

Seminar Deutsche Anwalts Akademie

Ertragswertberechnung beim Landgut

vorgestellt von Dr. Kornelius Gütter

Vortrag
am 28. September 2017, Goslar
anlässlich des 72. Agrarrechtseminars

www.gutachtering.de 

Gliederung

- (1) persönliche Vorstellung
- (2) Begriffe Landgut und Ertragswert
- (3) Abgrenzung privilegiertes Vermögen
- (4) Ableitung Reinertrag inkl. Wohnhaus
- (5) Beispiel kleiner Milchviehbetrieb
- (6) Bewertung von Gesellschaften

F. 2 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Gliederung

- (7) latente Ertragssteuern
- (8) privilegierter Ertragswert/Verkehrswert
- (9) Berücksichtigung von Pachtflächen
- (10) Besonderheiten beim Zugewinn

F. 3 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutacherring.de 

persönliche Vorstellung

- Dr. Kornelius Gütter
 - Feldstraße 18
31141 Hildesheim
Tel.: 05121/2842790
Guetter@GutachterRing.de
 - Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Taxation von Einzelgrundstücken
 - Taxation von Gebäuden und baulichen Anlagen
 - ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln-Hannover und im Oberen Gutachterausschuss für Niedersachsen

F. 4 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutacherring.de 

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze

Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen

Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich

Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring

Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs

F. 5 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Begriff des Landguts

- ⇒ **Landgut, landwirtschaftlicher Betrieb und Landwirtschaft sind Synonyme**
- ⇒ **Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen sowie die gartenbauliche Erzeugung (§ 585 Abs. 1, Satz 2 BGB)**

F. 6 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Begriffe

- ⇒ **Ertragswert nach § 2049 BGB**
Bezeichnung als:
 - privilegierter Ertragswert
oder Synonym
 - Ertragswert nach § 2049 BGB
- ⇒ **Ertragswert(verfahren) zur Ermittlung des Verkehrswertes z. B. von Unternehmen oder Einfamilienhausgrundstücken**
Bezeichnung als:
 - Verkehrswert
oder Synonym
 - Ertragswert (des Unternehmens)

F. 7 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Gliederung

- (1) persönliche Vorstellung
- (2) Begriffe Landgut und Ertragswert
- (3) **Abgrenzung privilegiertes Vermögen**
- (4) Ableitung Reinertrag inkl. Wohnhaus
- (5) Beispiel kleiner Milchviehbetrieb
- (6) Bewertung von Gesellschaften

F. 8 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 



Privilegierung Landwirtschaft

⇒ privilegierte Bewertung nach § 2049 (2) (Ertragswert) nur dann, wenn

- privilegierter Ertragswert < als Verkehrswert ./. latente Steuern
- im Erbrecht nur, wenn es keine länderspezifischen Regelungen gibt oder diese nicht anzuwenden sind
- beim Zugewinn zudem nur dann, wenn der Eigentümer insgesamt ausgleichspflichtig ist

F. 10 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de 

Hinweise

- ⇒ **Bewertung für ein Landgut sowie Abgrenzung (allein) durch die Rechtsprechung geprägt (Richterrecht); im Gesetz (BGB) kaum Hinweise**
- ⇒ **es finden sich (fast) immer gegenteilige Urteile**
- ⇒ **Urteile zum Landgut im Zusammenhang mit Erbschaft häufiger**
 - **oft auf Fragestellungen beim Zugewinn übertragbar**
 - **auch umgekehrt (neues BGH-Urteil?)**

F. 11 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Zuordnung von Betriebsteilen

wenn Landwirtschaftsbetrieb privilegiert

Nebenbetrieb

Betriebszweig zur Verarbeitung/Vermarktung betrieblicher Produkte und Dienstleistungen

privilegiert

gemischter Betrieb

Betriebszweige sind stark miteinander verflochten

eventuell privilegiert

Doppelbetrieb

Betriebszweige sind wenig/nicht miteinander verflochten

nicht privilegiert

F. 12 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Nebenbetriebe

privilegiert

- ⇒ (landwirtschaftliche) Brennerei
- ⇒ Maschinenarbeiten (mit Maschinen, die überwiegend im eigenen Betrieb eingesetzt werden)
- ⇒ Hofladen (bei Verkauf überwiegend selbst erzeugter Waren)
- ⇒ Energieerzeugung (Verbrauch im Betrieb)

