

Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil I)

1. Einleitung

Der in den letzten Jahrzehnten erfolgte Strukturwandel in den landwirtschaftlichen Betrieben Österreichs wird – zumindest in groben Zügen – als bekannt vorausgesetzt. Bereits im Jahre 1958 hat der Gesetzgeber in Form des Anerbengesetzes, BGBl 1958/106, wesentliche Schritte gesetzt, um im Rahmen der Erbfolge lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieben in Form von Erbhöfen den Weiterbestand zu ermöglichen. Das Anerbengesetz gilt allerdings nicht in den Bundesländern Kärnten und Tirol, in denen aber ähnliche Bestimmungen mit gleicher Zielsetzung gelten. Das Anerbengesetz wurde mit BGBl 1989/659 novelliert. Auch danach hat sich infolge der wirtschaftlichen und politischen Veränderungen die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe verringert, die Betriebsgrößen haben sich verändert und der Anteil an Nebenerwerbsbetrieben hat sich beträchtlich ausgeweitet. Dadurch wurde die Bedeutung des Anerbenrechts in der Landwirtschaft als Instrument zur Erhaltung von existenzfähigen Betrieben und somit auch eines funktionsfähigen ländlichen Raumes wesentlich verstärkt.

Aus der betriebswirtschaftlichen Perspektive eines in der Landwirtschaft tätigen Sachverständigen sind im Rahmen des Anerbenrechts zwei Bereiche von umfassender Bedeutung:

- die Ermittlung der Erbhofeigenschaften unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben;
- die im Zusammenhang mit dem „Wohlbestehen-Können“ notwendige Ermittlung des Übernahmepreises (Übernahmewertes).

Zur Bestimmung des Vorliegens eines Erbhofes nach dem Anerbengesetz wird auf die fachlichen Ausführungen in Heft 4/2013 der vorliegenden Zeitschrift verwiesen.¹ Die Entscheidung über das Vorliegen eines Erbhofes ist von der Ermittlung des Übernahmepreises klar zu trennen: „**Die Entscheidung, ob ein Erbhof vorliegt, ist von jener darüber, wie hoch der Übernahmepreis ist ..., zu unterscheiden**“ (OGH 17. 10. 1985, 6 Ob 30/85).

Der hier vorliegende Artikel beschäftigt sich daher ausschließlich mit dem unter dem zweiten Aufzählungspunkt angeführten Bereich der Feststellung des Übernahmepreises (Übernahmewertes)² aus fachlicher Sicht.

2. Zur Ermittlung des Übernahmepreises laut Anerbengesetz

Im Anerbengesetz ist folgende Bestimmung verankert:

„§ 11. (1) Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von den Miterben im Vergleichsweg bestimmt wird, durch das Verlassenschaftsgericht unter Berücksichtigung aller auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen auf Grund des Gutachtens zweier bäuerlicher Sachverständiger so zu bestimmen, daß der Anerbe wohl bestehen kann. Hiebei ist auf die Interessen der übrigen Miterben gebührend Bedacht zu nehmen. An die Bewertung in einem eidesstättigen Vermögensbekenntnis ist das Verlassenschaftsgericht nicht gebunden.“

(2) Auf dem Erbhof betriebene Unternehmen des Erblassers, die nach § 2 Abs. 3 zum Erbhof gehören und wirtschaftlich nicht unbedeutend sind, sind selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.“

Generell drängt sich die Frage auf, warum das Anerbengesetz den Hofübernehmer begünstigt und warum laut Gesetz auf die Interessen der Miterben lediglich „gebührend Bedacht“ zu nehmen ist. Zu betonen ist, dass diese Begünstigung **nicht der Person des Anerben, sondern der Erhaltung des Hofes** dient. Diese Erhaltung soll aus den im Gesetz definierten ausreichenden Erträgen, unabhängig vom zusätzlichen Einkommen oder Vermögen des Anerben, gesichert werden (siehe dazu OGH 4. 7. 1991, 6 Ob 1588/91). „Zweck der anerbenrechtlichen Sonderbestimmungen ist die Bewahrung lebensfähiger bäuerlicher Betriebe vor den Gefahren der Zerstückelung und einer untragbaren Belastung des Besitznachfolgers ... im Erbfall“ (OGH 10. 3. 1994, 6 Ob 11/93).³

Die **Bestimmung des Übernahmepreises** kann laut § 11 Anerbengesetz entweder

- im Rahmen eines **einvernehmlichen Übereinkommens** der Miterben im Vergleichsweg oder
- über Auftrag des Verlassenschaftsgerichtes mittels eines **Gutachtens zweier bäuerlicher Sachverständiger** erfolgen.

