

# Landwirtschaftliche Taxationslehre



Vorlesung an der Fachhochschule Südwestfalen

Fachbereich Agrarwirtschaft

am 28.04.2003

**THEMA:**      Bewertungsfragen bei Mehrweg-  
schäden, sowie An- und Durch-  
schneidungsschäden durch Landentzug

**REFERENT:**      Dipl.-Ing. Nico Wolbring  
Sachverständigenbüro K.-D. Stock  
41460 Neuss

# Gliederung



1. Grundsätzliches zur Taxation von Entschädigungsbeträgen beim Landentzug
2. Mehrwegschäden
  - 2.1 Bestimmungsfaktoren für Mehrwegschäden
  - 2.2 Wertminderungsberechnung der Mehrwegentschädigung
  - 2.3 Vorstellung bestehender Taxationsverfahren
  - 2.4 Berechnung eines Beispiels
3. An- und Durchschneidungsschäden
  - 3.1 Grundlagen der An- und Durchschneidungsschäden
  - 3.2 Vorstellung eines Taxationsverfahrens
4. Zusammenfassung

# Landentzug durch öffentliche Vorhaben



## Mit Eigentumsentzug:

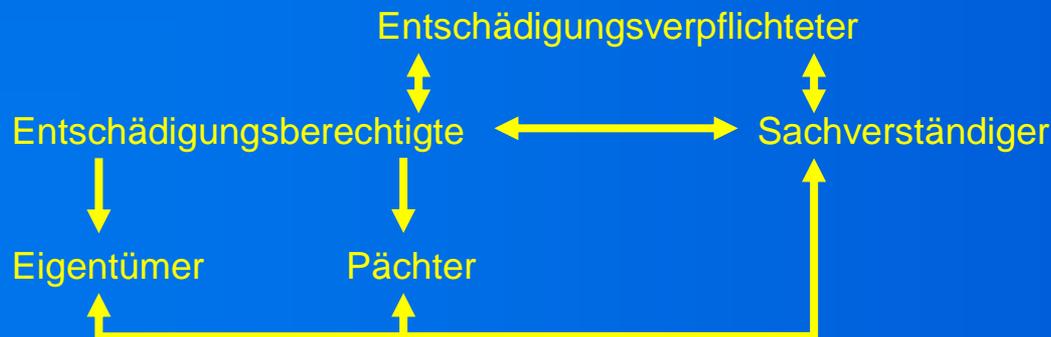
- Verkehrswegebau (Straßen, Autobahnen, Schienenwege, Wasserwege)
- Energiegewinnung
- Städtebauliche Maßnahmen
- Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen
- Maßnahmen der Verteidigung

## Mit Eigentumsbeschränkung:

- Ober- und unterirdische Leitungen (für Energie, Wasser, Informationen)
- Unterirdische Bauten
- Landschaftspflegerische Maßnahmen (Bewirtschaftungsbeschränkungen)
- Natur- und Wasserschutz



Entschädigungsanspruch/ -verpflichtung (u. a. Art. 14 GG)



# Entschädigungspositionen beim Landentzug



## 1. Rechts- oder Substanzverlust

- Grund und Boden
- Gebäude und bauliche Anlagen
- sonstiges Grundstückszubehör
- Pachtrecht

## 2. Betriebliche Sonderwerte

- Hofanschluss
  - Aufwuchs
  - Vorratsdüngung
  - Anlagen, Dauerkulturen
- werterhöhende Elemente  
der Entzugsfläche*

- Verlust Hofanschluss
  - Verlust Hofnähe, Mehrwege
  - An- und Durchschneidungsschäden
  - Verkleinerung
  - Wertminderung eines Eigenjagdbezirks
- Wertminderungen  
der Restfläche*



## 3. Schäden am ausgeübten Betrieb

- Erwerbsverlust
- Verlagerungskosten
- Verlagerungsfolgekosten

## 4. Sonstige Schadenspositionen

- Wiederbeschaffungskosten
- Steuerliche Nachteile
- Rechts- und Beratungskosten
- Zinsen für verspätet ausgezahlte Entschädigungen

