

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	VI
Bearbeiterverzeichnis	XIX
Die Fachautoren	XXI
Abkürzungen	XXVIII
Literatur	XXX
1 Definition und Merkmale des ländlichen Raumes	1
1.1 Merkmale und Indikatoren	1
1.2 Raumkategorie.....	8
1.3 In den Planungen und Konzepten sowie der Politik	10
2 Taxation im ländlichen Raum	13
2.1 Anliegen, Anlässe und Aufgaben	13
2.2 Objekte, Methoden/Verfahren und Ziel der Wertermittlung.....	18
2.3 Rechtliche Grundlagen zur Bewertung	28
2.3.1 Bundes- und Ländergesetze.....	28
2.3.2 Entschädigungsrichtlinien (LandR).....	38
2.3.3 Grundlagen zur Bewertung landwirtschaftlicher Flächen	39
2.3.4 Zur Anwendung der Bodenschätzungen.....	51
3 Verfahren nach ImmoWertV	56
3.1 Vergleichswertverfahren	57
3.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich.....	58
3.1.2 Baugrundstücke nach §§ 30, 33, 34 BauGB	72
3.1.3 Baugrundstücke nach § 35 BauGB	73
3.1.3.1 Verkehrswertableitung nach der deduktiven Methode	74
3.2 Ertragswertverfahren	76
3.2.1 Zweigleisiges Ertragswertverfahren.....	77
3.2.2 Eingleisige Ertragswertverfahren.....	79
3.2.3 Phasenmodell.....	81
3.2.4 Ertragswertverfahren in der Landwirtschaft	82
3.2.4.1 Ertragswert Milchviehstall	82
3.2.4.2 Ertragswert landwirtschaftlicher Betrieb.....	86
3.3 Sachwertverfahren.....	89
3.3.1 Anwendungsgebiete	89
3.3.2 Rechtsnormen	93
3.3.2.1 Immobilienwertermittlungsverordnungen resp. Sachwertrichtlinie	93
3.4 Qualitäts- und Wertstichtage in der Wertermittlung	108
3.4.1 Stichtage bei der Enteignungsentschädigung	110

3.4.1.1	Qualitätsstichtag	110
3.4.1.2	Wertstichtage	116
3.4.2	Stichtage bei weiteren Anlässen.....	117
3.4.2.1	Ehescheidung	117
3.4.2.2	Erbaueinandersetzung.....	118
3.4.2.3	An- und Verkauf	120
3.4.2.4	Schadensfeststellung.....	120
3.4.2.5	Steuerliche Wertermittlungen.....	120
3.5	Grundstücksqualität, Grundstückszustand, Entwicklungsstufen und Grundstücksmerkmale	122
3.5.1	Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale	122
3.5.2	Entwicklungsstufen	124
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	130
4	Typische Bewertungsanlässe und Gegenstände	131
4.1	Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen.....	135
4.1.1	Zahlen und Fakten, Marktsituation	135
4.1.2	Verkehrswertermittlung von Ackerland	142
4.1.2.1	Abgrenzung des Bewertungsgegenstandes	142
4.1.2.2	Wertermittlungsanlässe	145
4.1.2.3	Boden und landwirtschaftlicher Betrieb.....	146
4.1.2.4	Modellannahmen für die Ermittlung des Verkehrswertes	147
4.1.2.5	Rechtsgrundlagen; Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB	148
4.1.2.6	Methodenwahl.....	153
4.1.2.7	Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren zur Bodenwert- ermittlung	155
4.1.2.8	Zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen.....	157
4.1.2.9	Vergleichspreise	159
4.1.2.9.1	Anforderungen an Vergleichspreise.....	159
4.1.2.9.2	Retrograde Wertermittlungen	160
4.1.2.9.3	Zeitliche Nähe der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag.....	160
4.1.2.9.4	Notwendige Anzahl von Vergleichspreisen	161
4.1.2.9.5	Vergleichspreise aus Bieterverfahren	162
4.1.2.9.6	Verwendung von Kaufgeboten als Datengrundlage.....	163
4.1.2.9.7	Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse	164
4.1.2.9.8	Hinweise zur praktischen Durchführung der Verkehrswertermittlung	165
4.1.2.9.8.1	Vorbemerkung	165
4.1.2.9.8.2	Formulierung des Auftrags.....	166
4.1.2.9.8.3	Wertermittlungsstichtag; Ortsbesichtigung	167

