



Der Ertragswert, eine Schlüsselgrösse der Agrarpolitik

Walter MEIER, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT), CH-8356 Tänikon

Der Ertragswert hat in seiner vielfältigen Bedeutung auch unter den neuen agrarpolitischen Rahmenbedingungen nichts an Bedeutung eingebüsst. Die Berechnungsgrundlagen und die Schätzungsanleitung müssen deshalb den aktuellen und künftigen Verhältnissen angepasst werden. Die Vorschläge einer Arbeitsgruppe gehen dahin, dass die Ertragswerte im Durchschnitt gegenüber der heute gültigen Schätzungsanleitung etwa gleich bleiben. Im Einzelfall wird es aber infolge technischer Anpassungen in der Schätzungsanleitung zu Wertverschiebungen kommen.

Definiert wird der landwirtschaftliche Ertragswert im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) Art. 10:

¹Der 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. Für die Feststellung des Ertrages und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

²Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

Der Bundesrat setzt die Bemessungsperiode und den anwendbaren Zinssatz in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) fest. Die weiteren Einzelheiten regelt er in der «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes».

Eine herausragende Bedeutung hat der landwirtschaftliche Ertragswert durch seine Anwendung im landwirtschaftlichen Erbrecht und als Mass für die Belastung landwirtschaftlicher Gewerbe mit grundpfandgesicherten Krediten. Aber auch in vielen anderen Bereichen spielt der Ertragswert im Agrarrecht eine wichtige Rolle (s. Kasten auf Seite 492). Dazu dient

der Ertragswert in beinahe allen Kantonen für die steuerrechtliche Vermögensfestsetzung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke. In der Regel erfolgt auch die Hofübergabe zu Lebzeiten des Übergebers zum Ertragswert.

Die Schätzungsmethode im Rückblick

Es ist nicht Gegenstand dieses Artikels, sich mit den verschiedenen Wertbegriffen auseinanderzusetzen. Dazu existiert eine umfassende Spezialliteratur. Mit Bezug auf den hier besprochenen Ertragswert kann dazu etwa auf die Arbeit von Hofer (1981) verwiesen werden.

Auf die Methode der Ertragswertschätzung sei hingegen in aller Kürze eingetreten. Thier (1833) definierte den Ertragswert als *kapitalisierte Landgutsrente*. Diese bezeichnete er als das, was vom Rohertrag übrig bleibt, wenn alle Kosten ausser dem Zins für das Landgut abgezogen werden.

Am Anfang der Ertragswertschätzung steht die direkte Berechnung des Reinertrages aus einer Schätzung von Aufwand und Ertrag. Schon Thier hat diese Methode der Schätzung in jedem Einzelfall verworfen, weil zuviel der «Willkür» dem Schätzer überlassen bleibt.

Anfangs dieses Jahrhunderts veröffentlichte Laur (1912a) seine Rohertragsmethode. Aufgrund von Buchhaltungsergebnissen ermittelte er eine Beziehung zwischen Rohertrag und Reinertrag in vergleichbaren Betrieben (regionale Bodennutzungssysteme und Grössenklassen). Diese Methode, welche darauf beruht, den geschätzten Rohertrag mit einem aus Buchhaltungen ermittelten Ertragswertfaktor zu multiplizieren, um zum Ertragswert zu kommen, hat sich in der schweizerischen Schätzungspraxis durchgesetzt und kam bis 1979 zur Anwendung.

Es gab verschiedenste Gründe – nicht zuletzt die dauernde Unterparität der



Abb. 1. Die Wohnhäuser werden künftig etwas höher bewertet.

landwirtschaftlichen Einkommen, die zu sinkenden, ja negativen Ertragswerten führten – weshalb 1978 eine Expertenkommission vorschlug, vom bisherigen Berechnungsprinzip abzuweichen (u.a. faktorproportionale Aufteilung des Betriebseinkommens nach Massgabe der Faktoransprüche Arbeit und Kapital) und eine neue Schätzungsmethode, die sogenannte Einzelbewertungsmethode einzuführen. Hofer (1981) hat als Sekretär jener Expertenkommission die Methode entwickelt und umfassend dokumentiert.