F. 13 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



gemischter Betrieb

privilegiert, wenn insgesamt nicht gewerblich

- ⇒ Urlaub auf dem Bauernhof
- ⇒ Straßenwirtschaft
- ⇒ Hofladen (überwiegend zugekaufte Waren)
- ⇒ Tierhaltung bei enger Beziehung zur Fläche (50 % notwendiges Futter kann (potenziell) auf eigenen Flächen erzeugt werden)
- ⇒ evtl. Biogasanlage (wenn nicht eigene Gesellschaft) bei Rohstofflieferung im nennenswerten Umfang (auf Dauer?)
- ⇒ KG- und GmbH & Co. KG-Anteile, wenn starke Verzahnung und Beherrschung

F. 14 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Doppelbetrieb

keine Privilegierung!

- ⇒ Mietshaus
- ⇒ großes Lohnunternehmen
- ⇒ Windenergieanlagen (mit Stromverkauf)
- ⇒ Fotovoltaikanlagen (mit Stromverkauf)
- ⇒ bodenunabhängige Tierhaltung (nach Köhne, wenn nicht 50 % der Futtermittel auf Flächen des Landguts erzeugt werden können)
- ⇒ Pensionspferdehaltung im größeren Umfang (s. OLG München vom 14.01.2003 23 U 1830/02), Fundstelle: NJW-RR S. 1518-1519 im Zusammenhang mit Pflichtteil)

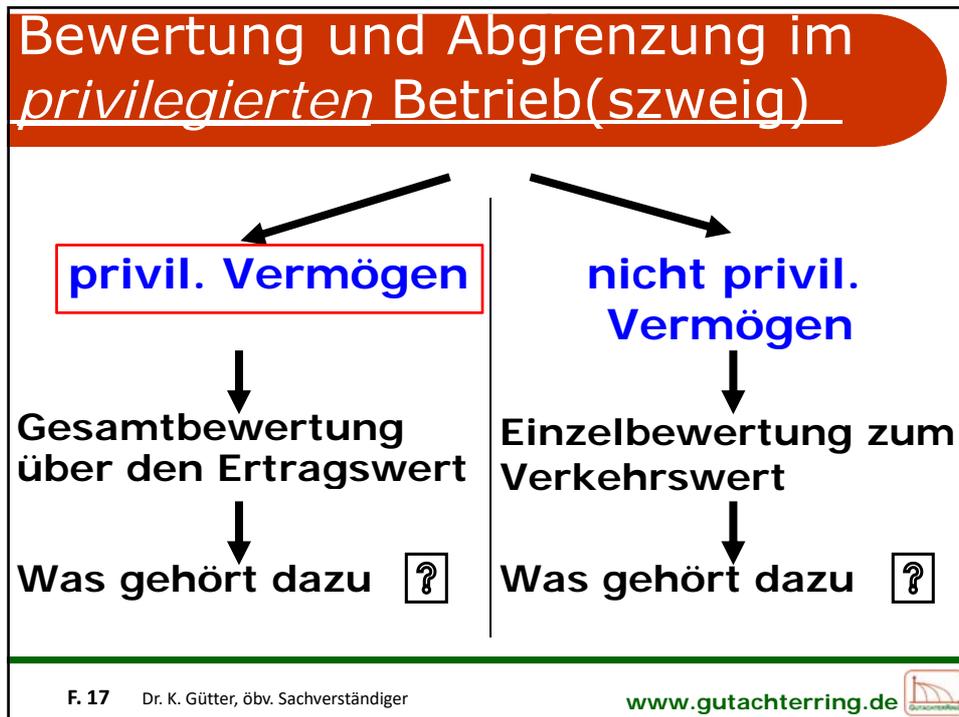
F. 15 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

Zuordnung von Betriebsteilen

wenn Landwirtschaftsbetrieb privilegiert

Nebenbetrieb	gemischter Betrieb	Doppelbetrieb
Betriebszweig zur Verarbeitung/Vermarktung <u>betrieblicher</u> Produkte und Dienstleistungen	Betriebszweige sind stark miteinander verflochten	Betriebszweige sind wenig/nicht miteinander verflochten
privilegiert	eventuell privilegiert	nicht privilegiert

