

Bewertung landw. Betriebe bzw. landw. Nutzflächen vor dem Hintergrund aktueller Anpassungen und Veränderungen

Vortrag im Rahmen der 15. Fachtagung Agrarkreditgeschäft
06. September 2022 - Stralsund



Schleswig-Holstein

Axel Schulze



Niedersachsen

Dr. Kornelius Gütter
Karsten Beck · Stephan Mund

Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich · Nico Wolbring · Sebastian Krebs · Heinrich
Feldmann · Dr. Harald Schüth



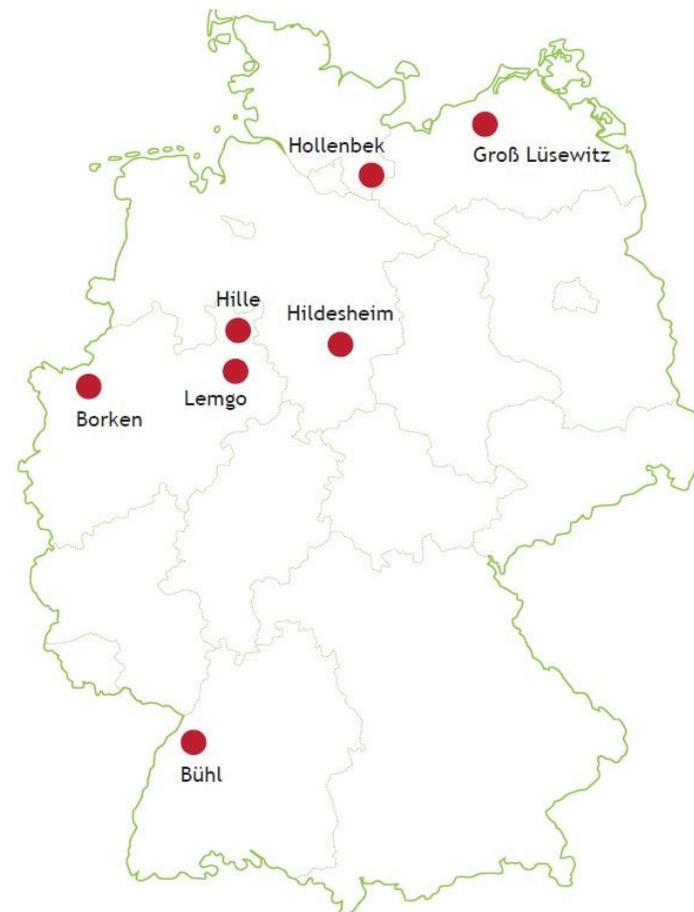
Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



Wir stellen uns vor

Schwerpunkt Gutachten:

Land- und Forstwirtschaft bei

- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- Steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Beleihung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden



Gliederung

- (1) Vorstellung
- (2) Grundsätze der Verkehrswertermittlung
- (3) Immobilienwertermittlung
- (4) Unternehmensbewertung
- (5) Auswirkung aktueller Veränderungen auf die Bewertung



Vorstellung

- **Sebastian Krebs MRICS**
 - Gosenstr. 140
32479 Hille OT Holzhausen
Tel.: 0571/730 750 91
Krebs@GutachterRing.de
 - M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
 - Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen 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

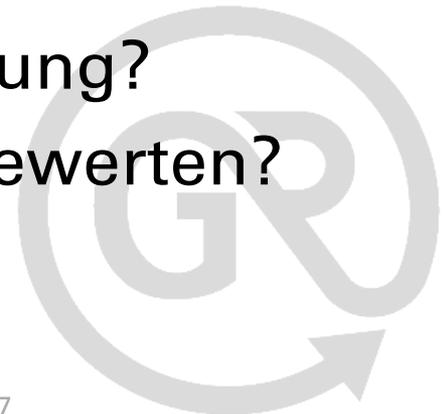
Grundlagen der Bewertung

- Verkehrswert von Immobilien → ImmoWertV
- Beleihungswert von Immobilien → BelWertV
- Verkehrswert von Unternehmen → keine gesetzliche Vorschrift (z.B. IDW S 1 als Konvention)



Grundlagen der Bewertung

- Bewertungsverfahren
 - Vergleichswertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Sachwertverfahren
- Welches Bewertungsverfahren ist wann anzuwenden?
 - Stehen geeignete Daten zur Verfügung?
 - Welches Bewertungsobjekt ist zu bewerten?



