

Empirischer Vergleich verschiedener Bewertungsmethoden für landwirtschaftliche Betriebe bei der Hofübergabe

Empirical comparison of farm evaluation methods in the case of succession

Maria DIETERLE

Zusammenfassung

Dieser Beitrag führt einen empirischen Vergleich von verschiedenen Bewertungsmethoden bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge durch. Ziel ist es, die Verfahren auf der Basis von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes quantitativ zu vergleichen und die Umsetzbarkeit eines ertragsorientierteren Bewertungsverfahrens in der Schweiz zu diskutieren.

Schlagnworte: Ertragswert, Hofübernahme, Bewertung

Summary

This article compares empirically international valuation methods for farms in the case of succession within the legal order of succession. Using Swiss Farm Accountancy Data (FADN), the paper evaluates the quantitative differences between the valuation methods and discusses the applicability of a more earnings-oriented valuation method for farms in Switzerland.

Keywords: earnings value, farm succession, valuation

1. Einleitung

In der Schweiz sowie in Teilen Österreichs und Deutschlands wird für die Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge unter gewissen Bedingungen ein vom Ertrags-

wert abgeleiteter Wert verwendet. Agrarpolitisches Ziel ist die Erhaltung landwirtschaftlicher Familienbetriebe: Der Hofnachfolger soll den Betrieb zu einem Preis übernehmen können, den er aus den zukünftigen Erträgen des Betriebs finanzieren kann. Während der Ertragswert in Teilen Deutschlands und Österreichs auf dem Reinertrag des Betriebs basiert, handelt es sich bei der Schweizer Methode um ein Mischverfahren, das sowohl Komponenten des Ertrags- als auch des Substanzwerts beinhaltet (DIETERLE et al., 2016). Der so genannte landwirtschaftliche Ertragswert wird auf der Basis von standardisierten Wertansätzen einer Schätzungsanleitung und ohne Einbezug der Buchhaltungen des zu bewertenden Betriebs ermittelt. Er bezieht sich nur auf die immobilen Sachanlagen – das so genannte Pächtervermögen¹ wird getrennt bewertet. Des Weiteren beruht das Schätzverfahren auf zahlreichen Annahmen, die nur teilweise wissenschaftlich begründet sind (siehe dazu z. B. HOFER, 1981, 268). Eine Revision des Verfahrens gestaltet sich wegen dessen Intransparenz schwierig und daher stellt sich die Frage, ob das Reinertragsverfahren nach dem österreichischen oder deutschen Modell eine praktikable Alternative für den Anlass der Hofübergabe in der Schweiz darstellen könnte. Um diese Frage zu beantworten, sollen die Werte nach dem Schweizer Verfahren mit simulierten Ertragswerten nach dem österreichischen bzw. deutschen Verfahren verglichen werden. Ziel des Beitrags ist es, die Werte der drei Verfahren empirisch zu vergleichen und eine Diskussionsgrundlage für die Umsetzbarkeit der Reinertragsverfahren in der Schweiz zur Verfügung zu stellen.

2. Methoden und Daten

2.1 Werte nach der Schweizer Bewertungsmethode

Für die Schweiz stehen einerseits vorgegebene Mittelwerte, auch „Wertniveau“ genannt, zur Verfügung (ARBEITSGRUPPE „ERTRAGSWERT“, 2003, 34). Das Wertniveau bezieht sich nur auf die immobilen Sachanlagen

¹ Das Pächtervermögen umfasst das Umlaufvermögen (inkl. Vorräte und Feldinventar), das Tiervermögen, die mobilen Sachanlagen, die betrieblichen Finanzanlagen sowie die immateriellen Anlagen (AGROSCOPE, 2014, 13-10).

(inklusive Wohnhaus der Betriebsleiterfamilie), ist nach Region differenziert und wird bei jeder Revision der Schätzungsanleitung aus den Buchhaltungsdaten des Testbetriebsnetzes neu berechnet. Andererseits enthält das Schweizer Testbetriebsnetz (HOOP und SCHMID, 2015) für einen Teil der Betriebe effektive offizielle Schätzwerte nach der Schätzungsanleitung, sowie Schätzwerte für das bei der Hofübergabe separat bewertete Pächtervermögen (PV) und das Jahr der Schätzung.