4.1.2.9.8.4	Verwendete Unterlagen und Informationen; Umfang von Sachverhaltsfeststellungen	167
4.1.2.9.8.5	Beschreibung des Bewertungsobjektes	168
4.1.2.9.8.6	Marktdaten und deren Aufbereitung	172
4.2	Bewertungen von Flächen mit Bodenschätzen.....	192
4.2.1	Bewertungsgegenstand	192
4.2.2	Zahlen und Fakten.....	193
4.2.3	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	194
4.2.4	Diskussion des wissenschaftlichen Standes	201
4.2.5	Darstellung künftiger Entwicklungen.....	203
4.2.6	Beispiel einer Wertermittlung im modifizierten Kombinationsverfahren.....	203
4.3	Bewertung von Hofstellen und Resthofstellen	204
4.3.1	Allgemeines	204
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	207
4.3.3	Gebäudewertermittlung	212
4.3.4	Wertermittlung des lebenden und toten Inventars	213
4.3.5	Verkehrswert der Hofstelle.....	213
4.4	Taxation ganzer Betriebe und Nebenbetriebe.....	213
4.4.1	Bewertungsaufgabe und Bewertungsgegenstand	213
4.4.2	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	218
4.4.3	Stand der Diskussion in der Fachliteratur.....	221
4.4.4	Wertermittlungsverfahren bei landwirtschaftlichen Unternehmensbewertungen ohne Rechtssetzung.....	222
4.4.4.1	Vergleichswertverfahren	222
4.4.4.2	Substanzwertorientierte Verfahren.....	223
4.4.4.2.1	Zusammensetzungstaxe (traditioneller Substanzwert)	223
4.4.4.2.2	Zerlegungstaxe (Liquidationswert).....	226
4.4.4.2.3	Substanzwert auf der Basis von Reproduktionswerten	227
4.4.4.2.4	Substanzwert im Sinne von ersparten Aufwendungen	228
4.4.4.2.5	Ertragswertorientierte Verfahren/Ertragswertverfahren	228
4.4.4.2.6	Praktikerverfahren/Multiplikatorenmethoden	238
4.4.5	Hinweise zur Wertermittlung in allen Verfahren	238
4.4.5.1	Steuern in der Unternehmensbewertung.....	238
4.4.5.2	Ertragssteuern	239
4.4.5.2.1	Besonderheiten des Einflusses von Ertragssteuern in Einzelunternehmen und Personengesellschaften	240
4.4.5.2.2	Besonderheiten der Körperschaftssteuer und Gewerbsteuer in Kapitalgesellschaften.....	242
4.4.5.2.3	Besonderheiten der Kapitalertragssteuer	242
4.4.5.2.4	Latente Steuern	242
4.4.5.3	Umsatzsteuer	244

4.4.5.3.1	Berücksichtigung in der Wertermittlung	244
4.4.5.3.2	Berücksichtigung im Ergebnis der Wertermittlung	244
4.4.5.4	Grunderwerbsteuer	245
4.4.5.4.1	Berücksichtigung in der Wertermittlung	245
4.4.5.4.2	Bewertung von Nebenbetrieben	245
4.4.5.4.3	Rechtssetzung und Einfluss auf die Unternehmens- bewertung	245
4.4.6	Hinweise zu substanzwertorientierten Verfahren.....	246
4.4.6.1	Bewertung von Pachtflächen	246
4.4.6.2	Wertermittlung bebauter Grundstücke	252
4.4.7	Hinweise zur Ertragswertermittlung	254
4.4.8	Beispiel zur Unternehmensbewertung.....	256
4.5	Wertermittlung großer Tierproduktionsanlagen.....	257
4.5.1	Vorbemerkung und Begriffsbestimmung.....	257
4.5.2	Wertermittlungsanlässe und Rechtsgrundlagen	259
4.5.3	Marktsituation und verfügbare Marktdaten	263
4.5.4	Immobilienbewertung oder Betriebs- bzw. Unternehmens- bewertung	264
4.5.5	Kalkulationsdaten für das Sachwertverfahren	275
4.5.6	Kalkulationsdaten für das Ertragswertverfahren.....	278
4.5.6.1	Kritik an ausschließlich flächenbezogenen Ertragswertermittlungen ..	278
4.5.6.2	Probleme bei der Ableitung des als nachhaltig zu unterstellenden betrieblichen Erfolgs	278
4.5.6.3	Liegenschaftszins; Kapitalisierungszins; Kalkulationszins	281
4.5.7	Nutzungsdauer; Berücksichtigung von Freilegungskosten.....	286
4.5.8	Das modifizierte Sachwertverfahren.....	288
4.5.9	Wertermittlung einer Schweinemastanlage	289
4.5.9.1	Ertragssteuerliche Aspekte	292
4.5.9.2	Umsatzsteuer.....	292
4.5.9.3	Marktsituation	292
4.5.9.4	Begründung der Methodenwahl.....	292
4.5.9.5	Bodenwert.....	292
4.5.9.6	Ermittlung des Sachwerts	293
4.5.9.7	Sachwert des bebauten Grundstücks.....	295
4.5.9.8	Ermittlung des Ertragswerts.....	295
4.5.9.9	Zur Berücksichtigung des Tierbestandes bei den Ertragswert- ermittlungen	300
4.5.9.10	Kapitalisierungszinssatz	301
4.5.9.11	Wirtschaftliche Nutzungsdauer, Verzinsung des Grund und Bodens.....	302
4.5.9.12	Ertragswert	302