Grundlagen der Bewertung

- Vergleichswertverfahren
 - unbebaute Grundstücke
 - standardisierte bebaute Grundstücke (Seriengebäude) wie Einfamilienwohnhäuser oder Eigentumswohnungen
 - Unternehmen wenn Vergleichsfaktoren vorliegen (z.B. Zahnarztpraxen → Umsatz x Faktor) → nicht im landwirtschaftlichen Bereich



Grundlagen der Bewertung

- Ertragswertverfahren
 - Wirtschaftsgebäude
 - Mehrfamilienwohnhäuser
 - Unternehmen
- Sachwertverfahren
 - in der Regel nur bei selbstgenutzten Wohngebäuden wie z.B. Einfamilienwohnhäusern
 - als zweite Säule bei der Ermittlung von Beleihungswerten zwingend erforderlich



Immobilienbewertun g



Vergleichswertverfahren

- geeignete Kaufpreise
 - aktuell (unter Berücksichtigung des Stichtages)
 - Stichprobe muss repräsentativ sein (Region)
 - Abweichungen in den Merkmalen der Vergleichskaufpreise können berücksichtigt werden (Korrekturfaktoren, Indexreihen)



Auswertung der Kaufpreissammlung

Auswertungsspannen

Ackerland

Region:

€/ha

von	bis
1	100.000

Borsum, Harsum und Algermissen

BP

1	105
---	-----

ha

0,00	500,00
------	--------

Bewertungsstichtag 18.03.2020

normierte Größe 2,00 ha

normierte Bonität 100 BP

Gemeinde	Fläche [ha]	Zeitpunkt	BP	Kaufpreis nominal	Faktoren			Kaufpreis indiziert	Vergleichspreis
					Zeit	Bonität	Größe		
Algermissen	0,7600	Sep 16	86	42.105	1,2796	1,1157	1,1236	67.541	67.541
Algermissen	16,4100	Dez 16	93	62.519	1,2596	1,0547	0,9009	74.825	74.825
Harsum	1,1000	Dez 18	101	209.409	1,0988	0,9945	1,0526	240.870	
Harsum	0,4100	Mai 19	84	48.976	1,0638	1,1321	1,1236	66.273	66.273
Harsum	1,7600	Dez 19	84	39.943	1,0183	1,1321	1,0204	46.987	46.987
Harsum	7,2800	Jan 20	91	110.041	1,0121	1,0714	0,9346	111.521	

Vergleichspreise

		Vergleichswerte	
		indiziert	selektiert
Anzahl		19	17
Mittelwert (arithmetisch)	€/ha	84.651	73.881
Median	€/ha	74.825	72.105
Minimum	€/ha	46.987	46.987
Maximum	€/ha	240.870	97.850
Standardabweichung	€/ha	39.411	11.916
		47%	16%
2 -fache StdAbw.	von €/ha	5.828	50.050
	bis €/ha	163.474	97.713

Mittelwert = vorl. Vergleichswert

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bewertungsfläche [m ²]				€/m ²	Faktoren		weitere Anpassungen			angepasster Werte in €		
			NA-m ²	Σ-m ²	NA	BP		Bonität	Größe	Grund	in%	in €/m ²	Wert	Marktwert	
			12.593	12.593	A	102	7,39	1,0110	0,9500				7,10	89.381,66	89.381,66
			14.288	14.288	A	102	7,39	1,0110	0,9500	Ortsrandlage	10%	0,74	7,84	111.971,13	111.971,13
			29.398	29.398	A	100	7,39	1,0000	1,0100				7,46	219.423,73	219.423,73



