

Aspekte der Bewertungsaufgaben und Lösungsansätze im Zusammenhang mit der steuerlichen Betriebsaufgabe

vorge stellt von Dr. Kornelius Gütter
Vortrag HLBS-Hauptverbandstagung
am 29. Juni 2021 in Augsburg



persönliche Vorstellung

Dr. Kornelius Gütter

- Feldstraße 18
31141 Hildesheim
Tel.: 05121/2842790
guetter@gutacherring.de
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Taxation von Einzelgrundstücken
 - Taxation von Gebäuden und baulichen Anlagen
- ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln-Hannover und im Oberen Gutachterausschuss für Niedersachsen



www.gutacherring.de

Gütter und Kollegen stellt sich vor

Partnerschaftsgesellschaft mit 3 Sachverständigen, Hildesheim

Schwerpunkt der Gutachten Landwirtschaft für Privatpersonen – öffentliche Hand – Gerichte:

- Straßen- und Schienenwegebau
- steuerliche Anlässe
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Veräußerung, Verpachtung
- Versicherungsschäden

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 3



www.gutacherring.de

Schleswig-Holstein
Axel Schulz



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen





Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring · Heinrich Feldmann




Dr. Rüdiger Heidrich



Sebastian Krebs



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Niedersachsen






Gütter & Kollegen



Dr. Kornelius Gütter · Karsten Beck · Stephan Mund · Dr. Harald Schüb

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 4

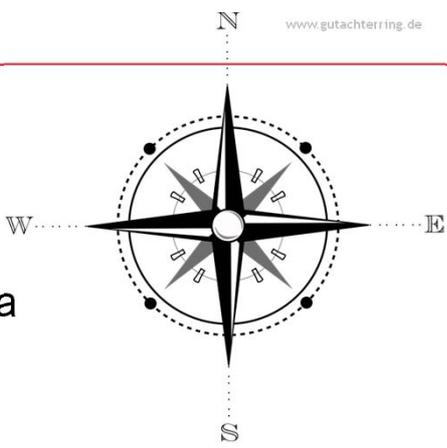


www.gutacherring.de

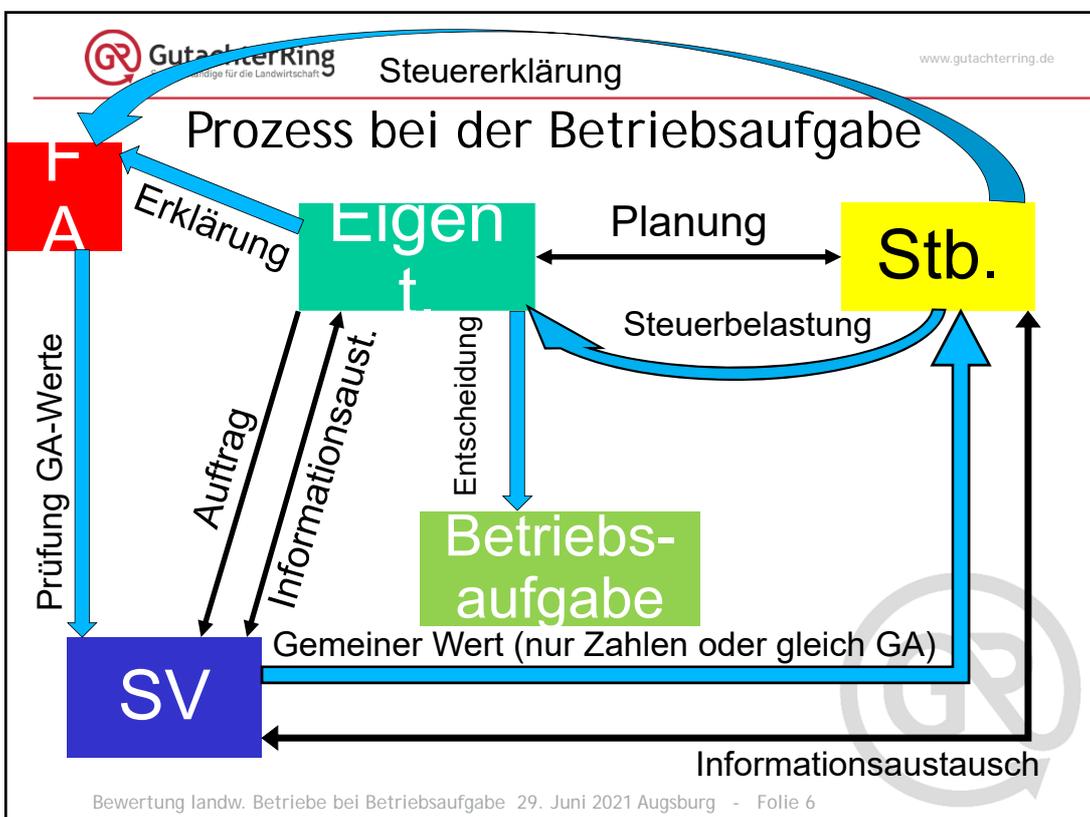


Inhalte

- (1) Vorstellung
- (2) Einführung in das Thema
- (3) Wertebegriff
- (4) Bewertungsumfang
- (5) Wertermittlungstichtag
- (6) Bewertungsschritte
- (7) abschließende Überlegungen bei der Gutachtenerstellung



Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 5



GutachterRing
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Anlässe für eine Betriebsaufgabe

- umfangreiche Flächenverluste
- Verkauf höherwertigerer Flächen in ruhenden Betrieben
- Schenkung / Erbschaft bei Aufteilung auf mehrere Erben

Flächenverluste der Landwirtschaft 2019

Ausgewählte Flächenveränderung in Hektar, Deutschland 2019 zu 2018

Kategorie	Veränderung (Hektar)
Siedlung und Verkehr	+17.373
Wald	+4.184
Gewässer	-707
