



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft BLW

Revision Schätzungs- anleitung

05.11.2015

Referenz/Aktenzeichen: Bitte eintragen (Fabasoft Nr. der Unterlage)



Traktanden

- Stand der Revision
- Grundsatzfragen
 - Methode
 - Allg. Wertniveau
 - Wohnhausbewertung
- Diskussion
- Grundsätze zu Entscheidungen



Stand der Revision

Projektorganisation:

- AG Ertragswert:
 - Kickoff fand am 02.09.2015 statt
 - Sitzung vom 11.11.15 verschoben auf 13. Jan 16
 - Zusätzliche Sitzung Mai 16
- Unterarbeitsgruppen:
 - Gruppen festgelegt
 - Anfrage der Mitglieder: in Bearbeitung
 - Detaillierte Aufträge: in Bearbeitung, Genehmigung an nächster Sitzung AG EW
- Projektleitung: stark durch andere Arbeiten Agroscope beansprucht.
→ Kritischer Faktor
- Wissenschaftliche Grundlagen: in Bearbeitung, immer wieder viele neue Fragen.

Projektplanung: erfolgt, laufende Anpassung



Grundsatzfragen

Methode

- Bisher angewendete Methode ist methodisch gesehen eine Mischung zwischen Ertrags- und Substanzwertmethode.
- Die verschiedenen Methoden wurden miteinander verglichen. Dieterle hat einen internationalen Vergleich erstellt.
- Der Entscheid über die Methode ist noch nicht gefällt. Aufgrund von Kosten/Nutzen-Überlegungen ist der PA für eine Adaption der bisherigen Methode. Allfällige Methodenänderungen müssten in der nächsten Revision umgesetzt werden.
- Adaptionen: Zinssätze, Einfluss Pachtzins



Ertragswertverfahren: Theorie

Barwert der zukünftigen finanziellen **Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner**

$$\text{Grundformel Ertragswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E_t}{(1+i)^t} + N_0$$

E_t = künftig erwarteter Ertrag in Periode t

i = Kalkulationszinsfuß (beste Alternativenanlage)

N_0 = Liquidationswert des nicht-betriebsnotwendigen Vermögens

T = Planungshorizont (Lebensdauer des Unternehmens)

Bei Annahme einer ewigen Rente:

$$\text{Ertragswert} = \frac{E}{i} + N_0$$



Ertragswert bei der Hofübergabe in Österreich und Deutschland

Ertragswertschätzung anhand von Betriebsdaten der letzten 3-5 Jahre auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Reinertrags bei ordnungsmässiger Bewirtschaftung

Landwirtschaftliches Einkommen

- Lohnansatz für familieneigene Arbeitskräfte

+ Fremdkapitalzinsen

+ Pacht- und Mietzinsen

= **Reinertrag**

Effektiv notwendige Arbeitszeit,
Bruttolöhne in der Landwirtschaft

Anpassung im Hinblick auf aperiodische Elemente und ausserordentliche Ergebnisse, notwendige substanzerhaltende Investitionen sind zu berücksichtigen

Zinssatz zwischen 4 und 5,9% (in Österreich: vom Sachverständigen zu begründen)



Internationaler Methodenvergleich

Charakteristika der Schweizer Methode	Charakteristika der A / D Methode
Einzelbewertung	Gesamtbewertung
Objektivierung auf Basis von durchschnittlichen Buchhaltungsdaten (geringer Einfluss der effektiven Wirtschaftlichkeit des Betriebs)	Objektivierung auf Basis von Daten des zu bewertenden Betriebs (hoher Einfluss der effektiven Wirtschaftlichkeit des Betriebs)
Geringer Einfluss des Schätzers	Hoher Einfluss des Schätzers
Geringer Einfluss des Zeitpunkts der Schätzung	Hoher Einfluss des Zeitpunkts der Schätzung

Alle drei Länder verfolgen dasselbe Ziel bei der Wertfindung, jedoch mit höchst unterschiedlichen Methoden