Eine Schätzungsmethode muss so gestaltet sein, dass verschiedene Schätzer bei derselben Liegenschaft möglichst gleich hohe Ertragswerte ermitteln. Zudem soll die Methode in der Anwendung einfach und praktikabel sein.

Nach der entwickelten Methode werden die einzelnen Vermögensbestandteile (Boden, Ökonomiegebäude, Wohngebäude) einzeln punktiert und zum Ertragswert des Gewerbes zusammengeführt. Gerade in diesem Vorteil, welcher erlaubt, die Einzelbestandteile hinreichend detailliert zu beurteilen, liegt auch ihr Nachteil. Der Ertragswert eines Gewerbes ist letztlich das Resultat des Zusammenwirkens der verschiedenen Elemente und kann nicht organisch in einzeln zu bewertende Elemente zerlegt werden.

Die Einzelbewertungsmethode hat sich bewährt

Bewährt hat sich die Methode in zweifacher Hinsicht. Die Schätzungsexperten können nach übereinstimmender Aussage gut damit arbeiten, und die Resultate sind «vernünftig» beziehungsweise werden in hohem Masse akzeptiert.

Jede Methode muss aber periodisch den wechselnden Umständen angepasst werden. Neben der Veränderung der wirtschaftlichen Bestimmungsgrössen sind es insbesondere auch neue technische Verfahren und Lösungen, welche in die Schätzungsanleitungen einzubauen sind. Nach Einführung der Einzelbewertungsmethode 1979 wurde diese 1986 ein erstes Mal revidiert.

Eine Revision drängt sich auf

Der zurzeit gültigen Schätzungsanleitung liegen die Buchhaltungsergebnisse der Jahre 1977 bis 1984 zugrunde. Ver-

Ertragswert Fr. pro ha

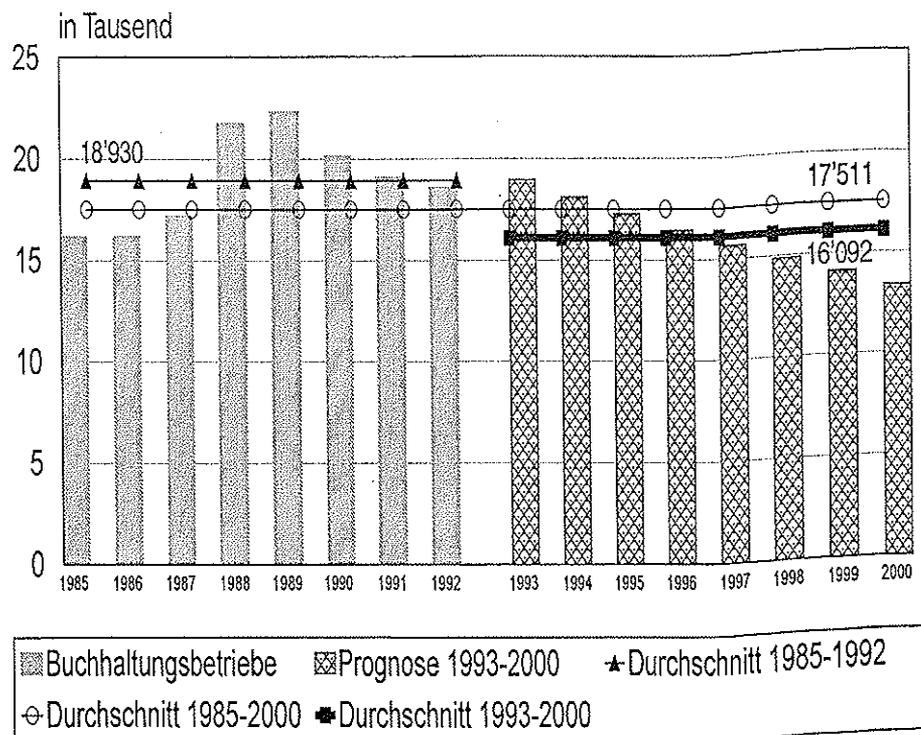


Abb. 2. Der Durchschnitt der Prognosewerte 1993 bis 2000 wird der neuen Schätzungsanleitung zugrunde gelegt (Talgebiet).