4.5.9.13	Plausibilitätsprüfung, Würdigung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	304
4.5.9.14	Verkehrswert.....	305
4.6	Wohnhausbewertungen auf dem Lande	305
4.6.1	Grundlagen der Wohnhausbewertungen.....	305
4.6.2	Wirtschaftliche Situation, Demografie und Lagemerkmale.....	306
4.6.3	Weitere Grundstücksmerkmale	306
4.6.4	Abgabenrechtlicher Zustand.....	308
4.6.5	Entwicklungszustand	308
4.6.6	Wertermittlung	309
4.6.6.1	Bodenwertermittlung	309
4.6.6.2	Gebäudewertermittlung.....	311
4.6.6.2.1	Sachwertverfahren.....	312
4.6.6.2.2	Ertragswertverfahren	313
4.6.7	Fazit.....	315
4.7	Tourismusprojekte.....	316
4.7.1	Hofgastronomie (Bauernhofcafé).....	317
4.7.1.1	Definition	317
4.7.1.2	Zahlen, Daten und Fakten zum Bewertungsgegenstand.....	318
4.7.1.3	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation.....	322
4.7.1.4	Bewertungsbeispiel.....	325
4.7.2.	Urlaub auf dem Bauernhof/Ferienwohnungen.....	326
4.7.2.1	Definition	326
4.7.2.2	Zahlen, Fakten und Daten zum Bewertungsgegenstand.....	328
4.7.2.3	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation.....	332
4.8	Erbauseinandersetzung	343
4.9	Landguteigenschaft.....	350
4.9.1	Landgutbegriff nach BGB	350
4.9.2	Hofbegriff nach Höfeordnung.....	353
4.9.3	Landgut- und Hofeigenschaft.....	354
4.9.4	Ist die Anwendung der Ertragswertvorschrift noch zeitgemäß?	359
4.9.5	Schutzwürdigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes	361
4.9.6	Ertragswertermittlung des landwirtschaftlichen Betriebes	362
4.9.6.1	Kriterien des Betriebserfolges.....	362
4.9.6.2	Definition des Reinertrages des Unternehmens	364
4.9.6.3	Berücksichtigung von Zupachtflächen	364
4.9.6.4	Berücksichtigung von Verbindlichkeiten und Zinsen.....	366
4.9.6.5	Methodisches Vorgehen bei der Reinertragsermittlung	368
4.9.6.6	Datengrundlage	370
4.9.6.7	Korrekturen in der GuV-Rechnung.....	371
4.9.6.8	Latente Ertragssteuern beim Ertragswert	371
4.10	Familienrechtliche Auseinandersetzung	372

