

Diskontierungsverfahren zur Bewertung von landwirtschaftlichen Unternehmen, Liegenschaften und in anderen Ertragswertrechnungen

Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über die wichtigsten im Bereich der Landwirtschaft anwendbaren Diskontierungsmethoden.

1. Terminologie und Umfeld

1.1. Anlässe und Diskontierungsverfahren

Werden Diskontierungsverfahren in landwirtschaftlichen Taxationen angewandt, ist zwischen

- Unternehmensbewertungen/Diskontierungsmethoden der Unternehmensbewertung und
- Liegenschaftsbewertungen/Diskontierungsmethoden zur Liegenschaftsbewertung

zu unterscheiden.¹

Diskontierungsverfahren kommen im Wesentlichen bei folgenden Anlässen zur Anwendung:

- Unternehmensbewertungen/unternehmensorientierte Taxationen:
 - Ermittlung des Übernahmepreises von Erbhöfen im Anerbenrecht (§ 2 Anerbengesetz) als Grundlage für Auszahlungsansprüche von weichenden Erben;
 - Erwerbsverlustrechnungen (in der Regel als Vermögensfolgeschaden);
 - Abfindungsansprüche von Gesellschaftern oder Ehegatten im Scheidungsverfahren;
 - Beleihungswert im Falle von betrieblichen Investitionen;
 - Ermittlung von Ablösen für bzw Vermögens(folge)schäden an oder bei Entzug von landwirtschaftlichen Zweckbauten, Wirtschaftsgebäuden oder Dauerkulturen;
 - steuerliche Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben (§ 32 BewG);
- Liegenschaftsbewertungen/liegenschaftsorientierte Taxationen:

- Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften mit bodengebundenen betrieblichen Anlagen, Gebäuden und Dauerkulturen;
- Deformation und Verkleinerungen von Liegenschaften als Vermögensfolgeschaden bei Flächenentzug (Ablösen/Enteignungen).

Die gesetzliche Grundlage, die ständige Rechtsprechung, der Stand der Wissenschaft und die Fragestellung implizieren die anzuwendende Methode und den Rahmen für den Zinssatz (Kapitalisierungsfaktor).

Die im Rahmen einer Liegenschaftsbewertung anzuwendenden Zinssätze sind daher in der Ableitung und Begründung von denen, die in einer Unternehmensbewertung anzuwenden sind, zu differenzieren. Das Risiko einer Unternehmensführung wird in der Regel höher sein als das bloßer Liegenschaftsverwaltung.²

Relevante Diskontierungsmethoden und Anwendungen sind:

- Ertragswertverfahren:
 - traditionelles Reinertragsverfahren;
 - modifiziertes Reinertragsverfahren;
- Pachtertragswert;
- *Discounted-cash-flow*-Verfahren (DCF-Verfahren);
- Ersatzwertverfahren;
- Erwerbsverlustrechnung;
- Deformationsentschädigungsrechnung;
- Ertragswertverfahren nach § 5 LBG iVm ÖNORM B 1802;³
- pauschales Verfahren (Einheitswert) nach § 32 BewG.

1.2. Unternehmensbewertung – Liegenschaftsbewertung

Unternehmenswerte werden in der Regel mittels Diskontierungsverfahren ermittelt.⁴ Diskontierungsverfahren liegt die Annahme zugrunde, dass Substanz so lange null wert

ist, als sie keinen Ertrag zu erwirtschaften in der Lage ist.⁵ Der Wert eines Unternehmens ergibt sich, wenn man ausschließlich finanzielle Ziele zugrunde legt, aus dem Barwert der dem oder den Unternehmenseigentümern zufließenden finanziellen Überschüsse, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der etwaigen Veräußerung nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden können (\approx Zukunftserfolgswert bzw Fortführungswert). Die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet, wenn keine rechtlichen oder tatsächlichen Gründe zur Unternehmensfortführung gegeben sind, der Liquidationswert. Der Liquidationswert ergibt sich im Bereich der Landwirtschaft im Wesentlichen aus dem aus Liegenschaftswerten bestehenden Substanzwert.

Der mittels eines Diskontierungsverfahrens festgestellte Wert eines gewinnbringenden Unternehmens wird in der allgemeinen Wirtschaft in der Regel höher als der Liquidationswert sein. Der Liquidationswert von landwirtschaftlichen Betrieben liegt hingegen in der Regel beim rund Fünf- bis 10-Fachen des landwirtschaftlichen Unternehmenswerts. Der Hauptgrund für diese Verwerfung ist, dass der land- und forstwirtschaftliche Immobilienmarkt nur ein Teilmarkt ist, der bestenfalls 10 % der jährlichen Transaktionen von landwirtschaftlichen Flächen umfasst.