F. 16 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de



privilegiertes Vermögen (1) (im Ertragswert enthalten)

Quelle: Höfeordnung Rheinland-Pfalz
(Erbchaft/Übertragung)

⇒ Bestandteile (§ 3)

- Hofstelle (*inkl. Wohnhaus*) und Grundstücke, die von der Hofstelle bewirtschaftet werden können (kurzfristige Verpachtung unschädlich)
Anmerkung: Als Grundstücksbestandteile auch Anlagen, Holzungen und Bäume?
- Nutzungsrechte und ähnliche Rechte, die dem Hof dienen

F. 18 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

privilegiertes Vermögen (2) (im Ertragswert enthalten)

Quelle: Höfeordnung Rheinland-Pfalz
(Erbschaft/Übertragung)

⇒ Zubehör (§ 4)

- Für Bewirtschaftung erforderliches lebendes und totes Inventar und das Hausgerät
- Bis zur nächsten Ernte notwendige Vorräte an landw. Erzeugnissen und Betriebsmittel



privilegiertes Vermögen (3) (im Ertragswert enthalten)

Ergänzungen/Erläuterungen
nach Köhne:

- ⇒ Lieferrechte, die aktuell bedient werden (z. B. Zuckerrüben, Stärkekartoffeln)
- ⇒ Beteiligungen im Zusammenhang mit dem Rohstoffabsatz (z. B. Molkerei, Stärkekartoffelfabrik, Biogasanlage?)



privilegiertes Vermögen (4) (im Ertragswert enthalten)

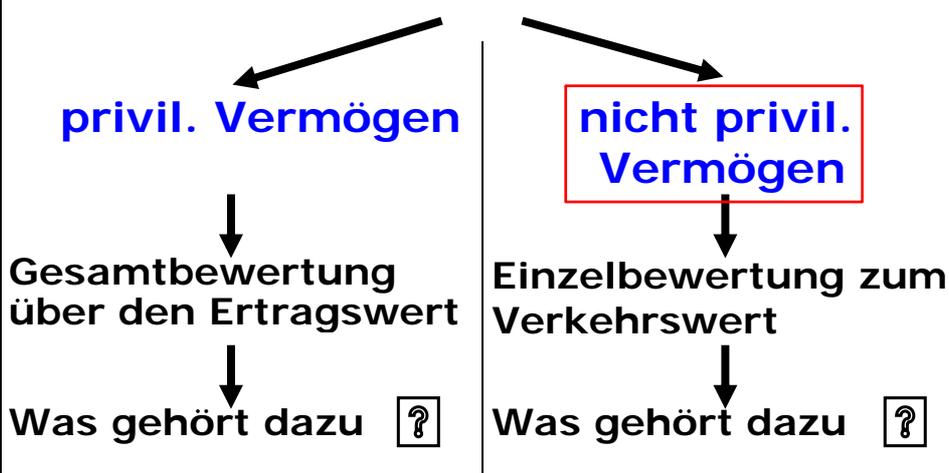
- ⇒ **Wirtschaftsgebäude, die ohne Umbauten für außerlandwirtschaftliche Zwecke vermietet sind**
- ⇒ **Altenteilerhaus (wenn vermietet?)**
- ⇒ **Landarbeiterhaus, sofern durch Betriebsangestellte genutzt**
(Bewertung: nachhaltige Jahresmiete \cdot jährliche Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Mietausfall, Instandhaltung, Betriebskosten, Abschreibung) \times Multiplikator (kein Abzug für Bodenwertverzinsung))

F. 21 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung und Abgrenzung im privilegierten Betrieb(szweig)



F. 22 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



nicht privilegiertes Vermögen (1)

- ⇒ Flächen, die in absehbarer Zeit für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt werden (Bau- und Abbauland; Rohbau-?/Bauerwartungsland??)
- ⇒ Erbbaurechtsgrundstücke
- ⇒ langfristig verpachtete Flächen, Lieferrechte und Zahlungsansprüche

F. 23 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

nicht privilegiertes Vermögen (2)

- ⇒ ausschließlich kapitalmäßige Beteiligungen an anderen Betrieben (z. B. Aktien an Zuckerfabriken, wenn keine Rüben mehr geliefert werden)
- ⇒ Überbestand an Inventar
- ⇒ Überbestand an „Finanzmitteln“ (z. B. nach Verkauf von Bauland)

