



SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime



Landwirtschaftlicher Ertragswert

Freitag, 29. Oktober 2010

Ruedi Streit





Inhalt

- Boden, Ökonomiegebäude R. Streit
- Spezialkulturen / Wald / Sömmerungsbetriebe R. Streit
- Wohnhaus M. Goldenberger
- Kapitalisierung M. Goldenberger
- Wertniveau / Revision M. Goldenberger
- Fragen



Grundlagen

- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003
 - in Kraft ab 1. Februar 2004
 - Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht

- Detailbericht 2003
 - Bericht der Arbeitsgruppe Ertragswert zur Revision 2004



Boden

- Wichtiges:
 - 3 Qualitätsstufen (g, m, s) mit Basisertragswert pro Stufe
 - Abzugspunkte in Stufen (0, 15, 20, 30, 40, 50)

- Erfahrungen:
 - Vereinfachung bei Bewertung Ertragswert
 - Zeitersparnis
 - Hangneigungen Flächenformular A
 - zu einfach? (z.B. Waldabzug bei grossen Parzellen)



Boden

- Spezielles:
 - Berücksichtigung Distanzabzug 10 Pkt./km bei erhöhter Mobilität?
 - ja, gemäss Anleitung (abrunden auf ganze Kilometer)
 - ab 11 bis 12 km Distanz Minimalwert (bei weiteren Distanzen spielt es keine Rolle mehr)
 - evtl. Abzug verkleinern z. B. bei Futterzwischenlagerung
 - Bewässerungsanlagen: wie bewerten?
 - feste Einrichtungen wie Rohre usw.: über 40%-Regel (Kap. 1.3.2)
 - Bewässerungsmöglichkeit entsprechend Kap. Gemüsebau:
nur wenn Spezialkulturen vorhanden, Wasserentnahme möglich und bewilligt.



Boden

- Spezielles:
 - mehrjähriger Nutzungsentzug, z.B. Kiesabbau:
Abzug abhängig ob Ertragsausfall entschädigt oder nicht.
Falls ja: kein Abzug
Falls nein:
 - Diskontierung EW 4.2%, z.B. 10 Jahre ($EW \times 1.042^{-10}$)
 - Umsetzung über Abzugspunkte "Andere Abzüge"



Ökonomiegebäude

- Bewertung in Modulen
 - Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere
 - Pferdeställe
 - Schweineställe / Geflügelställe
 - Futterlager
 - Hofdüngerlager
 - Garagen / Werkstätten / Remisen / Lagerräume
 - Einfache Ställe / Gebäude



Ställe für Raufutter verzehrende Nutztiere

- Wichtiges:
 - Bewertung über GVE
 - Grundlage bildet rationeller Stall (kein Luxus)
 - Zuschläge nur für zusätzliche Einrichtungen
 - Abzug beim Mietwert (Korrekturfaktor 5 oder 10 %)
- Erfahrungen:
 - schwierig bei alten Ställen



Ställe für Raufutter verzehrende Nutztiere

Ausgangslage

Modernes, rationell eingerichtetes Gebäude ohne Luxus

Korrektur bei geringerem Standard um 5 bis 10%



Ställe für Raufutter verzehrende Nutztiere

Stall:

Vieh in mehreren Räumen	3
Futtertenne nicht befahrbar	5
Sacktenne	3
Unpraktische Fütterung: z.B.: Krippen mit Greifer nicht erreichbar, Hochkrippen, Futter muss hineingetragen werden, etc.	3
Schlechtes Stallklima	2
Schlechte natürliche Belichtung	2
Keine oder schlechte Lage der Milchammer	4
Keine Nebenräume wie: Büro, WC/Dusche etc.	3

Raufutterlager:

Raufutterlager an über 3 verschiedenen Orten	7
Raufutter abladen unpraktisch wie: z.B. kein ebenerdiger Abladeplatz, lange, gefährliche Hocheinfahrt, nur teilweise mechanisiert, etc.	7
Futter-Entnahme unpraktisch wie: z.B. Futtertransport zum Stall, etc.	6
Ungenügende Arbeitssicherheit: z.B. Aufstieg mit mobilen Leitern, fehlende Geländer etc.	5

Auszug aus Detailbericht Seiten 71/72

Hofdüngerlager:

Mehrere, nicht verbundene Gruben	10
Schlechte Lage von Grube und Mistplatz	4
Verkehrsmässig, Niveaumässig, Immissionen, etc.	
Schwierige Entnahme von Gülle und Mist	4
Ungenügende Arbeitssicherheit	7