Der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks setzt sich aus dem produktionswirtschaftlichen Anteil und dem nicht produktionswirtschaftlichen Anteil zusammen.⁶ Der produktionswirtschaftliche Anteil stellt den tatsächlichen wirtschaftlichen Wert des Bodens als Produktionsgrundlage für einen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Der produktionswirtschaftliche Anteil könnte theoretisch als Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags aus der Bewirtschaftung ermittelt werden.

Landwirtschaftliche Grundstückskäufe erfolgen im besten Fall zu Grenzkosten. Oft wird nur Kapital im Unternehmen verschoben (zB nach Baulandverkauf). Branchenfremde sehen landwirtschaftlichen Boden meist nicht als unternehmerische Investition, sondern nur mehr als zwar niedrig verzinst, aber sichere Anlage. Ein Kapitalrückfluss aus der Investition in den Boden (Amortisation) ist in der Regel nicht mehr darstellbar. So hat Österreich gegenwärtig die zweithöchsten landwirtschaftlichen Immobilienpreise in der EU nach den Niederlanden.⁷ Die Produktivität ist allerdings nicht vergleichbar.

Der Großteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wechselt im Rahmen einer Betriebsübergabe als Teilschenkung oder entgeltlich auf Grundlage eines im Ertragswertverfahren festgestellten Unternehmenswerts (zirka 60 % der jährlichen Transaktionen) oder unentgeltlich durch Erbschaft (zirka 30 %) den Besitzer. Dieser Markt ist nur beschränkt zugänglich und intransparent.⁸ Der verbleibende Markt (10 %) ist ein extremer Käufermarkt mit spekulativen Preisen, die nicht mit dem produktionswirtschaftlichen Anteil des Bodenwerts korrespondieren. Der nicht produktionswirtschaftliche Anteil des Verkehrswerts ist der aus nicht exakt messbaren Motiven begründete Anteil an der Momentaufnahme Verkehrswert/gemeiner

Wert. In diesem Restmarkt werden jährlich rund 0,25 % der Agrarfläche Österreichs gehandelt.⁹

Der Verkehrswert/gemeine Wert landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften ist daher unter den gegenwärtigen Marktbedingungen in Österreich methodisch nicht sinnvoll als Ertragswert darstellbar. Die Liegenschaftswerte unbebauter landwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden daher in der Regel im Vergleichswertverfahren, die bebauter Grundstücke meist im Sachwertverfahren bewertet. Befinden sich auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Zweckbauten oder Dauerkulturen, deren Ertrag deutlich vom üblichen produktionswirtschaftlichen Wert abweicht, müsste der Verkehrswert nach bzw analog dem Ertragswertverfahren nach § 5 LBG iVm ÖNORM B 1802 ermittelt werden.

Die Diskrepanzen zwischen einem nach dem Vergleichs- oder Sachwertverfahren bestimmten Liegenschaftswert und einem Ertragswert eines Hofes ist Parteien nie einfach zu erklären.¹⁰

Ein land- und forstwirtschaftlicher Unternehmenswert umfasst alle betriebsnotwendigen Immobilien. Dies sind alle produktiven Flächen und die Hofstelle inklusive der Wohngebäude (unabhängig von der Flächenwidmung). Das kann in Einzelfällen die Diskrepanzen deutlich verschärfen. Betriebsnotwendige Flächen in Wohnbaugebieten sind auch bei der Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) eine Herausforderung. Gegebenenfalls stellen sie stille Reserven dar, die gegebenenfalls im Rahmen einer Unternehmensbewertung auch über den Zinssatz berücksichtigt werden können. Inwieweit eine zwar landwirtschaftlich genutzte, aber nicht mit dem Hofverband verbundene Bauparzelle betriebsnotwendig ist, ist aufgrund der betrieblichen Gesamtsituation sachverständig zu beurteilen.¹¹

In der Liegenschaftsbewertung kommen sowohl Substanzwertverfahren (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren) als auch ertragsorientierte Verfahren (Ertragswertverfahren nach der ÖNORM B 1802, DCF-Verfahren nach der ÖNORM 1802-2)¹² zur Anwendung. Der Immobilienbewertung liegen aber immer die Paradigmen Immobilie als Wertspeicher und Immobilienmarktentwicklung zugrunde.¹³

Die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auf eine Immobilienbewertung zu reduzieren, ginge aber nicht nur am Unternehmenszweck vorbei, sondern hätte bei flächendeckender Ausrollung auch gravierende volkswirtschaftliche Folgen. Betriebsübernahmen durch natürliche Personen wären in Österreich aufgrund der Diskrepanz zwischen Unternehmenserfolgswerten und Immobilienpreisen in der Regel nicht mehr finanzierbar. Die Folge wäre eine vorwiegend kapitalfinanzierte Gutswirtschaft bei gleichzeitigem Einbruch der landwirtschaftlichen Immobilienpreise.