2.2 Berechnung der Werte nach den Reinertragsverfahren

Für die Simulation der Ertragswerte nach den Reinertragsverfahren werden einzelbetriebliche Buchhaltungsdaten der Jahre 2003 bis 2014 des Schweizer Testbetriebsnetzes verwendet. Während in Österreich hauptsächlich der traditionelle Reinertrag (RE) verwendet wird (siehe z. B. HAIMBÖCK, 2014), ist in Deutschland der Gebrauch des modifizierten Reinertrags (MRE) üblich, bei dem die Pachtzinsen vom Reinertrag abgezogen werden (siehe z. B. BELL, 2012). Die Definitionen des Reinertrags und des modifizierten Reinertrags sind (KÖHNE, 2007, 797):

$$\begin{aligned}
 & \text{Gewinn} \\
 & - \text{Lohnansatz für familieneigene Arbeitskräfte} \\
 & + \text{Fremdzinsen} \\
 & = \text{modifizierter Reinertrag (MRE)} \\
 & + \text{Pachtzinsen} \\
 & = \text{Reinertrag (RE)}
 \end{aligned}$$

Als Ansatz für die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte werden in Deutschland und Österreich Bruttolöhne in der Landwirtschaft empfohlen. Für die Simulation der Werte mit Schweizer Daten wird die Lohnklasse sechs der Richtlöhne des Schweizerischen Bauernverbands verwendet, die auf Umfragen zu Löhnen in der Landwirtschaft basieren (AGRISTAT, 2014)². Für die Talregion wird jeweils der Maximalwert, für die Bergregion der Minimalwert und für die Hügelregion der Mittelwert der Lohnklasse verwendet. Für das Jahr 2014 waren dies entsprechend CHF 60'480,-, CHF 45'900,- und CHF 53'190,- für eine Vollzeitarbeitskraft, was jeweils ca. 80%, 70% und 75% des so genannten

² Die Lohnklasse sechs setzt voraus, dass alle Arbeiten auf dem Betrieb selbstständig ausgeführt werden können, was bei Familienarbeitskräften anzunehmen ist. Die Lohnklasse sechs liegt zwei Richtlohn-Klassen unter jener für BetriebsleiterInnen.

Vergleichslohns, d. h. des mittleren Bruttolohns im Industrie- und Dienstleistungssektor, in der Tal-, Berg- und Hügelregion entspricht (BUNDESAMT FÜR STATISTIK, 2016)³.

Die Ertragswerte (EW) werden durch Diskontierung von mittleren Erträgen E (je nach Verfahren Reinerträge oder modifizierte Reinerträge) drei aufeinanderfolgender Buchhaltungsjahre berechnet. Dafür wird die Formel für ewige Renten verwendet (KÖHNE, 2007, 1064):

$$\text{Ertragswert (EW)} = \frac{E}{i}$$

Für i wird der in der Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht (VBB) festgelegte Zinssatz von 4.41% eingesetzt, um die Werte der verschiedenen Verfahren unabhängig vom Zinssatz miteinander vergleichen zu konnen⁴.

2.3 Vergleich des regionalen Wertniveaus

Das regionale Wertniveau der Schweizer Methode ist in CHF je Hektar vorgegeben; für das Reinertragsverfahren und das modifizierte Reinertragsverfahren werden mittlere Ertragswerte basierend auf dreijährigen Durchschnittsertragen pro Hektar und pro Region des Testbetriebsnetzes unter den Annahmen in Abschnitt 2.1 berechnet (ca. 2'000 Betriebe mit drei aufeinanderfolgenden Buchhaltungen pro Jahr). Das Wertniveau der Reinertragsverfahren bezieht sich jedoch anders als jenes des Schweizer Verfahrens auf das gesamte Kapital der Landwirtschaftsbetriebe, enthält dafür jedoch nicht das Wohnhaus⁵; um die Vergleichbarkeit der Werte zu verbessern wurde das Wertniveau nach dem Schweizer Verfahren deshalb um den Wertanteil des Wohnhauses bereinigt⁶.