4.10.1	Allgemeine Ausführungen	372
4.10.2	Zugewinnngemeinschaft	374
4.10.3	Gütertrennung	390
4.10.4	Gütergemeinschaft	391
4.11	Altenteil	393
4.11.1	Altenteil oder Leibgeding	393
4.11.2	Nießbrauchsrecht	406
5	Pachten in der Landwirtschaft	407
5.1	Landpacht, Pachtformen und Pachtanlässe	408
5.1.1	Landpacht	408
5.1.2	Pachtformen	409
5.1.3	Pachtanlässe	412
5.2	Ausgestaltung von Pachtverträgen	412
5.2.1	Pachtgegenstand	413
5.2.2	Gewährleistung und Haftung	413
5.2.3	Pachtdauer	413
5.2.4	Kündigung	414
5.2.5	Pachtzins, -anpassung	414
5.2.6	Lasten und Versicherungen	415
5.2.7	Nutzungsänderungen	416
5.2.8	Erhaltung und Verbesserung	416
5.2.9	Übergabe und Rückgabe	417
5.2.10	Überlassung an Dritte	417
5.2.11	Vertragsänderungen	417
5.2.12	Schiedsgericht	417
5.2.13	Mitverpachtetes Inventar	418
5.2.14	Sonstiges	419
5.3	Rechtliche Grundlagen und Schätzungsordnung	420
5.3.1	Rechtliche Grundlagen	420
5.3.2	Schätzungsordnung	420
5.3.2.1	Zweck der Schätzungsordnung	420
5.3.2.2	Geltungsbereich	420
5.3.2.3	Zusammensetzung und Aufgaben eines Schätzungsausschusses	421
5.3.2.4	Schätzungsgrundlagen	422
5.3.2.5	Besonderheiten bei der Schätzung des eisernen Inventars	425
5.4	Pachtpreis und Pachtpreisanpassungen	427
5.4.1	Grundlagen der Pachtpreisanpassung	427
5.4.2	Pachtpreisanpassungsklauseln	427

6	Taxation und Entschädigung beim Landentzug	430
6.1	Rechtsgrundlagen der Bewertung	432
6.1.1	Einleitung und Abgrenzung des Bewertungsgegenstandes	432
6.1.2	Gesetzliche Grundlagen	432
6.1.3	Grundzüge des Entschädigungsrechtes	433
6.1.4	Entschädigungspositionen, mögliche Überschneidungen und Sonstiges	436
6.1.5	LandR 78	439
6.1.6	Einzelaspekte – Zinsen, Schadensdauer und Schadensminderung	442
6.2	Bewertung von Grundstücken bei An- und Durchschneidungen	445
6.2.1	Bewertungsgegenstand	445
6.2.2	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	447
6.2.3	Literaturdiskussion	451
6.2.4	Methoden zur Entschädigungsermittlung der Verkehrswertminderung	452
6.2.4.1	Grundsätze und Übersicht über die Methoden	452
6.2.4.2	Einzelprobleme bei der Ermittlung der Verkehrswertminderung	456
6.2.4.3	Aufteilung der Entschädigung auf Eigentümer und Bewirtschafter	461
6.2.5	Neuere Befunde aus der Fachliteratur und zu erwartende zukünftige Entwicklungen	462
6.2.6	Verkehrswertminderung in der Unternehmensflurbereinigung	462
6.2.7	Beispiele von Wertermittlungen	462
6.3	Entschädigungsermittlung für Nachteile aus An- und Durchschneidungen bei Eingriffen in Schläge	467
6.3.1	Definition des Schlages und des Feldblockes	467
6.3.2	Gesetzliche Grundlagen und Regeln zur Taxation	469
6.3.2.1	Rechtsgrundlagen	469
6.3.2.2	Rechtsprechung und Konsequenzen für die Taxation	471
6.3.3	Stand der Fachdiskussion	475
6.3.4	Praktische Vorgehensweise bei der Entschädigungsermittlung für Eingriffe in Schläge	477
6.3.4.1	Modellannahmen und Ermittlungsmethoden	477
6.3.4.2	Modell „Schlagzerfall“	477
6.3.4.3	Modell „Flächenabgang“	478
6.3.4.4	Methodenvergleich zur Ermittlung der jährlichen Nachteile aus Deformation und/oder Verkleinerung von Schlägen	480
6.3.4.5	Grundsätze und Kalkulationsverfahren zur Ermittlung der jährlichen Nachteile aus Mehr- und Umwegeschäden bei Eingriffen in Schläge	483
6.3.4.6	Einzelprobleme bei der Entschädigungsermittlung	487
6.3.4.7	Entschädigung für Wirtschafterschwernisse und Umsatzsteuer	493
6.3.5	Sich abzeichnende zukünftige Entwicklungen	495
6.3.6	Entschädigungsermittlung in der Unternehmensflurbereinigung	496