Um dieser Marktverwerfung entgegenzuwirken bestimmen daher legislative Maßnahmen (wie zB das BewG oder das Anerbengesetz) ausdrücklich, dass für bestimmte Transak-

tionen jedenfalls als Unternehmenswert der Fortführungswert und nicht der Liquidationswert anzusetzen ist.¹⁴

1.3. Begriff „landwirtschaftlicher Betrieb“

Der Begriff „landwirtschaftlicher Betrieb“ wird in Legistik, Rechtsprechung und auch im österreichischen Sprachgebrauch synonym für das Unternehmen, das Landwirtschaft betreibt, aber auch gleichzeitig für die dem Betriebszweck dienende Tätigkeit verwendet.¹⁵ Ein Unternehmen ist „jede auf Dauer angelegte Organisation selbstständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn ausgerichtet sein“ (§ 1 Abs 2 UGB),¹⁶ und kann mehrere Betriebe umfassen. Im Rahmen der Bewertung einer Landwirtschaft sind daher gegebenenfalls auch verbundene Betriebe bzw Unternehmen als solche,¹⁷ auch wenn diese Unternehmen (steile) anderen steuer- oder gewerberechtlichen Vorgaben unterliegen, zu berücksichtigen.

Wirtschaftlich untergeordnete forstwirtschaftliche Aktivitäten landwirtschaftlicher Betriebe (Standardoutput Forst unter 30 %)¹⁸ können nach Ansicht des Autors nach den im Folgenden beschriebenen Methoden in den Unternehmensertragswert einfließen. Liegt der Standardoutput Forst über 30 % oder ist ein eigenständiger Forstbetrieb abgrenzbar, wäre dieser nach den Bewertungsregeln der Forstwirtschaft als Teilbetrieb zu bewerten.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind in Österreich nach EU-Kriterien nahezu ausschließlich Kleinstunternehmen oder Kleinunternehmen.¹⁹ Wird in der land- und forstwirtschaftlichen Unternehmensbewertung auf methodische Ansätze der allgemeinen Unternehmensbewertung zurückgegriffen, so ist auf für KMU relevante Methoden abzustellen. Multiplikatorverfahren sind im Bereich der Landwirtschaft mangels sinnvoller Vergleichswerte nicht zielführend.

2. Relevante Diskontierungsmethoden im Bereich der Landwirtschaft

Die meisten in der Praxis üblichen Diskontierungsmethoden beruhen in der Zinsfindung auf dem Vergleich mit einer am Kapitalmarkt alternativ zu erzielenden Rendite (Kapitalwertmethode). Im Bereich der Landwirtschaft sind gegenwärtig folgende Diskontierungsmethoden üblich bzw relevant:

2.1. Ertragswertverfahren

2.1.1. Allgemeines

Die im Bereich der Landwirtschaft angewandten Ertragswertverfahren beruhen auf dem Konzept der Bruttokapitalisierung (Gesamtkapitalmethode, *Entity-Ansatz*). Der Ertragswert wird hierbei auf Grundlage des eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals berechnet. Vom Brutto-Gesamtkapital wird anschließend das Fremdkapital abgezogen, um das Eigenkapital des Unternehmens zu ermitteln. Das Ertragswertverfahren der allgemeinen Unternehmensbe-

wertung beruht hingegen am Konzept der Nettokapitalisierung (*Equity-Ansatz* nach dem Fachgutachten KFS/BW 1).²⁰

2.1.2. (Modifizierter) Reinertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts als (modifizierter) Reinertrag ist der Standard für die Ermittlung von landwirtschaftlichen Unternehmenswerten.²¹ Die Reinertragsrechnung wird für die Ermittlung des Übernahmepreises nach dem An Erbenrecht angewendet und kann ebenfalls für die Ermittlung von Unternehmenswerten für Erbfindungen eingesetzt werden. Das Reinertragsverfahren kann methodisch auch für Vermögensvergleichsrechnungen im Falle von Zugewinnausgleichsansprüchen von Ehepartnern oder ausscheidenden Gesellschaftern oder dann, wenn im Zuge von Ablösen oder Enteignungen nicht nur Anlagen, sondern ganze Unternehmensbereiche entwertet werden, verwendet werden.