Landwirtschaft	-34.501
Sonstige Vegetation (Gehölze, Unland, Moor, Heide, Sumpf)	+13.563

+47 ha/d

-94 ha/d

Quelle: Statistisches Bundesamt
© Situationsbericht 2021-Gr21-2

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 7

GutachterRing
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Anzahl der Betriebsaufgaben

Zahl der aktiven Betriebe und Fallzahlen Einkünfte aus Landwirtschaft in Niedersachsen 1.100 St./J.

Kategorie	2015	2018
aktive Betriebe	38.300	37.800
Einkünfte aus Lawi	108.830	108.000

- 500 Betr./J.

Anzahl in Tsd.

■ 2015 ■ 2018

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 8

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Anlässe und Umfang für eine Betriebsaufgabe

Legende
01 Wohnhaus
02 Zwischenbau
03 Stall
04 Scheune
05 Scheune 2
06 ehem. Schweine-/Hühnerstall
07 Maschinenhalle
08 Gartenhäuschen

ca. 50 ha

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 9



 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Maßgeblicher Wertebegriff (1)

Betriebsaufgabe wie Veräußerung (§ 16 Abs. 3 Satz 7 EStG)

Bewertung mit dem gemeinen Wert (§ 9 Abs. 2 BewG)

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 10



Maßgeblicher Wertebegriff (2)

(bis auf ein Wort)

gemeinen Wert = Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

⇒ Die Rechtsgrundlagen für die Verkehrswertermittlung sind anzuwenden

➤ Die ImmoWertV ist maßgebliche Grundlage allerdings mit einer Ausnahme:

Verfügungsbeschränkungen durch den Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers sind nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 BewG)

⇒ Z. B. dürfen Nießbrauchs- oder Altenteilverpflichtungen, die durch den genannten Personenkreis vereinbart sind, bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 11

Bewertungsumfang (1)

Art der Wirtschaftsgüter

- unbebaute Grundstücke (Acker-, Grünland, Wege, Gräben, Unland, Wald?)
- bebaute Grundstücke (Hofstelle, Altenteiler-/Landarbeiterhaus, Mehrfamilienhaus, Photovoltaikanlage - nein)
- Maschinen und Geräte (selten – Oldtimer!)
- Vieh und Vorräte (so gut wie nie)
- Waldbestand als Umlaufvermögen (selten, bleibt meist Betriebsvermögen); Forstgenossenschaftsanteile
- Lieferrechte / immaterielle Wirtschaftsgüter / Aktien (Lieferrechte für Stärkekartoffeln, Zahlungsansprüche, Nordzuckeraktien, etc.)