Der im Gesetz angeführte Begriff der **Berücksichtigung aller auf dem Erbhof haftenden Lasten** bedarf wohl keiner näheren Erläuterung.

Anders ist dies beim Begriff des **Gutachtens zweier bürgerlicher Sachverständiger**. Häufig stellt sich die Frage, wann Sachverständige „bäuerliche Sachverständige“ sind. Laut *Kathrein*⁴ müssen diese mit den „Verhältnissen in der Land- und Forstwirtschaft“, also insbesondere deren ökonomischen Gegebenheiten und deren Auswirkungen, vertraut sein. Diese besonderen Fachkenntnisse sind auch deshalb notwendig, da diese Sachverständigen den Übernahmepreis unter den heute bestehenden agrarpolitischen Rahmenbedingungen und der Prämisse des „Wohlbestehen-Könnens“ zu ermitteln haben. Ein zu geringer Übernahmepreis benachteiligt die weichenden Miterben, ein zu hoher Übernahmepreis bewirkt, dass – entgegen der Gesetzesintention – der zu beurteilende Betrieb langfristig nicht weiterbestehen kann.

Zur angeführten Prämisse des „**Wohlbestehen-Könnens**“ ist anzuführen, dass dieser Effekt aus fachlicher Sicht nur dann gegeben ist, wenn **langfristig** (Generationenfolge) bäuerliche Betriebe nicht zum Zwecke der Befriedigung der weichenden Erben betriebsnotwendige Substanz veräußern müssen. *„Der Hofübernehmer muß wohl bestehen können; er ist demnach in die Lage zu versetzen, seinen Abfindungsverpflichtungen ohne Gefahr für die Lebensfähigkeit des Hofes nachzukommen; insbesondere soll er nicht genötigt sein, lebenswichtige Teile der Wirtschaft zu verkaufen“* (OGH 28. 1. 1971, 1 Ob 23/71; 30. 8. 1972, 1 Ob 184/72).

„Der Grundsatz des ‚Wohlbestehen-könnens‘ ist nicht uneingeschränkt anzuwenden, zumal durch die Beschränkung der weichenden Geschwister auf den Pflichtteil bereits dem Gedanken Rechnung getragen wird, daß der Hofübernehmer nicht zu sehr belastet werden soll. Vom Grundsatz des ‚Wohlbestehenkönnens‘ kann keine Rede mehr sein, wenn der Hofübernehmer zum überwiegenden Teil von seinen Einkünften aus seinem Nebenerwerb und nicht aus den Erträgen seiner Landwirtschaft lebt. Dagegen spricht auch nicht der Umstand, daß die Landwirtschaft als förderungswürdig zu betrachten ist“ (OGH 11. 12. 1980, 7 Ob 529/80).

2.1. Zum Begriff des Übernahmepreises

Wie bereits angeführt, stellt der von den Sachverständigen zu ermittelnde Übernahmepreis sowohl für den Anerben als auch für die Miterben die entscheidende Größe für die Möglichkeit der Weiterführung des Betriebes bzw für die Erbfindungen dar.

Dabei ist auf *„den Wert des dem Anerben zufallenden erbhoffreien Vermögens ... bei der Ermittlung des Übernahmepreises nicht Bedacht zu nehmen“* (OGH 5. 4. 1972, 1 Ob 55/72). Dieses ist unabhängig vom Übernahmepreis zu bestimmen;⁵ es wird aber im Regelfall von Sachverständigen zu erfassen, in seinem Wert zu ermitteln (Verkehrswert), in fachlich begründeter Art und Weise aus dem zum Erbhof zählenden Vermögen auszuscheiden und extra auszuweisen sein.

„Einem Übernehmer zugekommene Baugrundstücke, die nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind von vornherein immer mit dem Verkehrswert zu bewerten“ (OGH 25. 6. 1998, 6 Ob 359/97f).

