

Lehrveranstaltung Nr.: H 355.000

Taxation in der

Landwirtschaft

Grundlagen der Liegenschaftsbewertung in der Landwirtschaft

Vortragsunterlage
Stand: Februar 2003

Grundlagen der Liegenschaftsbewertung **in der Landwirtschaft**

Bewertungsanlässe (beispielhaft):

- Ermittlung von Wertveränderungen (Schadensfälle, Auflagen)
- Kauf, Verkauf, Beleihung, Versteigerung
- Verlassenschaften, Anerbenrecht
- Bewertung ganzer Betriebe (Zerlegungstaxe = Zerschlagungstaxe, Zusammensetzungstaxe)

Vorgaben:

Ausklammerung der Gebäudebewertung

Bewertung von Beständen und Zubehör der Sache laut LBG wird nur gestreift

Schwerpunkt: Wertermittlungsverfahren im Zusammenhang mit ldw. Grundstücken (Liegenschaften)

Rechtliche Grundlage in Österreich (überwiegend):

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

Kundmachungsorgan: BGBl.Nr. 150/1992

Kurztitel: Bundesgesetz: Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung
(NR: GP XVIII RV 333 AB 389 S. 59. BR: AB 4219 S. 550.)

Langtitel: Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung

Anforderungen an ein Gutachten

LBG:

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

- 1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;**
- 2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;**
- 3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.**

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

- (3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.**
- (4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelt sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.**
- (5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.**

Sich daraus ergebende Anforderungen an Gutachten:

- **Verständlichkeit und Vollständigkeit für die Parteien**
- **Nachprüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit auch im Detail**
- Zweck des Gutachtens
- Bewertungsstichtag
- Tag und Ort der Befundaufnahme, Anwesende
- Vollständiger Befund
- Wertermittlungsverfahren, Auswahl, detaillierte Begründung
- Rechte und Lasten – Einflüsse daraus, Vor- Nachteile
- Vergleichswertverfahren: Kaufpreissammlung, Abschläge, Auf- bzw. Abwertungen
- Ertragswertverfahren: Kapitalisierungszinssatz, Kapitalisierungszeitraum
- Sachwertverfahren: verwendete Ansätze, wertbestimmende Einflüsse

Prämissen zur Bewertung Idw. Liegenschaften:

- 1. Die Preisbildung für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist von Faktoren abhängig, die vom übrigen Grundstücksmarkt (z.B. Industriegrundstücke, Baugründe) abweichen.**
- 2. Bewerten heißt, Objekten einen möglichst zutreffenden Geldbetrag zuzumessen.**
- 3. Bewertung muß sich an etwas orientieren = Bewertungsgrundlagen**

Gesetzliche Vorgaben (auszugsweise):

Ermittlung des Verkehrswertes, redlicher Geschäftsverkehr (§ 2)

Wertermittlungsverfahren nach dem Stand der Wissenschaft

- Vergleichswertverfahren (§ 4)
- Ertragswertverfahren (§ 5)
- Sachwertverfahren (§ 6)

Anwendung mehrerer Verfahren zulässig

A. Differenzierung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Flächenzuordnung:

- a) Landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche dauerhaft weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und bei denen keine Nutzungsänderung zu erwarten ist.
- b) Landwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen eine außerlandwirtschaftliche Nutzung (jedweder Art) bevorsteht oder zu erwarten ist (Zeitraum 10 Jahre).
- Bauerwartungsland – bei absehbarer Entwicklung
 - Rohbauland – Wegen Ausformung des Grundstückes oder fehlender Erschließung ist Fläche noch nicht außerlandw. für Bauzwecke nutzbar.
 - Baureifes Land – Fläche ist außerlandw. für Bauzwecke nutzbar.

Entwicklungszustände ldw. genutzter Flächen

(aus Praxis der Grundstücksbewertung, 3.1.2 / 8)

Entwicklungsstufe	Ausprägungsmerkmale	Wert in % d. baureif. Landes
Bauerwartungsland		
1	Bebauung n.d. Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50 - 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig	100

Preisrelationen zwischen a) und b)

Praxis der Grundstücksbewertung 8.3.2/17ff:

Kleingemeinden: 1 zu 2,5

Großgemeinden, Städte: bis 1 zu 5

Lagemerkmale sind entscheidend

Einflußgrößen, die einen Käufer interessieren:

- Kann Grundstück genutzt (bebaut) werden ?
- Wann kann genutzt (gebaut) werden ?
- Wie kann genutzt werden, was kann errichtet werden ? Daraus ist für einen Käufer die Zeit bis zur Baureife ableitbar = Jahre.
- Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zur Baureife = Berechnung mittels Abzinsungsfaktor – Ermittlung des Barwertes zum Bewertungsstichtag

Kalkulationsverfahren nach Seele

(deduktiver Preisvergleich zum Bewertungsstichtag)

W	Wert der zu beurteilenden Fläche
B	Bodenwert für Bauland
E	Entwicklungskosten bis zur Baureife (Kosten f. Erschließungsanlagen, Vermessung, Notar etc.)
f	Erschließungsflächenanteil in % der Gesamtfläche
n	Wartezeit in Jahre bis zur Baureife
p	Liegenschaftszinssatz in %
q	Zinsfaktor für den Zinsaufwand in der Wartezeit $= 1 + 0,01x p$

$$W = (B - E) \times (1 - f/100) \times 1/q^n$$

$1/q^n =$ Abzinsungsfaktor

Aus: Praxis der Grundstücksbewertung, 3.1.2 / 10

B. Vergleichswertverfahren

LBG:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Ergebnis = Verkehrswert

Folgerungen daraus:

- Vergleich mit tatsächlich erzielten **Kaufpreisen** vergleichbarer Sachen
- Abweichende Eigenschaften – Zu- oder Abschläge
- Redlicher Geschäftsverkehr
- Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag
- Vergleichbare Gebiete
- Detaillierter Nachweis der Kauffälle mit Begründung

Wann liegen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände vor ?

- Bei außergewöhnlichen Interessen der Käufer / Verkäufer:
Notverkäufe,
Verkauf zu Vorzugskonditionen aus wohnpolitischen Gründen,
Arrondierungskauf zwecks Standorterweiterung,
Kauf durch Mieter oder Pächter – dieser spart Umzugs- und Anlaufkosten
- Bei besonderen Bindungen zwischen den Parteien:
Verwandtschaftsverhältnisse,
wirtschaftliche Bindungen innerhalb eines Unternehmens
- Beim Vorliegen von besonderen Aufwendungen oder Auflagen im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf
Übernahme von Nutzungsaufgaben oder Nutzungsrechten,
vereinbarte Ersatzleistungen natürlicher oder monetärer Art

Annahmen im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren

Dem Vergleichswertverfahren liegt die Annahme zugrunde, daß für das zu bewertende Grundstück im Falle eines angenommenen Verkaufes ein Preis gezahlt werden würde, wie er für vergleichbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag gezahlt wird. Am wahrscheinlichsten würde der für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlte Kaufpreis zu erzielen sein (siehe dazu Praxis der Grundstücksbewertung, 1.3.7 / 1).

Festzustellen ist daher, was gezahlt werden **würde** und nicht was gezahlt werden **dürfte**.

Verkaufswert = Wert des Grundstückes für den Besitzer im wirtschaftlichen Leben

Landwirtschaftliche Bodenpreise beeinflussende Faktoren

(siehe dazu Köhne, S. 58ff und Praxis der Grundstücksbewertung, 3.3.1 / 14)

Flächeneigenschaften

- Sachliche Eigenschaften, wie Lage (Nachbarschaft – Siedlungsgebiet); Größe; Ausformung des Grundstücks; gegenwärtige Nutzung (verunkrautete Stillungsfläche ?), landwirtsch. Nutzungsmöglichkeiten; Boden- und Klimaverhältnisse (Höhenlage, Hanglage, Niederschlagsverhältnisse, Klimaverhältnisse, Erosionsgefährdung); Bodenart und Bodentyp; Bodenzustand; Wasserverhältnisse, Beregnungsmöglichkeiten, Drainagen; Beeinträchtigungen durch Immissionen; Altlastenstandort – Kriegsrelikte ?
- Besondere Eigenschaften für den Einzelbetrieb, wie Hofanschluß oder Hofnähe; Erreichbarkeit
- Rechtliche Eigenschaften, wie mit der Fläche verbundene Lieferrechte, aufrechte langfristige und zu übernehmende Pachtverhältnisse samt deren Dauer und Angemessenheit, Belastungen, Dienstbarkeiten (verbüchert, nicht verbüchert), Nutzungsrechte, Auflagen bezüglich Naturschutz, Wasserschutz u.ä.
- An die Fläche geknüpfte Erwartungen, wie zu erwartende Nutzungsbeschränkungen, zu erwartende nichtlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten

Regionale Faktoren

- Landwirtschaftliche Faktoren, wie Betriebsorganisation, Ausweitung des Anbaues bestimmter Kulturen, Viehbesatz
- Agrarpolitische Faktoren mit regionaler Wirkung, wie regionale Förderprogramme, Schutzgebietsausweisungen größeren Umfangs
- Außerlandwirtschaftliche Faktoren, wie Bevölkerungsdichte, Nähe zu Siedlungsgebieten, Großbauvorhaben, städtebauliche Entwicklungskonzepte

Aspekte der Käufer/Verkäufer

- Ist Käufer/Verkäufer Landwirt ? Weiterbewirtschaftung der Flächen ? Verwandtschafts- oder Abhängigkeitsverhältnisse ?
- Liegen besondere Konstellationen, wie Notverkauf infolge Verschuldung, Exekutionsverfahren, Arrondierungskauf vor ?

Zeitpunkt des Kaufes/Verkaufes

- Hortungskauf der öffentlichen Hand ? Optionsvertrag für Großflächen ?
- Zeitliche Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Liegenschaften (+ oder - bzw. stagnierende Preisverhältnisse)

Die Einflüsse auf die Bodenpreise sind nach Raum und Zeit unterschiedlich. Es ist davon auszugehen, daß sich manche Einflüsse in ihrer Wirkung auf den Bodenpreis addieren, andere Einflüsse hingegen kompensierend wirken. Die in einem bestimmten Gebiet gewonnenen Ergebnisse können nicht verallgemeinert werden. Die zu einem bestimmten Zeitpunkt gewonnenen Ergebnisse können nicht als langfristig gültig betrachtet werden.

Inhalt von Preisangaben

Bodenpreise sollen ausschließlich das Entgelt für den Boden enthalten.

Additive (z.B. mit der Fläche verbundene Lieferrechte, feste mit dem Boden verbundene Anlagen wie stationäre Beregnungen, Drainagen etc,) sind herauszurechnen. Vereinbarungen mit Leibrenten – Kapitalwert der Leibrente ist mit zu berücksichtigen Ratenzahlungen – Raten auf Bezugszeitpunkt abzuzinsen und summieren

Arten von Preisvergleichen

a) Berücksichtigung unterschiedlicher Merkmale:

- **Direkter Preisvergleich:**

Merkmale der Vergleichsgrundstücke stimmen mit denen des zu bewertenden Grundstückes überein (**EXTREM SELTENER FALL**).

- **Indirekter Preisvergleich:**

Unterschiede bestehen, diese können durch Zu- oder Abschläge in sachlich und fachlich vertretbarer Art und Weise berücksichtigt werden.

Ansatz a:

Wesentliche Merkmale der Vergleichsgrundstücke stimmen mit dem zu bewertenden Grundstück (= Referenzgrundstück) überein.

Zu- bzw. Abschläge beim Merkmalsvergleich:

Vergleichsgrundstück kleiner (schlechter) als Referenzgrundstück = Zuschlag

Vergleichsgrundstück größer (besser) als Referenzgrundstück = Abschlag

Ansatz b:

Bestehen von Abweichungen zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück.

Auswahl eines typischen Vergleichsgrundstückes als Referenzgrundstück

Preise der anderen Vergleichsgrundstücke durch Zu- bzw. Abschläge verändert – Ergebnis = vorläufiger Vergleichswert

Vergleich der Merkmale des Referenzgrundstückes mit dem zu bewertenden Grundstück – Zu- oder Abschläge = endgültiger Vergleichswert.

b) Berücksichtigung unterschiedlicher Kauf/Verkaufszeitpunkte:

Zweck: Erfassung von Preisentwicklungen im Zeitablauf; Veränderung der Kaufpreise wird auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag umgelegt (Berücksichtigung der zeitlichen Komponente).

Beispiele für Lösungsmöglichkeiten mittels statistischer Verfahren:

Annahmen f. statistische Lösungsansätze:

Die erfaßten Preise sind eine Stichprobe einer viel größeren Grundgesamtheit. Innerhalb der Grundgesamtheit streuen die Preise um den Mittelwert einer Gauß'schen Normalverteilung.

