

Vergleich landwirtschaftlicher Ertragswertmethoden auf der Basis von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes

M. Dieterle, D. Schmid und M. Lips¹

Abstract - Dieser Beitrag vergleicht verschiedene Methoden für die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge auf der Basis von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes (Zentrale Auswertung, Agroscope). Das in Teilen Österreichs angewandte Reinertragsverfahren führt gegenüber dem bestehenden Schweizer Bewertungssystem im Mittel der 132 betrachteten Betriebe zu ähnlichen Werten, das Ertragswertverfahren auf der Basis des modifizierten Reinertrags, das in weiten Teilen Deutschlands angewendet wird, zu niedrigeren Werten. Gleichzeitig zeigen sich grosse regionale Unterschiede, wobei die Betriebe in der Talregion durch beide Reinertragsverfahren höhere, jene der Bergregion deutlich tiefere, sogar negative durchschnittliche Ertragswerte aufweisen. Ein Wechsel hin zu einem der Reinertragsverfahren würde folglich zu beachtlichen Wertveränderungen in der Schweiz führen.

EINLEITUNG

In der Schweiz sowie in Teilen Österreichs und Deutschlands wird für die Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge ein vom Ertragswert abgeleiteter Wert verwendet. Bei der Schweizer Methode handelt es sich um ein stark objektiviertes Mischverfahren, das sowohl Komponenten des Ertrag- als auch des Substanzwerts beinhaltet. Im Weiteren beruht das Schätzverfahren auf zahlreichen Annahmen, die nur teilweise wissenschaftlich begründet sind (siehe dazu z.B. Hofer, 1981, 268). Eine Aktualisierung des Verfahrens gestaltet sich aufgrund von dessen Intransparenz schwierig und es stellt sich die Frage, ob das Reinertragsverfahren nach dem österreichischen oder deutschen Modell eine praktikable Alternative darstellen könnte. Anhand von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes (Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Agroscope) sollen die nach der aktuellen Methode ermittelten Werte mit nach dem österreichischen bzw. deutschen Verfahren ermittelten Werten verglichen werden.

METHODEN UND DATEN

Für den empirischen Vergleich der Bewertungsmethoden stehen einzelbetriebliche Buchhaltungsdaten von 2003 bis 2014 des Schweizer Testbetriebsnetzes

zur Verfügung. Die Daten werden nach einheitlichen Vorgaben erhoben, so dass die Vergleichbarkeit gewährleistet ist (Hoop und Schmid, 2015). Neben Bilanz- und Erfolgskennzahlen liefern die landwirtschaftlichen Betriebe auch den zuletzt ermittelten Ertragswert, dessen Schätzungsjahr sowie den Ertragswert bei der letzten Hofübergabe. Für die Analyse wurden Eigentümerbetriebe ausgewählt, die die folgenden Kriterien erfüllen: die letzte Schätzung des Ertragswerts erfolgte nach 2002, für den Betrieb sind in den fünf Jahren nach der Schätzung des Ertragswerts Buchhaltungsdaten verfügbar und der Wert des Pächtervermögens (mobile Sachanlagen) bei der Hofübergabe ist bekannt. Dieser wird benötigt, um den Ertragswert nach der Schweizer Methode, der sich nur auf die immobilien Sachanlagen bezieht, mit dem Ertragswert nach dem Reinertragsverfahren zu vergleichen, welches zur Bewertung des gesamten Kapitals eingesetzt wird. 132 Betriebe des Schweizer Buchhaltungsnetzes im Zeitraum von 2003 bis 2014 erfüllen die genannten Kriterien.

