



Beleihung von Wald

Der Wald wird als Beleihungsobjekt häufig außer Acht gelassen. Wenn Sie den Erwerb von Waldflächen oder auch andere betriebliche Investitionen planen, die durch Fremdkapital zu finanzieren sind, sollten Sie ihre Waldflächen für die Kreditabsicherung nicht vergessen

Durch den Verkauf von Waldgrundstücken durch die BVVG sind in Ostdeutschland wieder größere Privatwaldbesitzungen, ähnlich wie in Westdeutschland, entstanden. Bei einem begünstigten Kauf der Flächen nach dem EALG gelten bestimmte gesetzlich vorgeschriebene Veräußerungsverbote. In dieser Zeit ist es dem Käufer der Waldflächen verboten die Flächen weiter zu verkaufen. Weiterhin sind die Flächen durch eine Rückauffassungsvormerkung belastet. Bei Zuwiderhandlung der vertraglich vereinbarten Regeln kann die BVVG die Rückübertragung der Flächen veranlassen.

Nach Ablauf dieser vertraglichen bzw. gesetzlichen Bindungsfristen ist anzunehmen, dass vermehrt größere Waldgrundstücke ihren Zugang zum Grundstücksmarkt finden werden. Der Grund dafür kann sehr verschieden sein. So kann z. B. die Realisierung der zwischenzeitlich gebildeten stillen Reserven oder eine familieninterne Auseinandersetzung nach einer Erbschaft ein Grund für den Verkauf der Flächen sein.

Kreditabsicherung

Die Käufer dieser Grundstücke können ihren Geldbedarf zur Finanzierung dieser Flächen nicht immer vollständig aus Eigenkapital decken. Dies bedeutet, dass ein Teil des notwendigen Kapitals durch Kreditinstitute fremdfinanziert werden muss. Im Interesse günstiger Kreditkonditionen kann eine hohe Absicherung des Kredites durch Grundstücke sinnvoll sein. Auch Kreditinstitute haben ein Interesse an einer möglichst hohen Absicherung des Darlehens und damit an einem niedrigen Blankoanteil.

Nun stellt sich die Frage, inwieweit Waldflächen zu einer Besicherung eines Darlehens herangezogen werden können. Die Frage der Besicherung stellt sich dabei nicht nur beim Kauf von Waldflächen. So können pfandfreie, also noch nicht besicherte Waldflächen, für die Beleihung anderer Investitionen z. B. im Landwirtschaftsbetrieb oder Privatbereich genutzt werden.

Grundlage für die Beantwortung dieser Frage ist die Entscheidung der Beleihbarkeit von Waldflächen. Im Rahmen der Umsetzung von Basel II wurden umfangreiche gesetzliche Änderungen vorgenommen. Die hier betroffenen Rechtsquellen sind insbesondere die Solvabilitätsverordnung (SolvV), das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Laut § 35 SolvV sind Gewerbeimmobilien als realkreditfähig, also beleihbar, einzuschätzen.

Im Sinne der SolvV stehen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gemäß BelWertV Gewerbeimmobilien gleich. In § 22 Abs. 2 BelWertV wird die Bewertung von unbebauten Grundstücken geregelt. Laut § 22 BelWertV sind forstwirtschaftliche Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke einzustufen, da der „überwiegende Anteil des Rohertrages durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt wird.“

Waldgrundstücke werden, mit Ausnahme von zugehörigen Betriebsgebäuden, regelmäßig als unbebaute Grundstücke zu bewerten sein. Die Ableitung des Beleihungswertes hat dann mit dem Vergleichswertverfahren, dem Standardverfahren für unbebaute Grundstücke, zu erfolgen. Der Bodenwert ist unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Eine gesonderte Bewertung des aufstehenden Bestandes erfolgt hingegen nicht. Auch der aufstockende Bestand soll, als Teil des Grund und Bodens, aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise wird in der Praxis kaum durchführbar sein bzw. nicht zu realistischen Werten führen. Es werden bei der Bewertung von größeren Waldgrundstücken regelmäßig keine geeigneten Vergleichsfälle vorliegen, die den spezifischen Eigenschaften des zu vergleichenden Objektes entsprechen. Die Ableitung des Beleihungswertes nur auf der Grundlage von Vergleichswerten für Grund und Boden **und** Bestand kann daher nur mit großen Sicherheitsabschlägen erfolgen.

