

# Änderung der Ertragswertschätzung – Auswirkungen und Folgen

Diplomarbeit zur Agrotechnikerin - Höhere Fachschule Inforama

Marc Urfer

## Ziel

Welche Auswirkungen und Folgen hat die Anpassung der Schätzungsanleitung für die Ertragswertschätzung, in Bezug auf die Betriebe, Verpächter und die externen Kapitalgeber, die Banken? Hauptaugenmerk gilt den Bereichen Ertragswerte, Pachtzins, Liegenschaftssteuer und der Belehnungsgrenze.

## Material und Methode

Zur Erarbeitung der Arbeit, wurde für 9 verschiedene Betriebe aus dem Kanton Bern die Ertragswerte, Pachtzinse, Liegenschaftssteuer und die Belehnungsgrenze mit Hilfe dem Berechnungsprogramm Agrivalor berechnet.

Die Betriebe wurden nach deren Ausrichtung in 3 dreier Gruppen aufgeteilt, um die Resultate besser vergleichen zu können.

Mit zwei regionalen Banken wurde je ein Gespräch zum Thema Ertragswertschätzung geführt. Dabei wurden Punkte wie die Bedeutung der Ertragswerte, die Belehnungsgrenze und die Bonität angesprochen.

## Ergebnisse

Die Diplomarbeit hat ergeben, dass die Pachtzinse für die 9 Betriebe um durchschnittlich 31% steigen. Der Anstieg ist extrem hoch, jedoch haben fast alle Betriebe zusätzlichen Wohnraum, welcher nicht landwirtschaftlich berechnet wird.

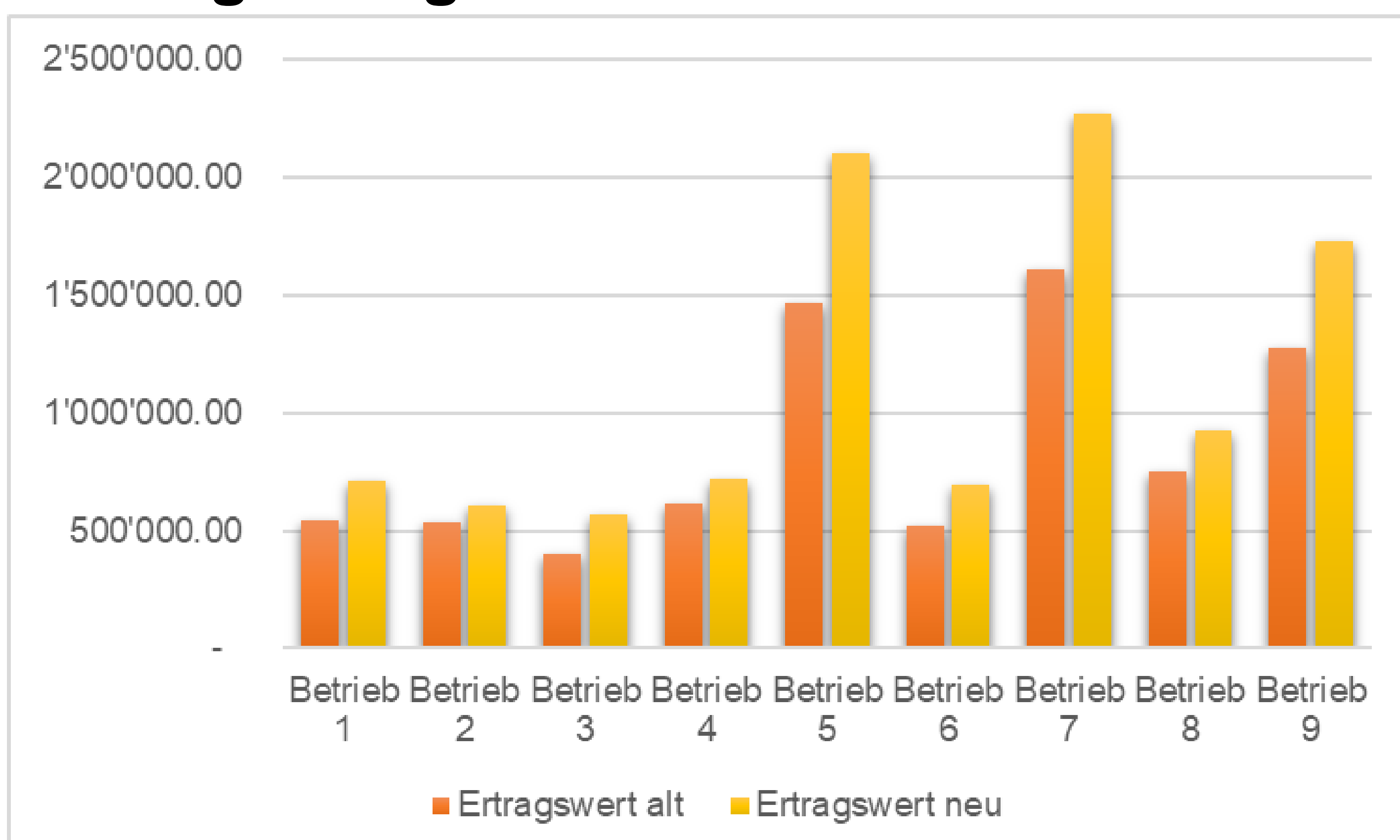
Die Simulation der Pachtzinse hat einen Anstieg von durchschnittlich 27% ergeben. Durch den Anstieg der Pachtzinse sind die Verpächterlasten für die Verpächter besser abgegolten.

