

Die Halmtaxe in der Bewertungspraxis

Karsten Beck, GutachterRing, Hildesheim

In: Wertermittlungsforum des Sachverständigen-Kuratoriums (SVK), Heft 3, 2018, S. 102 f.

Die Bewertung von Feldinventar stellt den Sachverständigen vor eine Herausforderung: Will man eine sachgerechte Bewertung von erntereifen Früchten durchführen, ist eine zeitaufwendige Ertragsschätzung unumgänglich.

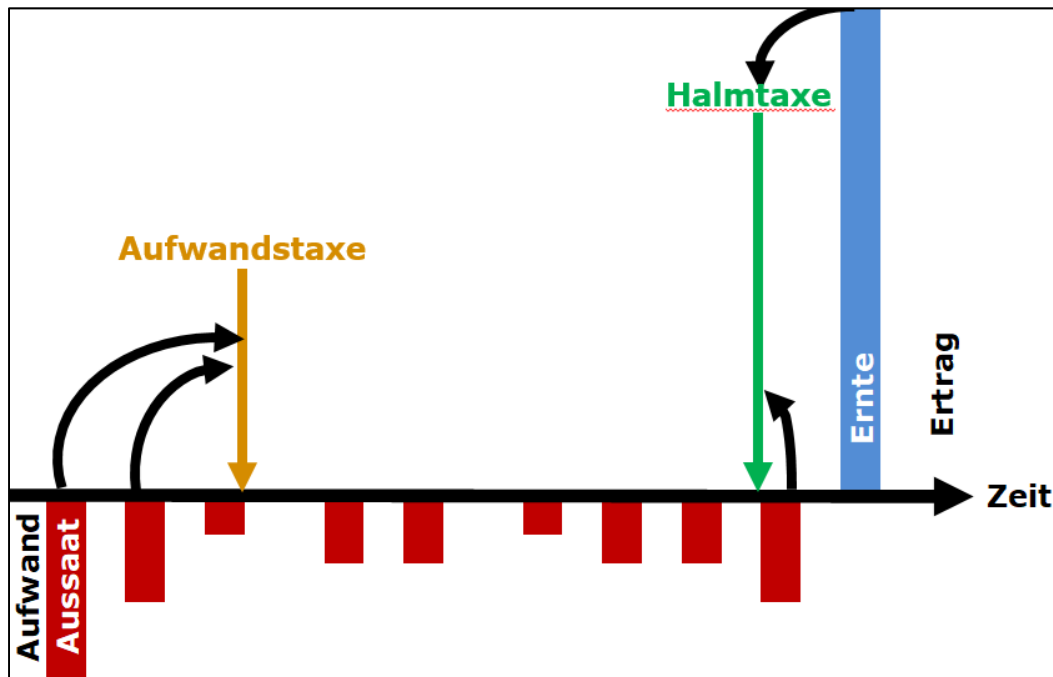
Bevor man mit der Bewertung beginnt, ist aber zunächst der Bewertungsanlass zu hinterfragen. Zu unterscheiden sind Aufwuchsschäden, die sich zum Beispiel bei Wildschäden ergeben. Andererseits gibt es eine Reihe von Bewertungsanlässen bei Verpachtungen. Während vor vielen Jahren die eiserne Verpachtung von Feldinventar noch gang und gäbe war, nimmt der Anteil dieser Vereinbarungen in der letzten Zeit kontinuierlich ab.

Ein weiterer Bewertungsanlass ist eine Rückgabe vor Pachtende (§ 596 a BGB). Wird die Fläche beispielsweise am 30. Juni mit bestehendem Bestand zurückgegeben, so ist dieser zu bewerten. Ein weitaus seltenerer Fall ist die Pachtsachenrückgabe bei unberechtigter Weiternutzung einer Fläche (§ 998 BGB). Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen das Pachtverhältnis bereits abgelaufen ist, der Nutzer diese Fläche aber nicht gleich herausgegeben hat. Erfolgt die Rückgabe im laufenden Pachtjahr, gelten besondere Bewertungsgrundsätze, auf die später noch eingegangen werden soll.

Grundsätzlich hat die Bewertung von Feldinventar mit dem wirtschaftlichen Gebrauchswert zu erfolgen. Wird die Bewertung im Endstadium der Produktion vorgenommen, ist ein Ertragswert („**Halmtaxe**“) zu ermitteln. Am Anfang eines Produktionsverfahrens ist die Bewertung mit dem Kostenwert vorzunehmen („**Aufwandstaxe**“). Die unterschiedlichen Bewertungsansätze sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 1 – Schematische Darstellung von Aufwandstaxe und Halmtaxe



Während bei der Halmtaxe am Ende des Produktionsverfahrens der zukünftige zu erwartende Ertrag abzüglich der noch anfallenden Aufwandspositionen und abzüglich eines Risikoabschlages errechnet wird, werden bei der Aufwandstaxe am Anfang des Produktionsverfahrens die bis dahin angefallenen Aufwandspositionen aufsummiert und eventuell um einen Deckungsbeitragsanteil ergänzt.

