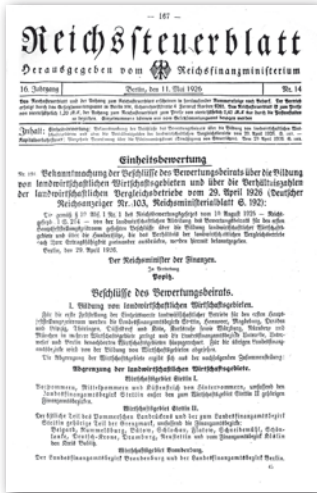


Die Ergebnisse der Bodenschätzung und der Bodenmark

Deutschland verfügt über ein hohes Niveau der Bodenschätzung. Das hat Tradition und resultiert daraus, dass mit der Entstehung des deutschen Reiches auch eine

Vereinheitlichung des Steuersystems verbunden war. Dafür mussten entsprechende Grundlagen geschaffen werden. Zu ihnen gehörte auch die einheitliche Bewertung des Bodens.¹ Dieser Zweck gab der Bodenschätzung den entsprechenden Stellenwert und ermöglichte es, die notwendigen Mittel bereitzustellen. So hat Deutschland – weltweit in dieser Qualität einmalig – eine nach einheitlichen Grundsätzen erfolgte Bonitierung aller landwirtschaftlichen Flächen.

Abbildung 1: Reichssteuerblatt vom 11. 5. 1926 mit den Beschlüssen über die Einheitsbewertung.



Kopie aus dem Museum Bodenschätzung in Eickendorf, Sachsen-Anhalt. www.bodenschaeztung-eickendorf.de

Grundsätze der Bodenschätzung

Die Ende der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts auf der Grundlage der Beschlüsse zur Einheitsbewertung (siehe Abbildung 1) in der Weimarer Republik begonnene Arbeit zur Bewertung des landwirtschaftlichen Bodens fanden ihren Niederschlag in dem am 16. 10. 1934 verkündeten Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens in Deutschland². Dieses Gesetz war die Grundlage für eine einheitliche Reichsbodenschätzung. Als geistiger Vater der – bis heute geltenden Grundlagen für die Schätzung – gilt Walter Rothkegel³.

¹ Bis dahin hatten die deutschen Länder ganz unterschiedliche Bewertungssysteme für den Boden und die von Thaer, Aereboe u. a. vorgeschlagenen Schätzungsrahmen konnten sich nicht allgemein durchsetzen.

² § 1 des Gesetzes lautete: „Für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen wird eine Bodenschätzung für die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Reichsgebiets durchgeführt.“

³ Vgl. M. Altermann, K. L. Freund, A. Capelle, H. J. Betzer, Walter Rothkegel (1874 - 1959) Begründer der Reichsbodenschätzung, Tagungsbeitrag 2011 – www.dbges.de; Museum Bodenschätzung, Tafel Rothkegel – www.bodenschaeztung-eickendorf.de; W. Rothkegel, Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen, Berlin 1930 und 1932.

⁴ BodSchätzG v. 20. 12. 2007, BGBl. I S. 3150, 3176.

⁵ Bodenschätzungsdurchführungsverordnung - BodSchätzDV v. 23. 2. 2012, BGBl. I S. 311. Eine Dokumentation der Musterstücke ist auf einer DVD beim BMF zu erhalten (www.bundesfinanzministerium.de).

⁶ Das bedeutet: sandiger Lehm, Diluvium, mittlerer Zustand.

⁷ BGBl. I 2007, 3180 f.

⁸ Die Spanne der Bodenzahl reicht von 7 (ertragsschwächster – S, D oder V 7) bis 100 (ertragsstärkster – L, Lö oder AL 1).

Novelliert wurde das Gesetz in letzter Zeit mit dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) vom 20. 12. 2007⁴ im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008. Dabei wurden die alten Grundsätze der Schätzung beibehalten. Die Durchführung obliegt der Finanzverwaltung, bei der ein Schätzungsausschuss angesiedelt ist, der die Musterstücke⁵ für die Schätzung festlegt.

