

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist ein zentraler Wert in der landwirtschaftlichen Taxation. Es ist zwischen dem Ertragswertverfahren im klassischen Sinne und der „normierten Sonderform“ der Ertragswertermittlung eines Landgutes zu unterscheiden. Eine ausführliche Erläuterung des Ertragswertes finden Sie in unserer Ausarbeitung „[Wichtiges“ rund um die Hofübergabe](#)“.

Hier nur das Schema einer „Ertragswertermittlung eines Landgutes (nach alter Fassung)“ für einen Beispielbetrieb:

- Ackerbau
- Bewirtschaftete Fläche 372 ha
davon 94 ha Eigentum

Wenn Sie für Ihren Betrieb eine Ertragswertberechnung benötigen oder sich nur für den Wert interessieren, nehmen Sie Kontakt mit uns auf (telefonisch oder per [e-mail](#)).

Beispiel Ertragswertermittlung

Berechnungsschema

Ertragswertermittlung nach Buchführungsergebnissen				- a.F. -	
Betrieb: xx		372,05 ha LF bewirtschaftet			
		davon 94,90 ha LF Eigentum			
Wirtschaftsjahr:	2011/12	2012/13	2013/14	Durchschnitt	
Gewinn	168.331	165.294	252.142		
- Betriebsfremde Einnahmen/Handel/Dienstleist.	0	0	0		
- Sonderzahlungen / Entschädigungen	0	0	0		
Gewinn (korrigiert)	168.331	165.294	252.142		
- zeitraumfremde Erträge	2.410	1.540	1.666		
+ zeitraumfremde Aufwendungen	248	0	3.128		
- außerordentliche Erträge	0	0	30.000		
+ außerordentliche Aufwendungen	0	0	0		
= Ordentliches Ergebnis	166.169	163.754	223.604	184.509 €	
+ Pachtaufwand				77.582 €	
+ Zinsaufwand				3.818 €	
+ Mietwert/Ertragswert Wohnung				3.897 €	
- Lohnansatz	Betriebsleiter	Gundlohn Zuschlag	1,00	30.109	30.109 €
	Ehefrau		0,00	0	0 €
	Tochter		0,00	0	0 €
	Sohn		0,00	17.913	0 €
	Summe Lohnansatz			=	33.337 €
Reinertrag a.F.	=				236.470 €
Korrekturen:					
					-16.423
					0
Risikoabschlag	10%				-23.647
Zwischensumme				=	196.400
Aufteilung Eigentums / Pachtflächen					
/ Gesamtfläche	372,05 ha	=	635,59	€/ha	
Reinertragsbeitrag der Eigentumsflächen			635,59	€/ha	
* Umfang	94,90 ha	=	60.317	€	
* 25,00 (Kapitalisierungsfaktor)		=		1.507.926 €	
der Pachtflächen (Abzug	40,00 %)	=	381,35	€/ha	
* Umfang	277,15 ha	=	105.691	€	
(Restpachtdauer	9 Jahre)				
* 7,435 (Kapitalisierungsfaktor)		=		785.816 €	
Überbestand Inventar			800	€/ha	
* Umfang Pachtflächen	277,15 ha	=	221.720	€	
* 0,703 (Diskontierungsfaktor)		=		155.869 €	
Ertragswert				=	2.449.612 €
- Fremdkapital und Altenteil					376.071
Verbleibender Betrag				=	2.073.540 €

Fremdkapital und Altenteil**- Einzelaufstellung -**

- Fremdkapital				192.586 €
- Altenteil				
unbar (DM)				
Vater Betriebsn.	440	* 12 *	12,331 (Fakt.) =	65.108 €
Mutter Betriebsn.	0	* 12 *	0 (Fakt.) =	0 €
bar (DM)				
Vater Betriebsn.	800	* 12 *	12,331 (Fakt.) =	118.378 €
Mutter Betriebsn.	0	* 12 *	0 (Fakt.) =	0 €
Verbleibender Betrag			=	2.073.540 €

Korrekturen Ordentliches Ergebnis

		2011/12	2012/13	2013/14	<i>zukünftig</i> 2018/2019
<i>GAP 2015</i>	Zulagen/staatl. Zuschüsse	120.000	122.438	150.853	104.100
	dar. Betriebsprämie	113.718	116.226	113.528	98.068
			Durchschnitt	114.491	-16.423