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 12

Bewertungsumfang (2)

Quellen

- Grundbuch (Flächen, Belastungen)
 - Amtsgericht
- Bestandsverzeichnis/Flurstücksnachweise (Flächen)
 - Katasterverwaltung
- Grund und Boden- sowie Inventarverzeichnis des Betriebes (Flächen, Aktien, Umlaufverm.)
 - Auftraggeber/Steuerberater
- Info's am Ortstermin (Windkraftstandort, Bauerwartung)
- Auskünfte des Steuerberaters und des Eigentümers

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 13

Bewertungsumfang (3)

Exkurs Windkraftstandort



- Bewertung erfolgt mit den zukünftigen auf die Reststanddauer kapitalisierten jährlichen (Netto-)Pachterträgen
- Bei konkreten Zahlungen Zinssatz 4-6 %
 - Werterhöhung des Flurstückes bis 500.000 € und mehr
- Bei geplanten Standorten
 - Schätzung der zukünftigen Pachtzahlungen
 - Kapitalisierung auf 20 Jahre (eventuell länger)
 - Berücksichtigung des Risikos durch (hohe) Abschläge

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 14

Bewertungsumfang (4) Vorüberlegungen

- Bewertungsumfang wird eventuell im Auftrag eingeschränkt
 - unbebaute Grundstücke (Steuerberater)
 - Wohnhaus (Abwahl der Nutzungswertbesteuerung)
 - Aktien (Steuerberater)
- Prüfung: Bewertung mit BRW > Buchwerte: meist 4,09xEMZ
 - aber eventuelle Höherwertigkeiten abklären
 - aber Flächen mit Ansatz zu Teilwerten oder den Anschaffungskosten doch bewerten (Abzugsmöglichkeit von Verlusten)

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 15

Wertermittlungsstichtag

- Tag der Betriebsaufgabe bzw. der geplanten Betriebsaufgabe (Vorgabe durch Steuerberater)
- nur die Informationen berücksichtigen, die am Stichtag bekannt waren oder hätten bekannt sein können (Stichtagsprinzip)
 - bei höherwertigen Flächen gut dokumentieren!

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 16

 GutachterRing
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Übersicht Bewertungsschritte

- Übersicht über die konkreten rechtlichen Gegebenheiten verschaffen
 - Entwicklungsstand abklären (Grund und Boden) 
 - Genehmigungen für die Nutzung abklären (Gebäude) 
- Übersicht über die vorhandenen Marktdaten (BRW, Vergleichspreise, Börsenwerte) 
- Auswahl der/des Bewertungsverfahrens 
- Ableitung des Verkehrswertes 
- finale Schritte/Überlegungen

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 17

 GutachterRing
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelsschritte

Grund und Boden (1)

- qualitätsmäßige Einstufung des Grundstückes (Entwicklungsstand)
 - Einsicht in: Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne (online oder Auskunft bei den Planungs- u. Bauämtern der Städte oder Gemeinden)
 - Differenzierung nach rechtskräftigen Plänen sowie Entwürfen
 - nach Aufstellungs- oder Änderungsbeschlüssen für einen Bebauungs- oder Flächennutzungsplan fragen

Auskünfte möglichst schriftlich einholen!