Bewertung – Ertragswert Gebäude

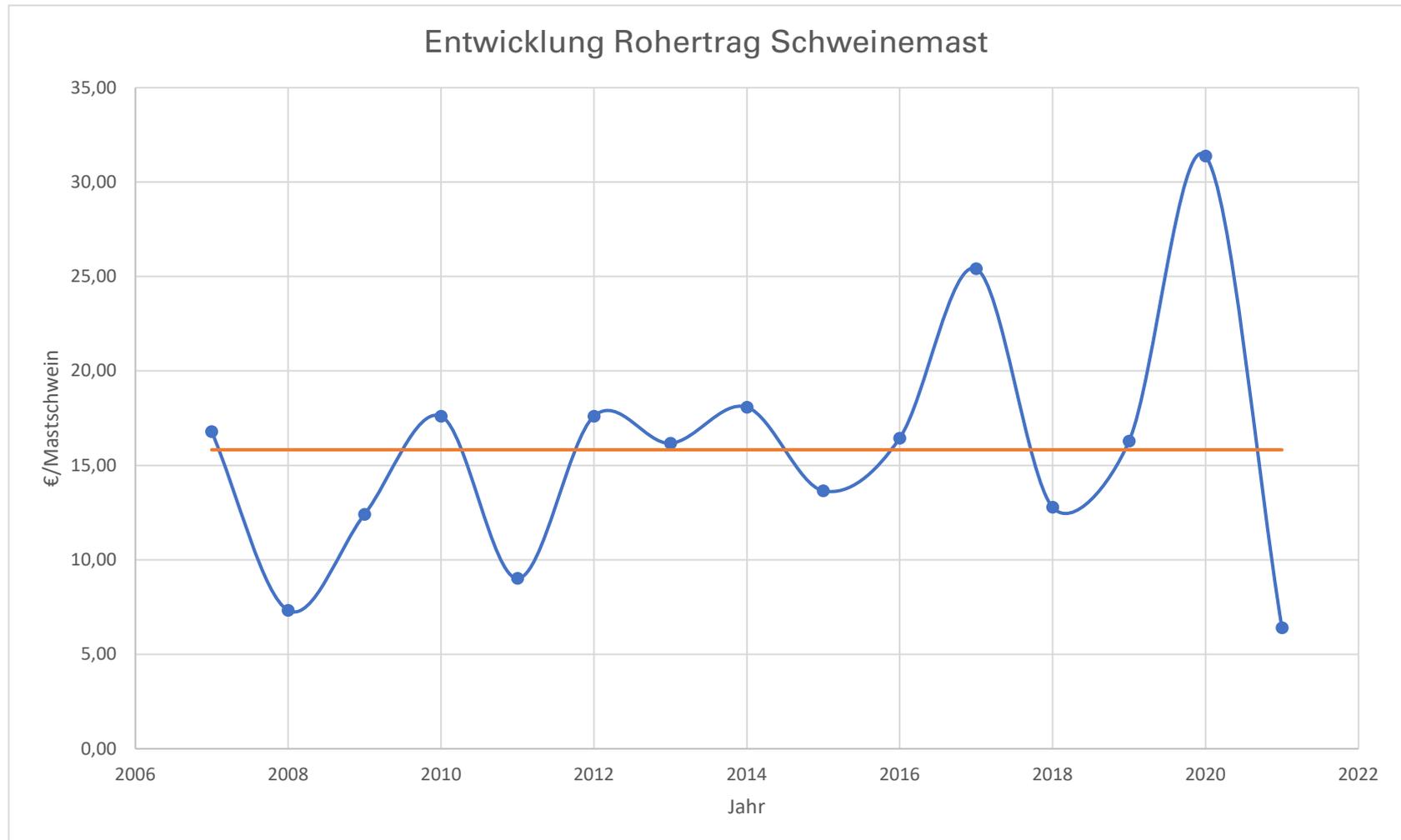
- Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen

	Rohertrag Mastschweine (€/Mastschwein)						
	2007	2008	2009	2019	2020	2021	Mittelwert
Mastschwein	143,80	146,61	155,97	162,35	201,19	149,73	160,02
Ferkelzukauf	-56,29	-50,34	-67,15	-63,87	-92,79	-57,20	-64,15
Futter	-53,06	-72,13	-60,01	-68,53	-63,99	-73,47	-65,08
Direktkosten	-5,76	-5,19	-4,41	-3,75	-3,75	-3,75	-4,38
Energie	-3,53	-2,81	-2,91	-2,56	-2,56	-2,56	-2,86
Zinsansatz	-2,19	-2,27	-2,53	-1,69	-1,60	-1,22	-1,88
variable Maschinenkosten	-0,43	-0,43	-0,43	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Arbeit	-5,76	-6,12	-6,12	-5,22	-4,68	-4,68	-5,40
	16,78	7,32	12,41	16,28	31,37	6,40	15,82

bis 2016 2,8 % Verluste, ab 2017 2,4% Verluste, Arbeitskosten mit 18 €/h bewertet

Daten aus den LWK Richtwertdeckungsbeiträgen

Bewertung - Ertragswert



Bewertung – Ertragswert

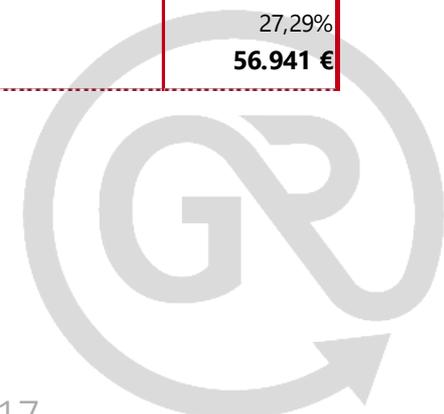
Gebäude	1 Maststall
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Mastplätze	1.800
Rohertrag je Mastschwein	15,82 €/Platz
Umtriebe pro Jahr	2,75
<i>Rohertrag des Grundstückes/Jahr</i>	78.309 €



Bewertung – Ertragswert

- Bewirtschaftungskosten
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis
 - Betriebskosten

Rohertrag des Grundstückes/Jahr	78.309 €
Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltung	
Nutzfläche	1.888 m ²
Instandhaltungskosten pro m ²	8,00 €/m ²
Summe Instandhaltungskosten	-15.103 €
Verwaltungskosten	
Anteil vom Rohertrag	3,00%
Summe Verwaltungskosten	-2.349 €
Mietausfallwagnis	
Anteil vom Rohertrag	5,00%
Summe Mietausfallwagnis	-3.915 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	-21.368 €
entspricht Anteil vom Rohertrag	27,29%
marktüblicher Reinertrag	56.941 €



Bewertung – Ertragswert

marktüblicher Reinertrag	56.941 €
anteiliger Bodenwert	96.300 €
Liegenschaftszinssatz	9,67%
Bodenwertverzinsung	-9.312 €
<i>Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag</i>	47.629 €
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Barwertfaktor	7,75
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anl.</i>	369.125 €
Bodenwert	96.300 €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	465.425 €
besondere objektsp. Grundstücksmerk.	
Ertragswert des Gebäudes	465.425 €
Ertragswert des Grundstückes	465.425 €



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Rohertrag
 - flächenintensive Betriebszweigen (Milch, BGA, Bullenmast) setzen ausreichende Flächenausstattung voraus
 - Kalkulation nur mit Zukaufpreisen von Futter und Substraten führt in der Regel zu geringen (negativen) Werten
 - Bindung der Flächen über die Restnutzungsdauer der Gebäude möglich?
 - → Unternehmensbewertung?



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Restnutzungsdauer
 - Beispiel Biogasanlagen: Restnutzungsdauer bis Ablauf EEG-Einspeisevergütung oder darüber hinaus?



