

## **DIREKTINVESTMENT IN HANFPFLANZEN** **- EVERGREEN -**

Die **Mountain Green GmbH**, Reichenhaus 5 , 9342 Gurk, Österreich, Austria, vertreten durch den Geschäftsführer Siegfried Kampl, Austria („**Mountain Green**“), bietet Interessenten an, sich an dem wirtschaftlich interessanten Markt des Anbaus von Hanfpflanzen und deren Verarbeitung zu CBD- und CBG-Produkten direkt zu beteiligen („**Direktinvestment**“). Jeder Interessent wird Eigentümer einer oder mehrerer Hanfpflanzen, die von der Mountain Green im Auftrag des Eigentümers aufgezogen, gepflegt, geerntet und verwertet werden. Der Eigentümer kann frei darüber entscheiden, seine Ernte

- selbst zu verwerten oder zu nutzen,
- über das Kundennetzwerk der Mountain Green zum Kauf anzubieten oder
- zu höherwertigen Produkten durch die Mountain Green verarbeiten zu lassen.

Die Mountain Green baut Hanfpflanzen für die Herstellung von CBD- und CBG-Produkten (THC-Gehalt jeweils im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, derzeit in Österreich unter 0,3%) im Freiland auf von ihr gepachteten Ackerflächen an. Die Pflanzen erreichen eine Höhe von bis zu 4 Metern und haben einen Stammdurchmesser von bis zu 8 cm.

Nach der Ernte werden die Hanfpflanzen vollständig verwertet. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, Hanfpflanzen zu folgenden Produkten zu verwerten:

- CBD und CBG-Produkte, wie Öle, Kosmetika und Seifen
- Nahrungsergänzungen, wie Hanf Tee, Hanfmilch, Hanfschrot
- Bau- und Dämmstoffe und Textilien
- Rauchwaren

Die Mountain Green bildet die gesamte Wertschöpfungskette von der Aufzucht der Jungpflanze bis zur Produktion von CBD-Ölen, der Herstellung von Textilien und Rauchwaren etc. ab.

Das Konzept des Direktinvestments lässt sich – wie folgt – zusammenfassen:

## 1. Direkter Erwerb von Hanfpflanzen im sogenannten „Evergreen“-Verfahren

Interessenten erhalten die Möglichkeit, von der Mountain Green unmittelbar Hanfpflanzen zu kaufen und das Eigentum daran zu erwerben. Der Interessent wird also rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Hanfpflanzen.

Die Mountain Green kann Eigentum an den Hanfpflanzen verschaffen, weil der Anbau der Hanfpflanzen nicht dazu führt, dass die Hanfpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden. Sie fallen damit nicht kraft Gesetzes in das Eigentum des Bauern als Landeigentümer. Pachtvertraglich ist vereinbart, dass Pflanzen und Aufzucht, die vom jeweiligen Pächter in die landwirtschaftlichen Flächen eingesetzt werden, nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden. Damit werden die Hanfpflanzen stets nur sog. Scheinbestandteil des Grund und Bodens (vergleichbar § 95 BGB; § 295 ABGB abbedungen durch den Pachtvertrag der Mountain Green als Verpächterin (§§ 1090 ff. ABGB)).

Vor diesem Hintergrund setzt der Erwerb des Eigentums an den Hanfpflanzen rechtlich den Abschluss eines Kaufvertrages mit dem jeweiligen Interessenten voraus. Dabei ist vorgesehen, dass der Interessent die erworbenen Hanfpflanzen zum Zwecke des Eigentumserwerbs nicht unmittelbar in Besitz nimmt, sondern die Mountain Green für den Interessenten das Besitzrecht ausübt. Die Mountain Green wird also unmittelbarer Besitzer, der Interessent jedoch mittelbarer Besitzer. Der mittelbare Besitz reicht für die Eigentumsverschaffung zugunsten des Interessenten aus. Notwendig ist lediglich die Begründung eines sogenannten Besitzmittlungsverhältnisses. Eine entsprechende Regelung findet sich in dem abzuschließenden *„Mountain Green Vertrag über Kauf, Aufzucht und Verwertung von Hanfpflanzen“*.

Danach beinhaltet der Kauf einer Hanfpflanze zugleich den Kauf und die Lieferung jeweils einer weiteren Hanfpflanze („**Steckling**“) nach der Ernte der vorangegangenen Hanfpflanze. Der Interessent erhält also jährlich Besitz und Eigentum an einem Steckling für einen unbestimmten Zeitraum („**Evergreen**“-Kauf). Der „Evergreen“-Kauf wird aus dem Ertrag der jeweils vorangegangenen Ernte eines jeden Jahres finanziert und ist Bestandteil der Nebenkosten.

