

EW2018 – Erste Erfahrungen

Suisse melio, 13.6.2018

Übersicht

- Einführung EW18.
- Höhere Ertragswerte,
- Auswirkungen für die landwirtschaftlichen Kreditkassen.
- Landwirtschaftlicher Ertragswert – ein spezieller Ertragswert.
- Fazit
- Denkanstoss

Einführung war überstürzt

- Am 1.4.2018 gab es kaum ein einsatzfähiges und getestetes Tool. SOBVLösung war verfügbar, aber noch nicht voll ausgetestet.
- Höchstpreis-Festlegung nach BGBB noch nicht angepasst.
- Auswirkungen auf Steuer (Eigenmietwert, Vermögenswert) nicht ausdiskutiert.

Einführung überstürzt – Methodische Schwächen

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Keine strukturellen Überlegungen zur Methode:
 - Keine Systematik bei Zuschlägen und Abzügen
 - Kumulierbarkeit von Zuschlägen zufällig, nicht eindeutig definiert.
 - In gleicher Kategorie unterschiedliche Unterkostenkategorie (z.B. Kompostierplätze gekiest: UK1, Hartbelag: UK2).
 - Detaillierungsgrad hat weiter zugenommen.
 - Scheingenauigkeit durch Abstufungen (z.B. Ansätze Geflügelmast: 25.42; 21.61; 17.80; 15.25):
 - 25.42 statt 25.40 ergeben eine Differenz von 0.079%.

Höhere Ertragswerte – Wo liegt die Begründung?

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Beim SR2004 wurde Anpassung beim Bodenumgang, indem Prognoserechnungen mitberücksichtigt wurden.
- Seither hat sich die Ertragslage nicht wesentlich verbessert.
- Trotzdem teilweise massive Erhöhungen.

Höhere Ertragswert – wichtigste Treiber

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Die wichtigsten Treiber:
 - Boden: ca. + 50%; 40' – 80'000
 - Altenteilwohnung: grundsätzlich nicht mehr landw. bewertet: + 200 – 300%; 150' -250'000
 - Rindviehställe: ca. 10%
 - Remisenraum: ca. 20%
- Der EW der bisher von uns geschätzten Betriebe, für welche wir ein vergleichbare Schätzung EW04 haben, wächst um 30 – 40%.

Wo haben die höheren EW Auswirkungen

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Höhere hypothekarische Belastung.
- Höchstpreis BGGB: Berechnungssystem muss angepasst und möglicherweise differenziert werden.
- Betriebsübergaben.
- Anrechnungswert bei Zuweisungsanspruch.
- Pachtzinse.
- Änderung Eigenmietwert:
 - Altenteilwohnung: falls Pachtzins übernommen wird, heisst das, dass die Bauern im Altenteil die Marktmiete als Eigenmietwert versteuern.
 - Eigenmietwert künftig höher als nichtlandwirtschaftliches selbst genutztes Wohneigentum.
- Änderung Vermögenssteuer:
 - Altenteilwohnung wird zum Marktwert versteuert.
 - Vermögenswert Altenteil künftig höher als nichtlandwirtschaftliche Gebäude.

Konsequenzen für Kreditkassen

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Anforderung 15% Eigenfinanzierung - eingeführt 1.1.2018 - wird am 1.4.2018 neutralisiert.
- Sicherheitsmarge zwischen hypothekarischer Belastung und Verkehrswert Gewerbe wird massiv verkleinert.
- IK/BHD werden stärker zu Risiko-Kapital – Krediten!
- Das Risiko, dass es zu Verwertungen kommt, steigt.
- Das Risiko von Betriebsauflösung im Verwertungsverfahren wird grösser: Verwertung als Einzelparzellen, wenn kein ausreichendes Gebot.

Landwirtschaftlicher Ertragswert ein spezieller Ertragswert

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Bei nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften entspricht der Ertragswert des kapitalisierten Ertrages. Die Bewirtschaftungskosten werden dabei abgezogen.
- Beim landwirtschaftlichen Ertragswert wurde bereits 1986 mit der „faktorproportionalen Aufteilung des Betriebseinkommens“ begonnen.
- Bei EW18 wurde der Arbeitsaufwand der familieneigenen Arbeitskräfte wie folgt berücksichtigt:
 - Für letztere (familieneigenen Arbeitskräfte) werden mittlere Summen von Investitionen und Einlagen in die Säulen 2b/3a der Eigentümerbetriebe
- Bildet der EW18 noch die betriebswirtschaftlichen Realität ab?

Fazit

1. EW18 ist ein unausgereifter Schnellschuss.
2. Höherer Detaillierungsgrad ist Ausdruck einer übersteigerten Präzisionserwartung an eine Schätzung.
3. Bezeichnung „Ertragswert“ ist je länger je weniger glaubwürdig.
4. Das Risiko von Überschuldungen ist massiv gestiegen.
5. Kreditsicherheit von IK und BHD wird deutlich verschlechtert.

EW: grundsätzlich überdenken ist dringend!

SLK

Soloth. Landw.
Kreditkasse

- Im BGBB und LPG ist der EW durch eine neue Grösse, z.B. den Anrechnungswert zu ersetzen.
- Der Ertragswert soll wieder das werden, was er eigentlich sein sollte: der Barwert der Nettoendite.
- Anrechnungswert: Gewichteter Mittelwert zwischen Ertrags- und Realwert. Z.B. $AW = (EW + RW)/2$
- Für die gesetzlich vorgegebenen limitierten Vorkaufsrechte wird durch das BGBB ein fixer Faktor vorgegeben.
- Höchstpreis nach BGBB: dynamischer Faktor.
- Pachtzinse basieren auf Anrechnungswert für die limitierten Vorkaufsrechte.

**Besten Dank für Ihres
Aufmerksamkeit.**