Achtung: Sofern Betriebsvermögen vorliegt, immer auch die latente Steuerbelastung berücksichtigen

F. 24 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Gliederung

- (1) persönliche Vorstellung
- (2) Begriffe Landgut und Ertragswert
- (3) Abgrenzung privilegiertes Vermögen
- (4) Ableitung Reinertrag inkl. Wohnhaus**
- (5) Beispiel kleiner Milchviehbetrieb
- (6) Bewertung von Gesellschaften

F. 25 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BGH-Urteil vom 13.04.2016

- AZ.: BGH v. 13.04.16 - XII ZB 578/14
– OLG Stuttgart vom 15.10.14, 15 UF 120/14
- Lasten auf dem gemäß § 1376 Abs. 4 BGB nach der Ertragswertmethode zu bewertenden landw. Betrieb Verbindlichkeiten, ist bei der Ertragswertermittlung nur die hierauf entfallende Zinsbelastung zu berücksichtigen.
 - zur Kapitalisierung sind die Zinsen nicht mehr dem Gewinn hinzuzurechnen (nur noch Abzug des Ansatzes für bisher nicht entlohnte Familienarbeitskräfte)
 - im Gegenzug sind die Kreditverbindlichkeiten nicht mehr vom ermittelten Ertragswert abzuziehen

F. 26 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de





Ableitung nachhaltiger Gewinn (1)

- Aus vorhandenen Jahresabschlüssen
 - mindestens 3, besser 5 Abschlüsse
 - Abgleich mit Daten aus der Buchführungsstatistik und Objektivierung bei sehr starken Abweichungen

Voraussetzung: keine größeren betrieblichen Veränderungen in diesem Zeitraum (Flächen, Betriebszweige, Tierzahl, Betriebsleiter?)

Abschlüsse haben m. E. Priorität vor eigenen Berechnungen

F. 28 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

Ableitung nachhaltiger Gewinn (2)

Gewinn
+/- Abschreibungen (nachhaltige Abschreibungen)
+/- außerordentliche/zeitraumfremde Positionen
+/- Aufwand und Mietansatz Wohnhaus (Baudenkmal)
+/- Aufwand und Erträge nicht privil. Vermögen
+/- beim Zinsaufwand, wenn erhebliche Schwankungen
- Zinsaufwand für fremdfinanziertes n. privil. Vermögen
= nachhaltiger betrieblicher Gewinn (privil. Verm.)

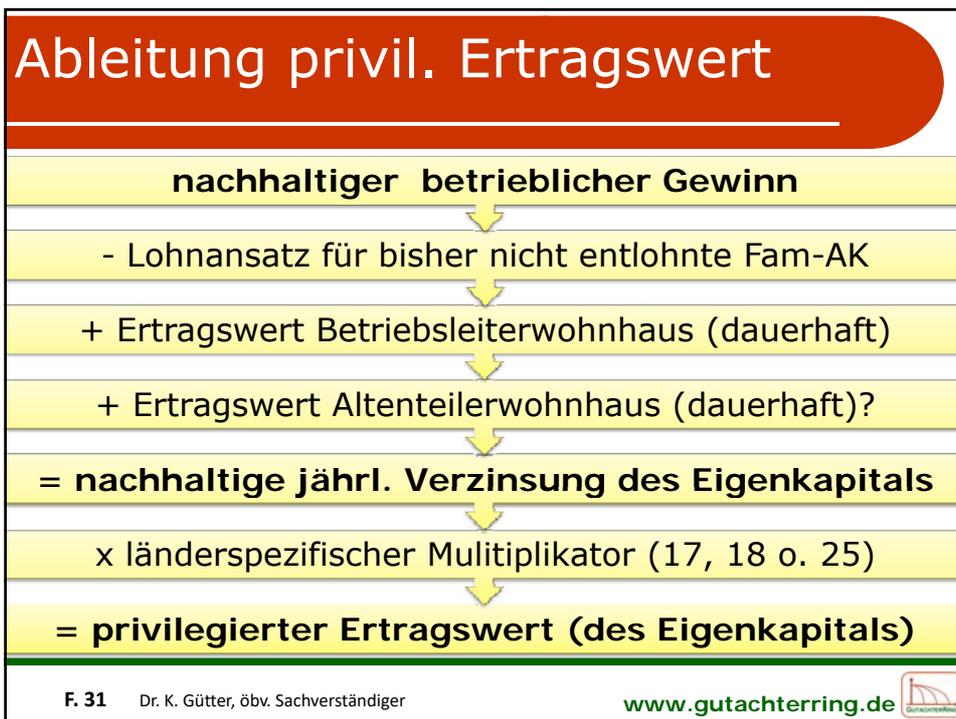
F. 29 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de 