## **2. Kaufpreis**

Der Kaufpreis je Hanfpflanze beträgt grundsätzlich

- EUR 700,-

Der vorstehende Kaufpreis schließt die gesetzliche Umsatzsteuer nicht ein, die gesetzliche Umsatzsteuer kommt also hinzu.

Die Kosten für einen Steckling belaufen sich auf EUR 10,00 (einschließlich USt.), den der Interessent im Wege des „Evergreen“-Verfahrens erwirbt. Eine unmittelbare Nachzahlungspflicht besteht für Stecklinge nicht.

Der „*Mountain Green Vertrag über Kauf, Aufzucht und Verwertung von Hanfpflanzen*“ beinhaltet die erstmalige Anschaffung und Aufzucht von je einer Hanfpflanze und die Anschaffung von je eines Stecklings in jedem nachfolgenden Jahr. Des Weiteren enthält der Vertrag das Nutzungsrecht einer Grundstücksfläche von 2 qm je Hanfpflanze. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.

Der Kaufpreis für die erste Hanfpflanze(n) ist von dem Interessenten auf das angegebene Konto der Mountain Green einzuzahlen. Mit der Einzahlung wird der Kaufvertrag wirksam und der Interessent erhält eine Bestätigung über den Abschluss des Kaufvertrages per E-Mail.

## **3. Vorzugskaufpreis**

Die Mountain Green räumt Interessenten abweichend von “2. Kaufpreis” oben einen Vorzugskaufpreis ein. Dieser beträgt:

- für die ersten 15.000 verkauften Hanfpflanzen EUR 500 (zuzüglich USt) und
- für die folgenden 15.000 verkauften Hanfpflanzen EUR 600 (zuzüglich USt).

Die Mountain Green räumt diesen Vorzugspreis ein, weil die Lieferung der Hanfpflanzen erst in der neuen Wachstumsperiode April/ Mai 2023 erfolgt. Bis dahin werden die zum Verkauf stehenden Stecklinge gezüchtet und die entsprechenden landwirtschaftlichen Grundstücksflächen für den Anbau der gekauften Hanfpflanzen vorbereitet.

## **4. Bewirtschaftung der Hanfpflanzen**

Zur Bewirtschaftung der Hanfpflanzen, also insbesondere Aufzucht, Pflege, Ernte, Zerlegung, Trocknung und Lagerung schließt der Eigentümer mit der Mountain Green zusätzlich zum Kaufvertrag

einen Dienstleistungsvertrag (Kauf- und Dienstleistungsvertrag bilden Bestandteile eines einheitlichen Vertrages) ab. Der Interessent muss sich also um Aufzucht, Pflege, Ernte, Zerlegung, Trocknung und Lagerung nicht kümmern. Dieser Dienstleistungsvertrag umfasst auch den Grundstücksnutzungsvertrag (Pachtvertrag), wonach die Mountain Green ihre pachtvertraglichen Nutzungsrechte am Grundstück zugunsten des jeweiligen Interessenten mit dem Willen ausübt, dem jeweiligen Interessenten das Besitzrecht an einer gekauften Hanfpflanze einschließlich des diese umgebenden Grundstücksteils von jeweils 2 qm zu vermitteln (Besitzmittlungswille) und dem Interessenten als mittelbarem Besitzer gegen die Mountain Green einen Herausgabeanspruch des die jeweilige Hanfpflanze umgebenden Grundstücksteils von 2 qm zu geben. Das Herausgabeverlangen setzt lediglich eine Kündigung des Dienstleistungsvertrages voraus. Die ordentliche Kündigung erfordert die Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen zum nächsten Monatsletzten.

#### **5. Sicherstellung der Zuordnung der gekauften Hanfpflanzen**

Die Hanfpflanzen werden im Freien (Outdoor) auf Ackerflächen, die die Mountain Green gepachtet hat, angebaut. Zum Nachweis, welcher Interessent Eigentümer welcher Hanfpflanzen ist, werden die Hanfpflanzen per GPS oder alternativ durch ein Band mit QR-Code markiert.

