

ULG Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften (Lehrinhalte)

ULG665001 Ökonomie, engl. Economy

- › Den ökonomischen Wertbegriff kennen
- › Verschiedene Wertmaßstäbe in der Betriebswirtschaftslehre, im Bilanz- und im Steuerrecht differenzieren
- › Konzepte der Bewertung öffentlicher Güter und der nichtmonetären Bewertung verstehen

ULG665002 Recht, engl. Law

- › Steuerliche Folgen von Waldverkäufen (Pauschalierungsmöglichkeit, Dreijahresverteilung der Einkommensteuer, Hälftesteuersatz)
- › Welche steuerlichen Befreiungsbestimmungen sind bei der Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften zu beachten
- › Einbringung des Forstes in GmbH und Verkauf der GmbH Anteile (steuerliche Vor- und Nachteile)
- › Übergabe von Forstbetrieben (allgemein und speziell steuerliche Gefahren bei Übertragung an mehrere Übernehmer und Vermeidungsstrategien)
- › Steuerliche Behandlungen von Realteilungen (Gefahren und Vermeidungsstrategien)
- › Entschädigungszahlungen (z.B. für Autobahntrassen, Nationalparks, Leitungstrassen) – was aus steuerlicher Sicht zu beachten ist und
- › Umsatzsteuer bei Gutachtenserstellung. Unter welchen Voraussetzungen kommen Brutto- bzw. Nettowerte zum Ansatz
- › Sachverständigenrecht, Rechte und Pflichten
- › Grundzüge des Grundverkehrsrechtes
- › Grundzüge des Liegenschaftsrechtes
- › Grundlagen der Eigentumsrechte
- › Grundeinlöse und Enteignung
- › Verwaltungs- und Gerichtsverfahren im Enteignungsverfahren
- › Vorbereitung der Grundeinlöse und Vertragsgestaltung

ULG665003 Erhebung wertbestimmender Merkmale im Gelände, engl. Survey of assessing attributes in the forest

- › Wertermittlung von Waldflächen, Kartenunterlagenerstellung, Parameterermittlung wie Holzvorrat, Baumartenzusammensetzung. Erhebungsmethoden werden erläutert, Ermittlung der dafür notwendigen Messgeräte und Hilfsmittel. Die Berechnung selbst erhobener Werte und das Interpretieren von Bewirtschaftungsplänen runden die Lehrveranstaltung ab.
- › Bewertung aus finanzrechtlicher Sicht, wirtschaftliche Einheit, Vermögensarten, Unterarten des LuF-Vermögens, Abgrenzung LuF und Grundvermögen, Ertragswert, vergleichende Bewertungsverfahren, Hauptfeststellung, Fortschreibung, Fristen und Stichtage, Anwendungsgebiete

ULG665004 Datenerhebung und statistische Auswertung, engl. Applied Statistics in property valuation

- › Einleitung - Definition und Aufgabe der Statistik
- › Daten und Modelle - Datenbeschaffung, Beschreibung und Qualitätskontrolle
- › Deskriptive Statistik - Beschreibung von metrischen Daten
- › Lineare Regression
- › Visualisierung von Ergebnissen

- › Praxisbeispiele zu allen Themen in Excel

ULG665005 Landwirtschaftliche Taxation, engl. Agricultural Taxation

- › Grundlagen der Liegenschaftsbewertung, rechtliche Grundlagen, Anforderungen an ein Gutachten, Prämissen zur Bewertung landwirtschaftliche Liegenschaften, Differenzierung landwirtschaftlich genutzter Flächen, Vergleichsverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren

ULG665006 Waldbewertung, engl. Forest Valuation

- › Datenresearch und Marktanalyse: Bewertungsumfeld, Raumordnung, forstliche Raumplanung, Gefahrenzonen, Naturschutz, Wasser
- › Wertermittlungsverfahren: Rechtsgrundlagen, Normen, Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren), Spezialverfahren
- › Zinssätze, forstlicher Kapitalisierungszinsfuß
- › Marktanpassung: Marktanalyse, Marktentwicklung, Liebhaber
- › Bodenwert: Vergleichspreise, Bodenrichtwerte, Bonitäten, Wertrelationen, Bodenertragswert
- › Bestandeswert: Ertragstabeln, Alterswertfaktoren, Vorratsbewertung (Holzpreise, Erntekosten, Betriebsrisiko); Bestandeskostenwert, Bestandenserwartungswert, Abtriebswert, Waldrentierungswert
- › Nebennutzungen: Jagd, Schotterabbau, Nichtholzproduktion
- › Gebäudebewertung (in Ergänzung zu DI Dr. Grabmair): Wohn- Wirtschaftsgebäude, Jagdhütten; Spezialimmobilie Erbhof; Baurechtszins
- › Wildschäden: Verbisschäden, Schältschäden, Biberschäden
- › Immissionsschäden: Schadenersatz
- › Enteignungsentschädigung: Rechtsgrundlagen, Rechtsprechung, Entschädigungen, Entgelte, Verträge, Verkehrswertminderung, Wertsicherung, Bewertungsmodelle
- › Abgeltung von Bewirtschaftungsbeschränkungen (Bannwald, Wasserschutzgebiete, Naturschutzleistungen, natura 2000)
- › Bewertungshilfen: Fachliteratur, Rechtsprechung, Ediktsdatei

ULG665007 Bewertung bebauter und unbebauter Immobilien, engl. Appraisal of built and undeveloped real estate

- › Erhebung der Grundlagen für die Bewertung (Baupläne, Flächenwidmungspläne, ...)
- › Grundlagen der entsprechenden Gesetzte (Bauordnung, Raumordnung, Tierhalteverordnung)
- › Bewertungsmethoden (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert ...)
- › Ermittlung der Bodenwerte der Hofstelle im Grünland oder Bauland
- › Grundlagen der Gebäudewertermittlung
- › Ermittlung der Bauwerte der Gebäude (auch Teilwerte) insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten
- › außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten (Abgrenzung zu Bauland, Mietrecht, ...)
- › Bewertung Bauland - Bauerwartungsland - höherwertiges Grünland
- › praktische Beispiele

ULG665008 Jagd- und Fischereirechte, engl. Evaluating hunting grounds and fishing waters

- › Historischer Rückblick auf Jagd und Fischerei in Mitteleuropa, „Blick über die Grenzen“
- › Stellung der Jagd- und Fischereirechte im österreichischen Rechtssystem
- › Was versteht man unter dem Begriff „Jagd“ und was ist das „Jagdrecht“?
- › Jagd und Grundeigentum
- › Jagdbares und Nicht-jagdbares Wild samt Beispielen

- › Wildstand und Wildbesatz
- › Diverse Möglichkeiten einer Bejagung
- › Liegenschaftsbewertungsgesetz als Orientierungshilfe bei einer Bewertung
- › Wildschaden und andere Schadensfaktoren
- › Der Bewertungsvorgang
- › Spezialfälle
- › Was versteht man unter dem Begriff „Fischerei“ und was ist das „Fischereirecht“?
- › „Eigentümergefischereirecht und selbständiges Fischereirecht“
- › Fischereibegriffe
- › Fischbestandserhebung
- › Diverse Möglichkeiten einer Befischung
- › Das Liegenschaftsbewertungsgesetz als Orientierungshilfe bei einer Bewertung
- › Fischereischäden und andere Schadensfaktoren
- › Der Bewertungsvorgang
- › Spezialfälle

ULG665009 Rechte und Lasten, engl. Real property rights & encumbrances

- › Arten und Entstehung von Rechten & Lasten (Sachen-/Schuldrecht, Ersitzung/Verjährung,)
- › Grundbuch (Bestandteile / Eintragungen / Prinzipien / Pfandrechte,)
- › Dienstbarkeiten / Einforstungsrechte / Reallasten
- › Grunddienstbarkeiten (Wege-, Leitungsrechte,) / persönliche Dienstbarkeiten (Fruchtgenuss, Ausgedinge, Wohnungsrecht, Renten,)
- › Rechte und Lasten im Liegenschaftsbewertungsgesetz

ULG665010 Unternehmensbewertung in der Land- und Forstwirtschaft, engl. Business valuation in Agriculture and Forestry