Der Unternehmensertragswert wird durch Diskontierung des Reinertrags der Planungsperiode ermittelt. Der Reinertrag ist der den Eigentümern auf Grundlage des eingesetzten Kapitals zufließende finanzielle Überschuss (Boden und Besatzkapital). Der Reinertrag entspricht dem operativen Betriebsergebnis eines Unternehmens vor Zinsen und Steuern bzw *earnings before interest and taxes* (EBIT) der allgemeinen Betriebswirtschaftslehre. Das Betriebsergebnis inkludiert die Entlohnung der eingesetzten Arbeit und des eingesetzten Kapitals. Das bedeutet, dass für die Reinertragsermittlung unterstellt wird, dass der Betrieb/das Unternehmen ausschließlich von Fremdarbeitskräften bewirtschaftet wird. Für die Ermittlung des Betriebsergebnisses eines landwirtschaftlichen Betriebs/ Unternehmens ist daher ein Lohnansatz für den Unternehmensleiter und für Familienarbeitskräfte auf Grundlage vergleichbarer Kollektivvertragseinstufungen als Aufwand anzusetzen.

Die Eingangswerte für die Reinertragsrechnung können, wenn das Unternehmen unverändert weitergeführt wird, aus Vergangenheitswerten abgeleitet oder ergänzend auf Grundlage eines Betriebskonzepts, gegebenenfalls auch nach Phasen, geplant werden. In der Praxis wird der Reinertrag aus der Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder einer Deckungsbeitragsrechnung abgeleitet. Notwendige Investitionen und nicht im Unternehmensertragswert berücksichtigte Werte können auch als eigene Positionen erfasst werden.²² Der Unternehmenswert ergibt sich aus dem diskontierten Reinertrag abzüglich der am Betrieb lastenden Verbindlichkeiten (Fremdkapital, kapitalisierte Ausgedingelasten).

Die **traditionelle Reinertragsrechnung** beruht auf der Annahme, dass der Betrieb schuldenfrei ist und weder Pacht noch Ausgedinge zu zahlen hat. Diese Annahme geht von einem tradierten landwirtschaftlichen Betrieb ohne oder mit nur wenigen Pachtflächen aus. Diese Annahme ist jedoch angesichts von Pachtflächenanteilen von 60 % in Ostösterreich bzw 9 % reinen Pachtbetrieben²³

nicht mehr zeitgemäß. Werden Pachtflächen bei einer Bewertung überhaupt nicht berücksichtigt, können weder Fixkosten noch Unternehmerlohn sinnvoll zugeordnet werden. Werden Pachtflächen als Eigenflächen gewertet, sind die errechneten Rückflüsse an die Eigentümer schlicht falsch. Pachtverträge sind (schuldrechtliche) Nutzungsrechte (auch in Hinblick auf § 2 Abs 3 Anerbengesetz) und als solche einzubeziehen.

Die Reinertragsberechnung ist daher bei (selbst) bewirtschafteten Betrieben in der Regel zu modifizieren. In der **modifizierten Reinertragsrechnung** werden Pachtzahlungen und Nebenleistungen des Pächters sowie Leasingraten abgesetzt und mindern so den Reinertrag. Es ist aber jedenfalls vom Gewinn bzw Gesamtdeckungsbeitrag des Unternehmens samt Pachtflächen auszugehen. Das Risiko des Pachtflächenverlustes ist gegebenenfalls mittels Zinszuschlags entsprechend zu berücksichtigen.

Die (modifizierte) Reinertragsrechnung ist ein Verfahren der Unternehmensbewertung. Für die Diskontierung ist daher ein die unternehmerischen Risiken abbildender Zinssatz anzusetzen. Für die Ermittlung des Übernahme-preises nach dem Anerbenrecht wird aufgrund der juristischen Fiktion „schuldenfrei“ für die Berechnung des Unternehmenswerts ein Kapitalisierungszinssatz (Eigenkapitalrendite), in allen anderen Fällen ein Kapitalkostenzinssatz (Gesamtkapitalkosten gewichtet aus Fremdkapitalkosten und Eigenkapitalrendite) anzuwenden sein. Das Fremdkapital wird vom ermittelten Unternehmenswert anschließend abgezogen (Bruttomethode oder *Entity-Ansatz*).

