

Erstellung eines Gutachtens über den Beleihungswert und den Verkehrswert landwirtschaftlicher Objekte und EEG Anlagen

Version 4.3, gültig ab Mai 2019

Programmupdates

1. Mit der Auslieferung des aktuellen Updates über unseren Onlinezugang für Gutachter erhalten Sie die Berechnungsdatei sowie die Datendatei auf Excel-Basis, gepackt in einer ZIP Datei. Zusätzlich finden Sie dieses Schreiben und die aktuellen Datengrundlagen im Gutachterzugang unserer Homepage.

Bitte lesen Sie unbedingt dazu die Installationshinweise! (Im Internet unter dem Download abrufbar.)

2. Die Berechnungsdatei ist als .xlsm und .xls Version im Downloadbereich vorhanden. Die .xlsm Version sollte auch unter Excel 2007 laufen, deshalb sollten Sie diese Version bevorzugt nutzen. Für noch ältere Excel-Versionen steht Ihnen die .xls-Berechnungsdatei zur Verfügung, diese sollte aber nur im „Notfall“ genutzt werden.

Um allen Excel Versionen gerecht zu werden, erfolgt die Auslieferung der Datei „Beleihungswertermittlung Landwirtschaft Datenblatt“ als .xls Version für die bestehenden Programmversionen und als .xlsm Version für die folgenden Updates. Bitte installieren Sie unbedingt, ganz egal welche Excel Version Sie nutzen, beide Dateien in den dafür vorgesehenen Ordner.

Zur Archivierung der Berechnungsgrundlagen stehen vier PDF Dateien zur Verfügung.

Neuerungen im Programm Update 4.3

Das Programm zur Erstellung von Wertgutachten soll Ihnen als Bank eine Erleichterung und Hilfestellung sein. Nichtsdestotrotz stehen bei jeder von Ihnen durchgeführten Wertermittlung das eigenverantwortliche Handeln und Ihre hausinternen Vorgaben an erster Stelle. Sollten Sie Schwierigkeiten bei bestimmten Bewertungen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir bieten auch In-House Seminare an.

- Aktualisierung der Deckungsbeiträge

Mit dem Update 4.3 wurden die Deckungsbeiträge um das Jahr 2018 erweitert und aktualisiert. Ein Großteil der Daten basiert auf den Auswertungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Die Ausführungen wurden mit Auswertungen der VR AgrarBeratung AG auf Plausibilität geprüft. Die Deckungsbeiträge für die Legehennenhaltung wurden aus der Online-Anwendung des KTBLs entnommen.

- Kontrolle für die Ortsbesichtigung

Entsprechend der Beleihungswertermittlungsverordnung § 4 ist „das zu bewertende Objekt im Rahmen der Wertermittlung zu besichtigen.“

Sie haben die Möglichkeit den Tag der Ortsbesichtigung und die Teilnehmer im Reiter „Beschluss“ unter Punkt 6 zu dokumentieren.

Ortsbesichtigung am:	dd.mm.YYYY	Teilnehmer:	
----------------------	------------	-------------	--

- Möglichkeit zur flexiblen Anpassung der Restnutzungsdauer

Im Reiter „Stammdaten 1“ können Sie die Bewertungsansätze für die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude im Feld „Marktanpassung vor Ort“ anpassen. Standardmäßig gehen wir von 30-jähriger Nutzungsdauer für die Gebäudehülle, 15-jähriger Nutzungsdauer in Bezug auf mittelfristige Investitionen und 10 Jahre für kurzfristige Bauteile aus.

- Wohngebäudebewertung

Ertragswertermittlung: Die Berechnung der Jahresrohmiete bezieht sich lediglich auf die Wohnfläche (Wohnhaus/ Einliegerwohnung). Nutzungsentgelte für die Garage, das Carport oder Sonstiges werden direkt in der Berechnung erfasst. → G 39

Sachwertermittlung: Für die Berechnung des Sachwertes ist ein Betrag in €/m² bzw. €/m³ für alle Gebäudeteile (auch die Garage, das Carport oder Sonstiges) erforderlich. → E 53-57

Vorgehensweise: Geben Sie die Größe aller zu bewertender Gebäudeteile (inkl. Garage, Carport und Sonstiges) ein → Spalte E-I, Zeile 12-14

In der Ertragswertermittlung bleibt die Größe für die Garage, das Carport oder Sonstiges automatisch unberücksichtigt. In der Sachwertermittlung nicht.