# Die Entstehung von Mehrwegschäden



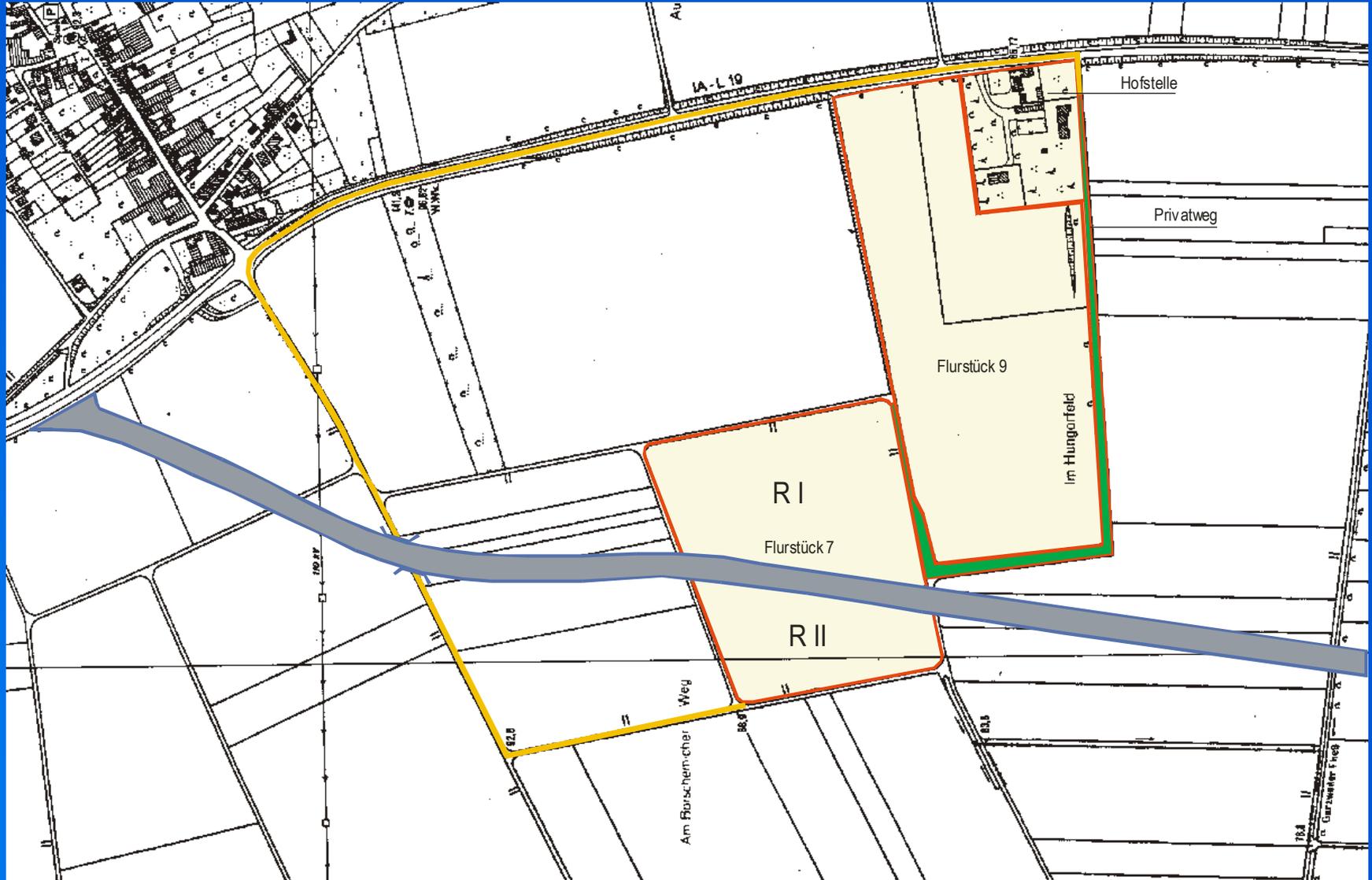
Ein Mehrwegschaden tritt auf wenn bspw. durch den Neubau von Autobahnen oder Landstraßen eine bestehende Flächenverbindung unterbrochen wird.

→ Folge: Zum Betrieb gehörende Flächen können nur über einen verlängerten Weg erreicht werden.