2.1.3. Pächtertragswert

Der Pächtertragswert ergibt sich aus der kapitalisierten Nettopacht, das heißt aus der Summe der (abgezinsten) künftigen Nettorückflüsse an den Eigentümer (Pachteinnahmen abzüglich Abgaben und vermögensbezogenen Steuern und gegebenenfalls Instandhaltung bei mitvermieteten Gebäuden).

Der Pächtertragswert kann zur Ermittlung des Werts eines gegebenenfalls nicht selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebs, eines ertragsschwachen Betriebs oder zur Bewertung von Flächen in einer Kapitalgesellschaft angesetzt werden.

Die Verpachtung von Flächen oder eines Betriebs ist eine mögliche Alternative zur Selbstbewirtschaftung und dann, wenn man nur finanzielle Ziele zugrunde legt, gegebenenfalls wirtschaftlich sinnvoller als diese. Der Pächtertragswert (gegebenenfalls abzüglich der fiktiven Kosten einer Betriebsaufgabe) stellt somit eine Möglichkeit dar, einen ertragsschwachen Betrieb zu bewerten bzw um einen Übernahmepreis nach dem Anerbenrecht festzustellen.²⁴ Der Pächtertragswert zeigt auch den maximalen Wert, der aufgewendet werden kann, um den Kauf von Grund und Boden aus der Verpachtung des gekauften Grundstücks zu finanzieren.

Der Pachtmarkt (44 % der landwirtschaftlichen Bodennutzung) spiegelt die wirtschaftlichen Verhältnisse der Landwirtschaft besser wider als der Kaufmarkt (0,25 % der landwirtschaftlichen Bodennutzung).²⁵

Da die Pacht alleine dem Eigentümer eines Grundstücks zufließt, zeigt sie unmittelbar die Bodenrente. Der Pächtertragswert auf Grundlage der regionalen Pachten wird daher seit 2016 für die Bewertung des Eigentums an Grund und Boden im Anlagevermögen der freiwillig Buchführenden Betriebe herangezogen.²⁶ Landwirtschaftlicher Boden wird in der Regel nicht betrieblich bewertet, sondern im Privatvermögen gehalten. Der Pächtertragswert würde sich als einfacher und nicht auf spekulativen Verkehrswerten beruhender Ansatz für die Bewertung von Grund und Boden im Anlagevermögen einer Kapitalgesellschaft eignen.

Das Pächtertragsverfahren geht in die Liegenschaftsbewertung über (vergleichbar mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren).²⁷ Für die Diskontierung ist daher in der Regel ein Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

2.2. DCF-Verfahren

Das DCF-Verfahren beruht konzeptionell auf derselben Grundlage wie das Ertragswertverfahren. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren wird der Wert eines Unternehmens nicht durch Kapitalisierung des durchschnittlichen Reinertrags des Planungszeitraums, sondern als Barwert von diskontierten künftigen *free cash flows* ermittelt. Das DCF-Verfahren verlangt aber zwingend eine mehrjährige Detailplanungsphase und eine Fortführungsphase. Für landwirtschaftliche Betriebe ist innerhalb der DCF-Methoden der Ansatz der Bruttokapitalisierung (Gesamtkapitalmethode, *Entity-Ansatz*) in Form des *Total-cash-flow-Ansatzes* der sachlich geeignetste und der der Methodik des modifizierten Reinertrags entsprechende.²⁸ Der *free cash flow* ist jener Teil des Cashflows, der zur freien Verfügung des Managements/Eigentümers für Gewinnausschüttung, Erweiterungsinvestitionen, Beteiligungserwerb, Fremd- und Eigenkapitalrückzahlungen usw bleibt. Der *free cash flow* kann direkt oder indirekt abgeleitet werden. Bei indirekter Ermittlung ergibt sich der *free cash flow* – vereinfacht – aus dem Betriebsgewinn vor Zinsen, aber nach (angepassten) Unternehmenssteuern zuzüglich der Absetzung für Abnutzung (AfA) und abzüglich der Ausgaben für Investitionen. Im *Total-cash-flow-Ansatz* wird eine eventuelle Steuerersparnis durch Fremdkapitalzinsen (*tax shield*) nicht als Abschlag vom Zinssatzes ansetzt, sondern direkt in den *free cash flow* eingerechnet.