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 18

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte

Grund und Boden (2)

- qualitätsmäßige Einstufung des Grundstückes (Entwicklungsstand)
 - Befragung nach möglicher zukünftiger Entwicklung
 - Veröffentlichungen in der Tagespresse
 - Liegt die Fläche in einem Naturschutz-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet?
 - Lage des Grundstückes zum bebauten Ortsrand

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 19

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte

Grund und Boden (3)

- qualitätsmäßige Einstufung des Grundstückes (Entwicklungsstand)
Einstufung nach § 5 ImmoWertV in:
 - Flächen der Landwirtschaft oder 1-12 €/m²
 - Bauerwartungsland oder 10-30 €/m²
 - Rohbauland oder 30-80 €/m²
 - Baureifes Land (Bauland) 20-300 €/m²

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 20

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte

Grund und Boden (4)

- sonstige rechtliche Gegebenheiten abklären:
 - Grundbuch
 - Baulastenverzeichnis
 - mit Baudenkmal bebaut?
 - Altlastenverzeichnis
 - Einsichtnahme in Erbbauverträge/Mietverträge
 - Auskunft der Planungs- und Bauämter der Städte und Gemeinden:
 - Baugenehmigung (Bauakte)
 - Erschließungszustand
 - Erschließungsbeitragspflicht
 - Stundungen

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 21



 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte

Grund und Boden (5)

- Zonierung der Grundstücke als vorbereitende Arbeit zur Bewertung nach:
 - wirtschaftlicher Einheit/Vermarktungsmöglichkeit (z. B. Baulücke)
 - Entwicklungsstufe (Fläche der Landwirtschaft / Bauerwartungsland / Rohbauland / baureifes Land)
 - Innenbereich (baureifes Land) / Außenbereich
 - Nutzungsart (Wohnen/Wirtschaftsgebäude)

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 22




 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelsschritte

Grund und Boden (6)

- wertmäßige Einstufung – Informationsquellen hierfür sind:
 - Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der:
 - Gutachterausschüsse
 - Landwirtschaftsverwaltungen
 - Marktberichte der Gutachterausschüsse (Preisangaben, Umrechnungskoeffizienten, etc.) 
 - eigene Aufzeichnungen
 - zeitnahe Verkäufe (des Landwirts)
 - Kaufpreisstatistiken



Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 23

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelsschritte

Grund und Boden (7)

- wertmäßige Einstufung – Informationsquellen hierfür sind:
 - Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse
 - Ackerland
 - Grünland
 - Wald/Waldboden
 - Wohnbaufläche (Innen-/Außenbereich)
 - Annoncen (Fachzeitschriften, Internetportale)
Achtung: Differenz zwischen Brief- und Geldkurs beachten



Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 24

Einzelsschritte

Grund und Boden (8)



- Auswahl/Anwendung Bewertungsverfahren
 - ❖ Fläche der Landwirtschaft (Acker-/Grünland)
 - direktes Vergleichswertverfahren (Auswertung Vergleichspreise aus passendem Selektionsgebiet)
 - Indirektes Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte)

Hinweis:

Zusätzliche Angaben zum BRW beachten (z. B. Ackerzahl, Größe, Bodenart)

Einzelsschritte

Grund und Boden (9)



- Auswahl/Anwendung Bewertungsverfahren
 - ❖ höherwertigere Flächen (baureifes Land)
 - Bodenrichtwerte für baureifes Land (Wohnen/Gewerbe)
 - Vergleichswertverfahren

Anpassung auf die spezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Flächengröße, Maß der Bebaubarkeit, Erschließungszustand, Rechte Dritter, Baulasten, Altlasten)

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte Grund und Boden (10)

- Praxistipp zum Bodenwertansatz einer Resthofstelle:

Bodenrichtwert (€/m ²) im Dorfgebiet	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Bodenwert (€/m ²) (Hofraumfläche bis 3.000 m ²)	8	14	19	24	28	32	36	40	44	48
Umrechnungskoeffizient	0,80	0,70	0,63	0,60	0,56	0,53	0,51	0,50	0,49	0,48

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m ²)	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Bodenwert (€/m ²) (Hofraumfläche bis 5.000 m ²)	7	12	16	18	20	22	24	26	28
Umrechnungskoeffizient	0,70	0,60	0,53	0,45	0,40	0,37	0,34	0,32	0,31

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses Sulingen-Verden, S. 38f
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte?landkreis=Nienburg+%28Weser%29>