Unternehmens- bewertung



Unternehmensbewertung

- Aufgabe:
 - Ermittlung des Verkehrswertes des Unternehmens
 - 1. Frage: Verkehrswert des Eigenkapitals oder des Gesamtkapitals



Unternehmensbewertung

- Verkehrswert wird aus dem Ertragswert oder aus dem Sach-/Substanzwert abgeleitet
- Ertragswert:
 - Kapitalisierter zukünftiger Überschuss
 - Basis: Auswertung der vergangenen Jahresabschlüsse
 - Prognose des zukünftigen Erfolges



Unternehmensbewertung

Zeile	Bezeichnung	Prognose	jährliche Änderung	2021	2022
1	Umsatzerlöse				
2	Strom	714.833,61	0,00%	714.833,61	714.833,61
3	Strom BHKW 1	390.774,44	0,00%	390.774,44	390.774,44
4	Strom BHKW 2	400.618,46	0,00%	400.618,46	400.618,46



Unternehmensbewertung

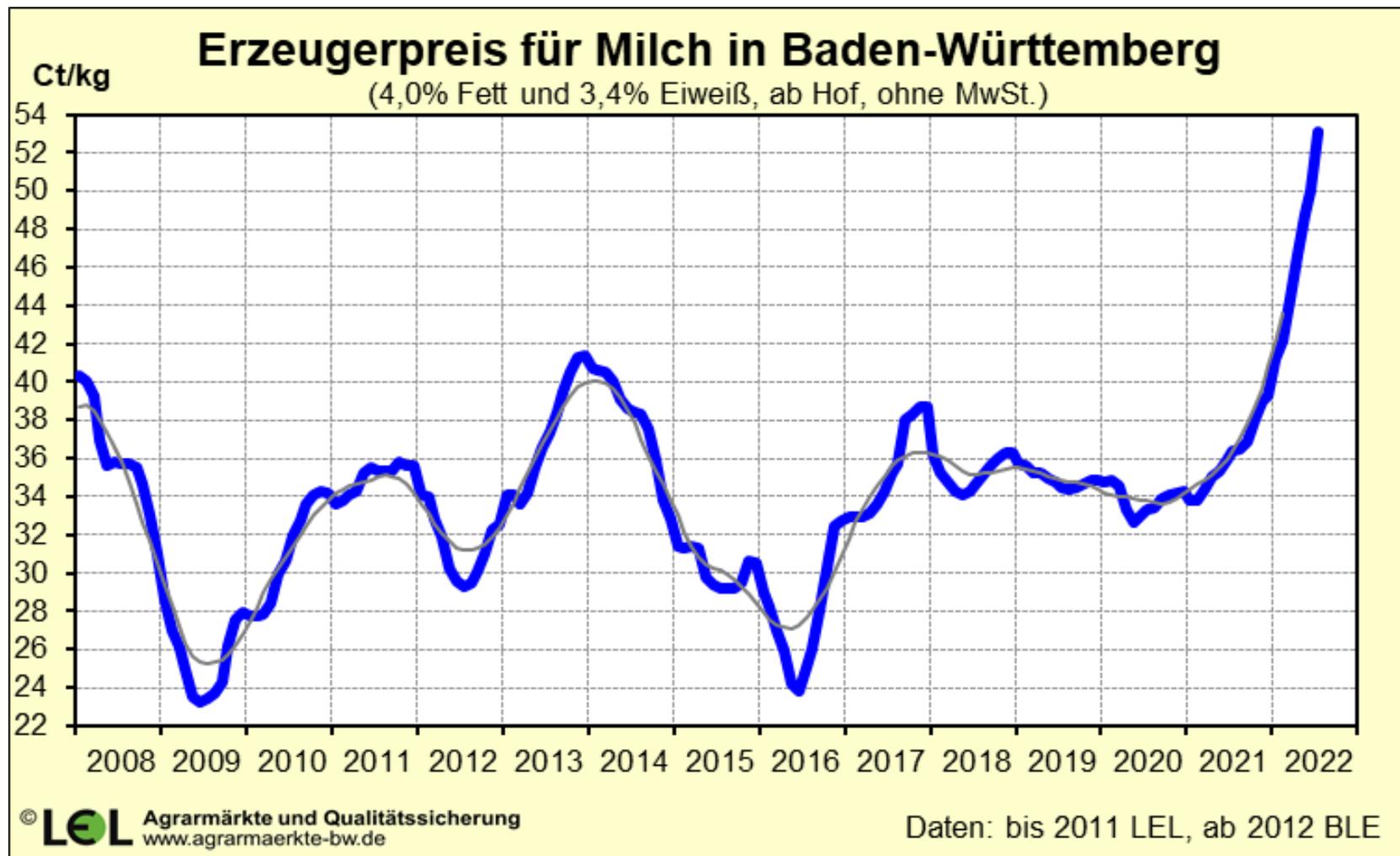
105	Erträge insgesamt	1.810.552,80		1.810.552,82	1.810.552,82	1.810.552,82
106	Aufwendungen insgesamt	-1.533.128,04		-1.540.114,75	-1.547.140,33	-1.554.205,07
107	ordentliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	277.424,77		270.438,07	263.412,49	256.347,75
108	ordentliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern			270.438,07	263.412,49	256.347,75