Für diese Betriebe wird der Ertragswert nach dem Reinertragsverfahren, das in Deutschland in § 2049 Bürgerliches Gesetzbuch und in Österreich im Anerbenengesetz geregelt ist, annäherungsweise berechnet. Während in Österreich der „traditionelle“ Reinertrag (RE) verwendet wird, ist in Deutschland der Gebrauch des modifizierten Reinertrags (MRE) üblich, bei dem die Pachtzinsen abgezogen werden. Die Definition des Reinertrags und des modifizierten Reinertrags ist (Köhne, 2007, 797):

| |
|--|
| Gewinn |
| -Lohnansatz für familieneigene Arbeitskräfte |
| +Fremdzinsen |
| = modifizierter Reinertrag (MRE) |
| + Pachtzinsen |
| = Reinertrag (RE) |

Für die Anwendung mit Daten des Schweizer Testbetriebsnetzes wird der Durchschnittsertrag E (je nach Verfahren der Reinertrag bzw. der modifizierte Reinertrag) der fünf Jahre nach dem Jahr der letzten Ertragswertschätzung berechnet und mittels der folgenden Formel für ewige Renten diskontiert (Köhne, 2007, 1064):

$$\text{Ertragswert} = \frac{E}{i}$$

Für i wird der in der Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht festgelegte Zinssatz von 4.41% verwendet, damit die Werte nach den verschiedenen Methoden vergleichbar sind. Für die Entschädigung der

¹ Maria Dieterle, Dierk Schmid und Markus Lips arbeiten in der Forschungsgruppe Betriebswirtschaft von Agroscope, Tänikon 1, 8356 Ettenhausen (maria.dieterle@agroscope.ch, dierk.schmid@agroscope.ch, markus.lips@agroscope.ch).

familieneigenen Arbeitskräfte wird ein Lohnansatz von 48'000 CHF pro Jahr für eine Vollzeitkraft auf der Grundlage einer Umfrage zu Löhnen im Landwirtschaftssektor des Schweizer Bauernverbands verwendet (Agristat, 2014).

Der empirische Vergleich umfasst vier Grössen: Den von den Betrieben gelieferten Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren $EW(CH)$ (d.h. der Wert der letzten offiziellen Schätzung), den um das Pächtervermögen (mobile Sachanlagen) ergänzten Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren $EW(CH)+PV$, sowie den berechneten Ertragswert basierend einmal auf dem Reinertrag $EW(RE)$ und einmal auf dem modifizierten Reinertrag $EW(MRE)$.

ERGEBNISSE

Die durchschnittlichen betrieblichen Ertragswerte der verschiedenen Methoden sind in Tabelle 1 zu sehen.

Tabelle 1. Mittlere Ertragswerte auf der Basis des Schweizer Testbetriebsnetzes (N=132).

| | Mittelwert | Variationskoeffizient |
|-----------|------------|-----------------------|
| EW(CH) | 369'211 | 0.53 |
| EW(CH)+PV | 509'881 | 0.46 |
| EW(MRE) | 377'865 | 2.35 |
| EW(RE) | 505'401 | 1.79 |

Die Resultate zeigen, dass der durchschnittliche Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren inklusive Pächtervermögen hier ungefähr dem mittleren Ertragswert nach dem Reinertragsverfahren entspricht (ca. 505'000 CHF) und ca. 35% (132'000 CHF) über jenem basierend auf dem modifizierten Reinertrag liegt. Die unterschiedlichen Mittelwerte zwischen den zwei Reinertragsverfahren sind auf den Einbezug bzw. Nicht-Einbezug der Pachtzinsen zurückzuführen (Unterschied von 35%). Der Variationskoeffizient der Werte beider Reinertragsmethoden ist um ein vielfaches höher als jener nach dem Schweizer Verfahren, wobei der Variationskoeffizient des modifizierten Reinertragsverfahrens am höchsten ist.