³ Die Richtlohne sind erst seit dem Jahr 2005 verfügbar. Für die Jahre 2003 und 2004 wurden ausgehend vom Jahr 2005 und der Entwicklung des Vergleichslohns Richtlohne geschätzt.

⁴ Die vorliegenden Schätzwerte nach dem Schweizer Verfahren können nicht ohne weiteres an andere Zinssätze angepasst werden. Dafür müssten neue Schätzungen der Betriebe vor Ort durchgeführt werden.

⁵ Das Wohnhaus ist in der Erfolgsrechnung der Betriebe des Testbetriebsnetzes einkommensneutral.

⁶ Der Anteil des Wohnhauses am Wertniveau der immobilien Sachanlagen wurde durch die ARBEITSGRUPPE „ERTRAGSWERT“ auf 47% festgelegt (2003, 5).

2.4 Vergleich einzelbetrieblicher Werte

Für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes sind effektiv geschätzte Werte für die immobilen Sachanlagen und das Pächtervermögen nach dem Schweizer Verfahren bekannt und können Ertragswerte auf der Basis von dreijährigen Durchschnittserträgen berechnet werden⁷. Für diese Betriebe liegt das Jahr der letzten Schätzung zudem nicht weiter als zwei Jahre vor oder nach den für die Simulation der Ertragswerte verwendeten Buchhaltungen.

3. Ergebnisse

3.1 Vergleich des regionalen Wertniveaus

Abbildung 1 zeigt die Mittelwerte (das Wertniveau) der verschiedenen Bewertungsmethoden in Schweizer Franken pro Hektar⁸.

In der Hügel- und Bergregion liegen die mittleren Ertragswerte basierend auf den beiden Reinertragsverfahren (EW RE und EW MRE) im Durchschnitt unter den Werten nach der Schweizer Bewertungsmethode (EW CH), obwohl sich diese nur auf die immobilen Sachanlagen der Landwirtschaftsbetriebe bezieht. Die Differenz zwischen dem Schweizer Mittelwert und jenem basierend auf dem Reinertragsverfahren bzw. dem modifizierten Reinertragsverfahren liegt im Durchschnitt der betrachteten Periode bei 26% und 89% in der Hügelregion und 147% und 206% in der Bergregion. Dort liegt das durchschnittliche Wertniveau nach den Reinertragsverfahren sogar im negativen Bereich (ca. CHF -3'200 und CHF -7'200 pro Hektar über die gesamte Periode). Die Abweichungen müssten dementsprechend noch höher sein, wenn die Mittelwerte des Schweizer Verfahrens zusätzlich die mobilen Sachanlagen bzw. das Pächtervermögen enthielten.

In der Talregion liegt das Wertniveau nach dem Reinertragsverfahren über den Schweizer Werten (über die gesamte Periode ca. CHF 21'000 anstatt ca. 13'000 CHF pro Hektar). Da es jedoch nicht nur die immobilen

⁷ Ein Ausreißer mit einem überdurchschnittlich hohen Reinertrag wurde von der Stichprobe entfernt.

⁸ Da die Ertragswerte auf dreijährigen Mittelwerten basieren, beginnt die Graphik mit dem Jahr 2005.

Sachanlagen, sondern das gesamte Kapital umfasst, ist der Unterschied zum Schweizer Wertniveau inklusive Pächtervermögen geringer. Das modifizierte Reinertragsverfahren liegt im Durchschnitt der Periode ca. CHF 1'000 pro Hektar unter der Schweizer Methode.