109	zzgl. Abschreibungen			213.908,62	213.908,62	213.908,62
110	Cashflow vor Steuern, Zinsen und Tilgung			484.346,69	477.321,11	470.256,37
111	ordentliches Ergebnis vor Zinsen u. Steuern			270.438,07	263.412,49	256.347,75
112	Fremdkapitalzinsen			-13.660,90	-11.048,64	-7.353,96
113	steuerlicher Gewinn (Summe Zeile 130-131)			256.777,17	252.363,85	248.993,79
114	Einkommensteuer der Anteilseigner (35%)			-89.872,01	-88.327,35	-87.147,83
115	Summe der Steuern (Zeile 133)			-89.872,01	-88.327,35	-87.147,83
116	Cashflow v. Steuern, Zins. und Tilg. (Z. 129)			484.346,69	477.321,11	470.256,37
117	Summe der Steuern (Zeile 134)			-89.872,01	-88.327,35	-87.147,83
118	Fremdkapitalzinsen (Zeile 131)			-13.660,90	-11.048,64	-7.353,96
119	Neufinanzierung				0,00	0,00
120	Tilgung/Neufinanzierung			-28.585,02	-185.039,06	-167.638,69
121	Cashflow nach Steuern, Zinsen und Tilgung			352.228,76	192.906,06	208.115,89
122	Abzinsungsfaktor (6,35%)			0,9399	0,8836	0,8307
123	abgezinster Cashflow			331.075,98	170.461,02	172.886,39
124	Ertragswert zum Stichtag 31.12.2019			1.301.016,61		