- Realkreditausweis

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die den Anforderungen der Beleihungswertermittlungsverordnung (§ 22) entsprechen, wurden zum Zwecke der Eigenkapitalprivilegierung gewerblichen Immobilien gleichgesetzt. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Realkredite in der Eigenmittelauslastung sowie der Großkreditanrechnung ist somit seit 2007 wieder möglich. Sie haben die Möglichkeit unter dem Reiter „Ergebniszusammenfassung“ in der Spalte „F“ einen Realkreditausweis vorzunehmen indem Sie die entsprechende Spalte mit einer 1 füllen. Im Reiter „Beschluss“ Spalte „F32“ ist der Gesamtwert (Beleihungswert) der privilegierungsfähigen Objekte dargestellt.

Bitte beachten Sie bei einer Aktualisierung bereits erstellter Wertermittlungen, dass „Hochschreibungen“ des Beleihungswertes im Realkreditgeschäft nicht zulässig sind. Wertsteigerungen sind nur bei Neubewertungen im Zusammenhang mit einer neuen Kreditzusage rechtens.

- Differenzierte Festlegung der Beleihungsgrenze für Wirtschaftsgebäude

Entsprechend der differenzierten Festlegung der Beleihungsgrenze für „Boden hohe Qualität“ und „Boden sonstige“ oder „Wohngebäude Alleinlage“ und „Wohngebäude sonstige“, haben Sie nun auch die Möglichkeit Wirtschaftsgebäude mit unterschiedlichen Beleihungsgrenzen zu bewerten. Hier gibt es jetzt auch die Unterscheidung „Wirtschaftsgebäude Alleinlage“ und „Wirtschaftsgebäude Sonstige“. Die Festlegung erfolgt unter dem Reiter „Ergebniszusammenfassung“ Spalte D, Zeile 26-55. Alleinlage 1 = ja.

Hinweise an die Gutachter, insbesondere an die neu gewonnen Nutzer:

1. Biogas Windkraft und Photovoltaik:
Für die Wertermittlung der Biogas-, Photovoltaik- und Windkraftanlagen empfehlen wir die Nutzung der Kalkulationsblätter, da gerade bei diesen Anlagen sehr unterschiedliche Kapazitäten und Vergütungssätze zu Grunde liegen. Die abschließend gültigen Vergütungssätze werden je nach Zubau durch die Bundesnetzagentur veröffentlicht. Bitte informieren Sie sich und tragen die gültigen Sätze in die Tabelle ein. Sichere Informationen erhalten Sie über www.bundesnetzagentur.de. Das gleiche gilt für den Bereich Windkraft.
2. Bewertung bebauter Grundstücke
Der §13 BelWertV „Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen“ sieht für die Bewertung von bebauten Grundstücken eine besondere Regelung vor, sofern das aufstehende Gebäude eine Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren hat. Hier entfällt der Zinsansatz des gebundenen Grund- und Bodenkaptals ebenso wie die Hinzurechnung des Wertes des Grund und Bodens zum Gebäudeertragswert. Im Programm wird die Gebäudenutzfläche in der entsprechenden Kalkulation der zu bewertenden Produktionsrichtung berücksichtigt. Der Bodenwert wird unter Stammdaten 1 eingetragen.
3. Druckbereich anpassen
Insbesondere für die Boden- und Wohngebäudebewertung sollten Sie die Möglichkeit nutzen, den Druckbereich anzupassen.
4. Verschieben der Berechnungsdatei in einen anderen Ordner
Es ist **unbedingt** erforderlich die Ordnerstruktur nach den vorgegebenen Installations- und Programmbeschreibungen einzurichten und die Vorgaben einzuhalten. So sind angelegte Kundendateien **ausschließlich** mit der Datei „Beleihungswertermittlung Landwirtschaft Datenblatt“ in einen anderen Ordner zu verschieben. Geschieht dies nicht, fehlt die Verknüpfung zum Datenblatt und eine Aktualisierung der Daten ist nicht möglich.
5. Seit November 2015 ist ein Onlinezugang über unsere Homepage für alle Gutachter eingerichtet. Die Nutzer haben bereits die Zugangsdaten erhalten. Die Updates werden somit online im gepackten ZIP-Format zur Verfügung gestellt. Bitte lesen Sie die Installationshinweise! Neben Datenarchiven, Nutzerhinweisen und Checklisten bietet dieser Onlinezugang in Zukunft Datengrundlagen für eher seltene Betriebsformen und Dauerkulturen. Ein laufender Aufbau und Austausch dieser Daten soll erfolgen. Wir freuen uns, wenn das Forum für einen regen Erfahrungsaustausch genutzt wird.
6. 2 Updates in 2019
In 2019 werden aktuell wieder 2 Updates notwendig sein.

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.

VR AgrarBeratung AG

Johann Kalverkamp

0591 80440-20

kalverkamp@agrarberatung.com

Franziska Korves

0591 80440-30

korves@agrarberatung.com