



Bewertung landwirtschaftlicher Objekte im Rahmen des BGGB

29. Oktober 2010 , Bewertungskurs 2010, SBV T&S Brugg,
Martin Goldenberger





**Wer das Bodenrecht nicht kennt
einen Schätzungsauftrag besser ablehnt!**





BGBB Art. 10, Definition Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.





VBB, Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht

§ Art. 2 Schätzung

- 1 *Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes befindet sich im Anhang 1.*
- 2 *Die im Anhang 1 enthaltenen Normen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexperten verbindlich.*
- 3 *Bei der Schätzung sind die mit den Gewerben und Grundstücken verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.*
- 4 *Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Protokoll festzuhalten.*

- Keine Abweichung erlaubt
- Dienstbarkeiten, v. a. Wertbeeinflussende, berücksichtigen
 - Wohnrechte
 - Schutzzonen jeglicher Art
 -



BGBB Art. 17, Ertragswert

§ *Das landwirtschaftliche Gewerbe wird dem selbstbewirtschaftenden Erben zum Ertragswert an den Erbteil angerechnet.*

- es muss ein Gewerbe sein
- Zuweiser muss Bedingungen eines Selbstbewirtschafters erfüllen und Gewerbe führen wollen
- Ertragswert
 - aktuell gültige "Schätzungsanleitung"
 - des Bundes (Erbrecht ist Bundesrecht)
 - nicht eine abweichende kantonale Steuerbewertungsvorgabe
- EW auch bei:
 - Mit-/Gesamteigentumsanteil an Gewerbe (Art. 13, 49)
 - Auflösung gemeinschaftlichem Eigentum eines Gewerbes (Art. 37)
 - Vorkaufsrecht an einem Gewerbe (Art. 44)



BGBB Art. 21, doppelter Ertragswert

§ *Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er*

- doppelter Ertragswert für landw. Bestandteile
- nlw.-Bestandteile → Verkehrswert oder nlw.-Ertragswert
z. B. Wohnhaus auf einzeltem Grundstück
- doppelter EW auch wenn Objekt von Elternteil, der kein Gewerbe zu Eigentum hat
- auch bei:
 - Mit-/Gesamteigentumsanteil an Grundstück (Art. 49)
 - Auflösung gemeinsch. Eigentum bei Grundstücken, nur Boden (Art. 37)
 - Vorkaufsrecht an Grundstücken (Art. 44)



BGBB Art. 37, Auflösung Miteigentum an Gebäuden auf Grundstück

§ *Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum gelten folgende Anrechnungswerte:*

- *für den Boden: der doppelte Ertragswert,*
- *für Gebäude und Anlagen: die Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber der doppelte Ertragswert.*

- Sonderregelung bei gemeinschaftlichen Gebäuden



BGGB Art. 17, Betriebsinventar Nutzwert

§ *Das Betriebsinventar ist zum Nutzwert (...) anzurechnen.*

- Nachmittagsprogramm





BGBB Art. 10, Ertragswert, Absatz 3

§ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

- nlw.-Mietwert kapitalisieren
- Mietwert gemäss effektivem Ertrag
- Barwert z. B. bei Nebenbetrieb (zeitlich beschränkt)
- klassisches Beispiel: Wohnraum über dem Normalbedarf



BGBB Art. 17, nlw-Gewerbe Verkehrswert

§ und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zum Verkehrswert anzurechnen.

- altrechtliche (vor September 2000)
- kein Grundbucheintrag, also nicht ein Nebenbetrieb
- z. B. Restaurant, Mühle, Sägerei, Werkstatt





BGGB Verkehrswertanwendung

- kein Selbstbewirtschafter bei Gewerbe
→ Verkehrswert
- allgemein Bedingungen wie Gewerbe, Distanz nicht erfüllt
→ Verkehrswert
- Pächtervorkaufsrecht
→ Verkehrswert



Geschichtsstunde Schätzungsanleitung 2004

- 2004 war es nämlich so:





Wertniveau (Folie Kurs 2004)

- **Datengrundlage**

- 1994 bis 2001 Buchhaltung
- 2002 bis 2007 SILAS
- 2008 bis 2010 Trendschätzung (Fortschreibung SILAS)

