



INFORAMA informiert - Digital

Bewertung

im landwirtschaftlichen Umfeld

Matthias Graf
INFORAMA Emmental

8. Mai 2023

Programm

1. Allgemeines zur Bewertung
2. Wertarten
3. Fragen



Allgemeines zur Bewertung

- Grundsätzlich erfolgt eine Bewertung vor Ort.
- Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Besichtigung vor Ort.
- Versteckte Bauteile können nicht bewertet werden.
- Verschiedene Grundlagen für unterschiedliche Bewertungen.
 - Marktwertschätzung – Das schweizerische Schätzerhandbuch 2019
 - Ertragswertschätzung – Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswerts
 - Pachtzinsschätzung – Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswerts und PZV
 - Inventarschätzung – Vergleichsmethode
 - Ertragsausfallschätzung – Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden

Wertarten

Marktwertschätzung

- Der Marktwert (auch Verkehrswert genannt) ist der beizuziehende Wert für folgende Fälle:
 - Verkauf einer Liegenschaft an Dritte
 - Verkauf einer Liegenschaft innerhalb der Familie, wenn Gewerbegrenze nicht erreicht wird
- Annäherung an den höchstzulässigen Verkaufspreis

Wertarten

Marktwertschätzung

- Der Marktwert soll den Wert welcher durch das bewertete Objekt erzielt werden kann darstellen.
- Dieser ergibt sich je nach Methode aus folgenden Bestandteilen:
 - dem Ertragswert
 - dem Neuwert
 - der technischen Alterung

Wertarten

Ertragswertschätzung

- Der Ertragswert (ähnlich amtlicher Wert) ist der beizuziehende Wert für folgende Fälle:
 - Verkauf einer Liegenschaft innerhalb der Familie, wenn die Übernahme zur Selbstbewirtschaftung erfolgt
 - Belastungsgrenze zur Aufnahme Hypotheken – 135 % vom AW
 - Amtlicher Wert – Steuerwert der Liegenschaft

Wertarten

Ertragswertschätzung

- Der Ertragswert soll das Ertragspotential einer Liegenschaft abbilden.
- Er wird aus den Mietwerten der einzelnen Bestandteile errechnet, in dem er entsprechend dem Zustand und Alter kapitalisiert wird.
 - Beispiel: Remise Baujahr 2005, 150 m²
 - Mietwert Remise pro m²: 6.20 CHF/m²
 - Mietwert Remise gesamt: 930 CHF/Jahr
 - Kapitalisierung zu 7.4 %: 12'567 CHF Ertragswert

Wertarten

Ertragswertschätzung

- Der Ertragswert soll das Ertragspotential einer Liegenschaft abbilden.
- Er wird aus den Mietwerten der einzelnen Bestandteile errechnet, in dem er entsprechend dem Zustand und Alter kapitalisiert wird.
 - Beispiel: Remise Baujahr 2005, 150 m²
 - Mietwert Remise pro m²: 6.20 CHF/m²
 - Mietwert Remise gesamt: 930 CHF/Jahr
 - Kapitalisierung zu 7.4 %: 12'567 CHF Ertragswert

Wertarten

Pachtzinsschätzung

- Der Pachtzins ist der beizuziehende Wert für folgende Fälle:
 - Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben
 - Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gebäuden
 - Der Pachtzins wird aus dem amtlichen Wert (Ertragswert) berechnet.
 - Er setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes und den Verpächterlasten zusammen.



	<p>Matthias Engimann Ressortleiter Beratung INFORAMA Berner Oberland +41 31 636 23 76 matthias.engimann@be.ch Hondrich Hofübergaben, Schätzungen, Umsetzung neuer Ideen</p>
	<p>Matthias Graf Berater +41 31 636 80 77 matthias.graf1@be.ch Emmental-Waldhof Planung, Finanzierung, Hofübergaben</p>
	<p>Fritz Opliger Lehrer, Berater +41 31 636 41 68 fritz.opliger@be.ch Rütti-Seeland Schätzungen, Umweltverträglichkeitsbericht (UVP)</p>
	<p>Rolf Sahli Leiter Standort Waldhof, Lehrer, Berater +41 31 636 42 44 rolf.sahli@be.ch Betriebsplanung, Schätzungen, Rechtsfragen, Hofübergabe</p>
	<p>Cornelia Schweizer Beraterin, Coach +41 31 636 41 58 cornelia.schweizer@be.ch Rütti-Seeland Coaching, Betriebsplanung, Investitions- und Finanzierungsfragen, Schätzungen</p>

Fragen?

Wenn Sie eine Bewertung benötigen,
melden Sie sich am
INFORAMA – Standort in Ihrer Region.

Wir helfen Ihnen gerne weiter.



Kontakt

Matthias Graf

Berater / Lehrer

matthias.graf1@be.ch

+41 31 635 80 77