Da im Bereich der Landwirtschaft in der Regel keine Bilanzen vorhanden sind und die AfA meist nicht oder nur partiell dokumentiert ist, bietet sich die direkte Ermittlung des *free cash flow*, abgeleitet aus der Deckungsbeitragskalkulation, an. Die oft schwierige nachträgliche AfA-Ermittlung von Gebäuden, Anlagen, Maschinen und Geräten kann dadurch entfallen. Bei Nicht-Kapitalgesellschaften ist

ein Lohnansatz für den Unternehmer bzw. familieneigene Arbeitskräfte anzusetzen. Um den Marktwert des Eigenkapitals, den eigentlichen Unternehmenswert, zu ermitteln, wird der Unternehmensgesamtwert im zweiten Schritt um den Marktwert des Fremdkapitals vermindert.

Der Vorteil der DCF-Methodik gegenüber der klassischen Mehrphasen-Ertragswertmethode liegt in der einfacheren zu handhabenden jahresbezogenen Modellierung von Investitionen oder Bauphasen. Anwendungsfälle ergeben sich, wenn im Zuge von Ablösen oder Enteignungsverfahren nicht nur einzelne betriebliche Anlagen oder Gebäude ersetzt werden, sondern in das Unternehmen strukturell eingegriffen wird. Wird das DCF-Verfahren verwendet, um Vermögensvergleiche infolge von Eingriffen ins Unternehmen zu modellieren, egalisiert sich die Bodenwertfrage. Der Bodenentzug ist dann gesondert zu bewerten.

Das DCF-Verfahren ist ein Verfahren der Unternehmensbewertung. Für die Diskontierung ist ein gewichteter, die unternehmerischen Risiken abbildender Kapitalkostenzinssatz (*weighted average cost of capital*, für landwirtschaftliche Betriebe in der Unterform des *total cash flow*) anzusetzen.

2.3. Ersatzwertverfahren

Das Ersatzwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn im Zuge einer Ablöse oder eines Flächenentzugs der Ersatz einer betrieblichen Anlage (Wirtschaftsgebäude, Dauerkultur oder Ähnliches) durch ein gleiches oder ähnliches Objekt möglich ist und der Ersatzwert geringer ist als der Ertragswert.²⁹

Im Ersatzwertverfahren werden aus den Herstellungskosten der Ersatzanlage deren jährliche Kapitalkosten (AfA und Zinsanspruch) für die mögliche neue Nutzungsdauer ermittelt (entspricht der Annuitätenrechnung aus der Investitionsrechnung). Die jährlichen Kapitalkosten der Ersatzanlage werden um deren Funktionsvorteile im Vergleich zur Altanlage reduziert (zB erhöhte Arbeitseffizienz, niedrigere Energiekosten der neuen Anlage). Dieser Wert wird auf die Restnutzungsdauer der Altanlage kapitalisiert und stellt den vorläufigen Ersatzwert der Altanlage dar. In einem weiteren Schritt wären gegebenenfalls Kosten notwendiger oder anstehender Reparatur- oder Renovierungsarbeiten abzuziehen, um zum Ersatzwert zu gelangen.

Der Bodenwert ist unabhängig davon zu beurteilen. Der Ersatzwert kommt nur zur Anwendung, wenn eine betriebliche Anlage eines Unternehmens ersetzt wird und die Absicht besteht, die entsprechende Produktion aufrechtzuerhalten. Gegebenenfalls ist auch zusätzlich ein Erwerbsverlust anzusetzen, wenn die neue Anlage nicht rechtzeitig zur Verfügung steht. Wird strukturell in ein Unternehmen eingegriffen, sind die unter Punkt 2.1. und 2.2. beschriebenen Verfahren angebracht. Ist davon auszugehen, dass keine weitere wirtschaftliche Nutzung erfolgt, ist ein Sachwert oder Liquidationswert anzusetzen.

Der Ersatzwert drückt eine Ertragswertdifferenz aus. Für die Diskontierung ist nur ein die unternehmerischen Risiken abbildender Kapitalisierungszinssatz anzusetzen.

