

Nach Gebrauchs- oder Verkehrswert?

Karsten Beck, ö.b.v. SV, Güter & Kollegen, Hildesheim

In: Land & Forst, Nr. 39, 2007, S. 62 f.

Bei der Pachtung ganzer Betriebe erfolgt die Übernahme der Maschinen oft noch zum wirtschaftlichen Gebrauchswert. Häufig ist den Parteien aber nicht bewusst, welcher Wertansatz damit verbunden ist. Die Enttäuschung ist dann groß, wenn die so erworbenen Maschinen später am Gebrauchtmaschinenmarkt veräußert werden sollen. Dazu ein Beispiel: Landwirt Schmidt möchte sich zur Ruhe setzen. Darum beabsichtigt er seinen 50 ha großen Betrieb zu verpachten. Ein Bekannter empfiehlt die vorhandenen Maschinen an den Pächter abzugeben. Herrn Schmidt scheint diese Variante interessant, schließlich kann er mit einem Verhandlungspartner alle erforderliche Geschäfte klären und die Verpachtung seiner Flächen mit dem Verkauf der Maschinen verbinden.

Verkehrswert

Sollte Schmidt seine Maschinen selbst verkaufen wollen, wird er Anzeigen schalten oder die Maschinen verschiedenen Landmaschinenhändlern zum Kauf anbieten. Der auf diesem Weg erzielbare Preis spiegelt den Verkehrswert der Maschine wider. Der Verkehrswert ist der „Wert für Jedermann“ also der Wert, zu dem eine Maschine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wird. Vorteil des Verkaufs aller Maschinen an einen Händler ist, dass diese Variante bequem ist. Allerdings lassen sich mit der Schaltung von Anzeigen etwas höhere Preise erzielen. Davon abzuziehen sind jedoch die Anzeigenkosten und der Zeitaufwand für die Verkaufsverhandlungen.

Ist der Gebrauchswert noch zeitgemäß?

In der Vergangenheit war es üblich, dass Maschinen bei einer Verpachtung zum wirtschaftlichen Gebrauchswert an den Pächter übergeben wurden. Im Gegensatz zum Verkehrswert stellt der wirtschaftliche Gebrauchswert den Wert der Maschine für einen bestimmten Betrieb dar. Die Bewertung der Maschinen erfolgt also aus der individuellen Perspektive des Betriebes Schmidt unter der Annahme, dass die Betriebseinheit in gleicher Weise fortgeführt wird. Eine häufige Fragestellung bei der Bewertung ist dabei: Welche betrieblichen Kosten sind mit einer Ersatzbeschaffung verbunden? Historischer Hintergrund dieses Wertansatzes ist, dass früher oft ganze Betriebe als Einheit verpachtet worden sind und vom neuen Pächter als eigenständige Einheit bewirtschaftet wurden. Der neue Pächter hätte sich zur Bewirtschaftung des Betriebes sowieso die erforderlichen Maschinen besorgen müssen. Darum war es eine Vereinfachung, wenn er die Maschinen direkt vom Verpächter übernahm. Anders stellt sich die Situation heute dar: Die potentiellen Pächter sind in der Regel schon im Besitz eines eigenen Betriebes. Daher sind die erforderlichen Maschinen bereits vorhanden. Darüber hinaus tritt oft das Problem auf, dass die übernommenen Maschinen aufgrund ihrer Größe nicht den Erfordernissen der neuen Betriebseinheit entsprechen.