Ertragswert Fr. pro ha

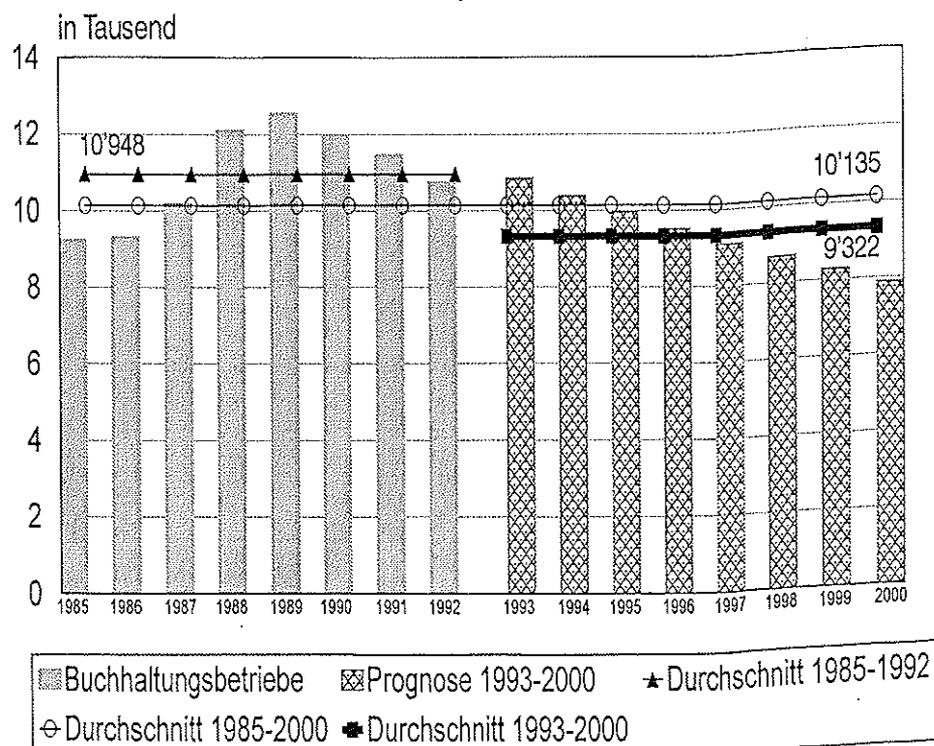


Abb. 3. Der Durchschnitt der Prognosewerte 1993 bis 2000 wird der neuen Schätzungsanleitung zugrunde gelegt (Berggebiet).

schiedene Vorstösse aus der Schätzungspraxis drängten auf eine Revision der geltenden Anleitung. Im Dezember 1992 setzte der Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes eine ausserparlamentarische Expertenkommission Agrarwirtschaft ein. Neben dem Studium des Paritätslohnprinzips und der Abfederung des Strukturwandels hatte diese den Auftrag, eine Anzahl Fragen rund um den Ertragswert zu studieren. Dazu setzte die Expertenkommission eine Arbeitsgruppe ein, welche ihre Arbeit im Frühjahr 1995 abgeschlossen und ihren Bericht dem Bundesamt für Landwirtschaft abgeliefert hat.