Ergebnisse der Schätzung

Im Ergebnis der Schätzung liegen uns – vereinfacht gesagt – für jeden Boden die nach Bodenart, Entstehungsart und Zustandsstufe eingeschätzten **Bodenklassen** (z. B. sL D 3)⁶ vor. Mit dem im Anhang zum Gesetz vorgegebenen Ackerschätzungsrahmen⁷ ermittelt man daraus die **Boden(wert)zahl**, hier 65⁸, und erhält letztenendes durch Zu- oder Ab-

schläge wegen abweichender natürlicher Ertragsbedingungen dann die **Acker(wert)zahl**, die in unserem Beispiel 63⁹ lauten soll. Schon der Begriff „Wertzahl“¹⁰ deutet auf die ökonomische Bedeutung des Schätzungsergebnisses hin. Das Bundesfinanzministerium betont: „Mit der Bodenschätzung wird die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen für die Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens ermittelt. Neben der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für verschiedene Steuern (etwa 20 steuerliche Anwendungsgebiete, z. B. Grundsteuer, Einkommensteuer) dienen ihre Ergebnisse auch verschiedenen außersteuerlichen Zwecken (z. B. zur Wertermittlung bei Flurbereinigungsverfahren).“¹¹

Die Ackerzahl (AZ) – genauso wie die unter Einbeziehung von Klima und Wasser ermittelte Grünlandzahl (GZ) – findet sich wieder in:

- den Bodenpunkten, die nur eine andere, umgangssprachlich häufig verwendete Bezeichnung für die Ackerzahlen sind und häufig bei Preisangaben verwendet werden;
- der Ertragsmesszahl (EMZ), die als betriebs- oder flächenbezogener Wert aus den Ackerzahlen ermittelt wird;¹²
- die Bodenklimazahl (BKZ), die als Summe der EMZ aller Parzellen geteilt durch die LN in Ar ermittelt und als Vergleichszahl verwendet wird.

Die Ertragsmesszahl ist Ausgangspunkt zahlreicher steuerlich bedeutsamer Kennziffern wie Betriebsmesszahl (BMZ), Betriebszahl (BZ), landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ) und Hektarwert, auf die alle hier nicht näher eingegangen werden soll.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung werden aber neben der steuerlichen Verwendung auch genutzt für die Vergabe von Fördermitteln, für die Forschung, die Planung, die Raumordnung, die Flurbereinigung und für die Beleihung sowie zur Festsetzung von Beiträgen, Gebühren und Entschädigungszahlungen.

Verhältnis von Ackerzahl und Bodenpreis

Sowohl der Kaufpreis als auch der Pachtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke

sind von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens abhängig. Es gibt allerdings keinen direkten und unmittelbaren Zusammenhang mit den in der Bodenschätzung ermittelten Werten. Neben der natürlichen Ertragsfähigkeit oder Ertragskraft beeinflussen sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite weitere Faktoren die Preisfindung. Dazu gehören vor allem

- die Verkehrslage,
- die Größe der Fläche,
- evt. vorhandene Bewirtschaftungsauflagen,
- eine separate Nutzbarkeit aber auch
- die Ertragskraft anderer Betriebszweige und
- die Kaufkraft potenzieller Käufer.¹³

Nicht vergessen sollte man aber auch die emotionalen, oft nicht ökonomisch-rational begründbaren Faktoren. Letztere sind vor allem im Bereich der kleineren Kauf-/Verkaufslose zu finden. Sowohl wegen der Leistbarkeit der Gesamtsumme als auch wegen der Gründe für die Emotionen.

Trotz all dieser anderen Einflussfaktoren auf die Preisfindung ist der Zusammenhang von Preis und Ackerzahl, also zwischen dem ökonomischen Ergebnis am Markt und der durch die Bodenschätzung ermittelten natürlichen Ertragsfähigkeit am deutlichsten.

