190 Wien  
Tel.: 0699 / 11 77 67 64  
E-Mail: [helmut.haimboeck@chello.at](mailto:helmut.haimboeck@chello.at)