Eigene Gewinnableitung über die Deckungsbeitragsrechnung

nachhaltige Erlöse (je Produktionsverfahren)
./. nachhaltige variable Kosten (je Prod.-Verf.)
= Gesamtdeckungsbeitrag des Betriebes
+ nachh. Betriebsprämien/sonstige Erlöse
./. fixe (nachhaltige) Kosten
= nachhaltiger betrieblicher Gewinn (privil. Verm.)

**Ableich mit Daten aus der Buchführungsstatistik,
um heftige Ausreißer zu erkennen**

F. 30 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de 



Ertragswert Wohnhaus (dauerh.)

Wohnfläche		Nettokaltmiete/Monat			
174,00 m ²	x	4,00 €	=		696 €
Rohertrag des Grundstücks/Monat					696 €
Rohertrag des Wohngrundstücks/Jahr					8.352 €
Bewirtschaftungskosten			71,1%	-	5.935 €
Instandhaltung:	174,0 m ² x	12,30 €/m ²	-		2.140 €
Verwaltungskosten in % vom RE:		4,50%	-		376 €
Mietausfallwagnis in % vom RE:		2,00%	-		167 €
AfA in % vom Herstellungswert		1,00%	-		3.252 €
Reinertrag des Wohngrundstücks/Jahr					2.417 €
bei Multiplikator 17 = 41.089 €					

F. 32 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

Beispiel kl. Milchviehbetrieb

- Stichtag 12.08.2014
- 24 Milchkühe; alle Kälber werden aufgezogen/gemästet
- 32 ha LF, davon 14 ha Eigentum
- Neubau einer großen Maschinenhalle mit Fertigstellung 2012
- Gutachtenerstellung auf Basis modifizierter Reinertrag
- Beispiel nach neuer Vorgehensweise!

F. 33 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Beispiel: Korrekturen Gewinn

	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	Durchschnitt 2011-2014
	€	€	€	€	€
Betriebseinnahmen	82.129	91.508	88.007	95.701	89.336
Einstellungen in den Sonderposten	0	-2.424	0	0	-606
laufende Betriebsausgaben	-54.053	-52.002	-69.306	-63.121	-59.621
Sonstige Zeitraumfremde Ausgaben	-11.607	-10.498	-2.524	0	-6.157
Zinsen und ähnliche Ausgaben	-511	-8.491	-7.363	-6.929	-5.824
Jahresüberschuss nach Buchführung	15.958	18.093	8.814	25.651	17.129
Modifizierung zeitraumecht und nachhaltig					
Abschreibung Halle	0	0	2.909	3.174	1.521
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	2.424	0	0	606
Sonstige Zeitraumfremde Ausgaben	8.017	6.908	-1.066	-3.590	2.567
Zinsen und ähnliche Ausgaben	-6.418	1.562	434	0	-1.106
Korrektur Zinsen 1/2 Hallenkredit	3.426	3.426	3.426	3.426	3.426
zeitraumechter Jahresüberschuss	20.983	32.413	14.517	28.661	24.144

F. 34 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Beispiel: privil. Ertragswert

		Vorgehensweise alt
Gewinn	24.144 €	
Lohnansatz Unternehmer		
Lohnansatz Familienarbeitskräfte	-28.200 €	
Zinsertrag Eigenkapital Landwirtschaft	-4.056 €	-552 €
jährlicher Reinertrag Wohnhaus	2.417 €	2.417 €
Zwischensumme	-1.639 €	1.865 €
Multiplikator	17,00	
privil. Ertragswert inkl. Wohnhaus	-27.863 €	31.705 €
Verbindlichkeiten Stichtag 12.08.2014		-84.060 €
Zugewinn	-27.863 €	-52.355 €
Differenz + 24.492 €		

