

Zur Ermittlung des Zugewinnes während der Ehezeit bei landwirtschaftlichen Betrieben Ertragswert – Verkehrswert

von Sebastian Krebs

erschienen in: *Agrar- und Umweltrecht*, Ausgabe 10/2013, Seite 376 ff.

Eine Aufgabe des landwirtschaftlichen Sachverständigen ist die Ermittlung des Zugewinnes während der Ehezeit. Ist ein landwirtschaftlicher Betrieb Bestandteil des Vermögens eines Ehepartners, sind Besonderheiten bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die wohl wichtigste Besonderheit ist die Anwendung des Ertragswertprivilegs. Unter bestimmten Voraussetzungen wird das landwirtschaftliche Vermögen nicht mit dem Verkehrswert, sondern mit dem Ertragswert bewertet. Der Ertragswert ist dabei der kapitalisierte jährliche (modifizierte) Reinertrag. Die wichtigste Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Einstufung des Betriebes als schützenswerter Betrieb. Erst danach ist eine Bewertung auf Grundlage des Ertragswertes möglich.

Gemeinhin wird angenommen, dass sich bei der Bewertung mittels des Ertragswertes grundsätzlich niedrigere Zugewinnwerte ergeben. Dass diese Annahme nicht in jedem Fall zutrifft, soll im Folgenden an einem konkreten Beispiel aufgezeigt werden.

Grundsätzlich ist der Zugewinn während der Ehezeit als Differenz zwischen dem Endvermögen und dem (indizierten) Anfangsvermögen zu verstehen. Die Ableitung der Werte muss mit Hilfe identischer Verfahren erfolgen. Ist z.B. der landwirtschaftliche Betrieb am Anfangsstichtag als schützenswerter Betrieb einzustufen, am Endstichtag aber nicht, so ist an beiden Stichtagen der Verkehrswert des Betriebes zu ermitteln. Nur wenn an beiden Stichtagen der Betrieb als schützenswert anzusehen ist, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens gerechtfertigt.

Das Ertragswertverfahren, als privilegiertes Verfahren, soll in erster Linie die bestehenden Betriebe schützen. Hintergrund ist, dass in vielen Gegenden die Verkehrswerte der landwirtschaftlichen Nutzflächen deutlich stärker gestiegen sind als die Ertragswerte der Betriebe. Das bedeutet, dass auch die Differenz (Zugewinn) zwischen Endvermögen und (indizierten) Anfangsvermögen bei der Bewertung nach dem Verkehrswert in der Regel höher ausfällt.

Da es sich um ein Ertragswert**privileg** handelt, ist jedoch in jedem Falle zu prüfen ob nicht der Zugewinn nach dem Verkehrswert zu einem niedrigeren Zugewinn führt. In diesem Falle ist der jeweils niedrigere Wert anzunehmen.

In den nachfolgenden Abschnitten soll an einem Beispiel die Berechnung des Zugewinnes auf Grundlage des Ertragswertes und des Verkehrswertes gezeigt werden. Es geht zum Endstichtag im Jahre 2011 um einen Marktfruchtbetrieb mit geringem Veredlungsanteil in der Region Nienburg mit einer Flächenausstattung von 200 ha. Es werden 100 ha Eigentumsflächen und 100 ha Pachtflächen bewirtschaftet. In einem Schweinemaststall mit 1.000 Mastplätzen werden Schweine gehalten. Zum Anfangsstichtag im Jahre 1982 wurden nur die Eigentumsflächen (100 ha) bewirtschaftet. Weiterhin wurden Schweine in einem Maststall mit einer Kapazität von 250 Plätzen gehalten.

Ertragswert

Im ersten Schritt der Berechnungen ist der modifizierte Reinertrag des landwirtschaftlichen Betriebes zum Anfangs- und Endstichtag zu ermitteln. Als Grundlage zur Ableitung des mod. Reinertrages dient vor allem die Buchführung des zu bewertenden Betriebes. Bei lang zurückliegenden Bewertungsstichtagen ist es oftmals nicht möglich auf die Buchführung zurückzugreifen. Zum Teil wurde mit der Buchführung erst später begonnen oder die Unterlagen sind nicht mehr vorhanden. Sind keine betriebsindividuellen Zahlen vorhanden, muss der Sachverständige auf Veröffentlichungen, z.B. Auswertungen des Testbetriebsnetzes, zurückgreifen.