Sehr wohl im Übernahmepreis zu berücksichtigen sind Unternehmen im Sinn des § 2 Abs 3 Anerbengesetz. *Gehören diese zum Erbhof, „so ist auch der daraus erzielte Ertrag bei Ermittlung der jährlichen Durchschnittserträge des (Gesamt-)Betriebes, dessen Erbhofeigenschaft festgestellt werden soll, zu berücksichtigen“* (OGH 5. 12. 1996, 6 Ob 2308/96x).

Aus fachlicher Sicht ist zu betonen, dass die **Bestimmung des Übernahmepreises** anhand der **konkreten betrieblichen Situation**, wie der Flächenausstattung und der Gebäudeausstattung, zu erfolgen hat und **nicht mittels abstrakter**, von den betrieblichen Verhältnissen losgelöster **Daten**.

„Das Kriterium des ‚Wohlbestehenkönnens‘ für die Höhe des Übernahmepreises im Sinne des § 11 AnerbenG stellt auf die Erhaltung des Erbhofes in dem im § 2 AnerbenG genannten Umfang ab. Bei der Festsetzung des Übernahmepreises, der das Wohlbestehenkönnen des Anerben ermöglicht, ist daher vom Erbhof in seiner faktischen Größe auszugehen und nicht zu prüfen, ob der Übernehmer auch bei Erkleinerungen des Erbhofes wohl bestehen könnte“ (OGH 17. 10. 1985, 6 Ob 30/85). *„Es ist ... von seinem faktischen Zustand auszugehen“* (OGH 20. 2. 1986, 6 Ob 2/86). Dieser Sachverhalt bedeutet, dass von den Sachverständigen beispielsweise die Gebäudesituation (Alter, Zustand, Verwendung und Verwendungsmöglichkeiten, Gebäudeüberhang) zu erfassen und zu berücksichtigen ist. Bei der *„Ermittlung des Übernahmewertes des Hofes sind die Kosten der unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten in Abzug zu bringen, während die bloß Verbesserungen dienenden Investitionen nicht in Anschlag gebracht werden dürfen“* (OGH 20. 2. 1986, 6 Ob 2/86). Allerdings gilt in diesem Zusammenhang: *„Für eine hauptsächlich am Ertragswert auszurichtende Festsetzung des Übernahmepreises reicht eine pauschale Bewertung von Baulichkeiten durchaus hin, wenn diese Bewertung für die Ertragswertermittlung ohne entscheidenden Einfluß ist“* (OGH 17. 10. 1985, 6 Ob 32/85).

Der **Übernahmepreis** wird **nicht durch Kapitalisierung der Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft** (= landwirtschaftliches Einkommen = Gewinn = subjektiver Erfolgsmaßstab), sondern mit Hilfe des der Ertragswertermittlung zugrunde liegenden **Reinertrages** (= objektiver Erfolgsmaßstab) berechnet. *„Für die Ermittlung des Übernahmepreises ist der Ertragswert entscheidender Orientierungspunkt“* (OGH 5. 4. 1972, 1 Ob 55/72), da anhand dieser Größe der aus dem Betrieb zu erwartende Nutzen festgestellt werden kann. *„Gedankliche Basis ist heute der Zahlungsstrom, den der Unternehmens- oder Anteilseigner aufgrund seines Engagements zu erwarten hat. Allgemeine Grundlage ... ist demnach der Ertragswert und nicht der Substanzwert“* (OGH 16. 12. 1980, 5 Ob 649/80).

2.2. Ertragswertverfahren laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)⁶

§ 5 LBG bestimmt:

„§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“

§ 10 Abs 2 LBG bestimmt:

„(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.“

Aus diesen Gesetzesvorgaben ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- Das LBG enthält Vorgaben zur Reinertragsberechnung, wie die Begriffe „Rohertrag“, „Bewirtschaftungsaufwand“, „Liquidationserlöse“, „Liquidationskosten“ und „Ausfallwagnis“.
- Die bei fehlenden Daten notwendige Vorgangsweise ist im LBG festgelegt.
- Grundlage der Kapitalisierung ist der nach dem Bewertungsstichtag erzielbare Reinertrag.
- Im Rahmen der Kapitalisierung ist von der nachhaltig zu erwartenden Nutzungsdauer auszugehen.
- Die Ermittlung eines angemessenen Zinssatzes richtet sich nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung (langfristige und sichere Veranlagungsformen, zB Sekundärmarkt, Emissionen des Staates) und nicht an der Verzinsung für aufzunehmendes Fremdkapital.
- Die Sachverständigen haben den gewählten Zinssatz detailliert zu begründen.