Auftragsgemäss befasste sich die Arbeitsgruppe auch mit der grundsätzlichen Frage der Rolle des Ertragswertes in der Agrarpolitik. Die Bedeutung des Ertragswertes als einer der Grundpfeiler der Agrarpolitik blieb unbestritten. Ebenso sah man keine zwingende Veranlassung, von der gewählten Methode der elementweisen Punktzurteilung abzuweichen. In folgenden Bereichen zeigte sich aber ein Handlungsbedarf:

- Festlegung des durchschnittlichen Wertniveaus;
- Zuordnung der Werte auf Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude;
- Wertdifferenzierung nach Betriebsgrösse und Verkehrslage;
- Berücksichtigung des Milchkontingentes;
- Schätzungsnormen für Gartenbaubetriebe.¹

Wie hoch ist der durchschnittliche Ertragswert?

Es war naheliegend, die für das durchschnittliche Wertniveau massgebende Referenzperiode 1977 bis 1984 zu aktualisieren. Entsprechend der im Zeitpunkt der Revision verfügbaren Buchhaltungsergebnisse würde die Bemessungsperiode die Jahre 1985 bis 1992 umfassen. Unter diesen Voraussetzungen wären die Wertansätze sowohl im Berg- als auch im Talgebiet um rund 18% zu erhöhen. Dies ist insbesondere auf die guten Ergebnisse der Jahre 1988 bis 1990 zurückzuführen (Abb. 2 und 3).

¹ Neu erlassen wurde eine Schätzungsanleitung für Betriebe des produzierenden Gartenbaus, die gemäss Art. 7 Abs. 2 BGGB unter bestimmten Voraussetzungen als landwirtschaftliches Gewerbe gelten.

Tab. 1. Durchschnittlicher Ertragswert nach verschiedenen Bemessungsperioden

Durchschnittliche Ertragswerte Bemessungsperiode	Talgebiet		Berggebiet	
	Ertragswert Fr./ha LN	Erhöhung der Ansätze	Ertragswert Fr./ha LN	Erhöhung der Ansätze
1977-1984; Anleitung 1986	14'300	Referenzwert	7'700	Referenzwert
1985-1992; Anleitung 1986	16'000	+12 % ¹	9'300	+20 % ¹
1985-1992; Buchhaltungsergebnisse FAT	18'900	+18 % ²	10'900	+18 % ²
1993-2000; Prognose	16'100	+/- 0 %	9'300	+/- 0 %

¹ Diese Erhöhung gegenüber der Bemessungsperiode 1977-1984 ist lediglich auf tatsächliche Gebäudeverbesserungen in den Betrieben zurückzuführen.

² Gegenüber Anleitung 1986, Bemessungsperiode 1985-1992.

Seit 1990 sinken nun aber die statistisch ausgewiesenen Ertragswerte kontinuierlich. Jene von 1992 liegen bereits wieder unter dem Durchschnitt der Jahre 1985 bis 1992. In Anbetracht der eher ungünstigen Zukunftserwartungen war es gegeben, eine Prognose bis ins Jahr 2000 der künftigen Schätzungsanleitung zugrunde zu legen. Dies ist die methodisch wichtigste Abweichung vom bisherigen System, welche die Arbeitsgruppe dem Bundesrat vorschlägt. Dazu folgende Erklärung:

Künftige Ertragswerte aufgrund von Vergangenheitswerten (Buchhaltungsergebnissen) zu schätzen ist dann folgerichtig, wenn man erwarten kann, dass die Entwicklung in der Vergangenheit auch für die kommenden Jahre Gültigkeit haben wird. Schon Laur (1912b) anerkannte, dass der Ertragswert im Prinzip aus den kapitalisierten Renten der Zukunft besteht. Er war aber der Meinung, dass die Ertragswerte der Zukunft durchaus aufgrund zuverlässig berechneter Ertragswerte der Vergangenheit geschätzt werden können. Die Arbeitsgruppe war der Ansicht, dass diese Voraussetzung im Lichte der heutigen und künftigen Agrarpolitik nicht mehr gegeben sei.

Die Prognose und der Durchschnitt einer Bemessungsperiode 1993 bis 2000 ergaben durchschnittliche Ertragswerte, welche nominal gleich hoch wie die Werte 1985 bis 1992 sind (Tab. 1).