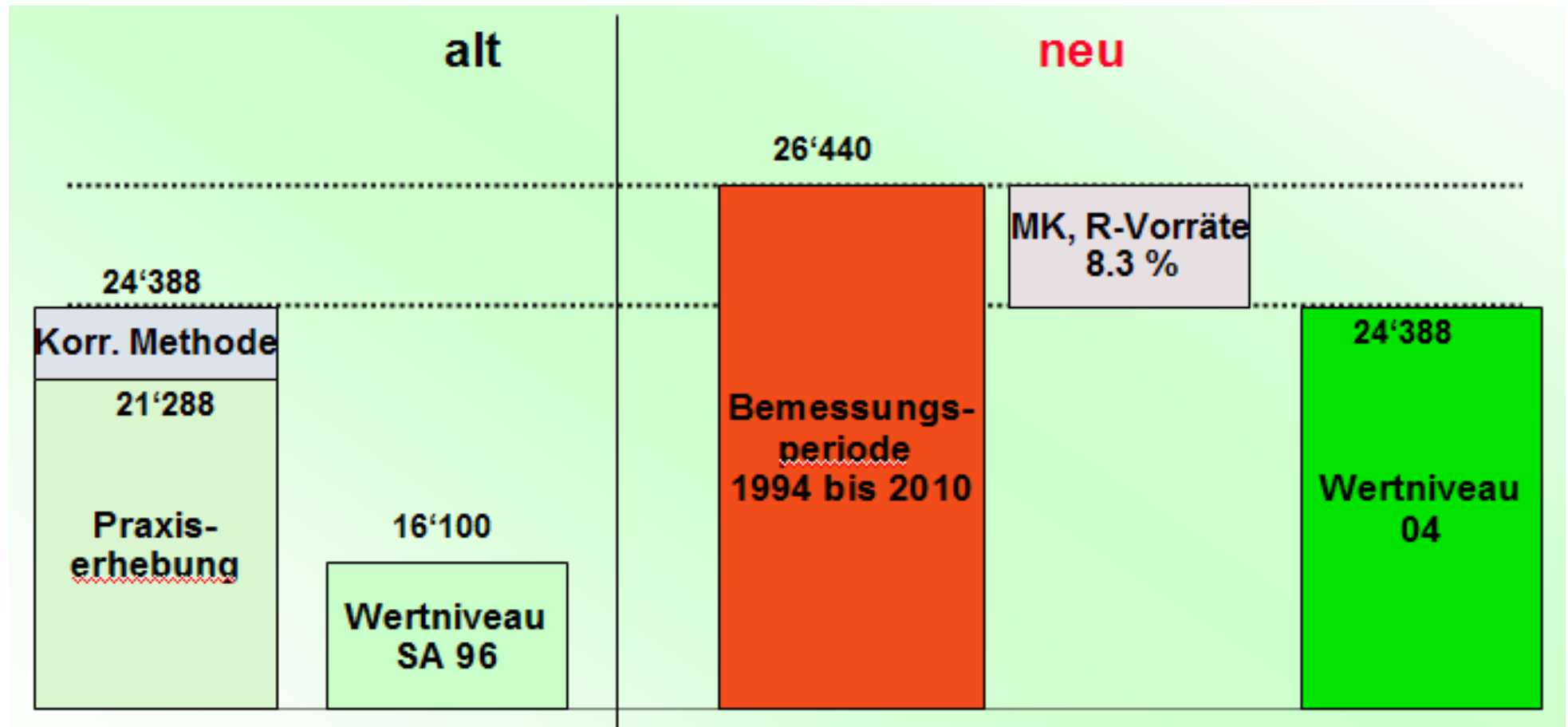
Buchhaltung 94 - 2001

SILAS 2002 - 2007

Forts. bis 2010



Wertniveau mit Korrekturen





Wertverteilung

Wertverteilung

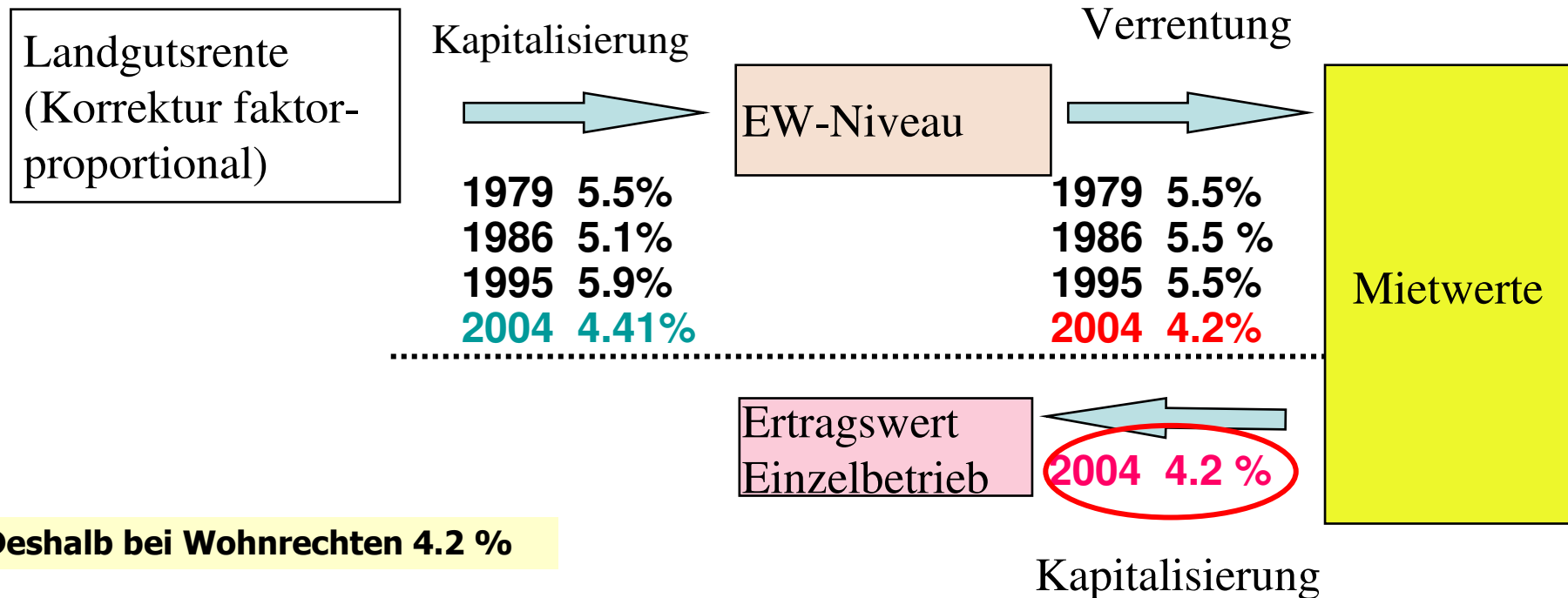
Wertverteilung nach neuer Anleitung

	<i>Bisherige Verteilung</i>	<i>Aufteilung Milchkontingent</i>		<i>Neue Verteilung</i>
Boden	16 %	- 1.5%	=	14%
Wohnhaus	44 %	+2.9%	=	47%
Ökonomiegebäude	40 %	- 1.4%	=	39%

(Futtermittelvorräte sind im allgemeinen Wertniveau
enthalten nicht direkt einem Betriebsbestandteil zugeordnet)



Mietwertkapitalisierung





Revision

- 1979 wurde das heutige System eingeführt (Einzelbewertungsmethode)
- 1986 Revision
- 1996 Revision
- 2004 Revision
- **2014 Revision?**
 - Rücksprache mit BLW
 - so langsam denkt man dran
 - technisch bisher nicht notwendig
 - Wertniveau verlangt bisher auch keine Revision
 - Prognose bis 2010 stimmte laut BLW mit effektivem Verlauf überein
 - Besprechung SBV/BLW im 2011



landw. Ertragswert

- Zu beachten ist grundsätzlich:
 - Ertragswertbewertung erfolgt unabhängig ob Gewerbe oder Grundstücke