2.3. Zur Ermittlung des Ertragswertes im Rahmen des Anerbenrechts

2.3.1. Ermittlung des Reinertrages

Dem Begriff des Reinertrages als objektiven Erfolgsmaßstab liegt die Fiktion eines Betriebes zugrunde, der ausschließlich mit Eigenkapital finanziert wird (keine Schuldzinsen), der ausschließlich über Eigenfläche verfügt (keine Pachtzinsen), der keine Altenteilerlasten (Ausgedingelasten) zu tragen hat und der ausschließlich mit Fremdarbeitskräften wirtschaftet. Der unter diesen Prämissen zu errechnende Reinertrag ist daher der Verzinsung des gesamten im Betrieb eingesetzten Kapitals⁷ gleichzusetzen. **Aus fachlicher Sicht kann dabei nicht von dem für Zwecke der Bestimmung der Erbhofeigenschaft ermittelten landwirtschaftlichen Einkommen laut § 1 Abs 1 Anerbengesetz ausgegangen werden, da dieses auf eine durchschnittliche mögliche Wirtschaftsführung und nicht auf die konkrete Bewirtschaftungsart abzielt.** Primär wird bei der Beurteilung der Erbhofeigenschaft von dem Betriebserfolg ausgegangen, der von einem durchschnittlichen Landwirt bei ortsüblicher Bewirtschaftung erzielbar ist (siehe dazu OGH 21. 6. 2001, 6 Ob 102/01w; 28. 6. 2000, 6 Ob 144/00w). Diese laut § 1 Abs 1 Anerbengesetz ausschließlich für die Beurteilung der Erbhofeigenschaft zu ermittelnde durchschnittliche Bewirtschaftungssituation kann im konkreten Einzelfall beträchtlich von den tatsächlichen betrieblichen Gegebenheiten abweichen. Im Zusammenhang mit der **Ermittlung des Reinertrages** ist aber aus fachlicher Sicht auf die im **konkreten Einzelfall bestehenden Verhältnisse** Bezug zu nehmen. Bei erkennbaren Abweichungen zwischen den durchschnittlichen Bewirtschaftungsverhältnissen und der konkreten Einzelsituation werden daher die Sachverständigen in begründeter Art und Weise in ihren Gutachten diese Abweichungen zwischen den durchschnittlichen und den konkreten Ergebnissen des Einzelfalles darzustellen haben.

Zur Ermittlung des Reinertrages können folgende Berechnungsansätze angewendet werden:

- Konkrete **Errechnung mit Hilfe von einzelbetrieblichem Datenmaterial**, also aus den Daten des Betriebes einschließlich Zuschüssen und Förderungen.

Berechnungsschema des Reinertrages für einen Betrieb mittels betrieblicher Erträge und Aufwendungen

Unternehmensertrag einschl. Förderungen u. Ausgleichszahlungen

- Unternehmensaufwand (subjektiver Aufwand)
- = Gewinn (= landwirtschaftliches Einkommen)
- + Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingeleistungen
- = Roheinkommen
- Lohnansatz der betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte
- = **Reinertrag des Betriebes** (Bodenkapital + Besatzkapital)

- **Ermittlung mit Hilfe des Deckungsbeitrages des Gesamtbetriebes** bzw aus der Summe der einzelnen Deckungsbeiträge: Werden dazu Daten aus dem sogenannten Standarddeckungsbeitragskatalog⁸ herangezogen, ist zu beachten, inwieweit diese Daten mit den Gegebenheiten des zu bewertenden Betriebes übereinstimmen. Hierbei sind im Normalfall die Standarddaten – beispielsweise wegen einer stark abweichenden Maschinen- oder Gebäudeausstattung – entsprechend zu adaptieren. Falls im Zusammenhang mit der Fixkostenberechnung Daten der Buchführungsergebnisse des Grünen Berichtes herangezogen werden, sind auch hier betriebsbezogene Abweichungen entsprechend zu berücksichtigen.

