

Mangel an Sachverständigen schafft Probleme

Arbeitstagung zu Freiflächen-PV und Abdriftschäden

Bereits Anfang Oktober trafen sich das Regierungspräsidium Kassel und der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen in Hessen in Alsfeld-Eudorf zu einer gemeinsamen Arbeitstagung. Bei den Vorträgen zahlreicher Sachverständiger wurden Probleme bei der Flächen- und Bodenbewertung, aber auch bei aktuellen steuerlichen Fragen deutlich. Der Mangel an Nachwuchs bei den Sachverständigen stellt eine zusätzliche Hürde dar und schaffe Verzögerungen.

Dezernatsleiter Christoph Laczny begrüßte die anwesenden Sachverständigen, Steuerberater und Wirtschaftsberater sowie die Vertreter der Gutachterausschüsse, der Finanzverwaltung und der Landwirtschaftsverwaltung. In seinem Grußwort wies Regierungspräsident Weinmeister als oberster Chef der Bestellungsbehörde auf die Probleme der Überalterung, des Mangels an ausreichender Zahl von landwirtschaftlichen Sachverständigen sowie die umfangreichen Bemühungen der Nachwuchsgewinnung hin.

Der Umstand, dass in Hessen aktuell nur drei landwirtschaftliche Sachverständige unter 65 Jahren für die Betriebsbewertung öffentlich bestellt und vereidigt sind, bringe automatisch Probleme bei der Bearbeitung von Infrastrukturmaßnahmen und Gerichtsaufträgen mit sich. Somit könne eine zeitnahe Sachbewertung der Gutachtenaufträge nicht mehr sicher gewährleistet werden.

Baumaßnahmen werden verzögert

Wie Weinmeister weiter erläuterte, führe dies zu Verzögerungen bei Planungen, Baumaßnahmen und öffentlichen Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur. Daher erfolgte ein dringender Appell an alle interessierten Fachleute, sich bezüglich einer öffentlichen Bestellung beim Regierungspräsidium Kassel beraten zu lassen. Der Vorsitzende des HLBS-Landesverbandes Hessen, Kurt Möller, dankte dem Regierungspräsidium Kassel und seinen Mitarbeitern für die eingeleiteten Maßnahmen zur Nachwuchsförderung. Der HLBS als Berufsverband der Sachverständigen unterstütze dies mit Seminaren in

Grünberg für Sachverständige, entsprechenden Fachinformationen sowie Tagungen.

Planung von Freiflächen-PV-Anlagen

Schwerpunktthema der Vortragsveranstaltung waren die steuerliche, planungsrechtliche und taxatorische Bewertung von Freiflächen-PV-Anlagen. Philip Schröder vom Regierungspräsidium Kassel stellte die Planungsabläufe vor und betonte, dass Freiflächen-PV-Anlagen nur auf schlechteren landwirtschaftlichen Standorten unter 45 Bodenpunkten beziehungsweise unterhalb der durchschnittlichen Gemarkungswertzahl genehmigungsfähig seien.

Der Steuerberater Dennis Thasler von der LBH Steuerberatung GmbH aus Friedrichsdorf referierte über die steuerlichen Aspekte der Freiflächen-PV-Anlagen. Dabei erläuterte er die Grundsätze der Ertragsteuern, insbesondere die möglichen Risiken bei den Bewertungsansätzen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Der aktuell von der Finanzverwaltung angenommene Bewertungsmaßstab und die damit verbundene Umwidmung von landwirtschaftlichem Betriebsvermögen zu Grundvermögen könne zu erheblichen Belastungen in der Erbschafts- und Schenkungssteuer führen.

Mangelhafte Bewertungsgrundlagen

Dr. Jan-Christoph Friedrichs, Sachverständiger der BB Göttingen GmbH, führte aus, dass trotz intensiver Recherchen derzeit eine nur sehr spärliche Datengrundlage zur Bewertung dieser Flächen im Rahmen des Vergleichswert-

verfahrens vorlägen. Diese Daten streuten obendrein sehr stark.

Der fiskalische Ansatz 50 Prozent des Bodenwertes von der nächstgelegenen Gewerbefläche als Ausgangsbasis zu nutzen, sei in keiner Weise sachgerecht, da die Ertragslagen dieser Anlagen eine solch hohe Einstufung nicht hergäben.

Friedrichs entwickelte ein Modell zu Ableitungen eines Ertragswertzuschlages zu normalem Bodenpreis und zeigte auf, dass je nach Standort und Zinssatz bei der Kapitalisierung Werte von sechs bis zehn Euro pro Quadratmeter sachgerecht wären. In der anschließenden Diskussion ergaben sich aktuelle Wertvorstellungen im Bereich von vier bis acht Euro pro Quadratmeter in Hessen.

Sowohl die Ertragswertberechnungen als auch die Rückmeldungen aus der Praxis bestätigen somit, dass für die fiskalische Bewertung der Erbschaftssteuer der Ansatz des halben Bodenrichtwertes des nächstgelegenen Gewerbegebiets nicht sachgerecht ist.