F. 35 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de 

Probleme durch die „neue“ Vorgehensweise bei den Zinsen

- jährlicher Zinsertrag des Eigenkapitals < als früher der modifizierte Reinertrag
 - es stellt sich bei deutlich mehr Betrieben rein „optisch“ schneller die Frage, ob schützenswerter Betrieb
- Korrekturen bei den Zinsen
 - nennenswert schwankender Zinsaufwand
 - bei Bewertungen von Wirtschaftsgütern zum Verkehrswert Zuordnung der Verbindlichkeiten/Zinsaufwand

F. 36 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de 

Gliederung

- (1) persönliche Vorstellung
- (2) Begriffe Landgut und Ertragswert
- (3) Abgrenzung privilegiertes Vermögen
- (4) Ableitung Reinertrag inkl. Wohnhaus
- (5) Beispiel kleiner Milchviehbetrieb
- (6) **Bewertung von Gesellschaften**

F. 37 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung von Gesellschaften

- § 2049 BGB: „Der Ertragswert bestimmt sich nach dem **Reinertrag**, den das Landgut ... nachhaltig gewähren kann.“
- Es ist also nicht der Wert des Anteils an der Gesellschaft gefragt, sondern der Wert auf der Grundlage des nachhaltigen Reinertrages

F. 38 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BGH-Beschluss vom 13.04.2016

„Abgesegnete“ Vorgehensweise bei der Bewertung der KG-Anteile an einem Putenmastbetrieb (s. OLG Stuttgart, Beschluss vom 15.10.2014, 15 UF 120/14 – im BGH-Beschluss kaum thematisiert und nicht kritisiert).

- Eine konsolidierte Bewertung mit anderen Betriebsteilen ist zulässig/sinnvoll

F. 39 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BGH-Beschluss vom 13.04.2016

- konsolidierte Bewertung mit anderen Betriebsteilen ist zulässig/sinnvoll, wenn Verflechtung besteht
- insgesamt muss sich ein landwirtschaftliches Gepräge zeigen (z. B. flächengebundene Tierhaltung)
- Anteil von 20 % eines Kommanditisten ist unschädlich (wenig Einfluss)

F. 40 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BGH-Beschluss vom 13.04.2016

Wann zählt ein KG-Anteil zum privil. Vermögen (nach meiner Interpretation)

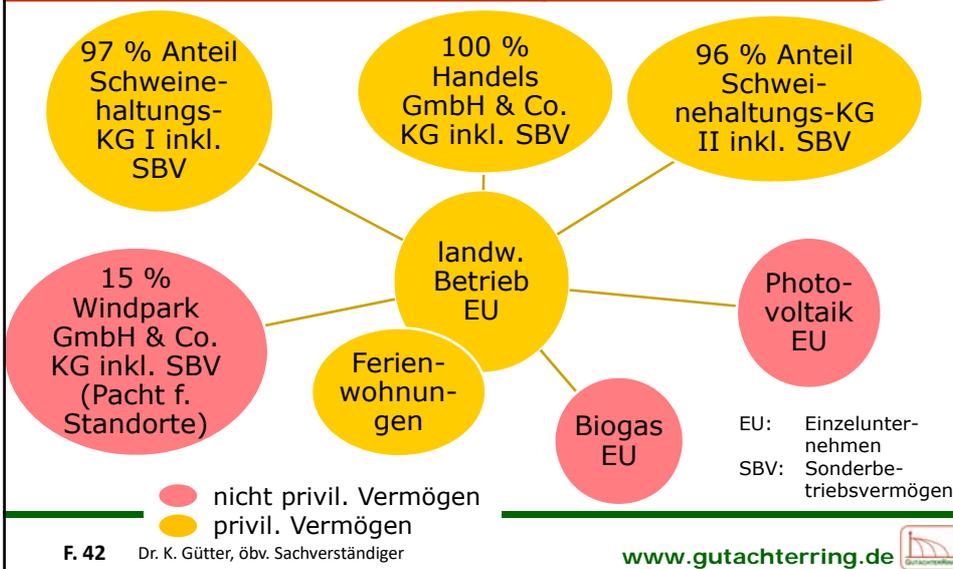
- Mitarbeit durch den Eigentümer
- maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftstätigkeit
- bei Tierhaltung in Gesamtsicht nen-nenswerte Flächegebundenheit