Berechnungsschema des Reinertrages für einen Betrieb mittels der Deckungsbeitragsrechnung

Summe der einzelnen Deckungsbeiträge = Gesamt DB des Betriebes

- + Förderungen u. Ausgleichszahlungen
- Fixkosten (Festkosten) wie Abschreibungen, Sachversicherungen etc.
- = Gewinn (= landwirtschaftliches Einkommen)
- + Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingeleistungen
- = Roheinkommen
- Lohnansatz der betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte
- = **Reinertrag des Betriebes** (Bodenkapital + Besatzkapital)

- Ermittlung über den sogenannten **Nettopachtzins**: Hierbei wird von einem Betrieb ausgegangen, der sämtliche Betriebsteile (Flächen und Gebäude) verpachtet hat. Diese Situation ist in der Realität im Regelfall nicht gegeben. Normalerweise werden betriebliche Acker- und Wiesenflächen verpachtet; Wälder, Hofflächen, Gebäude und Restflächen verbleiben hingegen beim Verpächter. Aus diesem Grund können die um Steuern verringerten Pachteinnahmen (= Nettopacht) nicht mit dem Reinertrag des Betriebes gleichgesetzt werden. Vielmehr sind Einnahmen (zB fiktiver Wohnungsmietwert) und dem Verpächter verbliebene Aufwendungen (zB für Gebäudeerhaltung, Abschreibungen), Steuern und Versicherungen mitzuberechnen, um zum tatsächlichen Reinertrag des Betriebes zu gelangen.

Die Anwendung der angeführten Korrekturpositionen beruht auf der bereits erwähnten Fiktion des Reinertrages und zwar eines von Schuldzinsen, Pachtzinsen und Ausgedingelasten freien Betriebes, welcher ausschließlich mit Fremdarbeitskräften wirtschaftet. In diesem Fall stellt der Reinertrag die ausschließliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals dar und ist zwecks Errechnung des Ertragswertes zu kapitalisieren.

2.3.2. Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors

Der Kapitalisierungsfaktor ist ein **Rentenbarwertfaktor**, dessen Größe einerseits von der **Laufzeit** (Anzahl der Jahre = n) und andererseits vom **unterstellten Zinssatz**

(= p in Prozent) abhängt. Mittels dieses Rentenbarwertfaktors werden die zukünftig zu erwartenden Reinerträge mit ihrer unterschiedlichen Wertigkeit auf den Zeitpunkt null (= Bewertungsstichtag) bezogen.

Die Verwendung eines unbegrenzten **Zeitraumes** ist deshalb nicht angebracht, da der den Erbhof übernehmende Anerbe aufgrund seines Alters nur über eine gewisse Zeit Nutzen aus dem Erbhof ziehen kann bzw ziehen wird (Generationenfolge). Würde der voraussichtliche Zeitraum der Bewirtschaftung durch den Anerben als Kriterium herangezogen, dann hätte dies den Effekt, dass sämtliche vom Anerben voraussichtlich erwirtschaftbaren Reinerträge in den Übernahmepreis einfließen, der Anerbe zwar am Erbhof wirtschaften könnte, sämtliche Reinerträge aber über den Übernahmepreis den Miterben zufallen würden. Aus fachlicher Sicht erscheint es daher sinnvoll,⁹ den in die Rentenbarwertrechnung einfließenden Zeitraum mit der halben voraussichtlichen Bewirtschaftungsdauer des Erbhofes durch den Anerben zu beschränken. Dadurch erhält der Anerbe die halben Reinerträge als Anreiz zur geordneten Weiterführung des Erbhofes und die Miterben partizipieren von der zweiten Hälfte, ohne Leistungen in den Erbhof einzubringen. Aus fachlicher Sicht erscheint dieser Vorschlag auch deshalb sinnvoll, da die Zielsetzung des Anerbengesetzes in der Erhaltung eines lebensfähigen Bauernstandes und in der Erhaltung des Familienbesitzes liegt (OGH 17. 10. 1985, 6 Ob 30/85); dies wird durch die angeführte Vorgangsweise gewährleistet.