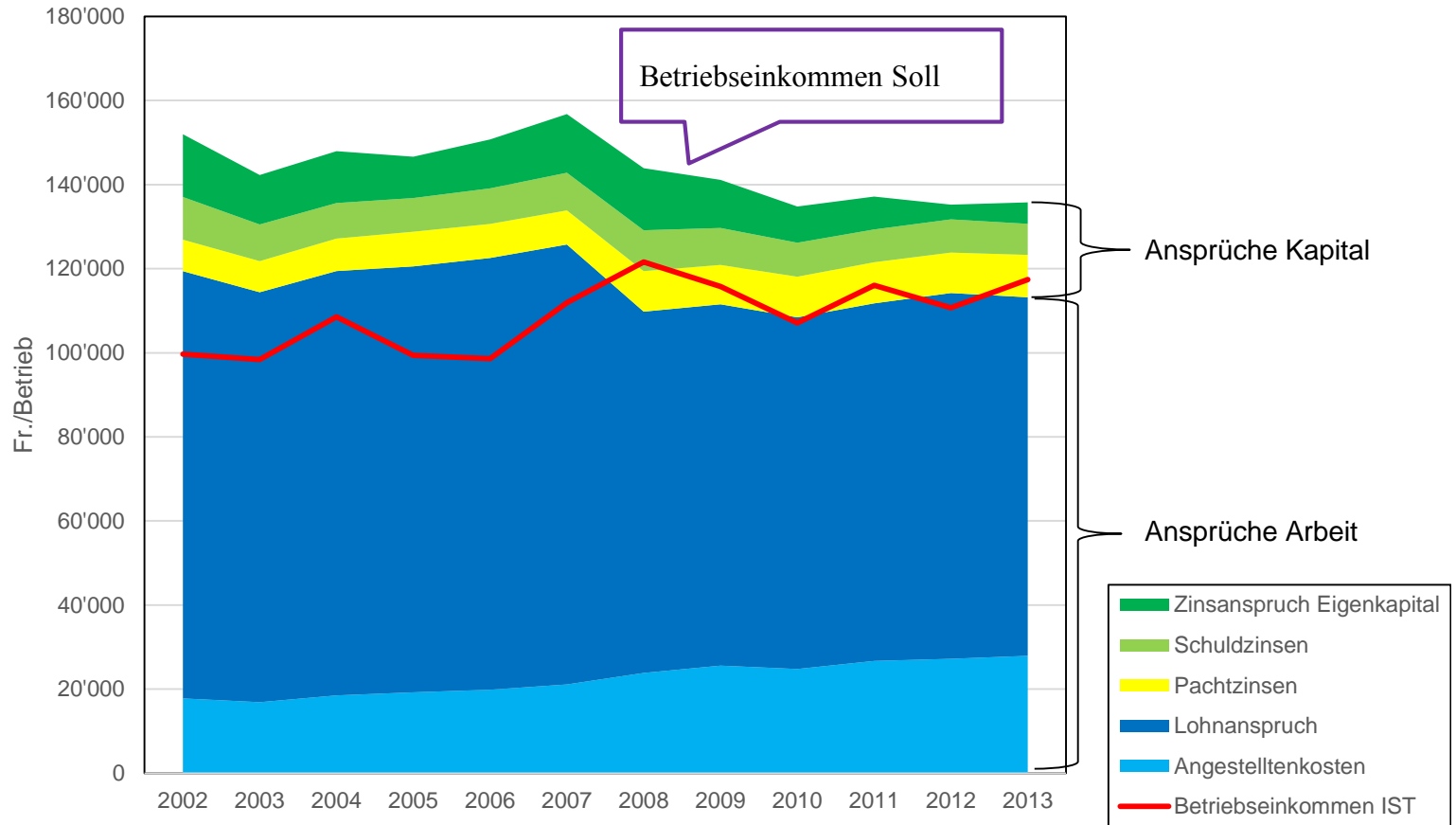
Berechnung Landgutsrente

$$\text{Landgutsrente} = (\text{Bilanzwert Landgutvermögen} * \text{Zinssatz 1. Hypotheken+Pachtzinsen}) * \text{Ist-/Soll-Betriebseinkommen}$$

1. Vermischung Substanz (Buchwerte) und Ertrag (Pachtzinsen)
2. Korrektur aufgrund unrealistischem Lohnanspruch (Vergleichslohn)



Entwicklung Betriebseinkommen Ist und Soll Referenzbetriebe Talregion





Grundsatzfragen allg. Wertniveau

Herausforderungen:

- Methodische Fragen
- Zinssätze
- Einbezug der Pachtzinse (EW Pachtland > EW eigene LN*)
- Wertniveaubereinigung vereinfach
- Kontrolle anhand der effektiven EW-Entwicklung (Erhebungen wie 2003?)