Beispiele für anzuwendende Verfahren:

Indexreihen

Einfache arithmetische Mittelwertbildung

Gleitende arithmetische Mittelwertbildung

Gewogenes arithmetisches Mittel

Einfache (lineare oder nicht lineare) Regression

Mehrfache (lineare oder nicht lineare) Regression

Beispiele für Streuungsmaße:

Standardabweichung

Varianz

Variationskoeffizient

Variationsbreite

Vertrauensbereich (Konfidenzintervall)

**Bei den Preisvergleichen und der Ermittlung eines Vergleichspreises ist
eine
zeitliche Anpassung (Berücksichtigung des Datums des Kaufvertrages)
und eine
sachliche Anpassung
vorzunehmen.**

Anzahl der notwendigen vergleichbaren Kauffälle

Gerardy et.al.: Praxis der Grundstücksbewertung:

Direkter Preisvergleich: 10 bis 15 Vergleichspreise

Indirekter Preisvergleich: mindestens 20 Vergleichspreise, wobei die Zu- bzw. Abschläge maximal 30 % bis 35 % des Preisniveaus betragen dürfen.

Bei 40 % Zu- bzw. Abschlägen ist keine Vergleichbarkeit mehr gegeben (Praxis der Grundstücksbewertung, 1.3.7 / 5).

Gebrauchsformel nach Ziegenbein (siehe dazu Gerardy, Möckel, Troff : Praxis der Grundstücksbewertung, Seite 2.2.2/3)

Mittels dieser Formel kann festgestellt werden, wie viele Kauffälle notwendig sind, damit bei einer vorgegebenen Irrtumswahrscheinlichkeit der errechnete Kaufpreis um maximal „d %“ vom (nicht bekannten) theoretischen Wert abweichen kann.

Gebrauchsformel zur Bestimmung der Anzahl der Kauffälle

		Irrtumswahrscheinlichkeit			
		5 %	10 %	20 %	
maximale Prozentuale Abweichung	d %				
	5 %	82	57	35	Anzahl der notwendigen Kaufpreise
	10 %	21	15	9	
15 %	10	7	4		

Wird beispielsweise von einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 20 % - also einem Zutreffen des errechneten Wertes von 80 % - ausgegangen, dann sind 35 Kauffälle notwendig, damit der errechnete Kaufpreis in einem Bereich liegt, der +/- 5 % um den nicht bekannten theoretisch zutreffenden Wert schwanken kann.

Streuung von Kaufpreisen (Vergleichspreisen)

Faustformeln:

Grenzwerte = Mittelwert (arithmetisches Mittel) \pm 15 % (Praxis der Grundstücksbewertung, 1.3.5/3)

Grenzwerte = Bauflächen: Mittelwert \pm 30 % (Sprengnetter in Köhne, 74)

Statistik:

Bei normalverteilter Stichprobe liegen

ca. 95,5 % aller Einzelbeobachtungen innerhalb eines Bereiches von $\pm 2 s$
($\pm 2s = \pm$ zweifache Standardabweichung)

ca. 98,8 % aller Einzelbeobachtungen innerhalb eines Bereiches von $\pm 2,5 s$

ca. 99,8 % aller Einzelbeobachtungen innerhalb eines Bereiches von $\pm 3 s$

Faustformel daraus: Grenzwerte = Mittelwert (arithmetisches Mittel) \pm 20 %
(entspricht ca. $\pm 2,5 s$)

Faustformel:

Grenzen der zulässigen Streubreite = $\pm 0,35$ x arithmetisches Mittel der Stichprobe

Faustformel:

Grenzen der zulässigen Streubreite = arithmetisches Mittel der Stichprobe $\pm \frac{1}{2}$

Länge des Vertrauensbereiches bei einer statistischen Sicherheit von 90 %

C. Ertragswertverfahren

LBG:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 10. (2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ergebnis = Verkehrswert

Folgerungen daraus:

- Kapitalisierung des **nach dem Bewertungsstichtag** erzielbaren Reinertrages
- Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzungsdauer
- Vorgaben zur Reinertragsberechnung: Rohertrag, Bewirtschaftungsaufwand, Liquidationserlöse/Liquidationskosten, Ausfallwagnis
- Vorgangsweise bei fehlenden Daten
- Ermittlung eines angemessenen Zinssatzes
- Zinssatz richtet sich nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung
- Begründungspflicht im Zusammenhang mit dem gewählten Zinssatz

Berechnungsansätze:

- Ermittlung des Ertragswertes eines Landwirtschaftsbetriebes –
Basis = Reinertrag des Betriebes
- Ermittlung des Ertragswertes für den Boden - selbstgenutzt -
Basis = Grundrente
- Ermittlung des Ertragswertes für den Boden - verpachtet –
Basis = Nettopacht¹

Reinertrag = Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals

Betrieb weist ausschließlich Eigenflächen auf, (keine Pachtzinsen)

Betrieb finanziert ausschließlich mit Eigenkapital, (keine Schuldzinsen)

Betrieb hat keine Altenteilerlasten zu tragen, (keine Ausgedingelasten)

Betrieb wird ausschließlich mit Fremdarbeitskräften bewirtschaftet

(keine Familieneigenen Arbeitskräfte)

¹ Bodenverzinsung = Nettopacht / Verkehrswert

Berechnungsschema des Reinertrages für einen Betrieb:

Unternehmensertrag einschl. Förderungen u. Ausgleichszahlungen
- Unternehmensaufwand
= Gewinn (= landwirtschaftliches Einkommen)
+ Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingeleistungen
= Roheinkommen
- Lohnansatz der Familieneigenen Arbeitskräfte
= Reinertrag des Betriebes (Bodenkapital + Besatzkapital)

- Zinsansatz für das Besatzkapital

= Reinertrag des Bodens = Grundrente

Verzinsung des Reinertrages des Betriebes:

Reinertrag des Betriebes / (Bodenkapital + Besatzkapital)

Verzinsung des Reinertrages des Bodens:

Reinertrag des Bodens (Grundrente) / Bodenkapital

Auftretende Probleme:

- Feststellung des **zu erwartenden** Reinertrages bei unsicheren wirtschaftlichen Entwicklungen
- Fehlendes Datenmaterial in pauschalisierten landwirtschaftlichen Betrieben
- Buchführungsdaten des Grünen Berichtes – Zuordnung zur richtigen Betriebsgruppe – Durchschnittsergebnis – Frage wie weit der zu beurteilende Betrieb mit dem Gruppenmittel übereinstimmt
- Angaben über die Familieneigene Arbeitskräfte laut Buchführungsdaten beziehen sich auf am Betrieb vorhandene FAK – Frage der betriebsnotwendigen FAK – Differenzen zwischen geleisteten Akh und produktiven Akh
- Zinssatzproblematik - Kapitalisierungsfaktor

Zur Frage des Kapitalisierungsfaktors bei landwirtschaftlich genutzten Flächen

Vereinfachte Berechnung des Liegenschaftszinssatzes nach Simon/Reinhold:

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = \frac{\text{Jährlicher Reinertrag}}{\text{Kaufpreis}} \times 100$$

Aus: Simon, Jürgen; Wilfried Reinhold: Wertermittlung von Grundstücken; 2. Auflage, Neuwied 1995; ISBN 3-472-02379-1

Kapitalverzinsung ähnlicher Veranlagungsformen

Vorschlag:

Ermittlung der durchschnittlichen Verzinsung aus

Emissionsrendite / 2

plus

Sekundärmarktrendite / 2

für einen Zeitraum von 10 Jahren

Berücksichtigung der

durchschnittlichen Inflationsrate (Zeitraum 10 Jahre)

ergibt

durchschnittliche Realverzinsung in %

Kapitalisierungsfaktor (ewige Rente) = 100 / durchschn. Realverzinsung

Datenquellen: Statistische Übersichten des österr. Statistischen Zentralamtes; Abschnitt Kapitalmarkt und Abschnitt Internationale Wirtschaftszahlen, Verbraucherpreise

Ermittlung des Inflationsabschlages:

NKF = Zinssatz vor Inflationsbereinigung in %

DF = Geldentwertungsrate (Inflationsrate= Harmon. VPI) in %

RKF = Inflationsbereinigter Zinssatz in %

$$RKF = (((NKF/100) + 1) / ((DF/100)+1)) * 100) - 100$$

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors

Jahr	Emissions- rendite	Sekundär- marktrendite	Mittel- wert %	Inflations- rate %
1993	6,21	6,63	6,42	3,20
1994	6,67	6,70	6,69	2,70
1995	6,65	6,48	6,57	1,60
1996	5,76	5,30	5,53	1,80
1997	5,27	4,79	5,03	1,20
1998	4,55	4,29	4,42	0,80
1999	4,13	4,10	4,12	0,50
2000	5,39	5,32	5,36	2,00
2001	4,75	4,62	4,69	2,30
2002	4,80	4,40	4,60	1,70
Mittelwert	5,42	5,26	5,34	1,78
			Inflationsbereinigter Zinssatz	3,50
			Kapitalisierungsfaktor bei ewiger Rente (100 / 3,50)	28,57

Aus: Monatshefte der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at)

Emissionsrendite Bund in % p.a.; Sekundärmarktrendite Bund in % p.a.; beide in Tabelle 3.2

Harmonisierter VPI; Gesamtindex; Veränderung zum Vorjahr in %

Bei einer endlichen Rente erfolgt die Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor ($a_{p,n}$).

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen

(siehe dazu Praxis der Grundstückswertermittlung, 1.3.6 / 20)

Achtung iterativer Lösungsansatz

R	Reinertrag des Grundstückes
KP	Kaufpreis
BW	Bodenwert
p	Liegenschaftszinssatz in %
q	$1 + 0,01 \times p$
n	Restnutzungsdauer
p =	$(R/KP - ((q-1/q^n-1) \times ((KP - BW)/KP))) \times 100$

$$(q-1/q^n-1) = 1 / s_n = 1 / \text{Rentenendwertfaktor}$$

Erster Iterationsschritt: $p_0 = (R/KP) \times 100$

Weitere Iterationsschritte – in Formel einsetzen und iterieren bis keine Verbesserung mehr möglich ist

D. Sachwertverfahren

LBG:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

§ 10. (3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Ergebnis = Verkehrswert

Folgerungen daraus:

- Sachwert = Bodenwert + Bauwert + Wert der sonstigen Bestandteile (ev. Zubehör)
- Ermittlung des Bodenwertes
- Bauwert = Herstellungswert – Wertminderung +/- sonstige wertbeeinflussende Faktoren
- Werte können
 - Kostenwerte (Anschaffungs- oder Herstellungskosten)
 - Vergleichswerte (bei Kauf/Verkauf)
 - Ertragswerte (bei Nutzung)
 - Wiederbeschaffungswerte (bei Ersatz) bzw. Neuwert minus Entwertungsabschlagsein.

E. Literatur

Stabentheiner: Das Liegenschaftsbewertungsgesetz und

(Manzsche Gesetzesausgaben: Sonderausgabe; Nr.: 78);

Wien, Manz, 1992; ISBN 3-214-03516-9

Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre; 3. neuberarbeitete Auflage;

Berlin – Wien, Parey(Blackwell Wissenschafts Verlag) 2000; ISBN 3-8263-3311-X

Gerardy; Möckel; Troff: Praxis der Grundstücksbewertung; Lose Blatt Ausgabe

Landsberg am Lech; Verlag Moderne Industrie; 43. Nachlieferung Feber 2000;

ISBN 3-478-33220-6

Simon; Kleiber (begründet von Rössler/Langer): Schätzung und Ermittlung von

Grundstückswerten; 7. Auflage; (derzeit 3 Bände Text + 2 Bände Anhang);

Neuwied, Luchterhand, 1996; ISBN 3-472-02224-8

Simon, Jürgen; Wilfried Reinhold: Wertermittlung von Grundstücken; 2. Auflage,

Neuwied 1995; ISBN 3-472-02379-1

Janauer; Kerschner; Oberleitner (Herausgeber): Der Sachverständige in

Umweltverfahren (Schriftenreihe Recht der Umwelt, Band 7)

Wien, Manz 1999; ISBN 3-214-04749-3

HLBS – Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen

e.V. (Herausgeber): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen

Sammlung einschlägiger Rechtsquellen und Arbeitshilfen; Lose Blatt Ausgabe

St. Augustin, Verlag Pflug und Feder; 1. Ergänzung Juni 1999; ISBN 3-89187-050-7

(enthält derzeit fast ausschließlich deutsche Gesetze, Verordnungen und

Entscheide)

Gurtner, Otto: Investition und Finanzierung im landwirtschaftlichen Betrieb;

Stuttgart, Ulmer, 1977; ISBN 3-8001-4040-3

F. Anhang

Statistische Methoden in der Wertermittlung

(aus Gerardy et.al.: Praxis der Grundstücksbewertung)

Zinsezinstabellen

(Übersicht teilweise aus: HLBS: Handbuch f.d. Idw. Sachverständigen)