Die Liegenschaftssteuer (Kt. Bern), steigen um 17%. Dies sind jedoch nur kleinere Beträge, was nicht stark ins Gewicht fallen dürfte.

Die Belehnungsgrenzen steigen im Durchschnitt um 16%. Dies bedeutet, dass die Betriebe mehr Fremdkapital belehnen können, was höhere Investitionsbeträge zur Folge hat.

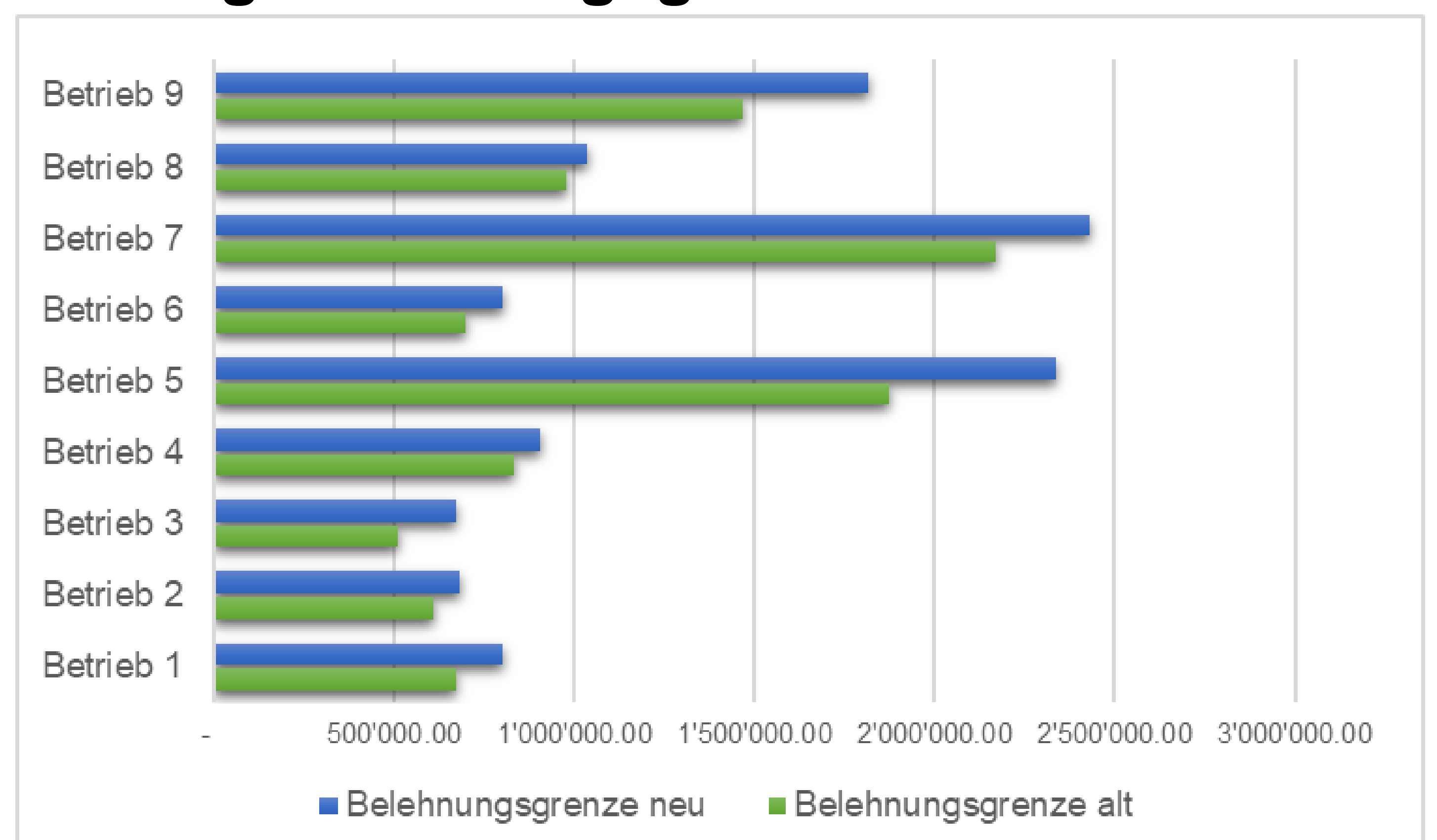
Für die Banken dient der Ertragswert in erster Linie zum Berechnen der Belehnungsgrenze. Ansonsten dienen bei einer Kreditvergabe nur einzelne Kennzahlen zur Beurteilung von anstehenden Investitionsprojekten.

## Anstieg Ertragswerte



Gegenüberstellung der Ertragswertsteigerung, im Mittel 31% Anstieg

## Anstieg Belehnungsgrenze



Gegenüberstellung der Belehnungsgrenzen, im Mittel 16% Anstieg

## Schlussfolgerungen

Die Anpassung der Ertragswertschätzung ist aus Sicht der Betriebsleiter korrekt. Den immer grösser werdenden Betrieben wird Rechnung getragen und der zustehende Wohnraum für die abtretende Generation ist dem üblichen Markt angepasst.

Die Ertragswerte dienen den Kreditgebern in erster Linie zur Berechnung der Belehnungsgrenze, ansonsten schenken die Banken dem Ertragswert eher wenig Bedeutung, viel wichtiger sind Tragbarkeitsrechnungen.