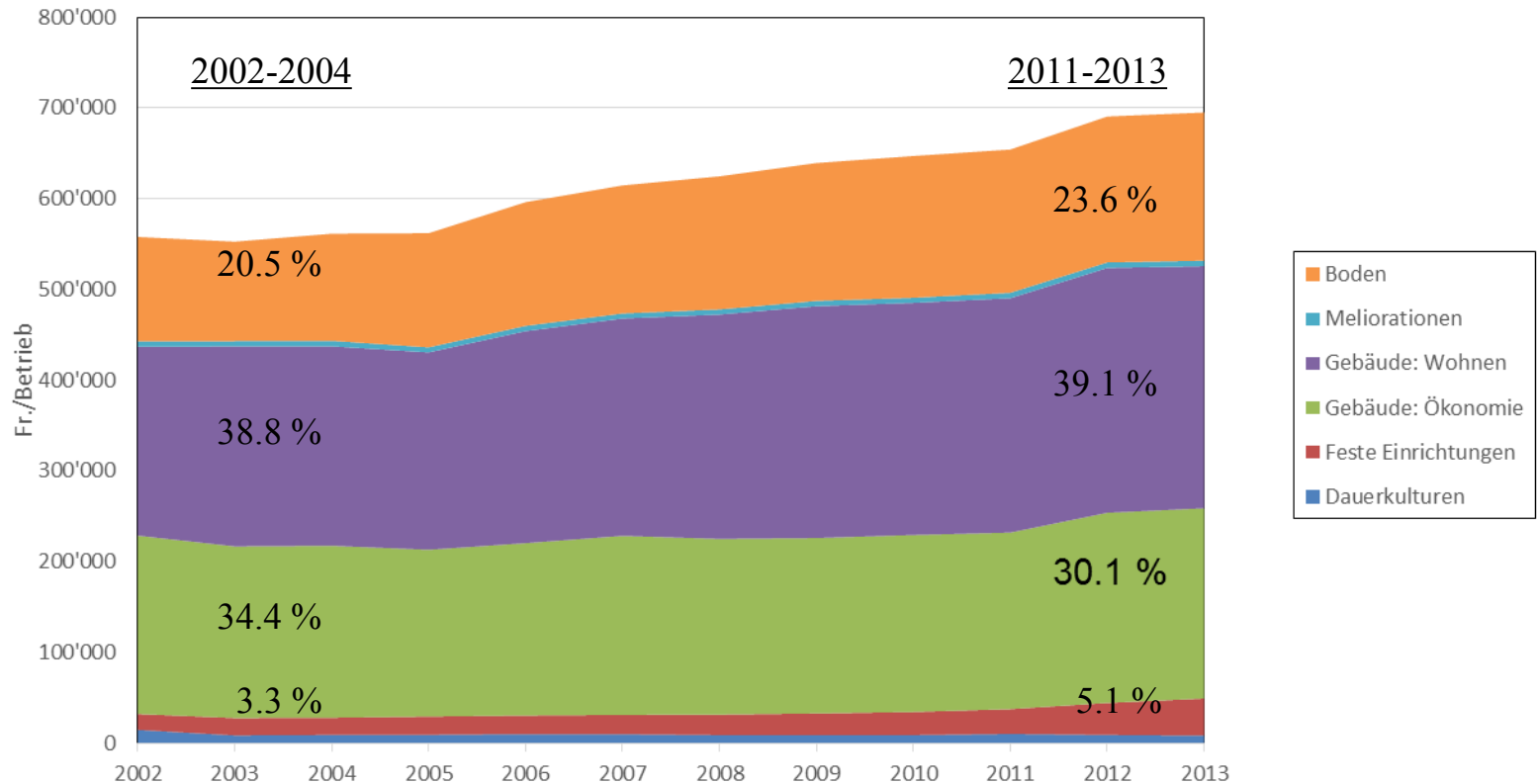
* Berechnungen Agroscope aus ZA:

Bodenrente: 184 Fr. / ha

Pachtzinse: 717 Fr. / ha

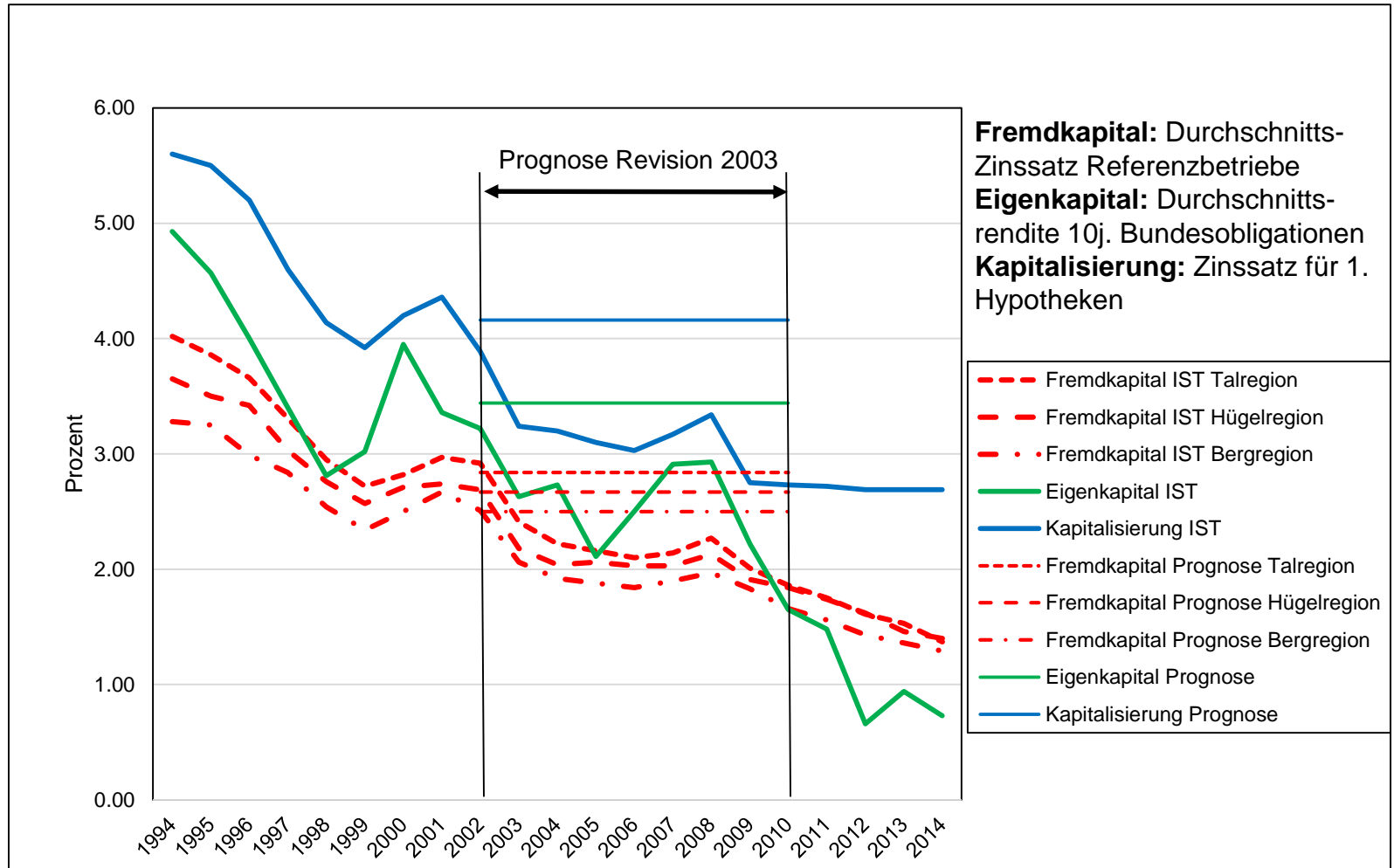


Entwicklung Landgutsvermögen Referenzbetriebe Talregion





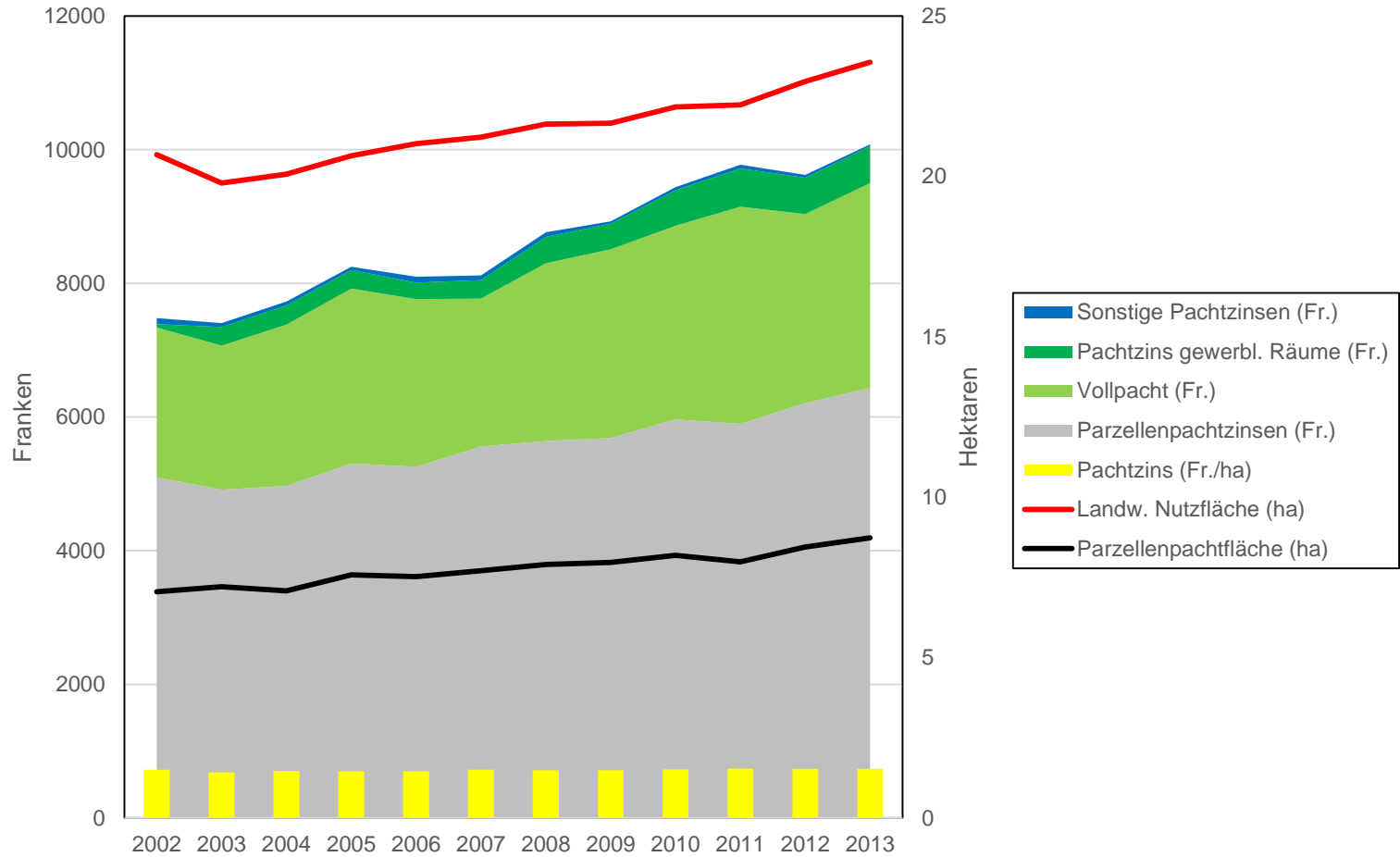
Entwicklung relevanter Zinssätze





Entwicklung Pacht

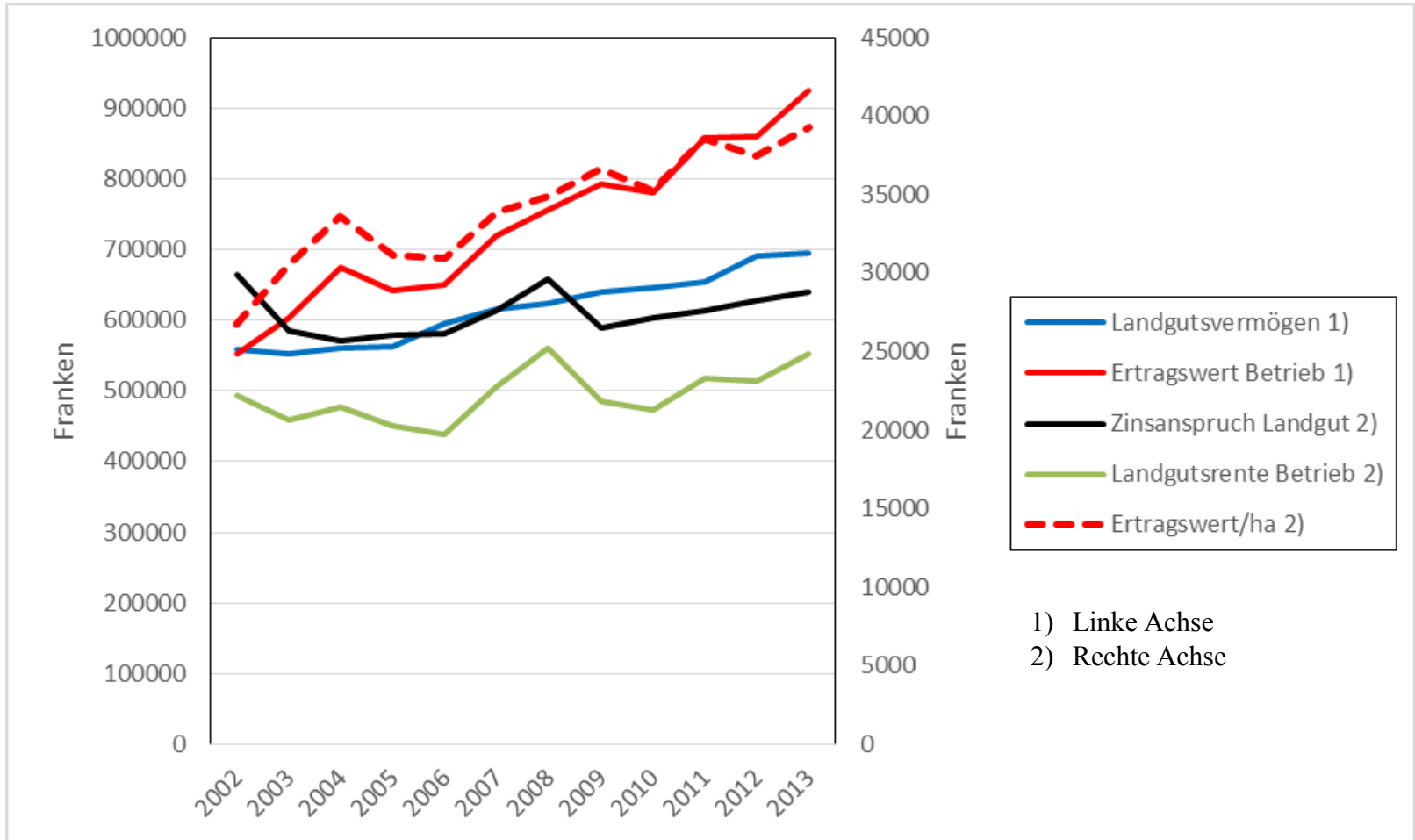
Referenzbetriebe Talregion





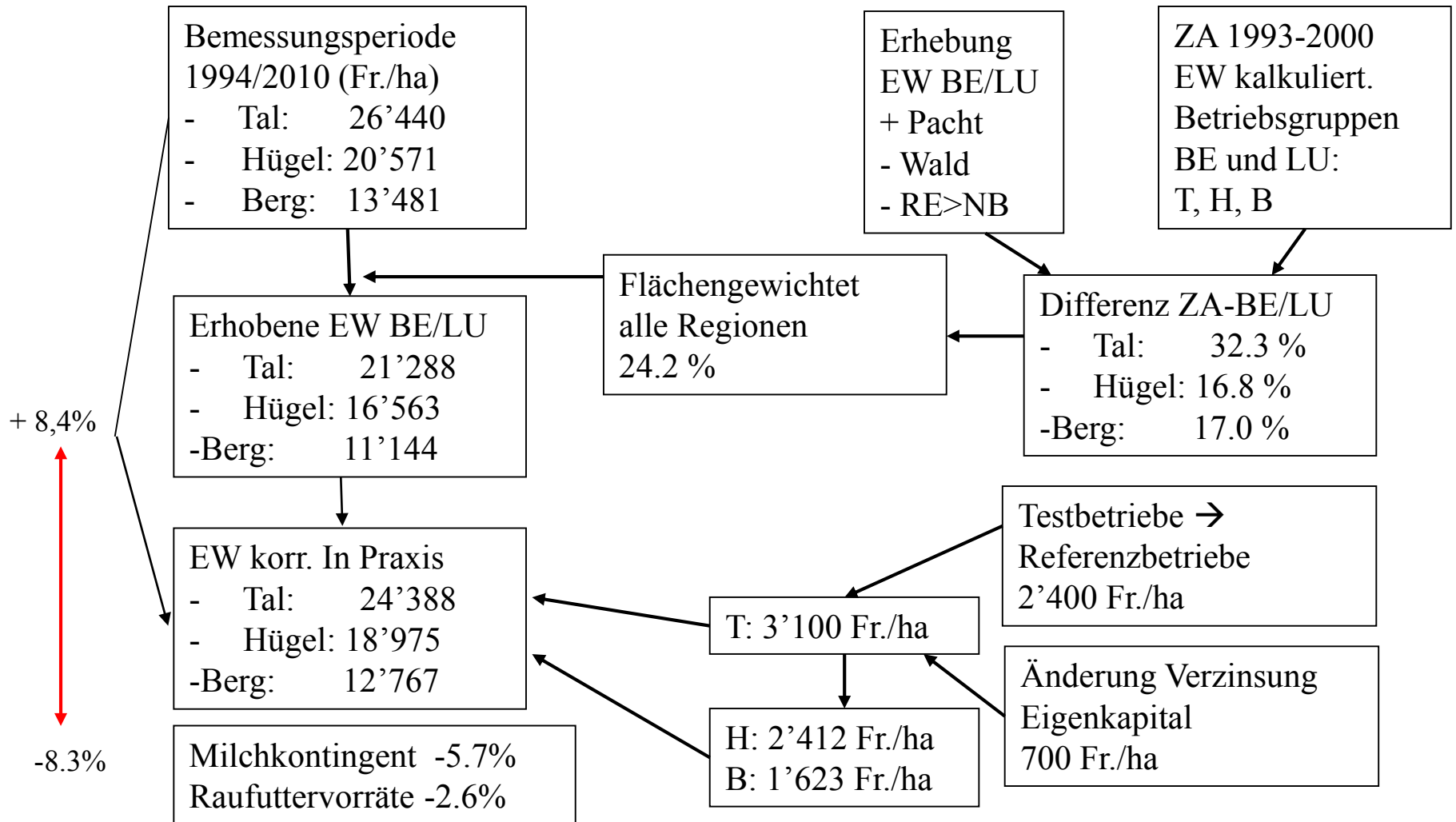
Landgutsvermögen → Ertragswert

Daten und Kalkulation für Referenzbetriebe Talregion





Korrekturen Wertniveau 2003





