

impuls

Magazin der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer
Журнал Российско-Германской внешнеторговой палаты



FOKUS:

AGRARMACHT
NACH PLAN

ТЕМА НОМЕРА:

АГРАРНАЯ ДЕРЖАВА
ПО ПЛАНУ

INVESTITIONEN IN DER LANDWIRTSCHAFT: BETRIEBSERWERB IN RUSSLAND

IN DEN LETZTEN JAHREN VERZEICHNETE DER RUSSISCHE AGRARSEKTOR EIN BEACHTLICHES WACHSTUM, WAS UNTER ANDEREM AUF DIE ABWERTUNG DES RUBELS, DAS RUSSISCHE LEBENSMITTELEMBARGO SOWIE AUF DIE ERHEBLICHE STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG ZURÜCKZUFÜHREN IST. MITTLERWEILE HAT SICH AUCH IN WESTLICHEN STAATEN HERUMGESPROCHEN, DASS LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE IN RUSSLAND HOCHPROFITABEL SIND UND SICH FÜR DEN ERWERB EIGNEN. WORAUF MÜSSEN DIE INVESTOREN DABEI BESONDERS ACHTEN? / VASILY ERMOLIN, ROMAN PRIBYLSKIY, BEITEN BURKHARDT MOSKAU

In der Praxis gilt es bei einem Erwerb landwirtschaftlicher Betriebe in Russland unter anderem folgende Eckpunkte zu beachten:

- einen Teil des Vermögens (landwirtschaftliche Technik und Ausrüstung, Gebäude, Grundstücke, Vieh etc.) kann das Unternehmen nur mieten oder leasen; insofern sollten die Eigentumsverhältnisse vorher geklärt werden;

- der Betrieb kann häufig nicht nur als eigenständige Einzelgesellschaft strukturiert sein, sondern als eine Gesellschaftsgruppe, die durch eine Holdinggesellschaft verwaltet wird;
- zu berücksichtigen ist ferner die Schuldenlast landwirtschaftlicher Betriebe und als Folge der Verpfändung eines Teils ihres Vermögens (sowie der Beteiligung an Tochtergesellschaften im Falle einer Holdingstruktur)

- zugunsten des Kreditgebers (bei dem es sich öfters um eine russische Bank handelt);
- es ist nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft bestimmte Flächen faktisch nutzt, ohne als Eigentümer oder Pächter hierauf registriert zu sein. Dieses Problem ist historisch bedingt bzw. darauf zurückzuführen, dass die Zuweisung landwirtschaftlich nutzender Flächen nach der Umstellung



Insgesamt gilt: Vor einem Erwerb sind landwirtschaftliche Betriebe – wie auch sonstige Unternehmen – einer umfassenden Prüfung (Due Diligence) zu unterziehen.

LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

Besondere Aufmerksamkeit beim Erwerb von Landwirtschaftsbetrieben gilt der landwirtschaftlich genutzten Fläche, die Teil des Betriebsvermögens sein kann. Diese Bodenkategorie unterliegt besonderen Vorschriften, und zwar:

- besonders wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen (Weiden-, Ackerland etc.), die sich innerhalb einer Gemeinde befinden, dürfen anteilig höchstens bis zu zehn Prozent der Fläche im Besitz einer einzigen Person sein;
- für die landwirtschaftlich genutzte Fläche gilt (a) das Verbot der zweckentfremdeten Nutzung, die sich negativ auf die Bodenfruchtbarkeit auswirkt; außerdem ist es verboten, (b) diese Flächen länger als drei Jahre nicht landwirtschaftlich zu nutzen, nachdem eine solche Nichtnutzung durch die zuständige Behörde festgestellt wurde.

Bei Verstoß gegen eine dieser Bestimmungen können solche Flächen zwangsenteignet werden. In Russland sind die Vorschriften, die einen staatlichen Eingriff hier erlauben, wesentlich rigider als in Deutschland.

Ferner ist zu beachten, dass ausländische Investoren sowie russische Gesellschaften mit einer direkten ausländischen Beteiligung von über 50 Prozent landwirtschaftlich genutzte Flächen in Russland nicht erwerben dürfen – sie dürfen diese ausschließlich pachten. Bei Verstoß gegen diese Regelung können die Flächen ebenfalls zwangsenteignet werden. In der Praxis findet dieses Verbot allerdings keine Anwendung auf russische Gesellschaften mit einer indirekten ausländischen Beteiligung ab 50 Prozent. Dies sollte jedoch auf jeden Fall im Vorfeld des Erwerbs berücksichtigt werden (Einbeziehung einer intermediären russischen „Projektgesellschaft“ als special purpose vehicle in die Transaktionsstruktur).