Für die Grundlagen, welche der Prognose zugrunde liegen, sei auf den Bericht der Arbeitsgruppe verwiesen.

Die Folge dieses Vorgehens ist, dass die Wertansätze im Durchschnitt nicht erhöht werden. Die Unsicherheit der Prognose bedingt aber, dass die tatsächliche Entwicklung laufend mit der Prognose verglichen wird und das Wertniveau ge-

gebenfalls in kürzeren Abständen anzupassen ist.

Weitere Revisionsvorschläge im Überblick

Drei weitere wichtige Revisionspunkte seien nachfolgend erläutert. Darüber hinaus beinhaltet die Revision eine Vielzahl technischer Anpassungen an die heutigen betrieblichen Gegebenheiten.

Erhöhung der Wohnhauswerte: Tendenziell sinkende landwirtschaftliche Bodenverkehrswerte und zunehmende Schwierigkeiten der Akzeptanz der Wohnhauswerte bei der Hofübergabe durch die Miterben waren Gründe für eine Höherbewertung des Wohnhauses unter gleichzeitiger Herabsetzung der Bodenwerte. Obwohl das Wertniveau dadurch im Durchschnitt nicht verändert wird, ist anzumerken, dass die Höherbewertung der Wohnhäuser entsprechend der jeweiligen kantonalen Praxis höhere Eigenmietwerte zur Folge haben wird.

Der sogenannte Normalbedarf an Wohnraum: Bei der Bewertung der Wohnhäuser wird zwischen dem landwirtschaftlichen Normalbedarf und zusätzlichem, betrieblich nicht notwendigem Wohnraum unterschieden. Auch in der Landwirtschaft ist der Normalbedarf an Wohnraum entsprechend dem heutigen Wohnstandard gestiegen. Eine Erhöhung des Normalbedarfs generell um eine Raumeinheit ist deshalb gerechtfertigt. Neu legt man der Ermittlung des Normalbedarfs arbeitswirtschaftliche Kriterien zugrunde. Den verschiedenen Betriebszweigen werden Standardarbeitstage zugeordnet. Der Normalbedarf ergibt sich dann in Abhängigkeit der Standardarbeitstage des Betriebes.

Wertdifferenzierung nach Betriebsgrösse wird aufgehoben: Die Wertansätze von Boden, Wohnhaus und Scheune sind bisher nach Betriebsgrösse abgestuft worden. Das heisst die Hektare, die Raumeinheit und der Grossviehplatz sind in kleinen Betrieben tiefer als in grossen bewertet worden. Für die Aufgabe dieser Wertdifferenzierung spricht vor allem, dass gleiche Einheiten von Elementen grundsätzlich denselben Ertragswert haben sollen und dass sich dadurch eine schätzungstechnische Vereinfachung ergibt.

Bewertung der Milchkontingente: In der gültigen Schätzungsanleitung wird das Milchkontingent nicht explizit bewertet, ist aber indirekt im durchschnittlichen Wertniveau enthalten. Die Arbeitsgruppe ist zum Schluss gekommen, dass unterschiedliche, das heisst vom Durchschnitt abweichende Milchkontingente in die Ertragswerte Eingang finden müssen. Sie schlägt deshalb vor, ausgehend vom durchschnittlichen Milchkontingent (zum Beispiel 3'897 kg im Talgebiet inkl. voralpine Hügelzone) Zuschläge oder Abzüge von der Bodenpunktzahl zu ermöglichen.

Wie geht es weiter ?

Die Arbeitsgruppe hat ihren Bericht zusammen mit der neuen Schätzungsanleitung, welche die Schätzungsabteilung des Schweizerischen Bauernverbandes dazu erarbeitet hat, dem Bundesamt für Landwirtschaft abgeliefert. Dieses hat grundsätzlich in zustimmendem Sinne davon Kenntnis genommen. Der Bundesrat hat inzwischen die Revision auf den 1. Februar 1996 in Kraft gesetzt.