Unternehmensbewertung



**Keiner kennt den zukünftigen Preis –
sicher sind nur die ständigen Preisschwankungen!**

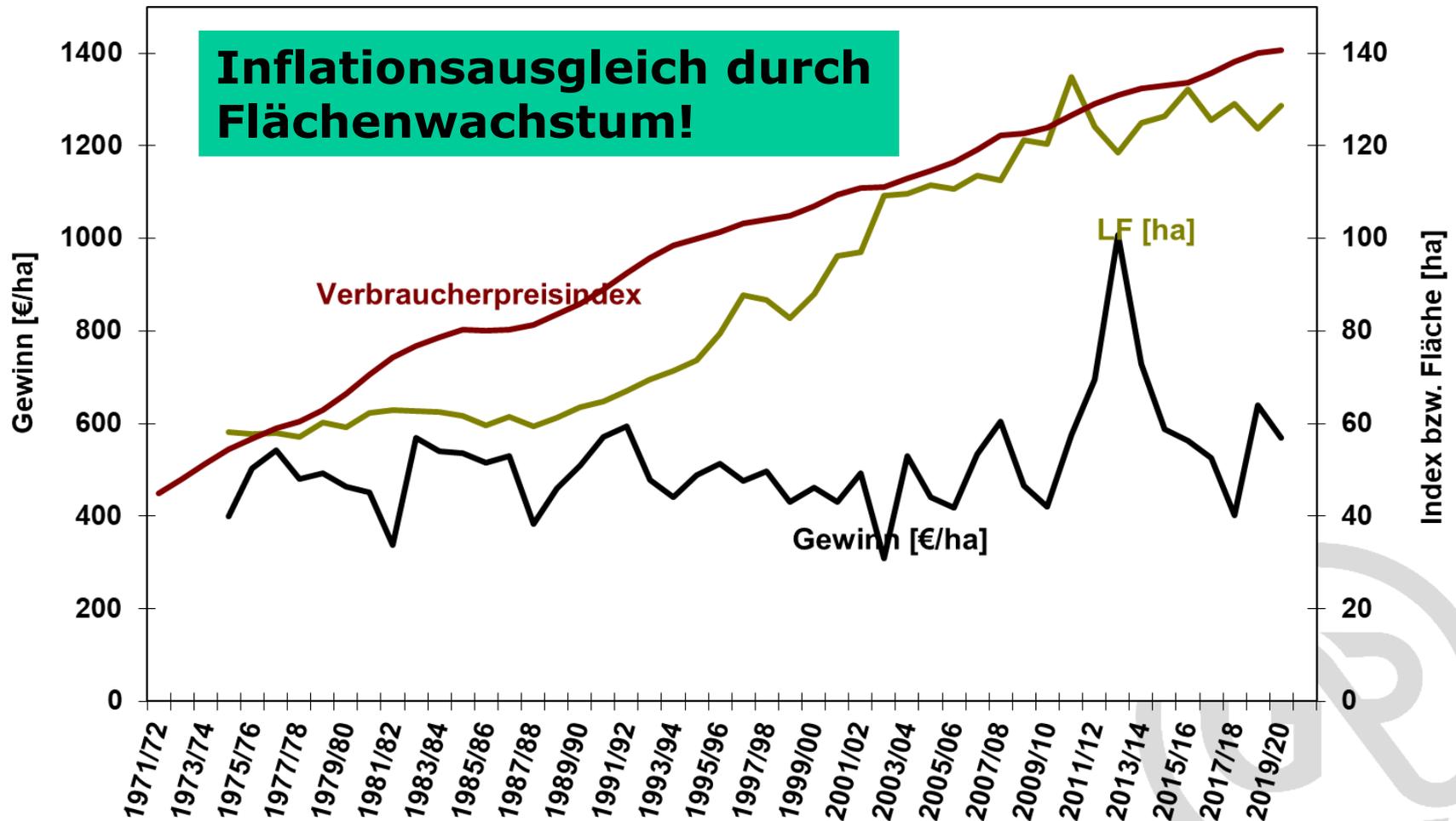
Unternehmensbewertung



Unternehmensbewertung



Unternehmensbewertung



Unternehmensbewertung

- Besonderheit bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe:
 - Verzinsung der Acker- und Grünlandflächen ist geringer als die Verzinsung des übrigen Vermögens
 - Lösung: Eigentumsflächen werden in der Ertragswertermittlung mit dem Pachtansatz berücksichtigt
 - Der Verkehrswert der Acker- und Grünlandflächen wird dem Ertragswert hinzugerechnet → entspricht dem Ertragswertverfahren in der Immobilienbewertung



Unternehmensbewertung

- Sachwertermittlung
 - Anlagevermögen (bebaute und unbebaute Grundstücke, Maschinen, Finanzanlagen)
 - Immaterielle Wirtschaftsgüter (Pachtabstand, Lieferrechte) → auch nicht bilanzierte Wirtschaftsgüter sind zu bewerten
 - Viehvermögen
 - Umlaufvermögen (Feldinventar, Vorräte, Bankguthaben)



Unternehmensbewertung

- Substanzwert als Grundlage der Verkehrswertermittlung
- Zusammensetzungstaxe (Verkehrswert der einzelnen Wirtschaftsgüter) unter der Annahme der Weiterführung des Unternehmens → **keine Zerschlagung**



Unternehmensbewertung

- je höher die Eigentumsquote desto mehr ist in der Verkehrswertermittlung der Sachwert maßgeblich
- bei spezialisierten Sonderkulturbetrieben kann der Ertragswert über dem Substanzwert liegen



Auswirkung aktueller Änderungen auf die Bewertung



Bodenpreisentwicklung

- starker Anstieg seit Beginn der Finanzkrise
- Entwicklung regional sehr unterschiedlich
- in vielen Regionen in den letzten 2-3 Jahren eher eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen
- Prognose:
 - steigende Zinsen: Druck auf den Markt durch außerlandwirtschaftliche Investoren wird abnehmen → leichtes Absinken der Bodenpreise **regional** möglich