F. 41 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung im großen Betrieb



Bewertung von Gesellschaften

- Bewertung für Gesellschafter A einer privilegierten Gesellschaft

nachhaltiger Gewinn der Gesellschaft/Jahr	175.000 €	
./. Vorabgewinn A	-25.000 €	
./. Vorabgewinn B	-45.000 €	
Restgewinn	105.000 €	
davon A 50%	52.500 €	
davon B 50%	52.500 €	
Gewinn A insgesamt	77.500 €	
Gewinn A	77.500 €	Vorgehensweise alt
abzgl. Lohnansatz	-30.000 €	
mod. Reinertrag für A	47.500 €	
Kapitalisator	17	- 112.500 €
privilegierter Ertragswert	807.500 €	695.000 €

F. 43 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

Bewertung von Gesellschaften

- keine Berücksichtigung der variablen Gesellschafterkonten (unendlich betrachtet gleichen sich die Konten aus)
- Besonderheiten des Gesellschaftervertrages berücksichtigen
 - bei der Gewinnverteilung
 - sind z. B. unausgeglichene Gesellschafterkonten innerhalb einer bestimmten Zeit auszugleichen

F. 44 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger www.gutachtering.de

Gliederung

(7) latente Ertragssteuern

(8) privilegierter Ertragswert/Verkehrswert

(9) Berücksichtigung von Pachtflächen

(10) Besonderheiten beim Zugewinn

F. 47 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BGH-Urteil vom 13.04.2016

- Von dem nach § 2049 BGB ermittelten Ertragswert sind keine latenten Steuern wertmindernd abzuziehen, weil im Fall des § 1376 Abs. 4 BGB eine Veräußerung denknotwendig ausgeschlossen ist.
 - ♦ im Urteil zitierte Auffassung des OLG Stuttgart, die vom BGH nicht beanstandet (aber auch nicht befürwortet) wird

F. 48 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Latente Ertragssteuern

- nur bei Gegenständen oder Unternehmen, die nach dem Verkehrswert bewertet werden
 - z. B. PV-Anlage, Biogasanlage, Flächen, die in der Ehezeit erworben wurden
- nicht bei privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben (BGH-Urteil)

F. 49 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Gliederung

- (7) latente Ertragssteuern
- (8) privilegierter Ertragswert/
Verkehrswert**
- (9) Berücksichtigung von Pachtflächen
- (10) Besonderheiten beim Zugewinn

F. 50 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

privil. Ertragswert/Verkehrswert

- Prüfung, ob Verkehrswert abzgl. latente Steuern nicht geringer ist, als nach dem privilegierten Ertragswert! (BGH-Urteil)
 - z. B. bei ertragsstarken Sonderkultur- und Weinbaubetrieben (wegen Kapitalisator)

F. 51 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Gliederung

- (7) latente Ertragssteuern
- (8) privilegierter Ertragswert/Verkehrswert
- (9) Berücksichtigung von Pachtflächen**
- (10) Besonderheiten beim Zugewinn

F. 52 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Pachtflächen unendlich?

- Köhne: *„Wenn diesbezügliche Pachtverhältnisse zum Bewertungsstichtag noch langfristig bestehen oder relativ sicher davon auszugehen ist, dass sie verlängert werden, dann können die zugepachteten Flächen wie eigene bei der Reinertragsermittlung behandelt werden.“*

F. 53 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

BGH-Urteil vom 13.04.2016

- Erträge, die aus gepachteten Flächen herrühren können nicht ohne weiteres mit denjenigen gleich bewertet werden, die aufgrund der Nutzung eigener Flächen erzeugt werden.
 - ♦ der Pachtaufwand ist abzuziehen (wie bisher)
 - ♦ wegen der unsicheren zukünftigen Ertragslage ist bei Pachtflächen der Kapitalisator zu reduzieren (über Kapitalisierungsdauer und/oder Zinssatz)

F. 54 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Problemfall – Pachtflächen

- Vorgehensweise bei auslaufenden Pachtverträgen
 - der **endliche** Reinertragsanteil der Pachtflächen wird berücksichtigt
 - zusätzlich ist frei werdendes Inventar (z. B. Zahlungsansprüche) am Ende der Pachtdauer zusätzlich in abgezinster Form zu berücksichtigen
 - Achtung: Dieser endliche Pachtanteil ist nicht privilegiert → abweichender Zinssatz; latente Ertragssteuern berücksichtigen