Der Sachverständige Joachim Schnabel referierte über Abdriftschäden und deren Regulierung auf landwirtschaftlichen Flächen. Neben der methodischen Vorgehensweise und der Bedeutung der Ertragsverluste im Sonderkulturbereich führte Schnabel auch die Problematik der Rückstände aus, die besonders bei Sonderkulturen eine große Rolle spielen. Die Problematik ver-

schärft sich dahingehend, dass manche Abnehmer noch niedrigere Grenzwerte fordern als die im Pflanzenschutzgesetz festgelegten Grenzwerte. Eine besondere Problematik liegt bei Bio-Betrieben und im Weinbau vor.

Abdriftschäden und Rückstandsproblematik

Für die Gutachtenerstellung sind eine exakte Analytik des Pflanzenmaterials im Labor nach vorheriger Korridorbildung auf dem betroffenen Schlag und Wettergutachten zur Ableitung von Windrichtung und Stärke nötig. Auch eine Auswertung der verwendeten Applikationstechnik ist notwendig. Zudem muss eine Bewertung der Vermarktungsfähigkeit nach Pflanzenschutzgesetz erfolgen. Schäden zwischen 10 000 Euro bis 750 000 Euro sind heute in Sonderkulturen keine Seltenheit und können existenzbedrohende Auswirkungen für den Betrieb haben.

Bodenrichtwerte korrekt ableiten

Oliver Leitsch und Katrin Barckmann vom Amt für Bodenmanagement in Fulda referierten über die Ableitung von Bodenrichtwerten mittels „Zielbaummethode“. Hierbei handelt es sich um eine Multifaktorenanalyse zum Vergleich von verschiedenen Gemarkungen, falls keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen vorliegt. Aufgrund der



Der Vorsitzende des HLBS-Landesverbandes Hessen Kurt Möller (r.) bedankt sich bei Regierungspräsident Mark Weinmeister für seine Teilnahme an der Arbeitstagung. Foto: Möller

LANDWIRTSCHAFTLICHES WOCHEN BLATT

gestiegenen Baukosten und Zinsen lässt sich bereits heute ein starker Einbruch bei den diesjährigen Verkäufen von Baugrundstücken gegenüber den starken Vorjahren feststellen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Vorstellung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den dazugehörigen Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA vom 21. Juli 2023). Diese hat das Ziel einer einheitlichen Bewertungsmethode für alle Anwender. Die benötigten Sachwertfaktoren, um die Modellkonformität zu ermöglichen, werden in den nächsten Jahren einheitlich durch die Gutachterausschüsse bereitgestellt.

Novellierung der Waldbewertungsrichtlinien

Im Bereich der Forstwirtschaft referierte der Sachverständige Armin Offer über die beabsichtigte Novellierung der Waldbewertungsrichtlinien WaldR 2000. Diese dienen unter anderem zur Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen. Er betonte, dass die bisherige WaldR nicht geeignet ist, einen wahrscheinlichen Kaufpreis zu ermitteln. Deutlich informativer sind die Kaufpreise der Gutachterausschüsse. Offer stellte ein alternatives Bewertungsverfahren vor, welches deutlich marktnäher ist. Lediglich im Entschädigungsfall ist die Methode der WaldR gut geeignet.

Zum Thema Baumuntersuchungen im Gartenbaubereich referierte der Sachverständige Daniel Esche. Dabei stellte er verschiedene Methoden der Baumuntersuchung und deren Anwendungsgebiet vor.

Klärung steuerlicher Fragen

In der Sparte Steuern unter dem Vorsitz des Steuerberaters

Ludolf von Stockhausen referierte die Rechtsanwältin Annette Weißenborn vom HLBS in Berlin über die aktuellen Aspekte aus der Gesetzgebung, Rechtsprechung und aus Verwaltungsanweisungen.

Neben geplanten Änderungen des Steuerberatungsgesetzes behandelte Weißenborn das von der Bundesregierung geplante Wachstumschancengesetz. Das neue Gesetz befindet sich aktuell noch im Gesetzgebungsverfahren und soll im Wesentlichen ab dem 1. Januar 2024 gelten. Das geplante Gesetz soll die Liquiditätssituation der Unternehmen verbessern und enthält zahlreiche Änderungen in vielen Bereichen des Steuerrechts.

Der Weg zum Sachverständigen

Die Bestellungsbehörde für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige beim Regierungspräsidium Kassel berichtete über die fachlichen Bestellungs-voraussetzungen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Gegenwärtig sind hessenweit 67 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bestellt. Auf die einzelnen Fachbereiche entfallen 30 Sachverständige für Landwirtschaft, 14 Sachverständige für Gartenbau, 16 Sachverständige für Forstwirtschaft, ein Sachverständiger für Weinbau, vier Sachverständige für Fischereiwesen sowie acht Sachverständige im Bereich Umweltschutz.

Weitere Infos über die Möglichkeit einer Bestellung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Agrarbereich ergeben sich auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Kassel. Anfragen können per E-Mail an landwirtschaft@rpks.hessen.de oder an verband@hlbs.de gestellt werden.

HLBS