Diese üblicherweise plausible, einsichtige und nachvollziehbare Vorgangsweise kann allerdings dann nicht angewendet werden, wenn der Anerbe selbst bereits ein sehr hohes Alter aufweist. Wird beispielsweise angenommen, ein 75-jähriger Mann wäre Anerbe, dann hätte dieser laut „Sterbetafel 2000/02 für Österreich“¹⁰ noch eine fernere Lebenserwartung von 9,67 Jahren.¹¹ Eine Berücksichtigung dieses Zeitraumes als Bewirtschaftungsdauer und somit als Grundlage des anzusetzenden Zinssatzes führt aus fachlicher Sicht eindeutig zu einer Benachteiligung der weichenden Erben. In diesem Zusammenhang wäre allerdings die Rechtsfrage zu klären, ob eine nicht mehr im Arbeitsprozess stehende Person oder eine Person, die zur Betriebsführung auf fremde Hilfe angewiesen ist, überhaupt als Anerbe bestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Ertragswertes ist die **Wahl des Zinssatzes** samt dessen fachlicher Begründung mit für die Höhe entscheidend. Der einfache Hinweis, dass der Zinssatz in der Landwirtschaft beispielsweise 2,5 oder 4,0 % betrage, reicht sicherlich nicht als Begründung aus, da im konkreten Einzelfall betriebsindividuelle Zinssätze zwischen annähernd 0,0 % und über 10 % schwanken können. Liegen mehrjährige Ergebnisse einer nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geführten Buchhaltung vor, kann der betriebsindividuelle Zinssatz in fachlich nachvollziehbarer Form errechnet werden. Im Regelfall liegt dieses Datenmaterial aber nicht vor; in diesem Fall muss auf alternative Verzinsungsformen (Veranlagungen

Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (Teil I)

mit ähnlicher Sicherheit wie Grund und Boden) zurückgegriffen werden.

2.3.3. Ermittlung des Zinssatzes

Annahmen:

- Die zur Beurteilung herangezogenen Veranlagungsformen weisen eine ähnliche Sicherheit wie Grund und Boden auf. Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der sogenannten Emissionsrendite als auch bei der Sekundär-

marktrendite gegeben, da diese entsprechende Sicherheiten aufweisen.

- Die Berücksichtigung der realen Geldentwertung erfolgt anhand der Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (hVPI).
- Wegen der vom Gesetzgeber angestrebten Langfristigkeit der Auswirkungen des Anebenrechtes wird die Entwicklung der letzten 30 Jahre deshalb gewählt, um kurzfristige Schwankungen von Zinsen oder des hVPI auszugleichen.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors für das Jahr 2014

Datenzeitraum: letzte 30 Jahre

Jahr	Emissionsrendite	Sekundärmarktrendite	Mittelwert in %	Inflationsrate % (harm.VPI *)
1984	8,54	8,02	8,28	5,60
1985	8,11	7,77	7,94	3,20
1986	7,30	7,33	7,32	1,70
1987	6,73	6,94	6,84	1,40
1988	6,69	6,67	6,68	1,40
1989	7,07	7,13	7,10	2,20
1990	8,59	8,74	8,67	2,80
1991	8,41	8,62	8,52	3,10
1992	7,91	8,27	8,09	3,50
1993	6,21	6,63	6,42	3,20
1994	6,67	6,70	6,69	2,70
1995	6,65	6,48	6,57	1,60
1996	5,76	5,30	5,53	1,80
1997	5,27	4,79	5,03	1,20
1998	4,55	4,29	4,42	0,80
1999	4,13	4,10	4,12	0,50
2000	5,39	5,32	5,36	2,00
2001	4,75	4,62	4,69	2,30
2002	4,80	4,40	4,60	1,70
2003	4,07	3,41	3,74	1,30
2004	4,04	3,41	3,73	2,00
2005	3,58	2,97	3,28	2,10
2006	3,74	3,64	3,69	1,70
2007	4,21	4,24	4,23	2,20
2008	4,16	4,11	4,14	3,20
2009	3,70	3,28	3,49	0,40
2010	2,98	2,47	2,73	1,70
2011	3,10	2,63	2,87	3,60
2012	2,45	1,49	1,97	2,60
2013	1,77	1,06	1,42	2,10
Mittelwert	5,38	5,16	5,27	2,19
Inflationsbereinigter Zinssatz = RKF = p Kapitalisierungsfaktor bei ewiger Rente (100/RKF) Bei einer endlichen Rente erfolgt die Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente ($a_{p,n}$) – siehe Folgeseiten			gerundet 3,01 33,22	

Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (Teil I)

Emissionsrendite in % p.a. Bund

Internetveröffentlichung der OeNB (<http://www.oenb.at>) – Statistik und Meldeservice –
Statistische Daten – Zinssätze und Wechselkurse –
Renditen auf dem öst. Rentenmarkt – Tabelle

Sekundärmarktrendite in % p.a. Bund

Datenherkunft wie Emissionsrendite; idente Tabelle

Harmonisierter VPI Gesamtindex Veränderung zum Vorjahr in %

Internetveröffentlichung der OeNB (<http://www.oenb.at>) – Statistik und Meldeservice –
Statistische Daten – Preise, Wettbewerbsfähigkeit –
Verbraucherpreise – Harmonisierter Verbraucherpreisindex – Tabelle

* 1987 und davor: Nationaler Verbraucherpreisindex

Berechnungsformel:

NKF = Zinssatz vor Inflationsbereinigung in %

DF = Geldentwertungsrate (Inflationsrate = harmonisierter VPI) in %

RKF = Inflationsbereinigter Zinssatz in %

$$\text{RKF} = ((1+\text{NKF}/100) / (1+\text{DF}/100)) * 100 - 100$$

Rentenbarwertfaktoren für endliche Zeiträume können Tabellenwerken¹² entnommen werden.

2.4. Zur Berechnung des Übernahmepreises

In knapper Form kann diese wie folgt dargestellt werden:

- Ermittlung des Reinertrages des Erbhofes
- Summe Reinertrag mal Rentenbarwertfaktor (betriebsindividuell)
- Ergibt **Ertragswert**
- abzüglich der vom Anerben laut Anerbengesetz zu leistenden Belastungen (zB Ausgedinge, Betriebsschulden)
- abzüglich Kosten der Betriebsübernahme
- plus/minus rückgestautem Erhaltungsaufwand, Übergang an Holzvorräten¹³ etc
- plus Wert von Unternehmen laut § 2 Abs 3 Anerbengesetz (diese sind laut § 11 Abs 2 Anerbengesetz mit dem Verkehrswert zu schätzen)
- ergibt den **Übernahmepreis**.

Der laut Gesetzgeber entscheidende Übernahmepreis ist anhand der konkreten **betrieblichen Verhältnisse**, also

unter Berücksichtigung von Schulden, zu übernehmenden Ausbildungskosten weichender Erben etc zu ermitteln. Hierbei stehen die Interessen des Landwirtschaftsbetriebes, dessen „Wohlbestehen-Können“, den an die weichenden Erben zu zahlenden Beträge gegenüber. Wesentlich ist jedoch das vom Gesetz vorgegebene Grundprinzip der Erhaltung der Existenzfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

„Die Möglichkeit eines Abverkaufes von Grundstücken hat bei der Ermittlung des Übernahmepreises grundsätzlich außer Ansatz zu bleiben, weil nach den erkennbaren Zielen des Anerbenrechtes Erbhöfe in ihrer tatsächlich vorhandenen Betriebsgröße und nicht bloß in ihrem theoretischen Mindestmaß im Erbwege derart in die Hand einer einzigen natürlichen Person übergehen sollen, daß diese wohl bestehen könne“ (OGH 17. 10. 1985, 6 Ob 32/85; 14. 7.1988, 6 Ob 16/88).

„Die ausschließliche Heranziehung des Ertragswertes als maßgeblichen Orientierungspunkt hat nur dann ihre Berechtigung, wenn durch die damit bewirkte Begünstigung des Anerben die Existenz eines Betriebes sichergestellt wird. Wenn dies von vorneherein nicht möglich ist, käme die ... angestrebte Wahrung des Grundsatzes des Wohlbestehenkönnens ausschließlich einer sachlich nicht gerechtfertigten Enteignung der weichenden Miterben gleich“ (OGH 13. 7. 2000, 6 Ob 181/00m).