#### **6. Ernte und Verwertung der Hanfpflanzen**

Die Hanfpflanzen werden einmal pro Jahr geerntet. Bei diesem Vorgang werden die Hanfpflanzen gemäht, in ihre Bestandteile (Blüten, Blätter, Ästchen und Stamm) zerlegt und mit anderen Pflanzen vermischt. In diesem Fall entsteht ein Miteigentum an der Ernte. Demzufolge werden alle Eigentümer von Hanfpflanzen Miteigentümer der Gesamternte. Gemäß §§ 947, 948 BGB bestimmen sich die Anteile der Miteigentümer an der Gesamternte nach dem Verhältnis des Wertes, den die Hanfpflanzen zur Zeit der Vermischung haben. Aus Vereinfachungs- und Praktikabilitätsgründen stimmt jeder Eigentümer zu, dass sich die Miteigentumsanteile nach der Anzahl der zur Verwertung abgegebenen Pflanzen im Verhältnis zur Summe aller in die Verwertung gegebenen Pflanzen richten. Das entspricht den §§ 414, 415 ABGB, wonach Miteigentum nach Quantitäten entsteht.

Dem Eigentümer wird die Hälfte der auf seine Hanfpflanzen entfallenden Ernte als sein Ertrag zugerechnet („**Ernteanteil**“), nachdem die gesamten Nebenkosten vom Ertrag abgezogen wurden. Die andere Hälfte steht der Mountain Green als Vergütung für ihre Dienstleistungen zu. Der auf den Eigentümer entfallende Ertragsanteil, vermindert um die Nebenkosten, bildet den Netto-Ertragsanteil („**Netto-Ernteanteil**“). Die Nebenkosten beinhalten z.B. Anschaffung der Stecklinge, Gehälter, Verbrauchsmaterialien, Kosten für Bewässerung und Düngung. Mindestens eine Woche vor der Ernte

erhält der Eigentümer eine Mitteilung über die anstehende Ernte und die Aufforderung innerhalb einer Frist von 1 Monat mitzuteilen, ob der Netto-Ernteanteil in Form von Biomasse nach Zerlegung und Trocknung an seine Adresse oder eine von ihm mitzuteilende Adresse einer anderen Person nach der Ernte geliefert werden soll. Die Mountain Green kann die Auslieferung nur verweigern, wenn sie bzw. ihre Geschäftsführung sich dadurch einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit strafbar machen könnte.

Für den Eigentümer ergeben sich folgende Möglichkeiten der Verwertung seines Netto-Ernteanteils:

(1) Er kann verlangen, dass sein Netto-Ernteanteil an seine Adresse oder eine von ihm mitzuteilende andere Adresse oder an die Adresse einer anderen Person geliefert wird. Die Kosten der Lieferung sind vom Eigentümer zu tragen. Die Lieferung erfolgt auf Gefahr des Eigentümers. Die Mountain Green kann die Auslieferung nur verweigern, wenn sie bzw. ihre Geschäftsführung sich dadurch einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit strafbar machen könnte.

(2) Der Eigentümer kann bestimmen, dass der Netto-Ernteanteil durch die Mountain Green zum Netto-Marktpreis verwertet wird. In diesem Fall ist Mountain Green verpflichtet, das Verkaufsangebot in ihrem Kunden-Netzwerk zu platzieren. Dabei handelt die Mountain Green als Kommissionärin für den Eigentümer, das heißt, sie schließt einen Kaufvertrag mit dem Erwerber zwar im eigenen Namen ab, aber für Rechnung des Eigentümers. Den entsprechenden Erlös zahlt sie dem Eigentümer aus. Über Kommissionsverkäufe hat die Mountain Green dem Eigentümer Rechnung zu legen. Der Mountain Green kann Käufer/in anbieten, den Netto-Ernteanteil zum Netto-Marktpreis zu kaufen.

Der aktuelle Marktpreis berechnet sich aufgrund des Durchschnitts der von Mountain Green in den letzten drei Monaten (vor der betroffenen Ernte) erzielten Verkaufspreise, wobei der aktuelle Marktpreis in keinem Fall höher ist als der aktuelle von Mountain Green erzielte Preis am Tag des Ankaufs der entsprechenden Biomasse vom Eigentümer. Vom Marktpreis sind Kosten für die Aufzucht, Pflege, Ernte, Lagerung etc. abzuziehen. Das verbleibende Ergebnis ist der zu teilende Netto-Marktpreis.

Meldet sich der Eigentümer nicht oder nicht fristgemäß, ob der Netto-Ernteanteil in Form von Biomasse nach Zerlegung und Trocknung an seine Adresse oder eine von ihm mitzuteilende Adresse einer anderen Person nach der Ernte geliefert werden soll, verwahrt die Mountain Green den Netto-Ernteanteil kostenfrei für weitere 5 Monate nach Ablauf der zuvor genannten Monatsfrist. Danach hat die Mountain Green das Recht, nicht aber die Pflicht, den Netto-Ernteanteil kurzfristig

zum aktuellen Netto-Marktpreis zu verwerten. Eine solche kurzfristige Verwertung soll bestmöglich erfolgen. Allerdings kann eine bestmögliche Verwertung zu einem Erlös führen, der unter dem aktuellen Netto-Marktpreis liegt.