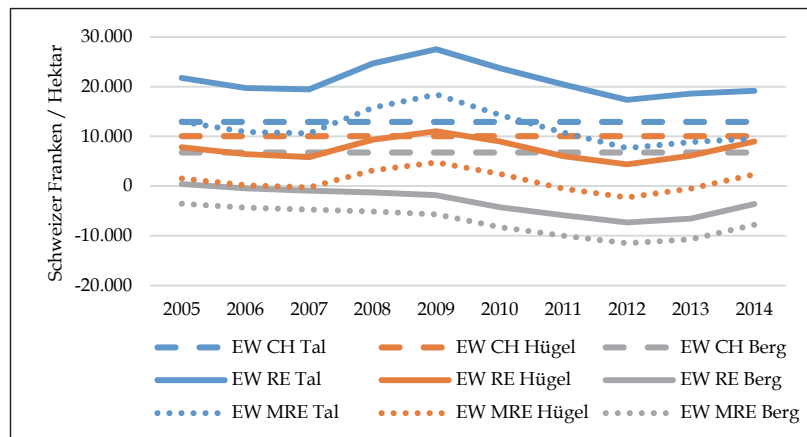


Abb. 1: Wertniveau (ohne Wohnhaus) basierend auf dem mittleren Reinertrag (EW RE), dem mittleren modifizierten Reinertrag (EW MRE) und dem Schweizer Verfahren (EW CH) nach Region in Schweizer Franken pro Hektar von 2005 bis 2014 (N ~ 2'000).

Quelle: EIGENE DARSTELLUNG

Die unterschiedlichen Mittelwerte der zwei Reinertragsverfahren sind auf die durchschnittlich gezahlten Pachtzinsen zurückzuführen. Diese sind in der Talregion am höchsten (im Durchschnitt der Periode ca. CHF 720,- pro Hektar und Jahr) und in der Bergregion am niedrigsten (ca. CHF 340,- pro Hektar und Jahr), weshalb der Unterschied zwischen den zwei Reinertragsverfahren dort auch am kleinsten ist. Somit ist nicht nur der Pachtanteil, sondern auch die Höhe der Pachtzinsen entscheidend für den quantitativen Unterschied zwischen den zwei Reinertragsverfahren.

3.2 Vergleich einzelbetrieblicher Werte

Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse für die 211 Betriebe, für welche nach der Schweizer Bewertungsmethode Werte vorliegen und Ertragswerte basierend auf durchschnittlichen Reinerträgen bzw. modifizierten Reiner-

trägen simuliert werden konnten. Die Werte nach dem Schweizer Verfahren umfassen hier auch das bei der Hofübergabe separat bewertete Pächtervermögen (EW CH+PV). Zusätzlich enthält die Tabelle die durchschnittlichen Buchwerte der betrieblichen Aktiven laut Bilanz („Aktiven Betrieb“) als Indikator für die Substanz und die landwirtschaftliche Nutzfläche als Indikator für die Grösse des Betriebs. Um die Vergleichbarkeit der Werte zu erhöhen wurde sowohl von den effektiven Schätzwerten als auch von den betrieblichen Aktiven der Wertanteil des Wohnhauses abgezogen⁹.

Tab. 1: Mittelwert, Standardabweichung (SD) und Variationskoeffizienten (VarK) verschiedener Bewertungsmethoden, der Buchwerte der betrieblichen Aktiva in CHF je Betrieb (ohne Wohnhaus) und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) in Hektaren nach Region von 2003 bis 2014 für eine Auswahl von Betrieben (N=211)

Talregion	Betriebe	Mittelwert	SD	VarK
EW CH + PV	94	396'878	201'414	0.5
EW RE	94	592'682	899'972	1.5
EW MRE	94	383'736	835'360	2.2
Aktiven Betrieb	94	628'105	351'174	0.6
LN	94	22.9	11.2	0.5
Hügelregion	Betriebe	Mittelwert	SD	VarK
EW CH + PV	62	313'780	117'796	0.4
EW RE	62	479'601	729'431	1.5
EW MRE	62	339'382	649'470	1.9
Aktiven Betrieb	62	527'034	228'827	0.4
LN	62	21.6	10.5	0.5
Bergregion	Betriebe	Mittelwert	SD	VarK
EW CH + PV	55	287'946	135'255	0.5
EW RE	55	155'359	743'849	4.8
EW MRE	55	69'100	724'233	10.5
Aktiven Betrieb	55	482'362	225'730	0.5
LN	55	22.9	12.1	0.5