Ermittlung des Übernahmepreises unter Berücksichtigung des „Wohlbestehen-Könnens“

Annahme: Ermittlung mit Hilfe des landwirtschaftlichen Einkommens

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft bei betriebsnotwendigem Arbeitskräftebesatz

- + plus Schuldzinsen, Pachtzinsen und Ausgedingelasten
- minus Lohnansatz für betriebsnotwendige Arbeitskräfte
- = **Reinertrag** (dient zur Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals)

Reinertragsverzinsung = $p = \text{Reinertrag} / \text{Gesamtkapital}$

$n = \frac{1}{2}$ Generationenfolge; bzw auf den speziellen Fall
abgestellter Zeitraum

- x Rentenbarwertfaktor zur Ermittlung des Ertragswertes

= **Ertragswert des Erbhofes**

- +/- ● Zusätzlich noch Berücksichtigung weiterer Gegebenheiten, wie
 - Situation zum Übergabezeitpunkt (Rückstände im Erhaltungsaufwand, Gebäudebestand, Maschinenbestand, zu übernehmende Verbindlichkeiten, Bestand an Vorräten, an Finanzbeständen [zB Überhang an Holz, zu übernehmende Betriebsschulden])
 - Vom Anerben zu übernehmende Belastungen (Ausgedingeleistungen, Ausbildungs- und Unterhaltskosten minderjähriger Erben)
 - Kosten der Betriebsübernahme (eventuell Begräbniskosten, Grundbuch, Notar)

ergibt = **Übernahmepreis des Erbhofes**

Übernahmepreis und erbhoffreies Vermögen bilden nunmehr die Verlassenschaft, die entsprechend der Erbanteile vom Gericht aufzuteilen sind. Der Anerbe schuldet der Verlassenschaft den Übernahmepreis, ist aber entsprechend der Erbquote am monetären Wert der Verlassenschaft mitbeteiligt.

Fortsetzung im nächsten Heft.

Anmerkungen:

- ¹ Haimböck, Zur Bestimmung der Erbhofeigenschaften eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs aus fachlicher Sicht, SV 2013/4, 200.
- ² Diese Begriffe werden in diesem Zusammenhang – auch von der Rechtsprechung – als synonyme Begriffe verwendet, obwohl in fachlicher Hinsicht Differenzen zwischen „Wert“ und „Preis“ bestehen.
- ³ Die Begriffe „Betrieb“ und „Unternehmen“ werden in dieser Veröffentlichung synonym verwendet; sie sind im Bereiche der Landwirtschaft häufig ident.
- ⁴ Kathrein, Anerbenrecht (1990) 35.
- ⁵ „Bezüglich des frei vererblichen Vermögens hat das Verlassenschaftsgericht zunächst eine Einigung zwischen den Erben zu versuchen und, wenn diese nicht zum Erfolg führt, im Sinne des § 10 Abs 1 AnerbenG eine Erbteilung auch hinsichtlich des freivererblichen Vermögens vorzunehmen“ (OGH 17. 10. 1962, 1 Ob 225/62).

⁶ Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

⁷ Ident mit dem gesamten Betriebsvermögen.

⁸ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Deckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung 2008 (2008).

⁹ Diese Vorgangsweise stellt lediglich einen Vorschlag dar, der im Einzelfall entsprechend nachvollziehbar begründet abzuwandeln sein wird.

¹⁰ Abrufbar unter <http://www.statistik.at>; aktuelle Sterbetafel 2000/02.

¹¹ Die in der Sterbetafel in der Spalte „Fernere Lebenserwartung im Alter x in Jahren“ = Spalte e(x) angeführte Zahl bedeutet die mittlere restliche Lebensdauer e(x) eines X-Jährigen.

¹² Der Autor dieser Veröffentlichung hat dazu ein entsprechendes Excel-Programm entwickelt und stellt die Ergebnisse für 5, 10, 15, 20, 25 und 30 Datenjahre zur Verfügung (E-Mail-Adresse: helmut.haimboeck@chello.at).

¹³ Siehe dazu OGH 7. 12. 1995, 6 Ob 1023/94.

Korrespondenz:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck
Görgengasse 23c/6, 1190 Wien
Tel.: 01 / 320 67 27
Mobil: 0699 / 11 77 67 64
E-Mail: helmut.haimboeck@chello.at