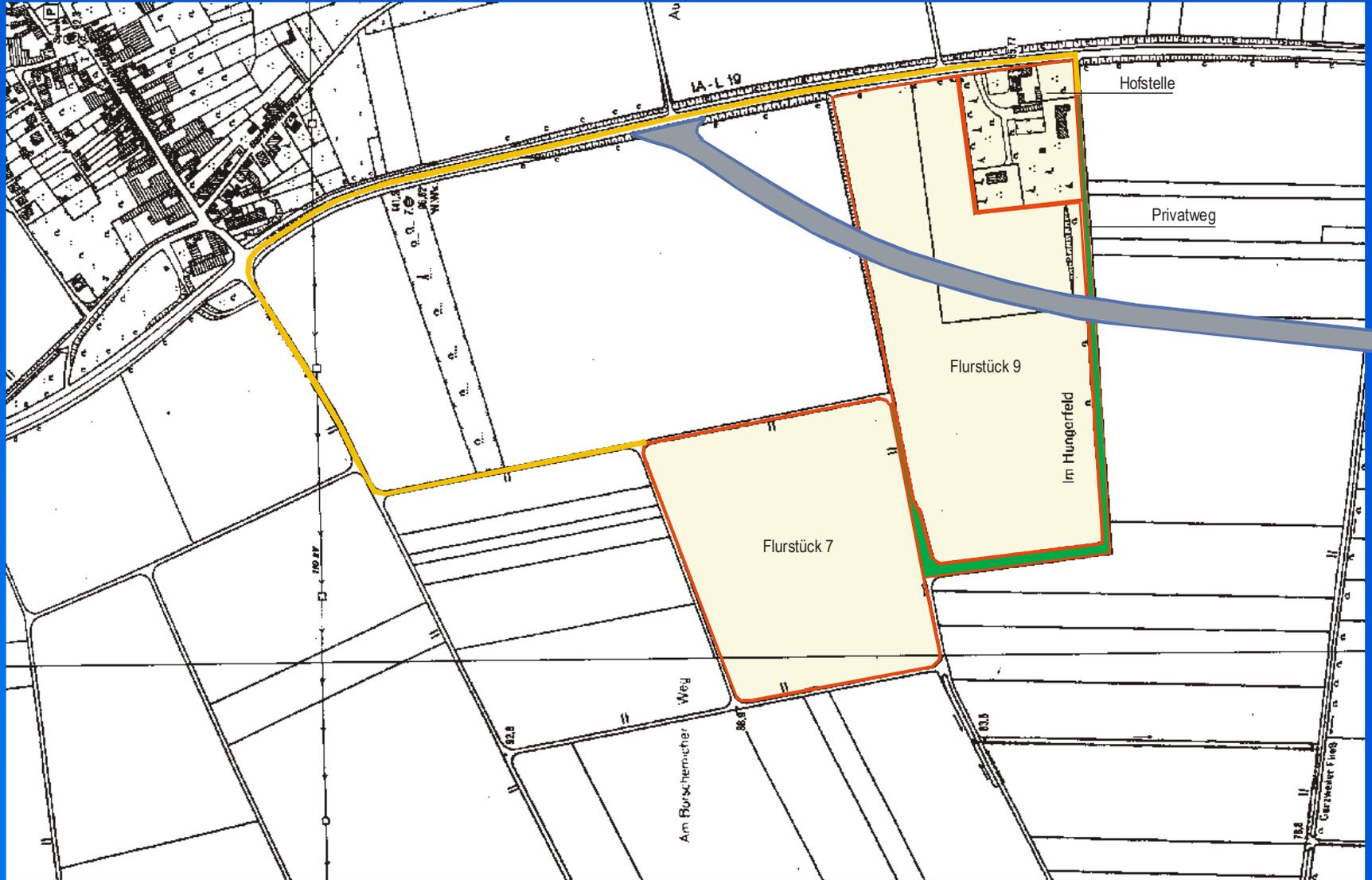
Entschädigungsfähig ist ein Mehrwegschaden aber nur, wenn Mehrwege erforderlich werden:

- als Folge der Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche eines Eigentümers, um die jenseits gelegenen Flächen nutzen zu können;
- als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.

# Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge der Durchschneidung einer Fläche



# Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge einer Unterbrechung eines Privatweges



# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



Da die Wertminderung der Restfläche(n) nicht aus Marktdaten ermittelt werden kann, erfolgt diese Ermittlung über die jährlichen Bewirtschaftungsnachteile. Dies sind die erhöhten Aufwendungen, die entstehen können als Folge von:

1. Erhöhten relativen Wegekosten bei verkleinerter Fläche  
→ gleicher Weg, kleinere Fläche
2. Mehrwegkosten bei verlängerter Zuwegung  
→ gleiche Fläche, längerer Weg
3. Kombination beider Nachteile  
→ kleinere Fläche, längerer Weg

# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
1 Hof/Feld-Entfernung (m)	1.200	1.800
Fall A: Keine Verkleinerung der betroffenen Fläche		
2a Flächengröße in ha	4,00	4,00
3a absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	460,00
4a relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	115,00
5a Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		40,00
6a multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		160,00
7a kapitalisiert mit 25		4.000,00
Fall B: Verkleinerung der betroffenen Fläche		
2b Flächengröße in ha	4,00	3,00
3b absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	375,00
4b relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	125,00
5b Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		50,00
6b multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		150,00
7b kapitalisiert mit 25		3.750,00

# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
1 Hof/Feld-Entfernung (m)	1.200	1.800
Fall A: Keine Verkleinerung der betroffenen Fläche		
2a Flächengröße in ha	4,00	4,00
3a absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	460,00
4a relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	115,00
5a Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		40,00
6a multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		160,00
7a kapitalisiert mit 25		4.000,00
Fall B: Verkleinerung der betroffenen Fläche		
2b Flächengröße in ha	4,00	3,00
3b absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	375,00
4b relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	125,00
5b Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		50,00
6b multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		150,00
7b kapitalisiert mit 25		3.750,00

Reduzierung der absolute Wegekosten durch den Effekt der Verkleinerung = 85,00€

# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



		vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
1	Hof/Feld-Entfernung (m)	1.200	1.800
Fall A: Keine Verkleinerung der betroffenen Fläche			
2a	Flächengröße in ha	4,00	4,00
3a	absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	460,00
4a	relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	115,00
5a	Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		40,00
6a	multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		160,00
7a	kapitalisiert mit 25		4.000,00
Fall B: Verkleinerung der betroffenen Fläche			
2b	Flächengröße in ha	4,00	3,00
3b	absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	375,00
4b	relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	125,00
5b	Differenz zwischen den relativen Wegekosten in €/ha/Jahr		50,00
6b	multipliziert mit der Restfläche (€/Jahr)		150,00
7b	kapitalisiert mit 25		3.750,00

Verringerung der Entschädigung:

4.000,00 €

$-(85,00 \text{ €} \times 25)$  2.125,00 €

= 1.875,00 €

# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



		vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
1	Hof/Feld-Entfernung (m)	1.200	1.800
Fall A: Keine Verkleinerung der betroffenen Fläche			
2a	Flächengröße in ha	4,00	4,00
3a	absolute Wegekosten in €/Jahr	300,00	460,00
4a	relative Wegekosten in €/ha/Jahr	75,00	115,00
5a	Differenz zwischen		40,00
6a	multipliziert mit der		160,00
7a	kapitalisiert mit 25		4.000,00
Fall B: Verkleinerung der betroffenen Fläche			
2b	Flächengröße in ha	4,00	3,00
3b	absolute Wegekosten	300,00	375,00
4b	relative Wegekosten	75,00	125,00
5b	Differenz zwischen		50,00
6b	multipliziert mit der		150,00
7b	kapitalisiert mit 25		3.750,00