Das grundsätzliche Problem bei der Bewertung von Feldinventar: Weil es nicht gehandelt wird, liegen keine Vergleichswerte vor, die bei der Bewertung herangezogen werden können. Die Ansätze bei der Aufwands- bzw. Halmtaxe simulieren die betriebswirtschaftlichen Überlegungen eines Übernehmers.

Der wirtschaftliche Gebrauchswert ist ein betriebsindividueller Ansatz. Daher sind betriebsspezifische Gegebenheiten, regionale Besonderheiten aber auch Besonderheiten am Feldinventar zu berücksichtigen. Handelt es sich um ökologisch produziertes Getreide oder um Saatgut, sind andere Erlösansätze vorzunehmen als bei Konsumware. Wenn der betroffene Betrieb die Vorsteuer gemäß § 24 UStG pauschaliert, sind alle Ansätze inklusive Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Demgegenüber haben bei optierenden Betrieben alle Ansätze ohne Umsatzsteuer zu erfolgen.

Aufwandstaxe

In Anlehnung an FAßBENDER u.a. (Rn 25 zu § 596 a) werden bei der Aufwandstaxe die Direktkosten, die variablen aber auch die festen Maschinenkosten sowie der Lohnanspruch berücksichtigt.

Tab. 1 – Beispiel für eine Aufwandstaxe im Raps am 1. März

Saatgut	[€/ha]	84
Dünger	[€/ha]	14
Pflanzenschutz	[€/ha]	99
Kalkstreuen (Lohn)	[€/ha]	15
Stoppelgrubber	[€/ha]	30
Pflug mit Packer	[€/ha]	85
Aussaat	[€/ha]	64
Pflanzenschutz	[€/ha]	8
Schneckenkornstreuen	[€/ha]	4
Maschinenkost.	[€/ha]	206
Arbeitsbedarf	[Akh/ha]	1,93
Lohnansatz	[€/ha]	35
Anteil Deckungsbeitrag	[€/ha]	87
Kostenwert	[€/ha]	525

Der Nachweis der durchgeführten Arbeiten kann anhand der Schlagkartei oder mittels Betriebsmittelrechnungen erfolgen. Voraussetzung ist, dass der Abgeber eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorgenommen hat. Ist dies nicht der Fall, sind Abschläge vom ermittelten Kostenwert vorzunehmen. Zur Deckung der Gemeinkosten (z. B. Abschreibung/Unterhaltung Gebäude, sonstiger Betriebsaufwand) und eines Gewinnanteils kann dem Abgeber ein Anteil am Deckungsbeitrag zugesprochen werden. Weil der Lohnansatz und die festen Maschinenkosten bereits bei der Ermittlung des Kostenwertes berücksichtigt wurden, ist der zu erwartende Deckungsbeitrag zunächst um diese Positionen zu reduzieren. Der auf diese Weise modifizierte Deckungsbeitrag kann dann zwischen Abgeber und Übernehmer aufgeteilt werden. Der Anteil sollte abhängig sein vom zeitlichen Fortschritt des Produktionsverfahrens, dem bereits eingesetzten Aufwandsanteil und dem noch zu tragenden Risiko. Im oben angeführten Beispiel erfolgt die Übernahme am 1. März. Zeitlich ist das Produktionsverfahren bereits um rund 40 % (4 von 10 Monaten) fortgeschritten. Außerdem wurden bereits rund 40 % des Aufwandes erbracht. Hinsichtlich der Risikobewertung ist positiv, dass der Bestand den Winter ohne Auswinterung überstanden hat. Dennoch verbleibt ein relativ hohes Risiko beim Übernehmer, der den Bestand unbeschadet bis zur Ernte bringen muss. Vor diesem Hintergrund wird von den oben genannten Anteilen ein pauschaler Abschlag vorgenommen und dem Abgeber ein Anteil am modifizierten Deckungsbeitrag von rund 25 % zugesprochen.

Halmtaxe

Bei der Halmtaxe, die zum Ende des Produktionsverfahrens zur Anwendung kommt, ist zunächst der mögliche Ertrag und der zu erwartende Ernteerlös zu schätzen. Mit einem Risikoabschlag soll das Ernterisiko abgegolten werden. Ferner sind die Aufwendungen bis zur Ernte (Mähdrusch, Transport, Trocknung) und ein Lohnansatz für die noch anstehenden Arbeiten bei der Ermittlung des Ertragswertes abzusetzen.

