

Andreas Rauscher/Dipl.-Ing. Dr. Gerald Schlager

Contec Immobilien/Schlager.Ökologen+Ingenieure KG

International Surveyor by ImmoZert/Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Der forstliche Zinssatz

Waldbewertung. Die Findung des Zinssatzes in der Bewertung von Forstbetrieben spielt eine wesentliche Rolle – eine herausfordernde, zumeist unterschätzte Aufgabe für den Sachverständigen.

Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts von forstwirtschaftlichen Liegenschaften kann iS des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichs-, Sach-, und Ertragswertverfahren erfolgen. In der Bewertung von Forstbetrieben kommt idR das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Hierbei spielt der Liegenschaftszinssatz als zentrale „Stellschraube“ eine wesentliche Rolle. Gemäß der neuen ÖNORM B-1802-1:2019 ist dieser aus dem regionalen Immobilienmarkt abzuleiten.

Der Zinssatz in der Ertragswertrechnung richtet sich nach § 5 Abs 4 LBG 1992, der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Ermittlung des Ertragswerts von forstwirtschaftlichen Liegenschaften an die Vorgehensweise der Unternehmensbewertung anlehnt. Dabei wird bei Forstbetrieben unterstellt, dass diese Waldflächen eine regelmäßige, nachhaltige forstliche Bewirtschaftung zulassen. Kleinere Waldflächen, deren Größe und Altersklassenverteilung keine regelmäßige Nutzung ermöglichen (aussetzender Betrieb), entziehen sich in der Regel (Ausnahme Plenterwald) einem Ertragswertansatz. Diese sind im Regelfall mit dem Sachwert (Bodenwert, Bestandwert) zu bewerten.

Forstbetriebe sind Unternehmen der Urproduktion und unterscheiden sich damit maßgeblich von anderen Geschäftsfeldern. Es gilt: Lange Produktionszeiträume bei geringer Produktivität! Die aktuelle Klimasituation folgert vielschichtige Forstschutzprobleme und hat das an sich geringe Betriebsrisiko erhöht. Diese betrieblich nicht direkt steuerbaren Produktionsumstände sind bewertungstechnisch abzubilden.

Wie bei allen Immobilien ist die Lage ein maßgeblicher Wertfaktor. Waldflächen in siedlungsnahen Lagen lassen sich nicht nur nach forstwirtschaftlichen Ansätzen bewerten, da die (erhofften) Entwicklungsmöglichkeiten dieser Grünlandflächen im

Regelfall zu höheren Kaufpreisen führen und nicht über kurzfristige Ertragswertwartungen eingepreist werden.

Der Sachverständige benötigt für seine Wertfindung umfassendes forstfachliches Grundlagenwissen und praktische Waldbewertungserfahrung. Ökologische Gegebenheiten (Standort, Produktionspotential), wirtschaftliche Eigenschaften (Lage, Betriebsgröße, Holzvorrat, Holzzuwachs, Holzpreise, Jagd, Verwaltungskosten, Nebennutzungen) und technische Rahmenbedingungen (Aufschließung, Erntekosten, Deckungsbeiträge), bürgerliche/außerbürgerliche Rechte und Lasten sowie persönliche Beweggründe haben einen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung bei größeren Waldflächen und Forstbetrieben.

Höhe des Zinssatzes

In der Wertermittlung ist der Zinssatz die rechnerische Größe, der sämtliche Chancen und Risiken der zu bewertenden Sache abzubilden hat. Die bewertungstechnisch erforderlichen Marktdaten sowie Publikationen zu regionalen Zinssatzempfehlungen sind zumeist nur eingeschränkt verfügbar. Der „forstliche Zinsfuß“ wird immer noch – und dies unverändert seit mehr als 160 Jahren – pauschal mit 3% postuliert und unbegründet zur Anwendung gebracht. Ein einheitlicher Zinssatz ist grundsätzlich kritisch zu hinterfragen. Dieses Hinterfragen gilt auch laut der aktuellen Empfehlung des Sachverständigenverbands, der mit einer Bandbreite zwischen 1% bis 3% alle Festlegungen ermöglicht. *JÄGER* (2018) empfiehlt 1,9%. Der Schweizerische Forstverein benennt in seinen „Richtlinien zur Schätzung von Waldwerten“ (2018) bei der Kapitalisierung ewiger Renten einen mittleren Zinsfuß von 1,5% (Gabelwerte 1,25% bis 1,75%). In der BRD wurde bereits im Jahr 2006, also vor der Finanzkrise, ein Zinssatz von 1,5% postuliert, da dieser der durchschnittlichen, langfristigen internen Verzinsung des Kapitaleinsatzes in einem Forstbetrieb nahekommt.

Diskussion

In der Ermittlung des Verkehrswerts von Forstbetrieben stellt sich die Frage, ob das klassische Ertragswertverfahren auch marktaugliche Ergebnisse liefert. In Zeiten der Niedrigzinsphase liegt der mit den gängigen Zinssatzempfehlungen errechnete Ertragswert idR unter dem „Verkehrswert“. Orientiert sich die Wahl des Zinssatzes an den tatsächlichen, sehr niedrigen Renditen von Forstbetrieben, decken sich Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertberechnungen.

Ein einheitlicher Zinssatz ist grundsätzlich kritisch zu hinterfragen.

In der derzeit aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019 ist eine Marktanpassung im Ertragswertverfahren nicht vorgesehen. Trotzdem muss vom Immobilienbewerter ein richtiges Ergebnis gesucht werden. Da forstliche Produktionsleistungen idR nicht mit Lagefaktoren (Bodenwerten) korrelieren, gilt es, diese bodenbezogene Marktanpassung in der Wahl des Zinssatzes zu berücksichtigen oder eine andere Wertermittlungsmethode zu wählen.

Conclusio

Aus der Kaufpreissammlung ist nur eingeschränkt ein „forstlicher“ Liegenschaftszinssatz ableitbar. Zur Heterogenität der Verkaufsfälle tritt die bedingte Aussagekraft mancher Kaufverträge (Nebenvereinbarungen, graue Preisbildung).

Der Zinssatz ist vom Sachverständigen anlassbezogen nach gutachterlichen Aspekten festzulegen und nachvollziehbar zu begründen. In die Analyse von Waldtransaktionen in zeitlicher und räumlicher Lage bzw für standörtlich vergleichbare Waldstandorte sollte das Wissenspotenzial der regionalen Forstbehörden, der Bezirksbauernkammer, von ortsansässigen Sachverständigen und regionalen Maklern einfließen. Trotzdem muss eine rechnerisch korrekte Waldbewertung noch nicht den objektiv richtigen (Verkehrs-)Wert abbilden. Eine Plausibilisierung über das Vergleichs- und Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Größendegression unterstützt die gutachterliche Verkehrswertfindung.

ZLB 2020/20