**Wertminderung der verkleinerten Fläche:**

$$300,00 \text{ €} / 3,00 \text{ ha} = 100,00 \text{ €}$$

$$- 300,00 \text{ €} / 4,00 \text{ ha} = \underline{75,00 \text{ €}}$$

$$= 25,00 \text{ €}$$

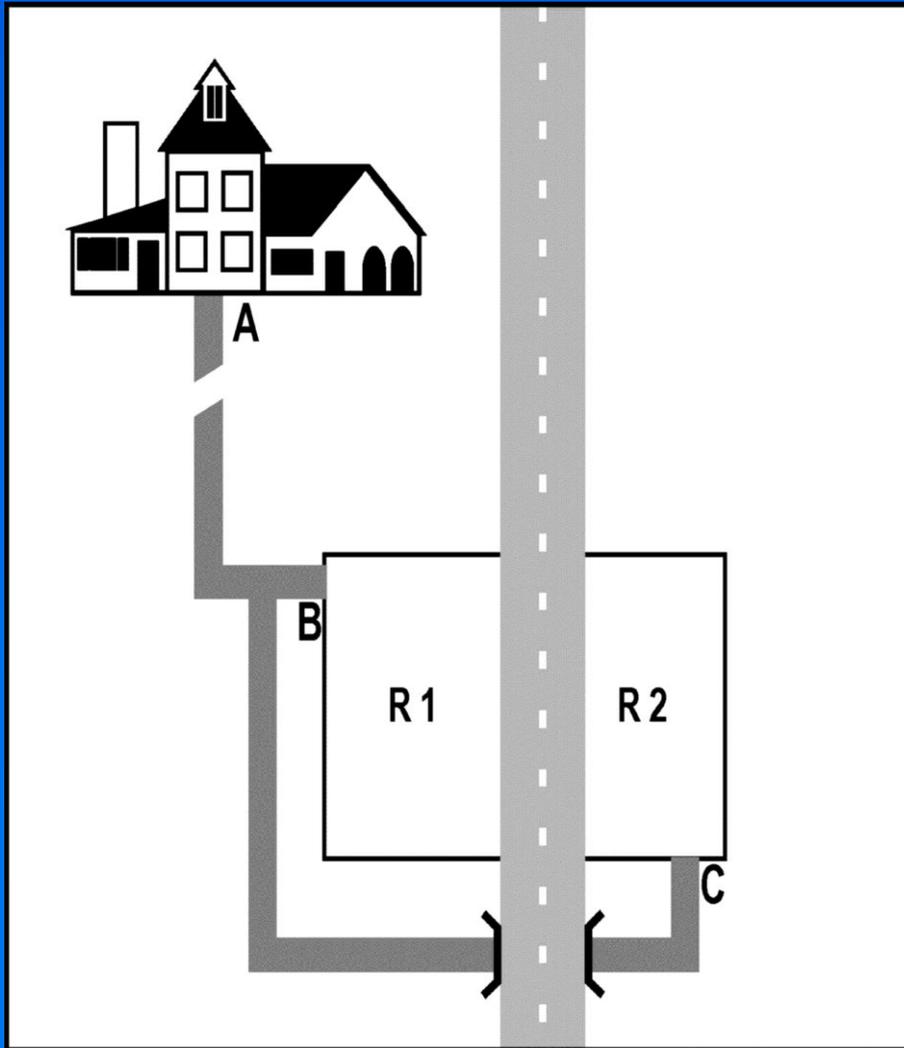
**Erhöhung der Entschädigung:**

$$25,00 \text{ €} \times 3,00 \text{ ha} \times 25 = 1.875,00 \text{ €}$$

$$+ \underline{1.875,00 \text{ €}}$$

$$= \underline{\underline{3.750,00 \text{ €}}}$$

# Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



## **Restfläche R1:**

- Zuwegung von A nach B
- kein Mehrweg / Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Verkleinerungsschaden

## **Restfläche R2:**

- Zuwegung von A nach C
- Mehrweg + Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Mehrwegschaden (kein gesonderter Ansatz als Verkleinerungsschaden)

# Bestimmungsfaktoren eines Mehrwegschadens



Wesentliche Schadensposition eines Mehrwegschadens sind erhöhte Wegekosten durch vermehrte Arbeits- und Maschinenzeiten, als Folge des längeren Weges.

Diese werden beeinflusst durch die Schadenselemente:

- Entfernung
- Fahrgeschwindigkeit
- Anzahl der Fahrten

# Schadenselemente eines Mehrwegschadens



## 1. Entfernung

- Hof-Feld-Entfernung
- Feld-Feld-Entfernung
- Entfernung zu verarbeitenden / liefernden Betrieben

## 2. Die Fahrgeschwindigkeit

- Straßenzustand
- Verkehrsverhältnisse, Kreuzungen, Einmündungen
- Steigungen, Gefälle
- Maschinenausstattung, Anhängelast
- Zugmaschinenleistung
- Gesetzliche Rahmenbedingungen

## 3. Die Anzahl der Fahrten

- Maschinenleistung
- Transportgut
- Schlaggröße
- Anzahl der Arbeitsgänge
- Notwendige Kontrollfahrten

# Grundlagen zur Berechnung eines Mehrwegschadens



- Ansatz von Vollkosten oder variablen Kosten
  - Schadensdauer
  - Kapitalisierungszinfuß
- } Kapitalisator

# Bestehende Taxationsverfahren



## 1. Anlage 3 zur LandR 78

- enthält bereits kapitalisierte Entschädigungsbeträge je km Mehrweg und je ha für Acker- und Grünland
- Beträge werden über Korrekturfaktoren den betrieblichen, örtlichen und zeitlichen Gegebenheiten angepasst
- Nachteile:
  - Grunddaten wurden nicht empirisch erhoben
  - Daten sind stark veraltet
  - Richtwerte gelten für Viehhaltungsbetriebe

## 2. Kalkulation nach SCHMIDT/GERHARDY

- enthält empirisch erhobene Daten zu Maschinenkosten und Geschwindigkeiten
- berechnet den Schaden betriebsindividuell
- Nachteil:
  - Rechengänge sind nicht nachvollziehbar
  - Programm „Taxent“ steht nicht zur Verfügung

## 3. Berechnung auf der Grundlage betriebsspezifischer Daten

- Grunddaten werden betriebsindividuell erfasst und verrechnet
- „alle“ Faktoren eines Mehrwegschadens können berücksichtigt werden
- Programm ist nachvollziehbar und kann fortgeschrieben werden

