

Vor der Ehe zum Notar?

- Grundlagen der Zugewinnermittlung -

Braunschweig, 03. März 2017

Sebastian Krebs, öbv Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze

Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen

Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich

Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Cornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs

Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

F. 2 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Vorstellung

● Sebastian Krebs MRICS

- Hilprechtshausen 13
37581 Bad Gandersheim
Tel.: 05563/9999 866
Krebs@GutachterRing.de
- M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
- ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln/Hannover und Northeim

F. 3 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Gliederung

- (1) Einführung
- (2) Grundsätze der Zugewinnermittlung
- (3) Zugewinnermittlung an Beispielen
 - (1) Beispiel Landwirtschaftsbetrieb
 - (2) Beispiel PV-Anlage
 - (3) Beispiel Biogasanlage

F. 4 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Was ist Zugewinn?

- ohne Ehevertrag → Zugewinnngemeinschaft
- Zugewinn ist die positive Vermögensdifferenz zwischen dem Ende und Beginn der Ehe
 - Ehebeginn → standesamtliche Trauung
 - Eheende → Zustellung Scheidungsantrag
- Schenkung (z.B. Hofübergabe) während der Ehe → zählt zum Anfangsvermögen
- Es gibt nur einen positiven Zugewinn → ein negativer Zugewinn ist nicht auszugleichen

F. 5 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wie wird der Zugewinn ermittelt?

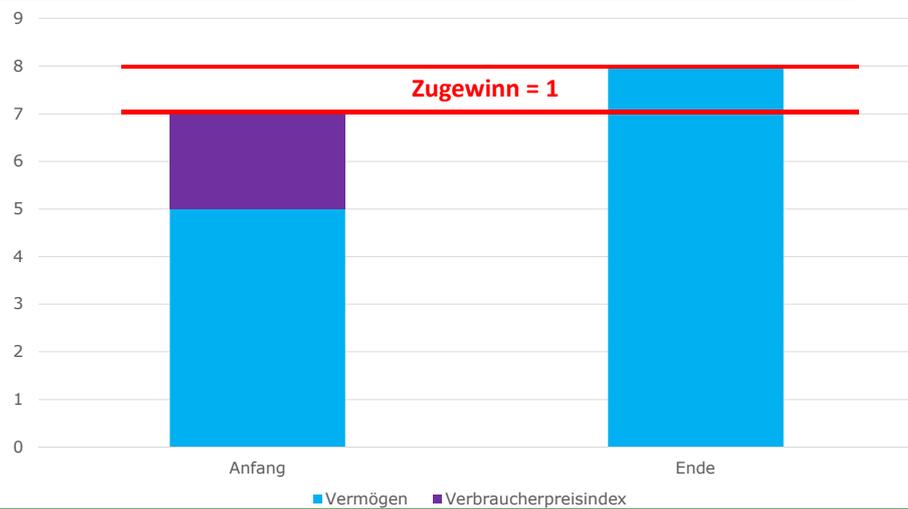
- Bewertung des Anfangsvermögens
- Indexierung des Anfangsvermögens mit Hilfe des Verbraucherpreisindexes → Werterhöhung durch Inflation soll kein Zugewinn sein!
- Bewertung des Endvermögens
- Endvermögen \cdot $\frac{1}{\text{Index}}$ \cdot Anfangsvermögen = Zugewinn

F. 6 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wie wird der Zugewinn ermittelt?



F. 7 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wie wird der Zugewinn ermittelt?

- Bewertung gem. § 1376 BGB Abs. 1 und 2 grundsätzlich mit dem Verkehrswert.
- Ist ein schützenswerter land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb beim Anfangs- **und** Endvermögen zu berücksichtigen, ist er mit dem Ertragswert zu bewerten.
- Es handelt sich dabei um den privilegierten Ertragswert gem. § 2049 BGB (Landgut).
- Prüfung ob Verkehrswert niedriger!

F. 8 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Voraussetzungen privilegierter EW 1

- Besitz im Alleineigentum einer natürlichen Person (keine Kapitalgesellschaften, keine Personengesellschaften mit Grund und Boden im Gesamthandseigentum)
- zum selbstständigen und dauernden Betrieb der Landwirtschaft und des Gartenbaus geeignete Wirtschaftseinheit
- Vorhandensein von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (geeignete Hofstelle) ????