 - Ausnahme bildet nur der Wald, welcher nur bei Gewerbezugehörigkeit zum EW bewertet wird
 - Grundstücke im Ausland
 - ausserhalb des territorialen Geltungsbereichs!
 - EW nicht anwendbar



Bewertung illegaler Bauten

- ohne Baubewilligung erstellte und
- ohne Baubewilligung umgenutzt Gebäude

- ... haben keinen Anspruch auf Bestand und somit ist deren Wertzuwachs nicht zu berücksichtigen
- ... wenn man die fehlenden Baubewilligung bemerkt ...

- **Ausnahmen, mit vertiefter Überprüfung:**
 - nachträgliche Baubewilligung ist problemlos erhältlich
 - Behörde hat Baute (oft Kleinbaute) über Jahre/Jahrzehnte akzeptiert



Fehler in der SA 2004/Bemerkungen

- Kapitel 4.4 Wohnhaus:
 - Rundung auf 1 Komastelle
 - Übergänge korrekt
- Kapitel 7.7.3 Obst/Beerenobstbau:
 - "Bei Kühlräumen von über 400 m³..."
 - Überflüssig/nicht zu beachten (Grössendifferenzierung wurde aufgehoben)
- Kapitel 9.4 Reben Korrektur Ansatz Reben Kt. St. Gallen
 - Boden: Fr. 3.70 anstatt Fr. 4.90
 - EW Vollertrag: Fr. 800.-- anstatt Fr. 850.--
- GVE Faktoren Seite 20/21 sind weiterhin so zu verwenden, auch wenn LBV heute andere aufführt



Fragen?