Summe der Abzugspunkte

0 bis 9 Punkte
10 bis 14 Punkte
15 bis 25 Punkte

Korrekturfaktor

keine Korrektur
0,95
0,90



Ställe für Raufutter verzehrende Nutztiere

- Spezielles:
 - Milchtanks: mobil oder ganz bzw. teilweise fest montiert?
 - andere Tierarten: Umrechnung in GVE
 - Kälberiglu: keine Bewertung, aber Tierplätze berücksichtigen über "Tiere in Pachtställen"
 - Weidställe: Plätze für Betriebstypologie nicht berücksichtigen



Ställe für Raufutter verzehrende Nutztiere

- Spezielles:
 - Bestimmung Tierplätze: langfristig ausnutzbar
 - Tier- und Gewässerschutz, Ökologie
 - Minimalfläche nach Tierschutz (nicht Labelprogramme)

 - Ställe, die nach 2013 nicht mehr konform sind:
tiefere RND (beachten, dass Stall sich aus Rohbau und Ausbau/Installationen zusammensetzt)



Pferdeställe

- Wichtiges:
 - Pferdehaltung auf eigener Futterbasis (Pensionspferde LW)
 - Aufenthaltsräume/Duschenanlagen für Personal → Kap. 8.10.8
- Erfahrungen:
 - bei Pferdebetrieben spezielle Betriebseinrichtungen
- Spezielles:
 - Sandplatz → Bewilligung? Ausstattung? → Kap. 1.3.2
 - Solarium → Inventar



Schweineställe / Geflügelställe

- Wichtiges:
 - Einheit: Schweinemastplatz / Tierplatz (Geflügel)
 - inbegriffen: Strohlager, Lüftung, Kraftfutterlager
- Erfahrungen:
 - Praktisch über Tierplätze
 - Zuordnung Aufstallungssysteme (Volieren, Geflügelzucht)
- Spezielles:
 - CCM-Lager für Schweinestall → Futterlager
 - Eiersortieranlage → Inventar



Dürrfutterlager

- Wichtiges:
 - Bewertung über GVE (nicht m^3)
Grundlage: notwendiges Volumen für vorhandene Tiere,
deshalb Abstufung, wenn Angebot knapp oder zu wenig
- Erfahrungen:
 - einfach
 - Zuteilung Angebot teilweise schwierig



Futterlager

- Spezielles:
 - Entnahmefräse: Zuschlag für Greifer
 - Siloballen: Berücksichtigung bei Angebotsbeurteilung
 - Silolagerplätze befestigt, entwässert:
 - Mistplatte Fr. 2.75/m²
 - entwässerte Fläche Gartenbau Fr. 2.10 bis 4.20/m²



Hofdüngerlager

- Wichtiges:
 - Bewertung in m^3 / m^2

- Erfahrungen:
 - einfach, unterschiedliches Alter

- Spezielles:
 - Bodenleitung → Kap. 1.3.2 → 20%



Garagen / Werkstätten / Remisen / Lagerräume

- Wichtiges:
 - Bewertung in m²
 - Tenn/Hocheinfahrt nur, wenn nicht mehr ursprünglich genutzt, bzw. bei wenig Remisenraum max. 1/2 Fläche.
- Erfahrungen:
 - einfach
- Spezielles:
 - Verkaufsraum in ehemaliger Remise → Kap. 6.6 Gemüse
 - Partyraum: → Praxisobjekt am Nachmittag



Einfache Ställe / Gebäude

- Wichtiges:
 - Bewertung in m² (Bruttofläche inkl. Heubühne usw.)
 - keine Reduktion aufgrund Benutzungsdauer
 - Reduktion über tiefere Kategorie (Verkehrslage)
- Erfahrungen:
 - einfach in Anwendung
- Spezielles:
 - Anwendung auch bei Einbauten in Ökonomiegebäuden



Spezialfälle

- Mastkaninchen in Rindviehstall:
 - bei Rindviehstall bewerten,
mit GVE-Faktor nach Kap. 1.5.2 (0.009 GVE je Tier)
 - Zuschläge ???
- Strausse in Stallteil/Remise:
 - über Modul "Einfache Ställe/Gebäude", Kap. 5.3.8
 - GVE-Faktor nach Kap. 1.5.2 (>13 Mt.: 0.26 GVE je Tier)
berücksichtigen wegen Betriebstyp/Normalbedarf