F. 9 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Voraussetzungen privilegierter EW 2

- Nebenerwerbsbetrieb kann Landgut sein, wenn (theoretisch) wesentlicher Einkommensbeitrag aus der Landwirtschaft geleistet wird
- auch verpachtete Betriebe können privilegiert sein, wenn zu erwarten ist, dass der Eigentümer oder Abkömmling die Selbstbewirtschaftung wieder aufnimmt
- Erwirtschaftung von nachhaltigen Gewinnen notwendig

F. 10 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Voraussetzungen privilegierter EW 3

- Privilegierung kann in Frage gestellt sein:
 - Betrieb ist in Gesellschaft eingebracht
 - Betrieb ist verpachtet
 - Betrieb ist auf Dauer nicht mehr lebens- und existenzfähig
 - Betrieb ist nicht mehr landwirtschaftlich (z.B. gewerbliche Tierhaltung) → muss kein Nachteil sein, da Verkehrswert i.d.R. unter dem privilegierten Ertragswert

F. 11 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Besonderheiten Ertragswert

- Methodik privilegierter Ertragswert
 - Ableitung eines durchschnittlichen Gewinnes für Anfangs- und Endstichtag
 - Grundlage bilden die Jahresabschlüsse des Betriebs (jeweils 3 Abschlüsse vor den Stichtagen)
 - Stichtagsprinzip beachten! → keine Abschlüsse nach dem Endstichtag heranziehen
 - Korrektur der Jahresabschlüsse (Sonderabschreibungen, außerordentliche und zeitraumfremde Erträge und Aufwendungen)

F. 12 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Besonderheiten Ertragswert

- Methodik privilegierter Ertragswert
 - Abzug Lohnansatz für nicht entlohnter Familien-AK
 - !! Urteil des BGH vom 13.04.2016 mit neuer Bewertungsmethodik !!
 - **keine Hinzurechnung der Zinsen mehr**
 - Kapitalisierung des Reinertrages in Niedersachsen mit dem Faktor 17 (in NRW 25, in MV 18)
 - während der Ehezeit erworbenes Vermögen (z.B. LN-Flächen) wird mit dem Verkehrswert bewertet

F. 13 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung übriges Vermögen

- grundsätzlich mit dem Verkehrswert
 - PV-Anlage
 - Beteiligung Biogasanlage oder andere Gesellschaften
 - Wohnungen/Häuser die nicht zum Hof gehören
 - Barvermögen
 - Aktienvermögen (Stichtag!)
 - Verbindlichkeiten
 - Altenteil als Verbindlichkeit

F. 14 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Beispiel

	Anfangsstichtag	Endstichtag
Stichtage	01.07.1991	01.07.2016
Eigentumsfläche	60 ha	70 ha
Pachtfläche	100 ha	130 ha
Tierhaltung	keine	keine
Ø Gewinn luf Betrieb	90.000 €	155.000 €
Altenteil	1.000 €/Monat	Altenteiler verstorben
PV Anlage	keine	30 kW

F. 15 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Ermittlung Ertragswert luf Betrieb

Anfangsstichtag

Ø Gewinn luf Betrieb	90.000 €
zzgl. Pacht	20.000 €
abzgl. Lohnansatz	-30.000 €
Reinertrag vor Pacht	80.000 €
Fläche Betrieb	160 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	500 €/ha
Eigentumsflächen	60 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	500 €/ha
Reinertrag Eigentumsflächen	30.000 €
Kapitalisator	17
Ertragswert Eigentumsflächen	510.000 €
Pachtflächen	100 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	500 €/ha
Pacht pro ha	200 €/ha
Reinertrag nach Pacht pro ha LN	300 €/ha
Reinertrag Pachtflächen	30.000 €
Kapitalisator	17
Ertragswert Pachtflächen	510.000 €
Ertragswert insgesamt	1.020.000 €

Endstichtag

Ø Gewinn luf Betrieb	155.000 €
zzgl. Pacht	30.000 €
abzgl. Lohnansatz	-40.000 €
Reinertrag vor Pacht	145.000 €
Fläche Betrieb	200 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	725 €/ha
Eigentumsflächen	60 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	725 €/ha
Reinertrag Eigentumsflächen	43.500 €
Kapitalisator	17
Ertragswert Eigentumsflächen	739.500 €
Pachtflächen	130 ha
Reinertrag vor Pacht pro ha LN	725 €/ha
Pacht pro ha	231 €/ha
Reinertrag nach Pacht pro ha LN	494 €/ha
Reinertrag Pachtflächen	64.250 €
Kapitalisator	17
Ertragswert Pachtflächen	1.092.250 €
Ertragswert insgesamt	1.831.750 €

F. 16 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Ermittlung Verkehrswert Ackerland

Ackerland	10 ha
Wertansatz	30.000 €/ha
Verkehrswert	300.000 €
Buchwert	200.000 €
stille Reserve	100.000 €
Steuersatz	40%
latente Ertragssteuer	40.000 €
Verkehrswert abzgl latente Ertragssteuer	260.000 €

F. 17 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Ermittlung Belastung Altenteil

Alter Vater	66 Jahre
Alter Mutter	62 Jahre
Zinssatz	5,88%
Leibrentenbarwertfaktor	12,212
monatliches Altenteil	1.000 €
jährliches Altenteil	12.000 €
kapitalisiertes Altenteil	146.544 €

F. 18 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung PV Anlage 1

Ansatz für die Bewertung	PVA-Nr.	I
technische Betriebsbereitschaft		18.03.2010
Nennleistung	kWP	29,78
Leistung	kWh/kW _{PEAK}	1.084,05
Ertragserwartung	kWh Brutto	32.283
Vergütung EEG	Cent/kWh	39,14
Umsatz (nachhaltig)		12.636 €
Investitionskostenansatz	€/kWp gesamt	2.840 85.000 €
Nutzungsdauer	Jahre	6,3
GND 20J. + Restjahr	RND Jahre	14,5

F. 19 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung PV Anlage 2

I. Reinertrag		29,8 kWP
Stromertrag der Anlage		12.636 €
Unterhalt incl. Wechselrichter	-8,0%	-1.010 €
Erblindung	-1,5%	-190 €
Personalkosten incl. Reinigung	-3,0%	-380 €
Versicherung	-4,0%	-510 €
Verwaltung/sonstiges	-3,0%	-380 €
Gewinn vor Steuern und Zinsen		10.166 €
abzgl. Steuern	-35,0%	-3.558 €
Gewinn nach Steuern vor Zinsen		6.608 €
Nutzungsdauer des Objektes (wirtschaftlich)		
Nutzungsdauer	14,5 Jahre	
Zinsansatz	4,00%	
Kapitalisator	10,8435	
kapitalisierter Unternehmenswert		71.653 €
IV. Instandsetzungskosten (gem. Sachwert)		
VII. Ertragswert (gerundet)		72.000 €
	29,78 kW	2.418 €/kW

F. 20 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung PV Anlage 3

Verkehrswert PV-Anlage	72.000 €
Buchwert	61.625 €
stille Reserve	10.375 €
Steuersatz	40%
latente Ertragssteuer	4.150 €
Verkehrswert abzgl. latent. Ertragssteuer	67.850 €

F. 21 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Biogasanlage 1

	2013 (anteilig)	2014	2026	2027
Umsatz	968.919 €	1.145.300 €	1.145.300 €	1.145.300 €
zugesicherter Mehrerlös	7.959 €	9.408 €	9.408 €	9.408 €
sonst. betriebliche Erträge	21.150 €	25.250 €	28.452 €	28.737 €
Substrat-, Zündöl und Stromkosten	-341.529 €	-407.737 €	-459.448 €	-464.043 €
sonst. Aufwendungen	-81.216 €	-96.960 €	-109.257 €	-110.350 €
Personalkosten	-59.389 €	-70.902 €	-79.894 €	-80.693 €
Instandhaltung	-114.632 €	-136.855 €	-154.212 €	-155.754 €
sonst. betriebliche Aufwendungen	-16.920 €	-20.200 €	-22.762 €	-22.989 €
Sonderaufwand Instandh. Fermenter				
Abschreibungen	-84.749 €	-101.178 €	-114.010 €	-115.150 €
Überschuss vor Zinsen und Steuern	299.594 €	346.126 €	243.577 €	234.466 €
Steuern vom Ertrag	-119.099 €	-140.038 €	-94.106 €	-90.279 €
Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer	-16.078 €	-18.905 €	-12.704 €	-12.187 €
Überschuss nach Steuern, vor Zinsen	164.417 €	187.183 €	136.767 €	132.000 €
Diskontierungsfaktor	0,9515	0,8972	0,443	0,4177
abgezinster Überschuss	156.443 €	167.940 €	60.588 €	55.136 €
Barwert gesamt	1.580.956 €			

F. 22 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Biogasanlage 2

Gesamtkapital	1.580.956 €
Verbindlichkeiten	-1.013.360 €
Eigenkapital	567.596 €

Eigenkapital lt. Bewertung	567.596 €
abzgl. Steuerliches Eigenkapital	-300.000 €
zur Verteilung auf die Gesellschafter	267.596 €

	Anteil Hans Dampf	Anteil Schmidt
50% vom Verteilungsbetrag	133.798 €	133.798 €
Festkapital	25.000 €	25.000 €
variables Kapital	200.000 €	50.000 €
Summen	358.798 €	208.798 €
Kontrollsumme	567.596 €	

F. 23 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Zusammenfassung

Vermögen	Hans Dampf
Ertragswert Betrieb Anfangsstichtag	1.020.000 €
Verbindlichkeiten Altenteil	-146.544 €
privilegiertes Anfangsvermögen (vorläufig)	873.456 €
privilegiertes Anfangsvermögen (mit 52,4% indexiert)	1.331.147 €
Ertragswert Betrieb Endstichtag	1.831.750 €
Verkehrswert Ackerland (während der Ehezeit erworben)	260.000 €
Verbindlichkeiten Kauf Ackerland	-100.000 €
Verkehrswert PV Anlage	67.850 €
Verbindlichkeiten PV Anlage	-30.000 €
Wert Anteil Biogas GbR	358.798 €
Endvermögen	2.388.398 €
Zugewinn	1.057.251 €

F. 24 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