F. 55 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Berücksichtigung der (endlichen) Pachtflächen beim privil. Ertragswert

- Pachtflächenumfang mit den bisherigen Pachtpreisen langfristig sicher?
 - ja: → keine Korrekturen (s. Köhne)
 - nein: → Korrekturen
 - a) beim Pachtpreis oder
 - b) beim Kapitalisator

F. 56 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Korrekturen beim Pachtpreis a)

- Ansatz von (meist höheren) marktüblichen Pachten bei der Ableitung des nachhaltigen Gewinns
- daraus den privilegierten Ertragswert ableiten
- jährlichen Vorteil/Nachteil der vertraglichen Pachten ermitteln
 - ⇒ Kapitalisierung über die Restlaufzeit der Pachtverträge (pauschaliert mit dem Zinssatz aus dem Multiplikator)
 - ⇒ Wert als Zuschlag zum privil. Ertragswert

F. 57 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Korrekturen beim Kapitalisator b)

- Ermittlung des privilegierten Ertragswertes bei endlicher Berücksichtigung der Pachtflächen

nachhaltiger Gewinn \cdot /. Lohnansatz + Pachtaufwand



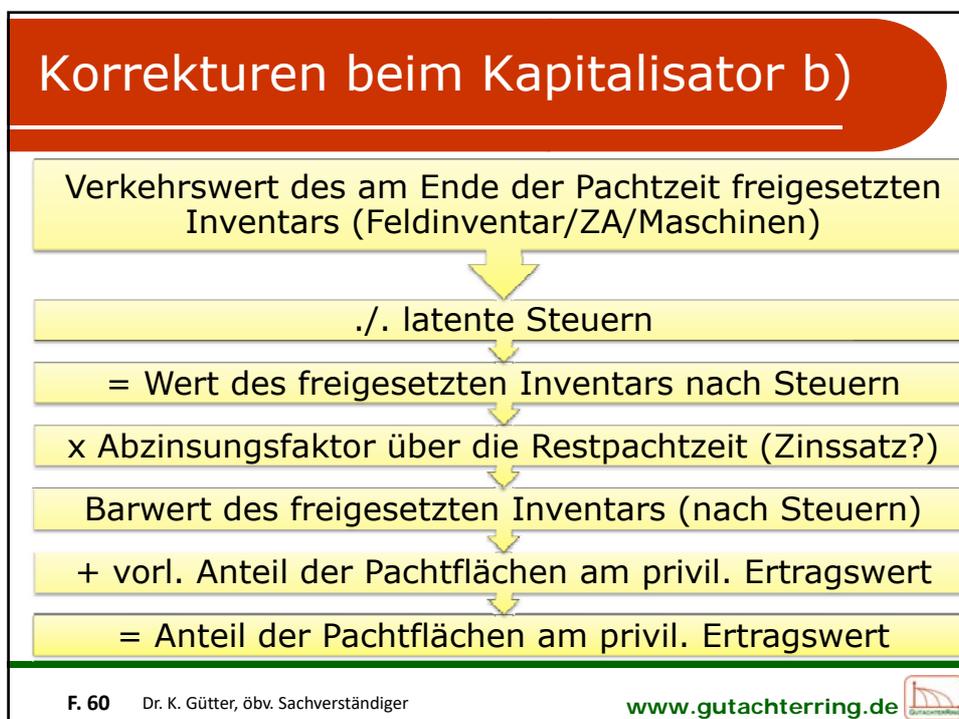
: Gesamt-LF des Betriebes [ha]



= Zinsertrag des Eigenkapitals bei Pachtfreiheit / ha

F. 58 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 



Besonderheiten beim Zugewinn

- ⇒ die Voraussetzungen zur Privilegierung müssen an beiden Stichtagen gegeben sein
- ⇒ für die unterschiedlichen Stichtage sind immer die selben Bewertungsverfahren anzuwenden
- ⇒ je nach Bewertungsobjekt können allerdings auch unterschiedliche Bewertungsverfahren zum Einsatz kommen
- ⇒ nach Köhne geringeres Maß der Objektivierung bei der Ableitung des korrigierten Gewinns

F. 63 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit

und wünsche Ihnen gutes Gelingen bei Ihrer Beratungstätigkeit



F. 64 Dr. K. Gütter, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de