Tabelle 2. Mittlere berechnete Ertragswerte mit Daten des Schweizer Testbetriebsnetzes (N=132) nach Region.

| | Tal | Hügel | Berg |
|-----------------|---------|---------|----------|
| Anzahl Betriebe | 59 | 39 | 34 |
| EW(CH) | 456'819 | 335'635 | 255'699 |
| EW(CH)+PV | 610'471 | 465'677 | 386'033 |
| EW(MRE) | 639'825 | 406'220 | -109'238 |
| EW(RE) | 796'543 | 527'708 | -25'405 |

Tabelle 2 zeigt die mittleren Ertragswerte nach Region. Unabhängig von der Methode sind die Mittelwerte in der Talregion am höchsten, gefolgt von der Hügel- und Bergregion, wobei das Gefälle bei den Reinertragsverfahren viel ausgeprägter ist: Einerseits sind dort die Mittelwerte in der Talregion höher (um 5% bzw. 30%), andererseits jene in der Bergregion deutlich tiefer (um 107% bzw. 128%) als nach dem Schweizer Verfahren. Der Unterschied zwischen dem Wertniveau in der Tal- und Bergregion beträgt nach dem Schweizer Verfahren 37%, nach dem Reinertragsverfahren 103% und nach dem modifizierten Reinertragsverfahren 117%.

Tabelle 3 zeigt die Korrelationen zwischen den Werten der verschiedenen Methoden. Die Korrelation

zwischen dem Schweizer Verfahren und den Reinertragsverfahren liegt bei rund 0.5, während die Korrelation zwischen den beiden Reinertragsverfahren fast 1 beträgt.

Tabelle 3. Korrelationen zwischen Ertragswerten mit Daten des Schweizer Testbetriebsnetzes (N=132)

| | EW(CH) | EW(CH)+PV | EW(RE) | EW(MRE) |
|-----------|--------|-----------|--------|---------|
| EW (CH) | 1 | | | |
| EW(CH)+PV | 0.94* | 1 | | |
| EW (RE) | 0.55* | 0.53* | 1 | |
| EW (MRE) | 0.54* | 0.53* | 0.99* | 1 |

*p<0.01

FAZIT

Auch wenn die vorliegenden Ergebnisse auf starken Annahmen beruhen (u.a. einheitlicher Lohnansatz, keine Spezifikation von Trends), weisen sie doch darauf hin, dass sich die Einführung eines Ertragswertverfahrens in der Schweiz nicht unbedingt auf den mittleren Ertragswert über alle Betriebe, wohl aber auf die regionalen Wertunterschiede auswirken würde. Insbesondere würde das Wertniveau in der Talregion ansteigen und jenes in der Bergregion sinken, wobei die Höhe der Veränderung von den Annahmen insbesondere über den Lohnansatz und von dem verwendeten Verfahren (Reinertrag oder modifizierter Reinertrag) abhängt. Auch die Korrelationen deuten darauf hin, dass sich der Wechsel zu einem der Reinertragsverfahren relativ stark auf die Werte in der Schweiz auswirken würde. Zusätzlich zu den starken Annahmen muss einschränkend gesagt werden, dass die hier gezeigten Ergebnisse nicht den Einfluss der Schätzer beinhalten, die bei den in Deutschland und Österreich angewandten Methoden auch dafür verantwortlich sind, eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung zu unterstellen sowie den ermittelten Reinertrag auf seine Nachhaltigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, so dass keine negativen Werte in der Praxis entstehen sollten (gegebenenfalls könnte die Schutzwürdigkeit des Betriebs in Frage gestellt werden). Für die Schweiz stellte sich dann die Frage, wie man mit den negativen Reinerträgen in einem objektivierten Reinertragsverfahren, das den Einfluss der Schätzer minimieren soll, umgehen würde.

LITERATUR

- Agristat (2014). Löhne familienfremder landwirtschaftlicher Angestellter. Stichprobenerhebung 2014. URL: http://www.sbv-usp.ch/fileadmin/sbvuspch/06_Sta-tistik/Lohnerhebung/Lohnerhebung_2014.pdf (29.04.2016).
- Hofer, E. (1981). Die neue Konzeption der Ertragswertschätzung in der Schweiz. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich. Brugg, Schweiz.
- Hoop, D. und Schmid, D. (2015). Grundlagenbericht 2014: Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten. Ettenhausen.
- Köhne, M. (2007). Landwirtschaftliche Taxationslehre. Stuttgart (Hohenheim): Eugen Ulmer.