Schlussgedanken

Zur Taxationslehre existiert allgemein und für die Landwirtschaft im besonderen eine umfangreiche Literatur. Mit den schweizerischen Verhältnissen grundsätzlich auseinandergesetzt haben sich Laur (1912a), Neukomm (1947) und Hofer (1981).

Das landwirtschaftliche Ertragswertprinzip hat in der Schweiz nun schon bald eine hundertjährige Tradition. Dies allein spricht nicht für dessen Beibehaltung. Die Begrenzung der Belastung mit Grundpfandschulden und die Hofübernahme auf der Basis des Ertragswertes sind aber für

Der Ertragswert im Agrarrecht:

BGBB¹:

- Art. 11 und 17: Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe in der Erbteilung zum Ertragswert.
Art. 21: Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erbteilung zum zweifachen Ertragswert.
Art. 42 und 44: Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum zweifachen Ertragswert.
Art. 37: Belastungsgrenze; 135 % des Ertragswertes

LPG²:

- Art. 37 und 38: Angemessene Verzinsung des Ertragswertes durch den Pachtzins.

IBG³:

- Art. 3: Investitionskredite für Darlehen, die den Ertragswert übersteigen

¹Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)

²Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2)

³Bundesgesetz über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft (SR 914.1)

die Landwirtschaft derart grundsätzliche Rechtsbestimmungen, dass nicht darauf verzichtet werden sollte. Die Methode und die Berechnungsgrundlagen hingegen sind periodisch den rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Umständen anzupassen. Die Entwicklung der Agrarpolitik und die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft werden vermutlich dazu führen, dass Anpassungen der Schätzungsgrundlagen und -anleitungen häufiger als bisher erfolgen müssen.

LITERATUR

Arbeitsgruppe «Ertragswert» der Expertenkommission Agrarwirtschaft, 1995. Landwirtschaftlicher Ertragswert, Revision der Schätzungsnormen 1995, Detailbericht, Bern, unveröffentlicht.

Hofer E., 1981. Die neue Konzeption der Ertragswertschätzung in der Schweiz, Diss. ETH Nr. 6762.

Laur E., 1912a. Die Schätzung des Ertragswertes von Landgütern nach dem Rohertrage des landwirtschaftlichen Betriebes, Thünen-Archiv, Jena.

Laur E., 1912b. Der Ertragswert der Liegenschaften, Frühlings Landwirtschaftliche Zeitung, Stuttgart.

Neukomm W., 1947. Untersuchung über die Anwendbarkeit der Rohertragsmethode bei der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, unter Berücksichtigung ihrer besonderen soziologischen und ökonomischen Verhältnisse, Bern.

Thaer A., 1833. Versuch einer Ausmittlung des Reinertrages der produktiven Grundstücke mit Rücksicht auf Boden, Lage und Örtlichkeit, nebst dem Entwurf einer Gemeinheitsverordnungsordnung für die Preussischen Staaten, Berlin.

RÉSUMÉ

La valeur de rendement - une grandeur clé de la politique agricole

Les nouvelles conditions agropolitiques n'ont rien changé à l'importance particulière de la valeur de rendement. Les bases de calcul et le «Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole» doivent toutefois être adaptés aux circonstances actuelles et futures. Selon les propositions du groupe de travail correspondant, les valeurs de rendement resteront en moyenne plus ou moins les mêmes. Dans des cas particuliers, elles seront corrigées en raison d'adaptations techniques.

SUMMARY

The productive value - a key value of agricultural policy

The productive value has by no means lost its particular significance under the new agropolitical conditions in Switzerland. However, the bases for calculation and the guidelines for estimating the productive value have to be adapted to the present and future circumstances. According to the suggestions of the respective working group, the average productive values will remain more or less the same. In particular cases, corrections due to technical adaptations may be required.

KEY WORDS: productive value, science of estimation, estimation of the productive value