2.4. Erwerbsverlustrechnung

Die Erwerbsverlustrechnung kommt in Fällen des Flächenentzugs zur Anwendung, wenn die Beschaffung von Ersatzflächen kurzfristig unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Der Erwerbsverlust ist in der Regel zeitlich zu begrenzen oder entsprechend den unternehmerischen Anpassungsmöglichkeiten degressiv zu ermitteln.³⁰

Ein Erwerbsverlust liegt vor, wenn der um einsparbare Fixkosten verminderte Deckungsbeitrag pro Jahr höher ist als der jährliche Zinsertrag aus der Substanzwertentschädigung. In diesem Fall ist der den Zinsertrag übersteigende Betrag zu kapitalisieren und zusätzlich als Erwerbsverlust zu entschädigen. Der kapitalisierte Erwerbsverlust gleicht die vorübergehend remanenten fixen Arbeitskosten des Betriebsführers, familieneigener Arbeitskräfte, aber auch fix angestellter Fremdarbeitskräfte aus.³¹

Die Erwerbsverlustrechnung ist eine den Verkehrswertersatz ergänzende Ertragswertrechnung. Für die Diskontierung ist daher ein die unternehmerischen Risiken abbildender Kapitalisierungszinssatz anzusetzen.

2.5. Deformationsentschädigungsrechnung

Die Deformation (Verkleinerung, Verformung, Durchschneidung, Aufstellung von Strommasten oder Ähnliches) von einheitlich bewirtschafteten Flächen entwertet eine Liegenschaft und stellt einen Vermögensfolgeschaden dar.³² Die Entwertungen sind in der Regel nicht aus Vergleichspreisen ableitbar. Eine Deformation bzw. ein Bewirtschaftungerschwernis mindert jedoch objektiv den produktionswirtschaftlichen Anteil des Bodenwerts. Die Entschädigungsberechnung erfolgt objektiv-konkret durch die Gegenüberstellung der Ertrags- und Kostensituation vor und nach der Grundinanspruchnahme. Die Kosten sind als Vollkosten unter Berücksichtigung der Arbeitskosten zu ermitteln. Die jährlichen Differenzen aus Erträgen bzw. Kosten sind zu kapitalisieren.

Die Vermögensfolgeschäden durch Deformation beziehen sich auf den produktionswirtschaftlichen Bodenwert und verändern den Liegenschaftswert. Für die Diskontierung ist daher ein Liegenschaftszins anzusetzen.

2.6. Ertragswertverfahren nach § 5 LBG iVm ÖNORM B 1802

Befinden sich auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Zweckbauten oder Dauerkulturen (Wein/Obst), deren Ertrag deutlich vom üblichen produktionswirtschaftlichen Wert abweicht oder Superädifikate/verpachtete Anlagen, wird das Vergleichswert- oder Sachwertverfahren zur Ermittlung des Liegenschaftswerts möglicherweise nicht genügen. Der Liegenschaftswert (Verkehrswert) sol-

cher Flächen kann nach bzw analog dem Ertragswertverfahren nach § 5 LBG iVm ÖNORM B 1802 ermittelt werden. Der Verkehrswert (Liegenschaftswert) ergibt sich dann aus dem auf die Restnutzungsdauer kapitalisierten Jahresreinertrag der Anlagen (zuzüglich dem gebundenen Bodenwert).

Grundsätzlich ist, da es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt, ein Liegenschaftszins anzuwenden. Bei bestimmten Dauerkulturen und Zweckbauten kann ein erhöhtes zu berücksichtigendes Risiko gegeben sein.

2.7. Pauschales Verfahren (Einheitswert) nach § 32 BewG

Der Einheitswert ist der Ertragswert eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebs, der auf Grundlage von bestimmten Parametern, die pauschal aus natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen abgeleitet werden, ermittelt wird. Dabei wird angenommen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Zudem wird eine reine Eigenkapitalfinanzierung unterstellt.

Die Einheitsbewertung ist eine auf Grundlagen von Standardparametern gesetzlich normierte Unternehmensbewertung und keine Liegenschaftsbewertung. Der Kapitalisierungsfaktor ist im BewG festgelegt und beträgt 18. Er kann entweder als Zinssatz von 5,55 % bei ewiger Rente oder von 4 % für eine übliche Betriebsleitergeneration von 33 Jahren gesehen werden.

Die land- und forstliche Einkommensbesteuerung in Form der Vollpauschalierung ist eigentlich eine reziproke Ableitung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) aus dem Unternehmenswert. Die Grundsteuer A und die Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gemäß AbglufBG sind aus rechtsdogmatischer Sicht Unternehmensvermögensteuern.