Im vorliegenden Fall lagen zu beiden Stichtagen geeignete Jahresabschlüsse über einen Zeitraum von jeweils drei Wirtschaftsjahren vor. Die wirtschaftlichen Ergebnisse der einzelnen Jahre sind kritisch zu prüfen und um Sondereffekte zu bereinigen.

Zu dem mittleren, nachhaltigen und bereinigten Gewinn werden die Zinsaufwendungen wieder hinzuaddiert und der Lohnansatz für die nicht entlohten Familienarbeitskräfte abgezogen. Der Abzug der Zinsaufwendungen für das Fremdkapital ist notwendig, da bei der Zugewinnermittlung das Fremdkapital nominal berücksichtigt wird. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Zinsen im mod. Reinertrag würde zu einer doppelten Berücksichtigung des Fremdkapitals führen.

Im zu untersuchenden Betrieb hat die Auswertung der Jahresabschlüsse unter Hinzurechnung der Zinsen und Abzug des Lohnansatzes einen mittleren, bereinigten, nachhaltigen mod. Reinertrag in Höhe von 36.500 € ergeben. Vor der Kapitalisierung des Reinertrages ist noch der Reinertrag des Betriebsleiterwohnhauses unter Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Abschreibung zu addieren. Die Abschreibung ist hier zu berücksichtigen, da der Reinertrag auf eine unendliche Laufzeit kapitalisiert wird. Die Kapitalisierung der Beträge erfolgt mit dem regional vorgegebenen Kapitalisator (Niedersachsen 17).

modifizierter Reinertrag	36.500 €
Reinertrag Wohnhaus	5.000 €
Reinertrag gesamt	41.500 €
Kapitalisator	17,00
Ertragswert	705.500 €

Abbildung 1: Ermittlung des Ertragswertes zum Anfangsstichtag

Identisch zum Anfangsstichtag ist die Ermittlung des Ertragswertes zum Endstichtag vorzunehmen.

modifizierter Reinertrag	70.000 €
Reinertrag Wohnhaus	7.500 €
Reinertrag gesamt	77.500 €
Kapitalisator	17,00
Ertragswert	1.317.500 €

Abbildung 2: Ermittlung des Ertragswertes zum Endstichtag

Im folgenden Schritt werden vom kapitalisierten Ertragswert der nominale Betrag der betrieblichen Verbindlichkeiten sowie die zu erwartenden Belastungen aus Altenteilsverpflichtungen abgezogen. Weiterhin sind an dieser Stelle die Positionen des hofesfreien Vermögens zu berücksichtigen. Die Summe der Einzelpositionen des Anfangsstichtages ist mit dem Verbraucherpreisindex auf den Endstichtag zu indizieren. Identisch zum Anfangsstichtag sind die einzelnen Positionen auch zum Endstichtag zu bewerten. Als letzten Schritt ist die Differenz zwischen dem Endvermögen und dem indizierten Anfangsvermögen zu bilden und als Zugewinn auszuweisen. In der nachfolgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf am Beispielbetrieb erläutert. Die Berechnung ergibt einen Zugewinn in Höhe von 301.808 €.

Vermögen	Wertansatz
Ertragswert Anfangsstichtag	705.500 €
Verbindlichkeiten Landwirtschaft Anfangsstichtag	-216.000 €
Baraltenteil Landwirtschaft Anfangsstichtag	-105.700 €
Anfangsvermögen vorläufig	383.800 €
Anfangsvermögen (mit 69,8 % indiziert)	651.692 €
Ertragswert Endstichtag	1.317.500 €
Verbindlichkeiten Landwirtschaft Endstichtag	-320.000 €
Baraltenteil Landwirtschaft Endstichtag	-44.000 €
Endvermögen	953.500 €
Zugewinn	301.808 €

Abbildung 3: Zusammenfassung der Gewinnermittlung auf der Basis des Ertragswertes

Verkehrswert

Entscheidend für die Höhe des Zugewinnes nach dem Verkehrswert ist im Wesentlichen die Entwicklung der Verkehrswerte für landwirtschaftliche Nutzflächen. In der nachfolgenden Grafik ist exemplarisch an Hand der Bodenpreisindex die Entwicklung der Verkehrswerte für Ackerland des Kreises Nienburg (Ackerland, Geest) aufgezeigt.