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 27

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Einzelschritte Grund und Boden (11)

- Auswahl/Anwendung Bewertungsverfahren
 - ❖ höherwertigere Flächen (Rohbau-/Bauerwartungsland)
 - Vergleichswertverfahren
 - deduktives Verfahren - vom Baulandwert ausgehend unter Berücksichtigung von:
 - Planungsstand
 - Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe, etc.)
 - Zeitraum bis zur Bebauung
 - Anteil der Nettobaulandflächen
 - Erschließungskosten inkl. Ausgleichsflächen

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 28

Einzelsschritte bebaute Grundstücke (1)

- wertmäßige Einstufung – Informationsquellen hierfür sind:
 - Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse
 - Marktberichte der Gutachterausschüsse (Preisangaben, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, etc.)
 - eigene Aufzeichnungen / Befragungen
 - Annoncen (Internet, Fachzeitschriften, Zeitungen)



Einzelsschritte bebaute Grundstücke (2)



- Auswahl/Anwendung Bewertungsverfahren
 - Sachwertverfahren (Schätzung Sachwertfaktor)
 - Ertragswertverfahren (Schätzung Liegenschaftszins)
 - Vergleichsfaktorverfahren (Grundstücksmarktbericht)
 - Vergleichswertverfahren
 - Liquidationswertverfahren (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV)
nur wenn die anderen Ergebnisse darunter liegen



Einzelsschritte bebaute Grundstücke (3)

- Anwendung Ertragswertverfahren
 - Restnutzungsdauer festlegen
 - Rohertrag (meist nur Erdgeschossfläche)
 - Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis)
 - Bodenverzinsung:
 - Aufteilung Grund und Boden auf die Gebäude
 - LZ Ein-/Zweifamilienhäuser in NI 1,5 – 3 %
 - gewerblicher LZ 4 – 7 %
 - mein Ansatz bei Wirtschaftsgebäuden 4,5 – 5,5 %
 - Berücksichtigung der Bauschäden/Mängel und anderer objektspezifischer Merkmale



Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 31

finale Schritte bebaute Grundstücke (1)

- passen die Ergebnisse aus Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren zusammen?
- Entscheidung, aus welchem Verfahren abschließend der Verkehrswert abgeleitet wird
- Tabelle mit Verkehrswert des Grund und Bodens sowie der einzelnen Gebäude (inkl. Außenanlagen)
- Tabelle mit den Verkehrswerten der einzelnen Wirtschaftsgüter nach Betriebs- und Privatvermögen
- Plausibilitätsprüfung
- abschließende Überlegungen

Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 32

finale Schritte bebaute Grundstücke (2)

- Plausibilitätsprüfung bei Resthofstellen
 - Verkehrswert eines freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhauses mit 600 – 1.000 m² Fläche, zzgl. der Restfläche mit deutlichem Abschlag (60 – 90 %) auf den BRW; Wirtschaftsgebäude und sonstige Außenanlagen ohne Wertansatz.
 - freigelegter Bodenwert (als Rohbauland oder baureifes Land) abzüglich Freilegungskosten; insbesondere bei negativen Gebäudeertragswerten

Schlusscheck

- abschließende Überlegungen
 - Sind alle Wirtschaftsgüter erfasst?
 - Sind Wirtschaftsgüter doppelt erfasst?
 - Ist das Objekt, wie unterstellt, zu vermarkten (rechtliche Restriktionen)?
 - Ist ein Abschlag für den Zeitraum der getrennten Vermarktung vorzunehmen (wenn nicht z. B. durch eine Bodenwertabzinsung bereits berücksichtigt)?
 - Sind noch Vermarktungskosten zu berücksichtigen (Zinskosten, Anzeigen, Arbeitszeit, Vorleistungen für Marktreife)?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Kornelius Gütter, Gütter & Kollegen
Feldstraße 18, 31141 Hildesheim
Tel. 05121-2842790
guetter@gutacherring.de



Bewertung landw. Betriebe bei Betriebsaufgabe 29. Juni 2021 Augsburg - Folie 35