# Fallbeispiel:



## Betriebssituation:

<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche:</b>	<b>90 ha</b>
davon Ackerland	90 ha
Grünland	0 ha

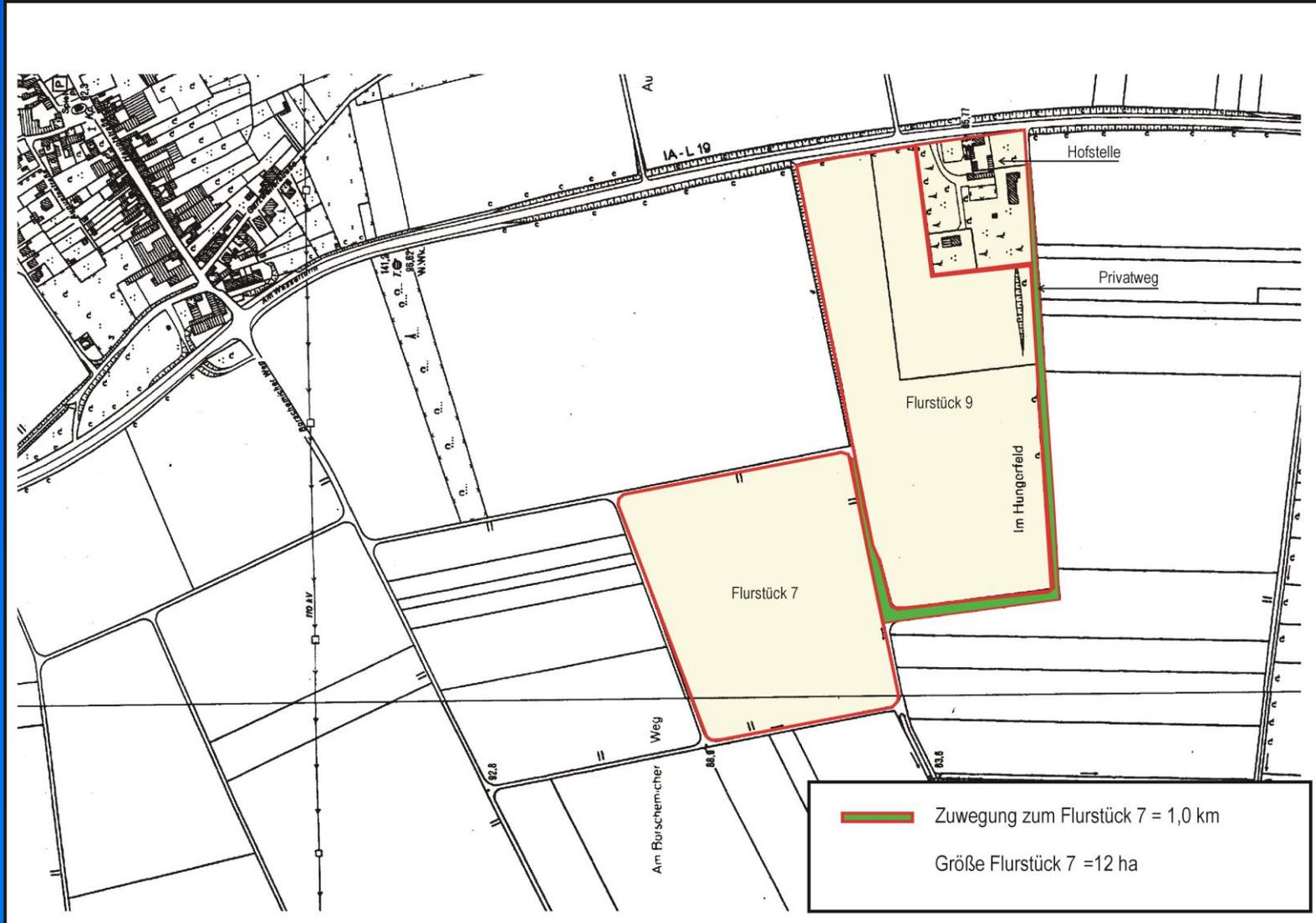
---

## Fruchtfolge:

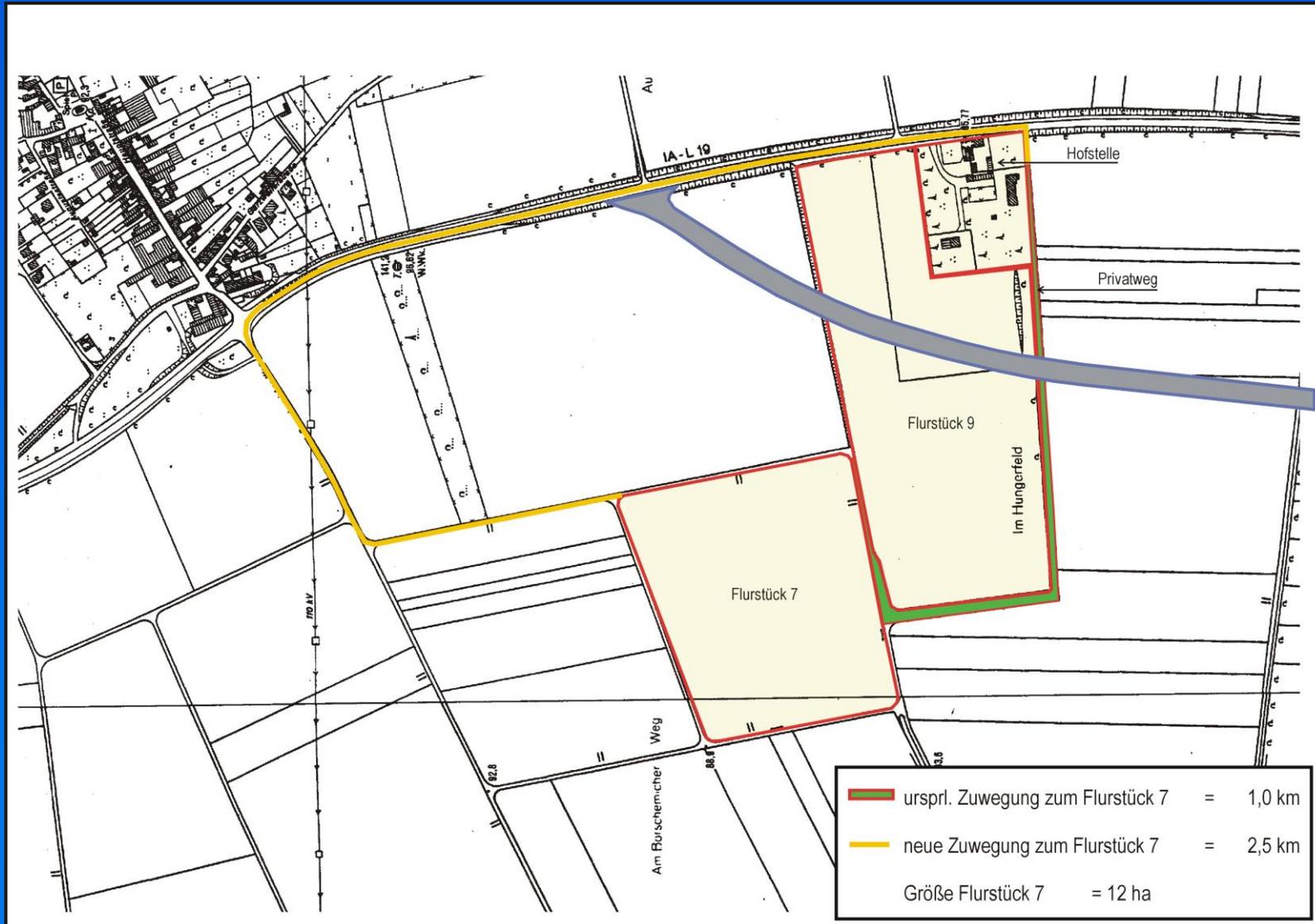
	Anteil	Fläche	Ertragsniveau
Getreide	30 %	27 ha	70 dt/ha
Zuckerrüben	30 %	27 ha	550 dt/ha
Raps	20 %	18 ha	25 dt/ha
Körnermais	20 %	18 ha	85 dt/ha

---

# Ausgangssituation:



# Fall 1:



# An- und Durchschneidung



## **Schadensbild:**

- Teilflächenentzug
- An- und Durchschneidung
- Deformation der Fläche
- Verkleinerung der Fläche

**Schadenselemente** (durch im Verhältnis zur Gesamtfläche vergrößerte Randstreifen, Vorgewendeflächen und verringerte Feldbreiten):

- Verminderung der relativen Erträge
- Erhöhung
  - des relativen Arbeitszeitbedarfs für Arbeitskräfte
  - des relativen Arbeitszeitbedarfs für Maschinen und Geräte
  - der relativen Aufwendungen bei Saatgut, Dünger, Pflanzenschutz
  - der Rüstzeiten und Rüstkosten