Quelle: EIGENE DARSTELLUNG

⁹ Von den Schätzwerten wurde der einzelbetriebliche Anteil des Buchwerts des Wohnhauses an den immobilien Sachanlagen (Boden, Wirtschaftsgebäude, Wohnhaus) subtrahiert. Im Durchschnitt der Stichprobe liegt dieser Wertanteil bei 47%.

Da es sich in Tabelle 1 um Werte pro Betrieb und nicht um Werte pro Hektar handelt, sind die Mittelwerte nicht direkt mit jenen in Abbildung 1 vergleichbar. Die Streuung der Werte ist für die 211 Betriebe beim Schweizer Verfahren in allen Regionen am kleinsten (Variationskoeffizient von ca. 0.5) und mit jener der Buchwerte der Aktiva der Betriebe vergleichbar. Die Streuung der Ertragswerte nach den Reinertragsverfahren ist hingegen deutlich höher (Variationskoeffizient von 1.5 bis 10.5). Auch wenn dies an den Mittelwerten nicht erkennbar ist, gibt es in allen Regionen nach dem Reinertragsverfahren und dem modifizierten Reinertragsverfahren negative Werte (jeweils 20 und 29 in der Tal-, 17 und 18 in der Hügel- und 22 und 24 in der Bergregion).

Auffallend ist, dass die durchschnittlichen Buchwerte der Aktiva der Betriebe in allen Regionen deutlich über allen anderen Werten liegen. Dafür gibt es zwei mögliche Erklärungen: Die Buchwerte enthalten einen grossen Anteil an nicht-betriebsnotwendigem Vermögen, und bzw. oder die Rentabilität des betriebsnotwendigen Vermögens ist sehr schwach.

Tabelle 2 zeigt die Korrelationen zwischen den Werten der verschiedenen Methoden, den Buchwerten der Aktiva als Indikator für die Substanz sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Betriebe als Indikator für die Grösse der Betriebe.

Tab. 2: Korrelationen zwischen den Werten (ohne Wohnhaus) nach dem Schweizer Verfahren inklusive Pächtervermögen (EW CH + PV), dem Reinertragsverfahren (EW RE), dem modifizierten Reinertragsverfahren (EW MRE), den Buchwerten der Aktiva und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) (N=211)

	EW CH + PV	EW RE	EW MRE	Aktiven Betrieb
EW RE	0.4*			
EW MRE	0.4*	1.0*		
Aktiven Betrieb	0.8*	0.4*	0.3*	
LN	0.5*	0.6*	0.6*	0.5*

*p<0.01

Quelle: EIGENE DARSTELLUNG

Die Korrelationen zwischen dem Schweizer Verfahren ergänzt um das Pächtervermögen und den Reinertragsverfahren (ca. 0.4) liegen deutlich unter der Korrelation mit den Buchwerten der Aktiva der Betriebe (0.8). Die Korrelation mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche liegt bei 0.5.

Auch wenn der Anteil des Substanzwerts in der Schweizer Methode nicht explizit festgelegt ist, unterstreicht dieses Ergebnis den vergleichsweise hohen Anteil des Substanzwerts im Vergleich zum Ertragswert. Im Gegensatz dazu weisen die Ertragswerte basierend auf den Reinerträgen (RE und MRE) eine niedrigere Korrelation mit den Buchwerten der Aktiva (ca. 0.4) und eine leicht höhere Korrelation mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Betriebe auf (0.6).

4. Fazit

Unter den getroffenen Annahmen insbesondere über den Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte liegt das so genannte Wertniveau des landwirtschaftlichen Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren mit Ausnahme der Talregion im Durchschnitt über den Werten nach den Reinertragsverfahren, wobei der quantitative Unterschied in der Bergregion besonders hoch ist. Dort generieren beide Reinertragsverfahren im Durchschnitt negative Werte pro Hektar und liegen bis zu 206% unter den Werten nach dem Schweizer Verfahren. Für die Berechnung eines Wertniveaus pro Hektar eignen sich die Reinertragsverfahren somit zumindest in der Bergregion nicht. In der Hügelregion würde die Einführung eines der Reinertragsverfahren unter den gegebenen Annahmen zu einer Absenkung des Wertniveaus führen; in der Talregion hängt es vom Verfahren ab.

Ausgehend von den Ergebnissen von 211 Betrieben ist die Variation der simulierten Ertragswerte auf der Basis der Reinertragsverfahren deutlich höher als die nach der Schweizer Methode geschätzten Werte. Die Korrelationen zeigen, dass der Zusammenhang zwischen den Schweizer Werten und den Buchwerten der Aktiva stärker als jener zwischen den Schweizer Werten und der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist, während es sich bei den Reinertragsverfahren genau umgekehrt verhält.

Ein Problem der Reinertragsverfahren sind die negativen Werte, die in allen Regionen auftreten. Dort stellt sich die Frage, ob der Reinertrag als Ertragsgrösse für Bewertungszwecke sinnvoll bzw. ob der in diesem Artikel angenommene Lohnanspruch für die familieneigenen Arbeitskräfte realistisch ist. In jedem Fall müssten in diesen Fällen für die Umsetzbarkeit der Reinertragsverfahren noch Faktoren berücksichtigt werden, welche dazu führen, dass die Betriebe trotz negativer finanzieller Reinerträge weitergeführt werden.

Literatur

- AGRISTAT: Löhne familienfremder landwirtschaftlicher Angestellter. URL: <http://www.agripuls.ch/de/service/downloaden-und-bestellen/richtloehne-schweizer-landwirtschaft> (29.04.2016).
- AGROSCOPE (2014): Wegleitung zum Merkmalskatalog der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten. Version WL4.3d. Ettenhausen.
- ARBEITSGRUPPE "ERTRAGSWERT" (2003): Landwirtschaftlicher Ertragswert: Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der Anleitung für die Schätzung des Ertragswertes der Betriebe des produzierenden Gartenbaus. Detailbericht 2003. Bern: Bundesamt für Landwirtschaft.
- BELL, A. (2012): Ertragsbewertung in der Erbaueinandersetzung: Sachverständigen-Gutachten zur Bewertung eines Hofes mit dem Ertragswert in der Erbaueinandersetzung nach der rheinland-pfälzischen Höfeordnung. Berlin: HLBS.
- BLW (Bundesamt für Landwirtschaft) (2003): Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes: Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 26. November 2003), Datum des Inkrafttretens: 1. Februar 2004; SR 211.412.110.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2016): Erwerbseinkommen 2015, Sonderauswertung. Bundesamt für Statistik, Neuenburg. URL: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/03/01/new/nip_detail.html?gnplID=2016-301 (14.06.2016).
- DIETERLE, M., SCHMID, D. und LIPS, M. (2016): Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei der Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge: Ein internationaler Vergleich. Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie, 25, 181-190.
- HAIMBÖCK, H. (2014): Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil I). Sachverständige, 3, 145-151.
- HOFER, E. (1981): Die neue Konzeption der Ertragswertschätzung in der Schweiz. Dissertation an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich. Zürich.
- HOOP, D. und SCHMID, D. (2015): Grundlagenbericht 2014. Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten. Ettenhausen.
- KÖHNE, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre. Stuttgart (Hohenheim): Eugen Ulmer.
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB); SR 211.412.110.

Anschrift der Verfasserin

Maria Dieterle
Agroscope, Forschungsbereich Wettbewerbsfähigkeit und Systembewertung
Tänikon 1, 8356 Ettenhausen, Schweiz
Tel.: +41 58 480 32 43
eMail: maria.dieterle@agroscope.admin.ch