6.3.7	Beispiel der Ermittlung einer Deformationsentschädigung	497
6.4	Erwerbsverlust	506
6.4.1	Bewertungsgegenstand	506
6.4.2	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	509
6.4.3	Diskussion des wissenschaftlichen Standes	510
6.4.4	Grundlagen der Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung	511
6.4.4.1	Anbauverhältnis bzw. zu berücksichtigende Fruchtfolge	513
6.4.4.2	Deckungsbeitragsermittlung	515
6.4.4.3	Berücksichtigung agrarpolitischer und umweltbezogener Ausgleichs- zahlungen und Fördermittel	516
6.4.4.4	Jährlicher Erwerbsverlust.....	517
6.4.4.5	Pachtaufhebungsentschädigung und Wert des Pachtrechtes	520
6.4.4.6	Dauerhafter Erwerbsverlust des selbst wirtschaftenden Eigentümers..	524
6.4.4.7	Vorteilsausgleich	524
6.4.4.8	Berücksichtigung der Umsatzsteuer auf Entschädigungsbeträge	525
6.5	Vorübergehende Inanspruchnahme und Folgeschäden	526
6.5.1	Bewertungsgegenstand	526
6.5.2	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	528
6.5.3	Diskussion des wissenschaftlichen Standes	529
6.5.4	Grundlagen zur Ermittlung der Nutzungsausfall- entschädigungen	530
6.5.5	Hinweise zur Ermittlung der Folgeschäden	536
6.5.6	Darstellung künftiger Entwicklungen.....	540
6.5.7	Beispiele von Wertermittlungen	540
6.6	Aufwuchsschäden.....	542
6.6.1	Bewertungsgegenstand	542
6.6.2	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Taxation	545
6.6.3	Diskussion des wissenschaftlichen Standes	545
6.6.4	Grundzüge der Ermittlung der Aufwuchsschäden	546
6.6.4.1	Zur Ermittlung des Ertragswertes eines Feldbestandes	546
6.6.4.2	Zur Ermittlung des Kostenwertes eines Feldbestandes.....	550
6.6.5	Besonderheiten bei Futterpflanzen und mehrjährigen Kulturen	552
6.6.6	Darstellung künftiger Entwicklungen.....	553
6.6.7	Beispiele von Wertermittlungen	553
6.7	Arrondierung, betrieblicher Sonderwert	554
6.7.1	Arrondierung von Einzelparzellen.....	556
6.7.2	Arrondierung von landwirtschaftlichen Hofstellen.....	558
6.7.3	Arrondierung von landwirtschaftlichen Betrieben	559
6.7.4	Methoden zur Wertermittlung arrondierter landwirtschaftlicher Betriebe.....	564
6.7.4.1	Methoden zur Ermittlung des Arrondierungszuschlages.....	564
6.7.4.2	Betrieblicher Sonderwert.....	570

7 Alternative Energieerzeugung und Nutzung nachwachsender Rohstoffe.....	576
7.1 Vorbemerkungen zur Bewertung	578
7.2 Unternehmensbewertung.....	580
7.2.1 Grundlagen	580
7.2.1.1 Bewertungsobjekt	580
7.2.1.2 Bewertungssubjekt.....	581
7.2.1.3 Bewertungsverfahren.....	581
7.2.1.4 Bewertungsanlässe.....	582
7.2.1.5 Bewertungszwecke und Funktionen des Bewerter/ Sachverständigen	582
7.2.1.5.1 Bewertungszwecke	582
7.2.1.5.2 Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswertes.....	583
7.2.1.5.3 Ermittlung eines subjektiven Unternehmenswertes	583
7.2.1.5.4 Ermittlung eines Schiedswertes.....	583
7.2.1.5.5 Funktionen des Sachverständigen.....	584
7.2.2 Grundsätze der Ermittlung von Unternehmenswerten.....	584
7.2.2.1 Maßgeblichkeit des Bewertungszwecks	584
7.2.2.2 Stichtagsprinzip.....	584
7.2.2.3 Betriebsnotwendiges Vermögen	585
7.2.2.4 Nicht betriebsnotwendiges Vermögen	585
7.2.2.5 Hinweise zur Vertiefung	585
7.2.3 Kleine und mittlere Unternehmen	586
7.2.3.1 Kennzeichen	586
7.2.3.2 Abgrenzung des Bewertungsobjektes	586
7.2.3.3 Bestimmung des Unternehmerlohns.....	586
7.2.3.4 Analyse der Ertragskraft auf Basis von Vergangenheitsdaten.....	587
7.3 Bewertung von Unternehmensanteilen.....	588
7.3.1 Dokumentation und Berichterstattung	588
7.3.2 Arbeitspapiere.....	588
7.3.3 Vollständigkeitserklärung	588
7.3.4 Bewertungsgutachten	588
7.4 Windenergieanlagen (WEA)	591
7.4.1 Definition.....	591
7.4.2 Zahlen, Daten und Fakten zum Bewertungsgegenstand.....	592
7.5 Photovoltaikanlagen	602
7.5.1 Definition.....	602
7.5.2 Zahlen, Daten und Fakten zum Bewertungsgegenstand.....	603
7.5.2.1 Aufbau und Investitionen	605
7.5.2.2 Vergütung und Kosten	609
7.6 Anlagen zur Biomassennutzung – Elektroenergie und Wärme (Biogas)	611
7.6.1 Definition.....	612
7.6.2 Zahlen, Daten und Fakten zum Bewertungsgegenstand.....	612