Anmerkungen:

- ¹ *M. Paul/B. Huber*, Immobilienbewertung vs Unternehmensbewertung – ein und dasselbe oder doch zwei Welten? SV 2016/2, 92; *Wollein*, Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes mithilfe CAPM? SV 2017, 214.
- ² *Leidwein*, Zinssätze in der land- und forstwirtschaftlichen Bewertung, Vortrag gehalten bei der Veranstaltung der Fachgruppe Land- und Forstwirtschaft des Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland der Gerichtssachverständigen am 13. 9. 2018 in Pyhra.
- ³ ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen (Ausgabe: 1. 12. 1997).
- ⁴ Vgl Fachgutachten KFS/BW 1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zur Unternehmensbewertung vom 26. 3. 2014; IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1) vom 2. 4. 2008; *Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen*, Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft (2005).
- ⁵ ZB *Lanz/Bolfing*, Unternehmensbewertung (2005).
- ⁶ EStR 2000, Rz 5173a ff.

- ⁷ Eurostat-Pressemitteilung 48/2018: Preise und Pachten für Agrarland 2016; Preise Österreich siehe Anmerkung 8.
- ⁸ *Leidwein/Resl*, Preis und Wert von landwirtschaftlichem Boden und landwirtschaftlichen Betrieben, in Österreichische Gesellschaft für Agrarökonomie, Lebensmittelversorgung, Lebensmittelsicherheit und Ernährungssouveränität (2014) 146 (Abstracts eines auf der 24. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie an der Universität für Bodenkultur Wien im September 2014 gehaltenen Vortrags).
- ⁹ *Leidwein/Resl*, Preis und Wert, 146.
- ¹⁰ Vgl auch RIS-Justiz RS0010080.
- ¹¹ Vgl OGH 25. 6. 1998, 6 Ob 359/97f.
- ¹² ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) (Ausgabe: 1. 12. 2008).
- ¹³ *M. Paul/B. Huber*, SV 2016/2, 92 ff.
- ¹⁴ *Leidwein*, Landwirtschaft und Landwirtschaftlicher Betrieb – Legaldefinitionen und Verkehrsanschauung, Die Bodenkultur 2018, 29.
- ¹⁵ Vgl § 30 Abs 3 bis 5 BewG; § 2 GewO 1994.
- ¹⁶ Vgl auch EuGH 23. 4. 1991, , Rs C-41/90, *Macrotron*.
- ¹⁷ Vgl § 2 Abs 3 Anerbengesetz.
- ¹⁸ Vgl Buchführungsergebnisse.
- ¹⁹ Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. 5. 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen, ABI L 124 vom 20. 5. 2003, S 36.
- ²⁰ Siehe Anmerkung 4.
- ²¹ *Dieterle*, Empirischer Vergleich verschiedener Bewertungsmethoden für landwirtschaftliche Betriebe bei der Hofübergabe, in *Heinschink/Kantelhardt/Kirner/Stern*, Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie XXVI (2017) 137; *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴ (2007); *Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen*, Bewertungskatalog; *Friedrichs*, Zinssätze in Wertermittlungen (2001); OGH 5. 4. 1972, 1 Ob 55/72; 16. 12. 1980, 5 Ob 649/80; 21. 10. 1999, 6 Ob 231/99k; RIS-Justiz RS0050224.
- ²² *Haimböck*, Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil I), SV 2014/3, 145.
- ²³ Vgl INVEKOS-Umsetzungs-Verordnung 2008; Grüner Bericht 2013.
- ²⁴ *Bäck*, Anerben- und Höferecht, in *Norer*, Handbuch des Agrarrechts² (2012) 717.
- ²⁵ *Leidwein/Resl*, Preis und Wert, 146.
- ²⁶ Grüner Bericht 2017.
- ²⁷ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010).
- ²⁸ *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴; in Bezug auf KMU *Lanz/Bolfing*, Unternehmensbewertung; OGH 25. 11. 2015, 8 Ob 113/15y.
- ²⁹ *Friedrichs*, Zinssätze; *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴.
- ³⁰ RIS-Justiz RS0053606; *Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen*, Bewertungskatalog; *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴; *Aust/Pasternak/Jacobs*, Die Enteignungsentschädigung⁶ (2007).
- ³¹ *Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen*, Bewertungskatalog A-4.1-05.
- ³² *Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen*, Bewertungskatalog; *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴; *Aust/Pasternak/Jacobs*, Enteignungsentschädigung⁶; *Feil*, Enteignung und Enteignungsentschädigung (2011); *Karg*, Ermittlung von Deformationsschäden nach Flächenentzug (2009).

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Mag. DDr. Alois Leidwein
Hauptstraße 21, 2263 Dürnkrot
Tel.: 0699 / 111 77 748
E-Mail: alois@leidwein.at