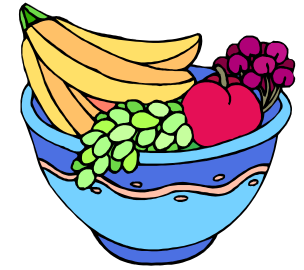
Gemüsebau

- Wichtiges:
 - Abgrenzung zu produzierendem Gartenbau
- Erfahrungen:
 - wenig Bewertungen
- Spezielles:
 - Zuschlag beim Boden für Bewässerungsmöglichkeit:
 - z. B. günstige Lage, uneingeschränkter Zugang zu Wasser und Bewilligung vorhanden, Bodenleitungen vorhanden
 - sollte im Verhältnis zu Bodenwert/Ertragssteigerung stehen
 - leichte Folientunnel als Inventar (< 6 m Schiffbreite)
 - mehrjährige Gemüsekulturen (z.B. Spargeln, Rhabarber)
→ Kap. 1.3.2





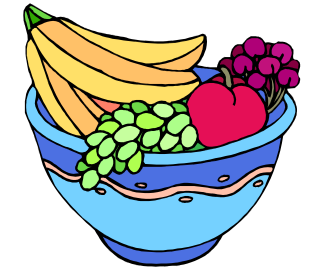
Obst- / Beerenproduktionsbetriebe



- Wichtiges:
 - für Obstbau: Flugschrift 61, "Die Bewertung der Obstkultur", 2009 (Herausgeber: ACW, Wädenswil)
 - Anlagen < 20 Aren zur Selbstversorgung nicht bewerten
 - Hochstammobstbäume in geschlossenen Beständen
- Erfahrungen:
 - Flugschrift 61 ausführlich
 - Beeren wenig Bewertungen



Obst- / Beerenproduktionsbetriebe



■ Spezielles:

- Installationen für Beregnung, Bewässerung und Witterungsschutz (Hagelnetz / Regenschutz):
 - als Inventar
 - Details in Flugschrift 61
 - siehe Auszug aus Flugschrift 61 (Tab. 30, S. 27)



Gartenbau



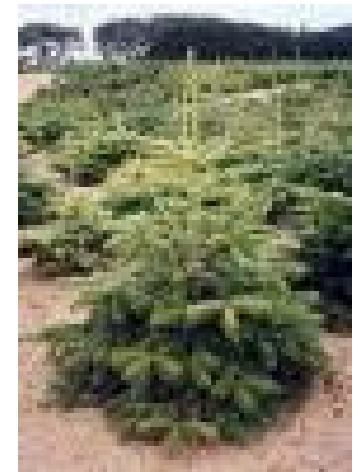
- Wichtiges:
 - wann als Gartenbaubetrieb nach SA zu bewerten?
 - vollständig in Bauzone nach Art. 15 RPG → nein
 - mehr als 50% gartenbauliche Produktion → ja (Einkommen oder Arbeitsleistung)
 - wenn nein: Frage nach landwirtschaftlicher Nutzung
 - kein landwirtschaftlicher Normalbedarf



Gartenbau



- Erfahrungen:
 - Wertniveau Gewächshäuser hoch → vorsichtige Schätzung!
- Spezielles:
 - vereinfachte Bodenbewertung bei Freilandflächen < 50 a aufgrund drei Klima- und Bodenqualitätsstufen
 - Christbaumkulturen/Baumschulkulturen → Inventar (Fahrnispflanzen, gepflanzt um in bestimmter Zeit zu verbrauchen, ohne Absicht der dauernden Verbindung; Art. 678 ZGB)





Sömmerungsbetriebe

- Wichtiges:
 - Bewertung Weide nach Normalstoss NST
 - Bewertung Ställe nach GVE-Platz (GVP)
- Erfahrungen:
 - einfach
- Spezielles:
 - eigene RE-Definition (z.B. Wohnraum 8 - 12 m² = 1.0 RE)
 - Anpassung Normalbesatz gem. Art. 9 SöBV





Wald



- Wichtiges:
 - zu landwirtschaftlichem Gewerbe gehörend
 - Bodenwert und Bestandeswert
 - Standortgüte nach pflanzensoziologischer Kartierung
- Erfahrungen:
 - häufig vereinfachtes Verfahren genügend
 - für Bodenwert, Jungwald: Standortgüte, Kosten Holzgewinnung
 - für Baumholzbestand: Stammholzanteil, Kosten Holzgewinnung, Holzvorrat



Wald



- Spezielles:
 - Fremde Nutzungen im Wald:
 - Naherholung mit gut ausgebauten Waldwegen und Picknick-Plätzen / Feuerstellen usw.
 - Schutzbauten gegen Naturgefahren
 - binden Kapital, geben aber keinen Wert
 - schränken Waldnutzung ein, können aber in Punktierung Kosten ungenügend berücksichtigt werden