7.6.2.1	Aufbau und Investitionen	615
7.6.2.2	Vergütung und Kosten	617
7.7	Bewertungsbeispiel.....	623
7.7.1	Grunddaten.....	623
7.7.2	Bewertung.....	630
7.7.2.1	Kapitalisierungszins	634
7.7.2.2	Ertragswert.....	638
8	Verkehrswertermittlung von Waldflächen	642
8.1	Vorbemerkungen.....	642
8.2	Wald- und Forstwirtschaft in Deutschland	642
8.3	Definition Wald.....	644
8.4	Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Waldflächen	645
8.4.1	Bewertungsanlässe	645
8.4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen der Waldbewertung	646
8.5	Verkehrswertermittlung von Waldflächen.....	647
8.5.1	Bewertungsbeispiel.....	647
8.5.2	Substanzorientierte Verfahren	648
8.5.2.1	Abtriebswert.....	648
8.5.2.2	Bestandwert	650
8.5.3	Grund und Boden	655
8.5.4	Ertragswertverfahren	657
8.5.5	Vergleichswertverfahren	663
8.6	Zusammenfassung	666
9	Steuerliche Bewertung	668
9.1	Teilwert.....	669
9.1.1	Einleitung.....	669
9.1.2	Teilwertbegriff im Steuerrecht	670
9.1.3	Teilwertvermutung	673
9.2	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer	682
9.2.1	Definition des Bewertungsgegenstandes	682
9.2.1.1	Die wirtschaftliche Einheit beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.....	683
9.2.1.2	Was gehört nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen?	685
9.2.2	Zahlen, Fakten und Daten	687
9.2.3	Vorhandene empirische Untersuchungsergebnisse, die den Bewertungsmethoden als Grundlage dienen	688
9.2.3.1	Bewertungsrechtliche Entwicklungen auf der Grundlage der Bundesverfassungsgerichtsurteile seit 1995	688