- › Fachliche Standards der Unternehmensbewertung kennenlernen
- › Anwendungsbereiche der Unternehmensbewertung in der Land- und Forstwirtschaft identifizieren lernen
- › Herausforderungen und Probleme bei der Unternehmensbewertung an einem Beispiel verstehen
- › Anlässe zur Anwendung von Methoden der Unternehmensbewertung in der Land- und Forstwirtschaft (im Unterschied zur bloßen Liegenschaftsbewertung)
- › Ertragswert- und Discounted Cash-Flow-Verfahren
- › Liegenschaften im Rahmen der Unternehmensbewertung
- › Fachgutachten Unternehmensbewertung der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- › Beispiel zur Ermittlung des Unternehmenswertes eines gewerblichen Lebensmittelerzeugers
- › Hinweise für die Praxis

ULG665011 Bewertung nach dem Anerbenrecht, engl. Valuation by Anerbenrecht

- › Sondererbfolge in der Landwirtschaft, Anerbengesetz, Kärntner Erbhöfegesetz, Tiroler Höfegesetz
- › Erbhöfeigenschaften, Übernahmewert - Übernahmepreis, Anerbe, weichender Erbe
- › Erbhof, geschlossener Hof, wirtschaftliche Einheit, Hofstelle, Nutzungsrechte, Anteilsrechte,
- › Lasten, land- und forstwirtschaftliches Einkommen, Gesamtverbrauch,
- › Verkehrswert, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren,
- › Zinssatzproblematik
- › Nachtragserbteilung, Pflichtteilsergänzung

ULG665012 Enteignung und Entschädigung, engl. Expropriation and Compensation

- › Verwaltungs- und Gerichtsverfahren im Enteignungsverfahren
- › Vorbereitung zur Grundeinlöse
- › Vertragsgestaltung

ULG665013 Schadensfälle, engl. Claim cases

- › Verhaltensmuster der Beteiligten (Eigentümer, Geschädigter, Interessensvertreter, Gutachter; Behörden und Gerichte)
- › Mustergutachten (Aufbau, Inhalt, Gliederung, Aufbereitung)
- › Erörterung von Schadenfallkonstellationen an konkreten Gutachtensbeispielen (Bauerwartungsland, Verlassenschaft, Erbhofbewertung, landwirtschaftliche Flächen, Waldbewertung, Immissionschäden, Wildschadenbewertung; Entschädigung ua)
- › Bewirtschaftungsbeschränkungen (Entschädigungen)
- › Fallbeispiele aus der Bewertungspraxis

ULG6650 Dauerkulturen und Ziergehölze, engl. Permanent crops and ornamental trees

- › Rechtsgrundlagen, Normen, Regelwerke, Fachliteratur
- › Schadenersatz und Wertermittlungsverfahren
- › Bewertungsanlässe und Bewertungszugänge
- › Bewertung von Dauerkulturen (Obstbaumplantagen, Baumschulen, Forstgärten, Spezialkulturen)
- › Bewertungsverfahren für Ziergehölze (Methode KOCH, ÖNORM L 1123)
- › Befundaufnahme, Datenresearch
- › Bewertungsvorgang (Ausgangsgröße, Pflanzung, Anwuchs- und Herstellungskosten; Wertminderungen)
- › Schadenbewertung (Totalschaden, Teilschaden)
- › Bewertungshilfen (Richtwerttabellen, Programme)
- › Fallbeispiele aus der Bewertungspraxis
- › Bewertungsübungen im Türkenschanzpark

ULG6650 Immobilienmärkte, engl. Real Estate Markets

- › Immobilienmarkt allgemein (Österreich, International)
- › Marktmechanismen
- › Einfluss auf den Kaufpreis durch Werbung, Immobilienmakler, ...
- › Marktanpassung unter Berücksichtigung der Nachfrage
- › Marktanpassung unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten
- › Hofabschlag (Kauf einer größeren Liegenschaft im Ganzen)
- › Angebot - Nachfragekorrelation
- › Besonderheit des land- und forstwirtschaftlichen Immobilienmarktes
- › Untersuchung von Vergleichspreisen
- › Ableitung Zinssatz aus Vergleichspreise
- › Untersuchung tatsächliche Verkaufspreise
- › Werteeinfluss von Zubehör, landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, Tieren, ...
- › praktische Beispiele

ULG665016 Erstellung und Analyse von Bewertungsgutachten, engl. Preparation and analysis of valuation reports

- › Abschlussarbeit des Lehrganges, Erstellung und Präsentation eines Bewertungsgutachte