Bodenpreisentwicklung

- Prognose:
 - in den überwiegenden Regionen vermutlich kurzfristig eher weitere Seitwärtsbewegung zu beobachten
 - rote Gebiete: aktuell noch keine Auswirkung auf die Bodenwerte feststellbar

Bisher kein Einfluss der Düngeverordnung auf Ackerlandpreise

NEUIGKEITEN AUS OGA UND GAG

In großen Teilen des niedersächsischen Grundwassers wird der Grenzwert für Nitrat von 50 mg/l überschritten. Teilweise lässt sich die Überschreitung des Grenzwertes auf Nitrat auswaschungen von landwirtschaftlichen Flächen zurückführen. Ein Mittel, um die Nitratmenge zu reduzieren, ist die Ausbringung von Nitratdünger zu regulieren. Aufgrund dessen wurde die Düngeverordnung (DüV) überarbeitet. Es wurden unterschiedliche Auflagen für die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen vereinbart. Die Auflagen sind abhängig von der Lage der Ackerfläche, je nachdem wie der Zustand des Grundwassers ist. Die Flächen, in denen die Auflagen gelten, sind die nitrat- und phosphatsensiblen Gebiete, in der Alltagssprache auch „rote Gebiete“ genannt.

Am 06. Dezember 2019 wurden die ersten Flächen als „rote Gebiete“ ausgewiesen. Diese sind in der Abbildung 1 dargestellt. Die „roten Gebiete“ setzen sich zusammen aus der Gebietskulisse Oberflächengewässer, der Gebietskulisse Grundwasser und Gebiete zur Auffangregelung fürs Grundwasser (auch genannt Auffangregelung nach § 13a Abs. 4 DüV). Ab diesem Zeitpunkt konnte jede*r Eigentümer*in sehen, ob die Bewirtschaftung angepasst werden muss. Bereits ein Jahr später, am 16. Dezember 2020, wurden neu zugeschnittene „rote Gebiete“ veröffentlicht. Die ausgewiesene Fläche hat sich dadurch insgesamt verkleinert.

Untersuchungsgegenstand dieses Artikels ist die Frage: „Hat die Lage einer Ackerfläche innerhalb der „roten Gebiete“ einen Einfluss auf den Wert?“.

Hinweis

Bei diesem Artikel handelt es sich um eine Veröffentlichung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses. Die Veröffentlichung basiert nicht auf einem Beschluss der Gutachterschüsse. Falls Sie Themenvorschläge für weitere Artikel haben, können Sie uns die gerne zusenden.

Artikel-Informationen

erstellt am:
01.07.2021
zuletzt aktualisiert am:
26.04.2022



Verbot von Pflanzenschutzm.

- aktuelle Diskussion sieht ein Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in Schutzgebieten vor
- Welche Schutzgebiete betroffen sein werden ist noch unklar (Naturschutzgebiete, FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete)
- Auswirkung auf die Bodenwerte vermutlich gering da Angebot und Nachfrage vermutlich unverändert bleiben



Aufgabe der Tierhaltung

- vor allem im Schweinebereich haben in den letzten Jahren viele Betriebe aufgegeben
- die Nachfrage nach kleineren Einheiten und Gebäuden mit Investitionsbedarf wird eher sinken → diese Gebäude werden an Wert verlieren
- zukunftsfähige Gebäude werden weiterhin gefragt sein



Unternehmensbewertung

- Ableitung des Zinssatzes
 - September 2021

Basiszinssatz	=	0,135%
Marktrisiko	+	6,25%
Betafaktor	x	1,40
Zinssatz	=	8,885%

- September 2022

Basiszinssatz	=	0,668%
Marktrisiko	+	6,25%
Betafaktor	x	1,40
Zinssatz	=	9,418%



Unternehmensbewertung

- Zinsen sind gestiegen
- Ceteris paribus: der Wert des Unternehmens sinkt
- ABER: Würdigung des Beta-Faktors, Entwicklung des Gewinns können die Zinsentwicklung ausgleichen oder noch verstärken



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