Unterschiede

Anhand zweier Beispiele werden die Konsequenzen der beiden Wertansätze aufgezeigt. Unter den

Maschinen von Herrn Schmidt befindet sich ein 12 Jahre alter Schlepper mit 75 kW. Beide Wertansätze können mit verschiedenen Bewertungsmethoden ermittelt werden. Der Verkehrswert dieser Maschine wird häufig abgeleitet aus Verkaufspreisen vergleichbarer Maschinen. Dabei werden die Veräußerungskosten berücksichtigt. Daher orientiert sich der Verkehrswert des Schleppers von Schmidt eher an den Händler-Einkaufspreisen. Ein Gutachter stellt den Verkehrswert der Gebrauchtmachine mit 10.000 Euro fest. Ein anderes Ergebnis ergibt sich bei der Ermittlung des wirtschaftlichen Gebrauchswertes. Hier wird bei der Bewertung meist davon ausgegangen, dass die Betriebseinheit Schmidt sich solch eine Maschine beschafft. Daher orientiert sich der Gebrauchswert des Schleppers eher am Händler-Verkaufspreis. Dieser liegt deutlich über den Händler-Einkaufspreis, weil darin eine Entlohnung der Händlertätigkeit enthalten ist und wird mit 12.000 Euro festgestellt. Landwirt Müller ist an der Pachtung der Schmidtschen Flächen interessiert. Weil er aber in seinem vorhandenen Betrieb mit 200 ha den 75 kW Schlepper nicht gebrauchen kann, muss er den Gebrauchtschlepper nach der Übernahme veräußern. Vielleicht gelingt es ihm noch, durch intensive Verkaufsbemühungen einen Preis zu erzielen, der über dem Händler-Einkaufspreis liegt. Dennoch: Lässt er sich bei den Pachtverhandlungen auf eine Maschinenübernahme zum wirtschaftlichen Gebrauchswert ein, muss er die Differenz zum Verkehrswert bei der Pachtpreiskalkulation berücksichtigen.

Noch drastischer ist der Unterschied zwischen den beiden Wertansätzen bei einer Getreidelagerung. Die Ermittlung des Verkehrswertes als Wert für Jedermann erfolgt, indem unter Berücksichtigung der Demontagekosten mögliche Veräußerungserlöse berücksichtigt werden. Weil die Demontagekosten hoch sind, ergibt sich ein relativ geringer Verkehrswert. Der wirtschaftliche Gebrauchswert hingegen berücksichtigt den Wert der Anlage für die Betriebseinheit Schmidt. Je nach Gegebenheit kann sich dieser Wert aus den Kosten der Ersatzbeschaffung oder möglicherweise aus einer Fremdlagerung ableiten. Die Kosten der Ersatzbeschaffung könnte z.B. ermittelt werden, indem vom Einbau einer gebrauchten Anlage ausgegangen wird. Im Gegensatz zum Verkehrswert sind hier die Montagekosten zu berücksichtigen. Ein anderes Verfahren wäre, dass ein Kostenvergleich zwischen der zu bewertenden Anlage und einer neuen zeitgemäßen Ersatzanlage vorgenommen wird. In jedem Fall würde sich ein wirtschaftlicher Gebrauchswert ergeben, der deutlich über dem Verkehrswert der Getreidelagerung liegt. Welcher Ansatz hier gerecht ist, hängt davon ab, ob die Getreidelagerung auf dem Betrieb Schmidt nach der Pachtübernahme durch den Pächter Müller weitergenutzt werden kann, oder nicht.

	Verkehrswert	Gebrauchswert
Schlepper	10.000	12.000
Getreidelagerung	5.000	10.000
Ansatz	Wert für Jedermann	Individueller Wert für Betriebseinheit Schmidt

Fazit

Der wirtschaftliche Gebrauchswert hat nur noch dann seine Berechtigung, wenn die übernommenen Maschinen weitergenutzt werden können. Ansonsten ist die Übergabe der Maschinen zum Verkehrswert eine gerechtere und zeitgemäßere Lösung. Soll dem Verpächter das Geschäft schmackhaft gemacht werden, wäre eine Lösung denkbar, bei der ein Kaufpreis vereinbart wird, der z.B. 5 % über den Verkehrswerten liegt. Solch ein Aufschlag kann von beide Seiten klarer kalkuliert werden. Und mit etwas Geschick und intensiven Verkaufsbemühungen gelingt es vielleicht dem Pächter die Maschinen zu einem überdurchschnittlichen Preis zu veräußern, so dass sein Risiko überschaubar bleibt.