# An- und Durchschneidung



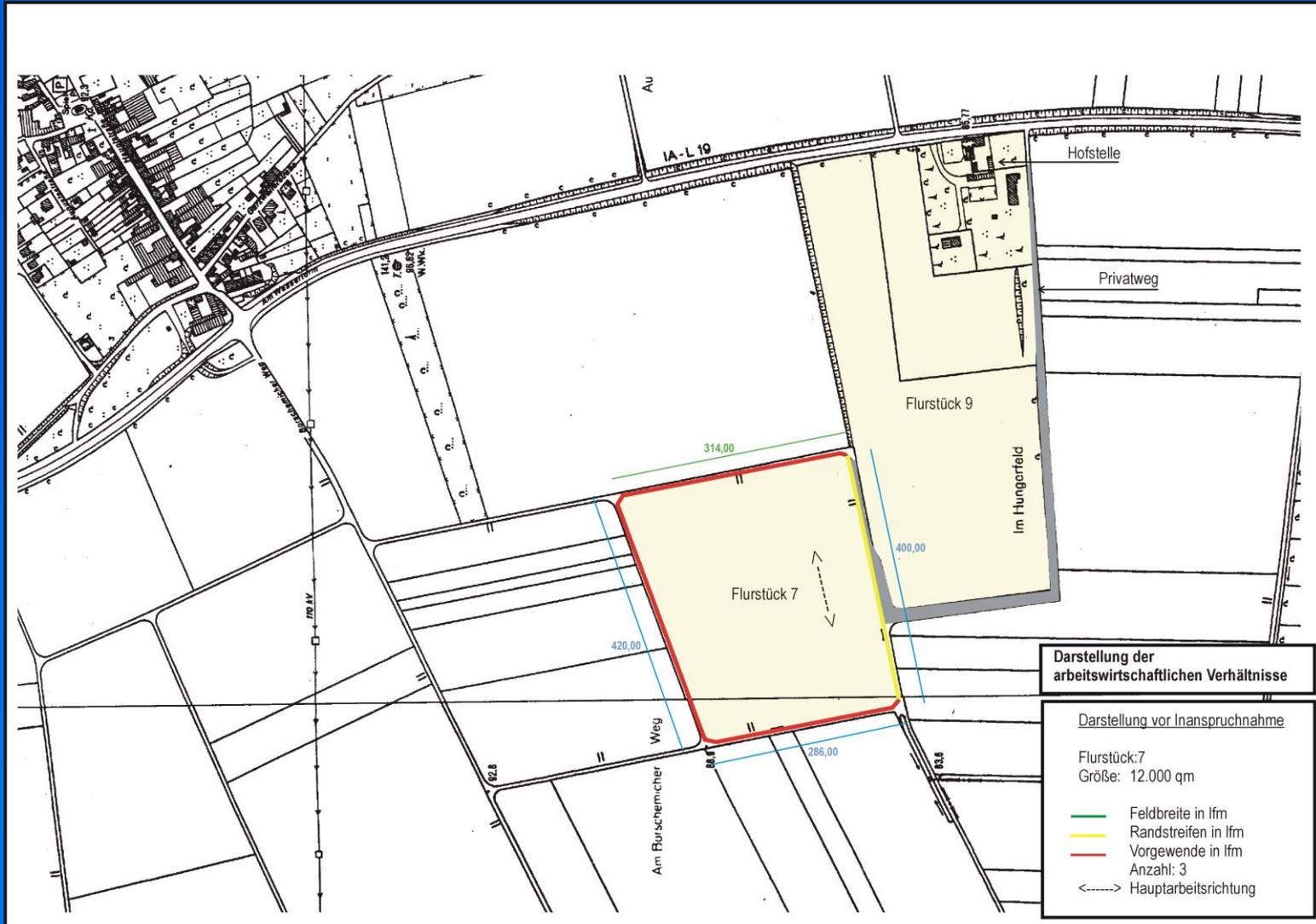
## **Bezugsgrößen:**

- Größe der Ausgangs- und Restflächen
- Feldbreite und Arbeitsrichtung
- Anzahl der Vorgewende, Vorgewendelängen u. Vorgewendeflächen
- Winkel des Furchenaufstoßes, Form der Ausgangs- und Restflächen

## **Bestimmungsgrößen:**

- Lohnniveau
- Maschinenkosten
- Ertrags- und Erlösniveau
- Intensitätsgrad der Bewirtschaftung (Hackfruchtanteil)

# Ausgangssituation:



# Fall 2:

