

## **Erstellung eines Gutachtens über den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Unternehmens**

**Version 3.4.1, gültig ab August 2012**

### **Neuerungen im Programm nach der aktuellen gesetzlichen Lage für den Bereich Photovoltaik:**

1. Anliegend erhalten Sie mit Auslieferung der aktuellen Version drei PDF Dateien, denen Sie die aktuelle beschlossene Vergütungsstruktur und die gesetzlichen Beschlüsse entnehmen können.
2. Es wurde eine zweite Abstufung mit 40 kWp geschaffen. Für Anlagen ab dem 01.04.2012 in dem Leistungsbereich ab 10 kWp bis einschließlich 1.000 kWp werden ab dem 01.01.2014 nur noch 90 % der Vergütung gezahlt. Damit soll der Eigenverbrauch angeregt werden. Da momentan schon der Strompreis über die Vergütungssätze liegt, wird damit der Eigenverbrauch gefördert und aus wirtschaftlicher Sicht bei weiter sinkenden Vergütungssätzen immer sinnvoller. Jeder Gutachter sollte jedoch die Nachhaltigkeit des Eigenverbrauchs pro Anlage für den Verwertungsfall prüfen. Ein nachhaltig sicher gestellter Eigenverbrauch, z.B. durch Abnahmeverträge, führt zu einer Aufwertung beim Ertragswert. Falls die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind, steht Ihnen im Kalkulationsbereich ein Tool zur Berechnung des Eigenverbrauchs schon jetzt für Anlagen mit Einspeisung ab dem 01.04.2012 zur Verfügung. Die Anforderungen werden noch mit dem Prüfungsverband geklärt und spätestens zur den unten genannten Seminarterminen nachgereicht.

Die aktuellen Vergütungssätze gelten vorerst bis Oktober 2012. Je nach installierter Gesamtleistung erfolgt dann eine Anpassung. Bitte informieren Sie sich und tragen die dann gültigen Sätze in die Tabelle ein. Sichere Informationen erhalten Sie über [www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de).

3. Die jetzt ausgelieferte Version wird aktuell vom Genossenschaftsverband Weser.-Ems geprüft. Wir rechnen mit Ausstellung der neuen Softwarebescheinigung im August 2012. Diese erhalten Sie unaufgefordert und kostenlos zur aktuellen Version.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Nutzern, die mit wichtigen Hinweisen zur Qualitätsverbesserung und Nutzerfreundlichkeit des Programms beigetragen haben. Wir hoffen auch weiterhin auf Ihre Unterstützung.

### **Hinweise an die Gutachter, insbesondere an die neu gewonnenen Nutzer:**

#### **1. Biogas und Photovoltaik:**

Für die Wertermittlung der Biogas- bzw. Photovoltaikanlagen empfehlen wir nochmals die Nutzung der Kalkulationsblätter, da gerade bei diesen Anlagen sehr unterschiedliche Kapazitäten und Vergütungssätze zur Grunde liegen.

Im Bereich Biogas werden für Anlagen gemäß dem EEG 2004 und 2009 neben den üblichen Zahlungen für den Grundbetrieb, Navaro-, und Güllebonus sowie mittlerweile in vielen Fällen der KWK - Bonus und weitere gesetzlich festgelegte Vergütungssätze

gezahlt. Insbesondere ist bei der Bewertung bezüglich des KWK - Bonus auf die Nachhaltigkeit zu achten.

Die Neuerungen, die mit dem EEG 2012 verbunden sind, wurden bereits in dem vorangegangenen Nutzerhinweis beschrieben.

Durch den Verkauf von Gas, Wärme und aufgearbeiteter Gärreste werden mittlerweile bei vereinzelt Anlagen weitere Einnahmemöglichkeiten erschlossen. Die dazu notwendigen Verfahren erhöhen die Baukosten, oftmals auch die Wirtschaftlichkeit. Sind diese Erlöse nachhaltig belegbar, ist unseres Erachtens eine Bewertung möglich.

In unseren Kontrollrechnungen setzen wir für die Region Weser-Ems einen Inputpreis in Höhe von 35,00 €/t Biogasmais als Substratkosten an. Damit wird die Produktion bei einer Erntemenge von ca. 45 t/ha und einem Pachtansatz von ca. 1.000 €/ha, inklusive eines Zahlungsanspruches Acker, abgedeckt. Setzen Sie nach diesen Vorgaben den Inputpreis an, können Sie auf dem Arbeitsblatt „Kalkulation Biogas“ das Feld B70 oder B74 mit einer 1 versehen. Ein Pachtansatz wird dann nicht mehr berechnet.

Möchten Sie speziell den Pachtansatz für die Biogasanlage anpassen, sollten keine weiteren Rindviehställe berechnet werden. Dann ist es erforderlich, eine neue Datei anzulegen.

2. Verschieben der Berechnungsdatei in einem anderen Ordner

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass angelegte Kundendateien **ausschließlich** mit der Datei „Beleihungswertermittlung Landwirtschaft Datenblatt“ in einen anderen Ordner verschoben werden. Geschieht dies nicht, fehlt die Verknüpfung zum Datenblatt und eine Aktualisierung der Daten ist nicht möglich. Aus diesem Grunde ist es unbedingt erforderlich, die Ordnerstruktur nach den vorgegebenen Installations- und Programmbeschreibungen einzurichten und die Vorgaben einzuhalten.

3. Seminarangebot:

Zusammen mit dem Genossenschaftsverband Weser-Ems e.V. bieten wir am 22.11.2012 und am 05.12.2012 Seminare für die Nutzer des Beleihungswertprogramms an. Praxisbezogene Fragen und Neuerungen werden besprochen und analysiert, damit ein einheitliches Vorgehen bei der Bewertung landwirtschaftlicher Immobilien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben gefördert wird.

Die Seminare finden in der Genossenschaftsakademie Rastede statt. Die Seminarausschreibung und die Anmeldung erfolgt über die Akademie. Wir halten eine Teilnahme der jeweiligen Gutachter für sehr sinnvoll.

Bei weiteren Fragen stehen wir weiterhin gerne zur Verfügung.

**VR AgrarBeratung AG**

Johann Kalverkamp

0591 80440-0

kalverkamp@agarberatung.com