Grundsatzfragen

Wohnhausbewertung

- Abgrenzung landw. Normalbedarf?
 - Bestimmung des landw. NB kompliziert (Betriebstypen).
 - Abgrenzung Raumeinheiten oder ganze Wohnungen?
 - Landwirtschaft ist einzige Branche, wo Wohnraum zum Geschäftsvermögen gehört.
 - EW von Wohnhäuser im Vergleich niedrig (sehr tiefe Pachtzinse für die Wohnungen)
 - Einfluss einer Systemänderung auf Raumplanung



Sitzung 13.1.16/Traktanden

I

- Aufträge an Unterarbeitsgruppen: Technische Überprüfungen einzelner Kapitel.
- Zusammensetzung Unterarbeitsgruppen: (Beteiligung Westschweiz/Tessin sichergestellt.)
- Wertniveau:
 - Prüfung von Alternativen: Ideen vorhanden, **Prüfung kann zu Zeitverzögerungen und grösseren Gesetzesänderungen führen.**
 - Detailfragen: Nicht alles kann erklärt/hergeleitet werden, resp. es braucht auch **Entscheidungen** (Risikoeinbezug bei Zinsen, Umgang mit Zupacht, etc.) oder **Entscheidungen zu Korrekturen** von berechneten / hergeleiteten Werten.
 - **Festlegung neues Wertniveau** (was muss man, was liegt drin?)
- Wohnhaus
 - **Abgrenzung landw. Normalbedarf** (Anbindung an SAK, Abgrenzung nach Wohnung, Einbezug Stöckli): Es gibt bereits unterschiedliche Positionierungen in der AG.



Diskussion und Entscheid

Politische Entscheide bezüglich Methode, Wertniveau und Wohnraumbewertung:

→ Wer entscheidet? Welche Grundlage/Information braucht es?

Projektfortschrittsbericht:

→ In welchen Abständen sind Informationen an wen gewünscht?