SHARE DEAL VERSUS ASSET DEAL

Ein Unternehmenserwerb (nicht nur im Agrarsektor) kann auf folgende zwei Weisen strukturiert werden: entweder als Erwerb der einzelnen Bestandteile des Betriebes, z.B. Erntemaschinen, Bagger, Immobilien etc., unmittelbar von dessen Eigentümer (Asset Deal) oder als Erwerb eines Anteils oder aller Anteile an einer Gesellschaft – der Eigentümerin des entsprechenden Vermögens (Share Deal).

Erfolgt der Erwerb eines Betriebes im Rahmen eines Asset Deals, gehen bei einer richtig gestalteten Transaktionsstruktur grundsätzlich weder Verbindlichkeiten (auch keine Steuerverbindlichkeiten) noch Haftungsverpflichtungen der Zielgesellschaft auf den Käufer über.

Dabei birgt dieses Model allerdings auch Nachteile, dazu zählen in erster Linie:

- das Risiko, dass russische Steuerbehörden einen solchen Erwerb (insbesondere beim Erwerb aller Bestandteile) als einen kompletten Unternehmenserwerb einstufen können (bei dem es sich um eine besondere Kategorie unbeweglichen Vermögens handelt), wodurch alle bestehenden Verbindlichkeiten des früheren Eigentümers auf den Käufer übergehen;
- der Käufer erwirbt nicht automatisch die notwendigen Lizenzen, Genehmigungen, Mitgliedschaften an selbstverwalteten Organisationen, Sonderstatus (z.B. Status eines landwirtschaftlichen Erzeugers) oder dem Eigentümer zustehenden unterschiedlichen Steuervergünstigungen und Subventionen, die für die Ausübung der Geschäftstätigkeit notwendig sein können. Diese müssen von dem Käufer gegebenenfalls selbst bzw. noch einmal erneut eingeholt werden;
- die vertraglichen und arbeitsrechtlichen Verhältnisse des Eigentümers gehen ebenfalls nicht automatisch auf den Käufer über, wodurch die entsprechenden Verträge möglicherweise zusätzlich übertragen werden müssen;
- der Erwerb des eigentlichen Vermögens könnte formal umständlicher sein (in erster Linie zeitlich), wenn darunter auch Immobilien aufgelistet sind;
- darauf kann die russische Mehrwertsteuer erhoben werden;
- die Gegenstände können als solche rechtlich belastet sein (z.B. durch Verpfändung).

Die vielen Nachteile sind der Grund, warum die Unternehmenskäufe, unter anderem im Agrarsektor, oft als Share Deal strukturiert werden, also als Geschäft, bei dem die Anteile auf den Käufer übertragen werden. Dabei erwirbt der Käufer den Anteil an der Gesellschaft im Ist-Zustand, mit allen Genehmigungen, vertraglichen Beziehungen, dem jeweiligen Status usw. Aus diesem Grund erwirbt der Käufer neben dem Anteil alle bestehenden Verbindlichkeiten und die Haftungsverpflichtungen der Zielgesellschaft.

Beim Share Deal empfiehlt sich eine umfassende und sorgfältige Due-Diligence-Prüfung des zu verkaufenden Unternehmens.)

des im Sowjetsystem geltenden Kollektiveigentums sich als relativ langwierig herausstellte und bisweilen noch andauert;

- die Betriebsprozesse in Agrarunternehmen hängen häufig von staatlichen Fördermaßnahmen ab;
- schließlich müssen auch die besonderen gesetzlichen Regelungen für Landwirtschaftsbetriebe im Blick behalten werden.

ИНВЕСТИЦИИ В СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО: ПРИБРЕТЕНИЕ КОМПАНИИ В РОССИИ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СЕКТОР ИСПЫТАЛ ИНТЕНСИВНОЕ РАЗВИТИЕ, ЧТО БЫЛО ВЫЗВАНО, СРЕДИ ПРОЧЕГО, ОСЛАБЛЕНИЕМ РОССИЙСКОГО РУБЛЯ, УЖЕСТОЧЕНИЕМ ИМПОРТА ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗАРУБЕЖНОЙ ПРОДУКЦИИ, А ТАКЖЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ. В ЗАПАДНЫХ СТРАНАХ ГОВОРЯТ О ТОМ, ЧТО СЕЛЬХОЗПРЕДПРИЯТИЯ В РОССИИ ЯВЛЯЮТСЯ ВЫСОКОДОХОДНЫМИ И ПОДХОДЯТ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ. НА ЧТО ДОЛЖНЫ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ ИНВЕСТОРЫ? / **ВАСИЛИЙ ЕРМОЛИН, РОМАН ПРИБЫЛЬСКИЙ, БАЙТЕН БУРКХАРДТ МОСКВА**

На практике ключевыми особенностями приобретения сельскохозяйственных компаний в России, среди прочего, могут быть названы:

- часть имущества (сельхозтехника и оборудование, здания и земли, скот и пр.) компания может владеть на правах аренды или на условиях лизинга, поэтому следует заранее прояснить имущественные права;
- нередко такой бизнес структурирован не через одну компанию, а через целую группу компаний, которая может управляться холдингом;
- кроме того, следует учитывать закредитованность сельскохозяйственных компаний и, как следствие, передачу части их имущества (а также долей участия в дочерних обществах в случае холдинговой структуры) в залог в пользу займодавца (в качестве которого зачастую выступают российские банки);
- не исключено, что часть земель, которыми владеет компания, может находиться в ее фактическом пользовании без регистрации права собственности на них или их аренды. Данная проблема обусловле-

на исторически и объясняется относительно сложной и часто длительной процедурой выделения земельных участков сельскохозяйственного назначения, вызванной переходом от советской системы коллективного владения землями;

- необходимо учитывать, что нормальное функционирование сельскохозяйственных компаний часто зависит от мер государственной поддержки;
- наконец, следует принимать во внимание нормы законодательства для сельскохозяйственных компаний.

В целом для сельхозпредприятий, как и для других компаний, действует правило: перед приобретением необходимо провести комплексную проверку компании (Due Diligence).

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отдельной особенностью приобретения сельскохозяйственных компаний являются земли сельскохозяйственного назначения, которые представляют собой отдельную категорию земель со специальным режимом и которые могут входить в состав имущества таких компаний. Данная особенность связана со следующим:

- существует ограничение по владению одним лицом в границах одного муниципального образования наиболее ценными сельскохозяйственными угодьями (пастбища, пашни и пр.) в размере от 10% площади таких земель;
- косвенно запрещено (а) использовать земли с нарушением установленных законом правил, если это приведет к существенному снижению их плодородия, и (б) не использовать данные земли для ведения сельского хозяйства в течение трех и более лет с момента выявления уполномоченным органом такого факта неиспользования.

В случае нарушения этих ограничений земли могут быть принудительно изъяты у собственника. В России нормы, разрешающие такое государственное вмешательство, строже, чем в Германии.

Также важно помнить, что иностранным инвесторам, а также российским компаниям с прямым участием иностранного капитала более 50% запрещено иметь на праве собственности земли сельскохозяйственного назначения – они могут только арендовать их. В случае нарушения этого

запрета эти земли также могут быть принудительно отчуждены у собственника. Однако на практике данный запрет не применяется к российским компаниям с косвенным участием иностранного капитала от 50%. Это также должно учитываться перед приобретением (включение промежуточной российской «проектной компании» – special purpose vehicle – в параметр сделки).

SHARE DEAL ИЛИ ASSET DEAL

Приобретение бизнеса (не только в аграрном секторе) может быть структурировано двумя путями: либо как приобретение имущества компании (например, уборочных машин, экскаваторов, недвижимого имущества и т. д.) непосредственно от его собственника (Asset Deal), либо как приобретение доли или всех долей участия в компании-собственнике соответствующего имущества (Share Deal).

В случае приобретения бизнеса по модели Asset Deal какие-либо обязательства (в том числе налоговые) и ответственность цели приобретения, при должном уровне

структурирования, не должны переходить к приобретателю.

При этом у данной модели все же есть и недостатки, в первую очередь:

- риск, по которому российские налоговые органы могут переqualифицировать такое приобретение (особенно при приобретении всего имущества) как продажу предприятия в целом (которое является особенной категорией недвижимого имущества), в результате чего все имеющиеся обязательства бывшего собственника перейдут к приобретателю;
- к приобретателю автоматически не переходят необходимые лицензии, разрешения, членства в саморегулируемых организациях, специальные статусы (к примеру, статус сельхозпроизводителя), а также различные бюджетные преференции и субсидии собственника бизнеса, которые могут понадобиться для ведения бизнеса; поэтому может понадобиться их самостоятельное/повторное получение;
- договорные и трудовые отношения собственника бизнеса также автоматически не переходят к приобретателю, в связи

с чем может понадобиться передача соответствующих договоров;

- приобретение непосредственно имущества технически может быть более обременительно (в первую очередь в смысле времени), если, среди прочего, приобретается недвижимость;
- возможен риск начисления российского налога на добавленную стоимость;
- в остальном не стоит забывать, что само имущество может иметь правовые обременения (например, в результате залога). Такое количество недостатков объясняет широко распространенную практику структурирования приобретения бизнеса, в том числе в аграрном секторе, по модели Share Deal, то есть в форме компании, доли в которой переходят к покупателю. При этом приобретатель получает долю участия в компании «как есть» – за ней, среди прочего, сохраняются, все разрешения и статусы, договорные отношения и пр. По этой же причине приобретатель вместе с долей участия получает и текущие обязательства, и ответственность цели приобретения.

В случае приобретения бизнеса по модели Share Deal рекомендуется проведение тщательной и всесторонней проверки Due Diligence.)