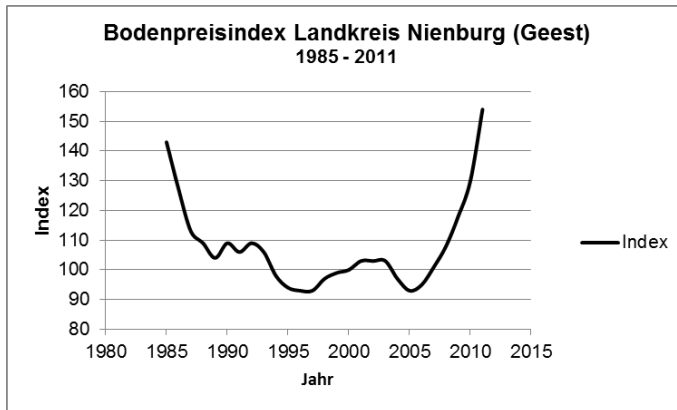


Abbildung 4: Grafik über die Entwicklung des Bodenpreisindex (Quelle: Grundstücksmarktberichte unterschiedlicher Jahrgänge des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen)

Der Verlauf der Grafik zeigt deutlich, dass der Bodenpreis Anfang der Achtziger Jahre von einem hohen Niveau aus bis etwa Mitte der 90iger Jahre relativ stark gefallen ist. Ab dem Jahre 2006 kam es wieder zu einem starken Anstieg. Der in der Praxis oft vermutete stetige Anstieg der Bodenpreise kann für die hier untersuchte Region nicht belegt werden. So waren die Bodenpreise Mitte der achtziger Jahre nahezu identisch mit den Preisen für Grund und Boden der Jahre 2008 bis 2010.

Bei der Verkehrswertbewertung des landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. In der nachfolgenden Tabelle werden die Eigentumsflächen des Betriebes zum Anfangsstichtag abgeleitet.

Wertgruppe	Fläche	Bonität	Vergleichswert		Wertansatz	Wert
			Wert	Bonität		
Ackerland	100,00 ha	54	1,79 €/m ²	A35	2,00 €	2.004.264 €
Grünland	2,50 ha		0,97 €/m ²	Gr40	0,97 €	24.286 €
Wasser	0,25 ha				0,15 €	375 €
Wald	12,00 ha				0,40 €	48.000 €
						2.076.926 €

Abbildung 5: Verkehrswertermittlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Anfangsstichtag

Identisch zum Anfangsstichtag erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für den Endstichtag.

Wertgruppe	Fläche	Bonität	Vergleichswert		Wertansatz	Wert
			Wert	Bonität		
Ackerland	100,00 ha	54	1,91 €/m ²	A40	2,10 €	2.101.000 €
Grünland	2,50 ha		1,28 €/m ²	Gr40	1,28 €	32.000 €
Wasser	0,25 ha				0,30 €	750 €
Wald	9,65 ha				0,70 €	67.550 €
						2.201.300 €

Abbildung 6: Verkehrswertermittlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Endstichtag

Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die bebauten Grundstücke (Wirtschaftsgebäude, Betriebsleiter- und Altenteilerwohnhaus) sowie das lebende und tote Inventar mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Auch nicht bilanzierte Wirtschaftsgüter wie z.B. Pachtverträge oder unentgeltlich zugeteilte immaterielle Wirtschaftsgüter (z.B. Lieferrechte) sind zum Verkehrswert zu bewerten.

Identisch zur Zugewinnermittlung nach dem Ertragswert sind die einzelnen Vermögenspositionen zum Verkehrswert für den Anfangs- und Endstichtag zusammenzufassen. Auch hier ist die vorläufige Summe der Positionen des Anfangsstichtages mit dem Verbraucherpreisindex zu indizieren.