## 7. Beispielhafte Planrechnung

Die nachfolgende Planrechnung hat nur Beispielcharakter für einen möglichen Ertrag aus dem Anbau, der Ernte und der Verwertung einer einzelnen Hanfpflanze. Bei der Darstellung wird davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis entsprechend der gegenwärtigen Marktlage zwischen EUR 0,50- 0,90 je Gramm Trockenhanf beträgt. Der Kaufpreis kann sich jedoch im Zeitablauf nach oben oder unten ändern. Etwaige umsatzsteuerliche Effekte werden nicht berücksichtigt. Auch der angesetzte Rohertrag kann höher oder niedriger ausfallen, entspricht aber den gegenwärtigen Erfahrungen der Mountain Green.

Berechnet mit 0,70 € Verkaufspreis pro Gramm

Position	Worst Case	Mid Case	Best Case
Rohertrag in Gramm	370	405	445
Nebenkosten in Gramm	257,14	257,14	257,14
Netto-Erlös in Gramm (vor etwaigen Steuern)	112,86	147,86	187,86
Hälftiger Anteil Eigentümer in Gramm	56,43	73,93	93,93
<b>Hälftiger Anteil in EUR</b>	<b>39,50 / 4.70%</b>	<b>51,75 / 6.16%</b>	<b>65,75/ 7.83%</b>

Der Käufer einer Hanfpflanze erhält entsprechend der vorstehenden Berechnung im „Mid Case“ einen Ernteertrag in Höhe von 73,93 Gramm. Bei einem Verkaufspreis von EUR 0.70 entspricht dies EUR 51,75. Das sind 6,16% des Kaufpreises (brutto) für die Anschaffung einer Hanfpflanze. Sofern sich die Kaufpreise und die Erträge einer Hanfpflanze nicht ändern, kann der Käufer den Erlös von EUR 51,75 mit dem Kauf einer Hanfpflanze jährlich erwirtschaften.

**Risikohinweis:** Es ist darauf hinzuweisen, dass infolge von Unwetter (Hitze, Sturm, Hagel, Blitzschlag, Brand, Hochwasser) oder andere Elementarereignisse einzelne oder eine Vielzahl von Hanfpflanzen vernichtet werden können oder sonst unbrauchbar werden. Diese Pflanzen nehmen an einer Verwertung durch Herstellung von CBD nicht teil und können auch sonst nicht ertragbringend verwendet werden. In diesem Fall kann es zu einem Totalverlust kommen. Erwirbt ein Interessent

mehrere Cannabispflanzen, werden diese auf unterschiedlichen Grundstücksflächen angebaut, um das Risiko von Wetterunbilden zu minimieren.

**Steuerhinweis:** Die Erträge aus dem Anbau und der Verwertung von Hanfpflanzen können um Ertragssteuer gemindert sein. Regelmäßig unterliegen die Eigentümer von Hanfpflanzen mit den von ihnen erzielten Erträgen aus dem Verkauf der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Die Steuerpflicht kann in Österreich aufgrund des Unterhaltens eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs begründet werden, wenn Befreiungen im Hinblick auf einen Kleinstbetrieb nicht eingreifen oder bestehen. Steuerpflichten könnten auch in dem jeweiligen Wohnsitzland des Eigentümers von Hanfpflanzen entstehen. Der Eigentümer von Hanfpflanzen ist für seine steuerlichen Belange selbst verantwortlich. Darüber hinaus wird der Eigentümer von Hanfpflanzen regelmäßig umsatzsteuerlicher Unternehmer; das bedeutet, dass er grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig mit den Umsätzen aus Verkauf von Hanfpflanzen oder Produkten ist und sich umsatzsteuerlich bei seinem Finanzamt anmelden muss. Ob und inwieweit er jedoch von Kleinunternehmerregelungen oder dem in der Europäischen Union und EWR bestehenden „Reverse Charge-Verfahren“ Gebrauch machen kann, muss der Eigentümer mit seinem steuerlichen Berater klären. In jedem Fall wird jedem Interessenten empfohlen, die steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs von Hanfpflanzen in Form des Direktinvestments mit steuerlichen Beratern seiner Wahl zu klären.