9.2.4	Gesetzliche Grundlagen und Regelungen zur Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke	691
9.2.4.1	Gesetzliche Grundlagen	691
9.2.4.2	Bewertungsmethoden zur Ermittlung der Grundbesitzwerte	691
9.2.4.2.1	Bewertung des Wirtschaftsteils	691
9.2.4.2.2	Ermittlung der Wirtschaftswerte nach dem Reingewinnverfahren	692
9.2.4.2.2.1	Schuldenabzug beim Reingewinnverfahren	693
9.2.4.2.3	Der Wirtschaftsteil des IuF Betriebs	694
9.2.4.2.4	Landwirtschaftliche Nutzung	695
9.2.4.2.5	Forstwirtschaftliche Nutzung	697
9.2.4.2.6	Weinbauliche Nutzung	698
9.2.4.2.7	Gärtnerische Nutzung	699
9.2.4.2.8	Sondernutzungen Hopfen, Spargel und Tabak	700
9.2.4.2.9	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	700
9.2.4.2.10	Ermittlung der Wirtschaftswerte nach dem Mindestwertverfahren	701
9.2.4.2.11	Ermittlung des Wirtschaftswerts mit dem gemeinen Wert	702
9.2.4.2.12	Ermittlung des Wirtschaftswerts nach dem Liquidationsverfahren	702
9.2.4.2.13	Ermittlung des Wirtschaftswerts nach dem vereinfachten Verfahren bei Verpachtungen	703
9.2.4.2.14	Wirtschaftswerte für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nebenbetriebe und Abbauland nach dem Einzelertragswertverfahren	706
9.2.4.2.15	Bewertung des Wohnteils und der Betriebswohnungen	707
9.2.5	Diskussion des wissenschaftlichen Standes der aktuellen Bewertungsmethoden	708
9.2.6	Darstellung der künftigen Entwicklung der Bewertung	708
9.2.7	Bewertungsbeispiele	708
9.3	Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken für steuerliche Zwecke	715
9.3.1	Einführung	715
9.3.1.1	Motive der Kaufpreisaufteilung	715
9.3.1.2	Grundsatz der Einzelbewertung und die Restwertmethode	716
9.3.1.3	Rechtlicher Rahmen der Verfahrenswahl	717
9.3.2	Methoden der Kaufpreisaufteilung	720
9.3.2.1	Gebäudewert	720
9.3.2.1.1	Gebäudewertermittlung im Sachwertverfahren	720
9.3.2.1.2	Gebäudewertermittlung im Ertragswertverfahren	722
9.3.2.2	Bodenwert	723
9.3.3	Vorzüglichkeit des Sachwertverfahrens	724

9.3.4	Bewertungsbeispiele.....	726
9.3.5	Konsequenzen für die Begutachtung.....	728
10	Schadensbewertungen	729
10.1	Brandschäden.....	730
10.1.1	Grundlagen der Brandversicherung.....	730
10.1.2	Versicherte Sachen.....	730
10.1.3	Wertbegriffe	731
10.1.3.1	Neuwert	731
10.1.3.2	Zeitwert.....	732
10.1.3.3	Wiederbeschaffungswert	732
10.1.3.4	Herstellungswert.....	732
10.1.3.5	Gemeiner Wert	732
10.1.4	Versicherungswert	733
10.1.4.1	Versicherungswert von Gebäuden.....	733
10.1.4.2	Versicherung von lebendem und totem Inventar	734
10.1.4.2.1	Tiere	734
10.1.4.2.2	Maschinen, Geräte und Betriebseinrichtung	735
10.1.4.2.3	Ernteerzeugnisse	735
10.1.4.2.4	Sonstige Vorräte.....	736
10.1.5	Unterversicherung	736
10.1.6	Ergänzende Hinweise.....	737
10.2	Schadensersatz an einer landwirtschaftlichen Nutzfläche durch bodenqualitative Veränderungen	738
10.2.1	Vorbemerkung	738
10.2.2	Beispiel Schadensbewertung	741
10.2.3	Schadenspositionen	746
10.2.4	Schadensfeststellung	746
10.2.4.1	Flächennutzungsqualität vor dem Schadenseintritt	748
10.2.4.2	Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Nutzflächen – Verkehrswertminderung	750
10.2.4.3	Minderwertfaktor Geländeverschiebung und Risiken	751
10.2.4.4	Ermittlung der grundstücksspezifischen Verkehrswertminderung	753
10.2.4.5	Schadensergebnis	754
10.3	Wildschäden im Feld.....	755
10.3.1	Einleitung.....	755
10.3.2	Ursachen für Wildschäden	755
10.3.3	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	756
10.3.4	Geltendmachung des Schadens und zuständige Behörde	759
10.3.5	Feststellung des Schadens.....	762
10.3.6	Methodik und praktische Schadensregulierung in Getreide und Raps.....	763
10.3.6.1	Schätzungsgrundlagen und Ausgangsdaten	763

10.3.6.2	Schadensermittlung	767
10.3.6.3	Nebenschäden	769
10.3.6.4	Totalschäden	770
10.3.6.5	Umbruch – Ja oder Nein.....	771
10.3.7	Methodik und praktische Schadensregulierung in Kartoffeln, Zuckerrüben und Mais.....	773
10.3.7.1	Zuckerrüben	773
10.3.7.2	Kartoffeln	776
10.3.7.3	Mais	776
10.3.8	Rechtsprechung und Besonderheiten bei Aufräumungskosten	781
10.3.9	Besonderheiten beim Grünland.....	782
10.3.10	Zusammenfassung.....	790
	Stichwortverzeichnis	791