

# Preis und Wert von landwirtschaftlichem Boden und landwirtschaftlichen Betrieben

Alois Leidwein; AGES, SV für landw. Unternehmensbewertung und Thomas Resl; AWI;  
Workshopsprache: Deutsch

Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage der Landwirtschaft und damit der Ernährung. Für landwirtschaftliche Betriebe ist der Produktionsfaktor „Boden“ von eminenter ökonomischer Bedeutung. Bodenpolitik war und ist ein hochpolitisches und ideologisiertes Thema. In Österreich wird Bodenwert und Wert von landwirtschaftlichen Unternehmen nur unter den Schlagworten „Einheitswert“ und „Verkehrswert“ verkürzt und unsachlich diskutiert.

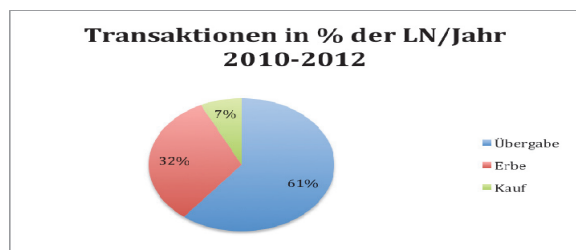
Ziel des Workshops ist die Diskussion zu diesem Thema zu versachlichen und ggf. Bedarf für weitere wissenschaftliche Arbeiten abzugrenzen.

## OUTLINE WORKSHOP

1. Impulsreferat: Bodenmarkt und Bewertungspraxis (20 min, Leidwein)
2. World Cafe: landw. Bodenmarkt (20 min)
3. Moderierte Diskussion: Bewertungsmethoden (50 min, Resl)

## THEMA BODENMARKT

39% der landwirtschaftlichen Flächen (LN) bzw. 44% der Ackerfläche sind verpachtet. Der Kauf von LN ist im Vergleich zur Übergabe (= entgeltliche Transaktion auf Grundlage von Ertragswerten) vernachlässigbar.



Landwirtschaftliches Vermögen ist das einzige Vermögen, das nennenswert mit vermögensbezogenen Steuern und Abgaben belastet ist. Punktuelle Auswertungen zeigen, dass landwirtschaftlicher Grund zunehmend von Investoren, auch unter falschen Ertragserwartungen, gekauft wird. Kaufpreise, die deutlich über dem Ertragswert liegen, können so eigentlich nur als spekulative Käufe bezeichnet werden.

## THEMA BEWERTUNGSMETHODEN

In der außerlandwirtschaftlichen Bewertung ist es üblich Unternehmenswerte und Werte von Er-

tragsimmobilien als Ertragswert zu rechnen. Der Unternehmenswert wird als Barwert der zukünftigen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner berechnet. Folgend den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes können, Liegenschaftswerte im Vergleichswert- Ertragswert- oder Sachwertverfahren berechnet werden. Das Vergleichswertverfahren führt aber bei landw. Grundstücken in der Regel zu 5 bis 10fach höheren Werten als das Ertragswertverfahren.

Standard in der landwirtschaftlichen Unternehmensbewertung ist der „modifizierte Reinertrag“. Prinzipiell würde sich auch das DCF-Verfahren, wenn eine Betriebsplanung vorliegt, eignen.

Die Buchführungsergebnisse 2012 zeigen, dass nur Betriebe mit einem Umsatz von > € 200.000 bzw. spezialisierte Veredlungs- oder Marktfruchtbetriebe einen Reinertrag abwerfen und damit einen Unternehmenswert aufweisen. Es ist daher davon auszugehen, dass 85% der Betriebe, auch wenn sie noch ein Einkommen ermöglichen, keinen „Vermögens-Wert“ haben. Mangels Vermögensverzinsung wäre es auch nicht möglich eine Betriebsübernahme aus den Erträgen des Betriebes zu finanzieren. Es ist anzunehmen, dass diese Betriebe nur durch Konsumverzicht, außerlandw. Querfinanzierung und Substanzverbrauch überleben. Selbst Ertragswerte noch „rentabler“ Unternehmen liegen meist unter den Pachtertragswerten.