Unberechtigte Nutzung - § 998 BGB

Bei dem Sonderfall der unberechtigten Nutzung (§ 998 BGB) hat der Pächter die Pachtsache auch nach Ende der Pachtlaufzeit erneut unberechtigt bestellt. Gibt er die Fläche im Laufe der Vegetation zurück, hat der Gesetzgeber einen Schutzmechanismus vorgesehen: Grundsätzlich ist die Bewertung mit der Aufwandstaxe vorzunehmen, allerdings ist eine Kontrollrechnung mit der

Halmtaxe erforderlich. Der Wert der zu erwartenden Früchte zum Stichtag darf nicht den Kostenwert unterschreiten. Nach einem Urteil des OLG Brandenburg vom 2.8.2010 sind die Prämienzahlungen bei dieser Kontrollrechnung nicht zu berücksichtigen, weil diese losgelöst von der Produktion zu betrachten sind. Dieser Ansatz des Gerichts ist für mich fragwürdig: Auf einem ertragsschwachen Standort wie in Brandenburg wird die Produktion häufig nur vorgenommen, weil es auch Prämienzahlungen gibt. In einem Jahr mit schlechten Erträgen und schlechten Erlösen kommt es schnell zu der Situation, dass bei der Kontrollrechnung über die Halmtaxe ohne Berücksichtigung der Prämien ein Wertansatz errechnet wird, der deutlich unter der Aufwandstaxe liegt. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht bezieht allerdings sowohl der Abgeber als auch der Übernehmer die Prämienzahlungen bei seinen Überlegungen mit ein. Daher bin ich der Meinung, dass die Prämienzahlungen in diesem besonderen Fall bei der Kontrollrechnung mit zu berücksichtigen sind.

Ertragsschätzung – ein schwieriges Unterfangen

Die landwirtschaftlichen Flächen weisen häufig eine große Ertrags-Variabilität auf. Deshalb ist bei der Ertragsschätzung eine besondere Sorgfalt erforderlich. Bei der detaillierten Schätzmethode im Getreide müssen die Bestandesdichte und die Körner pro Ähre ausgezählt sowie das Tausendkorngewicht ermittelt werden. Es sollte mindestens an 10 Stellen im Schlag ausgezählt werden. In Abhängigkeit von der Varianz bei der Bodengüte des Schlages ist bei größeren Schlägen mindestens eine Wiederholung pro Hektar vorzunehmen. Bei der Zählung sollte der ausgezählte Anteil an Ähren von Trieben erster, zweiter und dritter Ordnung die vorgefundenen Verhältnisse des Schlages widerspiegeln. Von dem so ermittelten Ertrag ist ein Abzug von 5 bis 10 % für Mindererträge durch Lichtschächte und Vorgewende vorzunehmen. Das Verfahren ist sehr aufwendig und dadurch kostenintensiv. Trotz aller Sorgfalt ist eine Fehlerquote von 10 % häufig nicht zu vermeiden.

Alternativ können vom Sachverständigen an mehreren Stellen im Schlag quadratmeterweise Probebeerntungen vorgenommen werden, um den Ertrag und die Trockensubstanz bei landwirtschaftlichen Untersuchungseinrichtungen ermitteln zu lassen. Aber auch dieses Verfahren ist aufwendig und beinhaltet Fehleinschätzungen.

Weitere Probleme ergeben sich bei Feldfrüchten wie z. B. Raps oder Mais, die zum Ende des Produktionsprozesses nur noch schwer oder gar nicht mehr begehbar sind.

Falls zwischen dem Übernehmer und dem Abgeber eine Vereinbarung dahingehend möglich ist, dass der Ertrag in der Ernte nachgeschätzt werden kann, ist dies eine wertvolle Hilfe für den Sachverständigen. Er kann während der späteren Ernte einen Ortstermin durchführen und so weitere Eindrücke gewinnen, die der schwierigen Ertragsermittlung dienlich sind.

Fazit

In Abhängigkeit vom Bewertungsanlass muss bei der Bewertung von Feldinventar zwischen dem Ertragswertverfahren „Halmtaxe“ und dem Kostenwert „Aufwandstaxe“ unterschieden werden. Die Ertragsschätzung ist sehr zeitintensiv und birgt trotz aller Sorgfalt eine unvermeidbare Fehlerquote. Dies muss den Auftraggebern vor der Auftragserteilung vom Sachverständigen

deutlich gemacht werden. Vielleicht lassen sich dann gemeinsam Lösungen finden, um die Bewertung des Feldinventars zu vereinfachen.