Zweisäulige Bewertung

Wie aufgezeigt, kann allein durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kein realistischer Waldwert abgeleitet werden. Die Bewertung von bebauten Grundstücken ist in § 4 Abs. 1 BelWertV geregelt. Die Bewertung von bebauten Grundstücken hat demnach grundsätzlich „zweisäulig“ mittels des Ertrags- und Sachwertverfahrens zu erfolgen. Die Anwendung der Ertrags- und Sachwertverfahren auf die Waldbewertung ist möglich. Hierzu stehen verschiedene anerkannte Verfahren zur Verfügung.

Als **Sachwert** wird im Allgemeinen ein durch Wiederbeschaffungskosten abgeleiteter Wert verstanden. In der klassischen Immobilienbewertung wird der Sachwert aus den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) unter Berücksichtigung des Alters, Mängeln und Schäden und sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen abgeleitet.

Im Regelfall wird man bei der Gebäudebewertung von höheren historischen Herstellungskosten durch Abschläge wegen Alterswertminderung und Mängeln zu niedrigeren Sachwerten gelangen. Im Laufe der Lebenszeit eines Bewertungsobjektes sinkt also der Sachwert.

Bei der Bewertung von Waldgrundstücken wird dies in der Regel umgekehrt sein. Durch den laufenden Zuwachs an Holz und einer positiven Qualitätsentwicklung wird idealer Weise der Wert des aufstockenden Bestandes zunehmen. Mit den klassischen Methoden der Sachwertermittlung aus der Immobilienbewertung wird daher keine Ableitung eines Sachwertes möglich sein.

Ist die Berechnung des Sachwertes über die Betrachtung der Herstellungskosten nicht sinnvoll, sollte der Sachwert als **Substanzwert** verstanden werden. Als Wertansatz kann in diesem Falle der **Abtriebswert** eines Bestandes zum Wertermittlungsstichtag herangezogen werden. Dem Wert des Bestandes ist der Bodenwert noch hinzuzuaddieren.

Im Rahmen der Beleihungswertermittlung ist auf den Wert abzustellen, der unabhängig von vorübergehenden Wertschwankungen am Grundstücksmarkt unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Der ermittelte Substanzwert muss aus Vorsichtsgründen gemindert werden.

Die zweite Säule bildet die Ableitung eines **Ertragswertes** für das Waldgrundstück. Für nachhaltig wirtschaftende Forstbetriebe existieren eine Reihe von Ertragswertverfahren.

Der Größe angepasst

Für größere Forstbetriebe sollten individuelle Ertragswertkalkulationen zum Beispiel auf der Basis von Discounted Cash Flow Verfahren (DCF-Verfahren) verwendet werden, da nur sie die Besonderheiten (z. B. Vorrats- und Altersstruktur) des Betriebes aufzeigen. Die Berechnung der individuellen Roherträge kann aus den Aufzeichnungen des Betriebes (z. B. Gewinn- und Verlustrechnung) und aus individuellen Kalkulationen erfolgen. Die nachhaltig erzielbaren Reinerträge sind sodann zu kapitalisieren. Das bedeutet, die in künftigen Jahren zu erwartenden Erträge oder Aufwendungen sind auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Die Nutzungsdauer von Waldobjekten kann bei der Annahme eines Nachhaltbetriebes als unendlich angesehen werden. Der Kapitalisierungszinssatz wird durch die Beleihungswertermittlungsverordnung vorgegeben. Für landwirtschaftliche Objekte beträgt der Zinssatz 6,5 % - 8,5 %. Entsprechend der Risikobeurteilung des Bewertungsobjektes (z. B. Kalamitätsrisiko) muss der Kalkulationszinssatz gewählt werden. Eine hohe Risikoeinschätzung bedeutet die Anwendung eines hohen Zinssatzes.



Für kleinere Forstbetriebe kann das von MÖHRING (2009) vorgestellte Verfahren der modifizierten Ertragswertberechnung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer als standardisiertes Verfahren herangezogen werden.

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertkalkulationen sind gegenüberzustellen und zu beurteilen. Der Beleihungswert ergibt sich aus der Interpretation beider Werte.

Wie in den vorherigen Abschnitten aufgezeigt, kann für nachhaltig wirtschaftende Forstbetriebe ein Beleihungswert entsprechend der gültigen Rechtsvorschriften dargestellt werden. Für die Finanzierung von Waldkäufen oder zur Besicherung anderer zu finanzierender Vorhaben können Waldgrundstücke, die sich nachhaltig bewirtschaften lassen, durchaus herangezogen werden.

Sebastian Krebs, ö.b.v Sachverständiger

Gütter & Kollegen

Feldstraße 18

31141 Hildesheim

Tel.: 05121/2842-790

Fax: 05121/2842-799

eMail: krebs@GutachterRing.de

www.GutachterRing.de