Vermögen	Wertansatz
Verkehrswert Anfangsstichtag	2.076.926 €
Verkehrswert landw. Inventar Anfangsstichtag	100.000 €
Verkehrswert Hofstelle Anfangsstichtag	150.000 €
Verbindlichkeiten Landwirtschaft Anfangsstichtag	-216.000 €
Baranteil Landwirtschaft Anfangsstichtag	-105.700 €
Anfangsvermögen vorläufig	2.005.226 €
Anfangsvermögen (mit 69,8 % indiziert)	3.404.873 €
Verkehrswert Endstichtag	2.201.300 €
Verkehrswert landw. Inventar Endstichtag	350.000 €
Verkehrswert Hofstelle Endstichtag	300.000 €
Verbindlichkeiten Landwirtschaft Endstichtag	-320.000 €
Baranteil Landwirtschaft Endstichtag	-44.000 €
Endvermögen	2.837.300 €
Zugewinn	-567.573 €

Abbildung 7: Zusammenfassung der Zugewinnermittlung auf der Basis des Verkehrswertes

Der Zugewinn auf der Basis des Verkehrswertes ist deutlich negativ. Der Zugewinn auf der Basis des (privilegierten) Ertragswertes beträgt rund +302.000 €. Der Zugewinn auf der Grundlage des privilegierten Ertragswertes ist also deutlich größer als der Zugewinn auf der Grundlage des Verkehrswertes. Auf die Privilegierung durch den Ertragswert würde an dieser Stelle verzichtet werden und das Ergebnis der Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zugewinnermittlung herangezogen werden.

Zusammenfassung

In der nachfolgenden Grafik wird neben dem Bodenpreisindex der Reinertrag der landwirtschaftlichen Betriebe der Region Wesermarsch abgebildet. Der Bodenpreisindex zeigt die prozentuale Veränderung des Bodenpreises in Bezug auf das Jahr 2000 (2000 = 100). Der Reinertrag ist in €/ha landwirtschaftlicher Nutzfläche dargestellt.

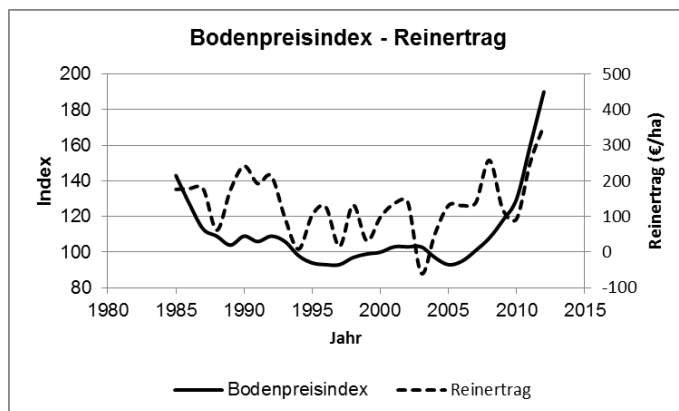


Abbildung 8: Vergleich des Bodenpreisindex mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Betriebe

Die Darstellung zeigt, dass der Reinertrag deutlich stärkeren Schwankungen unterlegen ist als der Bodenpreisindex. Weiterhin haben die Schwankungen des Reinertrages in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Allgemeinen schwankt der Reinertrag um einen annähernd gleichen Mittelwert. Erst in den letzten Jahren hat sich das mittlere Niveau des Reinertrages merklich erhöht.

Der Bodenpreis unterliegt deutlich geringeren Schwankungen. Von einem relativ hohen Niveau zu Beginn der achtziger Jahre sind die Bodenpreise im Laufe der neunziger Jahre gesunken um ab ca. 2006 wieder deutlich zu steigen.

Durch die bei der Zugewinnermittlung notwendige Indizierung der Anfangsvermögenswerte mit dem Verbraucherpreisindex kommt es zu einer zusätzlichen Erhöhung der Anfangswerte. Auf Grund dieser Anpassung sind bei ähnlicher Flächenausstattung zum Anfangs- und Endstichtag die indizierten Anfangsvermögenswerte häufig deutlich größer als die Werte des Endvermögens.

Bei einer Zugewinnermittlung bei dem der Anfangsstichtag etwa in den Jahren 1980 - 1986 liegt und der Endstichtag Ende der 2000 Jahre, ist daher neben dem Ertragswert zu mindestens überschlägig auch der Verkehrswert zu prüfen und gegebenenfalls anzusetzen.

Sebastian Krebs, ö.b.v Sachverständiger
Hilprechtshausen 13
37581 Bad Gandersheim
Tel.: 05563/9999 866
Fax: 05563/960 349
eMail: krebs@GutachterRing.de
www.GutachterRing.de