Gründe dafür, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung einen großen Einfluss auf den Bodenmarkt haben, sind vor allem in Folgendem zu finden:

⁹ Durch die Zuschläge kann es auch Ackerzahlen mit mehr als 100 geben.

¹⁰ BodSchätzG a.a.O., § 4 Wertzahlen.

¹¹ www.bundesfinanzministerium.de – Steuern 23. 2. 2012.

¹² BodSchätzG a.a.O., § 9 Ertragsmesszahl,

„(1) Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der einzelnen Teilflächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche.“

Bestandskräftige Ergebnisse der Bodenschätzung werden in das Liegenschaftskataster übernommen und die Katasterbehörden „berechnen nach § 9 für jedes Flurstück anlassbezogen die Ertragsmesszahl“ (§ 14).¶

¹³ Siehe z. B.: A. Schünemann, Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen ..., Bodenmarkt 4, S. 35; Bodenmarkt 2, S. 20.

**Tabelle 1: Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und Inventar nach Flächen-
größe und Ertragsmesszahl im zehnjährigen Durchschnitt* (2002 bis 2011)**

Veräußerte FdIN je Ver- äußerungsfall	zehnjähriger Durchschnitt des Kaufwertes in €/ha FdIN in der Gruppe EMZ in Hundert von ... bis unter ...					
	<30	30–40	40–50	50–60	≥60	insgesamt
0,1–0,25	11.635,2	13.194,6	17.022,9	21.995,9	28.613,0	19.124,2
0,25–1	8.898,0	9.887,6	13.018,9	16.944,1	20.391,1	13.576,9
1–2	9.049,6	9.773,6	13.242,2	17.186,8	19.450,1	12.994,2
2–5	9.509,7	9.597,7	12.786,9	16.617,9	18.092,2	12.475,0
5 und mehr	6.309,4	6.232,7	8.407,7	11.738,0	13.930,9	8.312,0
<i>Zusammen</i>	<i>7.476,1</i>	<i>7.455,4</i>	<i>9.991,6</i>	<i>14.107,8</i>	<i>16.353,8</i>	<i>10.089,8</i>

* Kaufwerte konn-
ten nicht nach
Umfang der Fläche
in den einzelnen
Gruppen gewichtet
werden

**Tabelle 2: Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und Inventar nach Ertrags-
messzahl in ausgewählten Ländern 2011**

Land	Durchschnittlicher Kaufwert in €/ha FdIN in der Gruppe EMZ in 100 von ... bis unter ...				
	<30	30–40	40–50	50–60	≥60
Bayern	17.247	21.079	29.421	39.544	44.273
Brandenburg	4.804	7.152	11.948	6.208	.
Hessen	9.105	9.194	11.041	14.294	22.241
Nordrhein-Westfalen	25.869	24.433	27.366	32.429	38.007
Sachsen-Anhalt	5.050	4.733	6.547	8.075	13.226
Schleswig-Holsten	17.149	16.916	18.932	21.059	21.481
<i>Deutschland</i>	<i>9.887</i>	<i>10.675</i>	<i>14.358</i>	<i>18.709</i>	<i>20.450</i>

**Abbildung 2:
Beispiel für einen
Bodenrichtwert
(Kreiswert,
Ackerland) – Land-
kreis Uckermark,
Brandenburg**

1. 1. 2006	1. 1. 2012
<u>0,25–0,38</u>	<u>1,6</u>
A (31–50)	A (41–50)
Erklärung:	Bodenrichtwert in €/m ² Ackernutzung (AZ)
Quelle: www.gutachterausschuesse-bb.de	

- Die Ergebnisse der Bodenschätzung mit der Acker- und der Grünlandzahl bzw. mit den darauf beruhenden „Punkten“ liegen flächendeckend mit einem extrem engen Raster vor und sind nicht nur von den Landwirten sondern auch von ihren Geschäftspartnern weitgehend angenommen und verinnerlicht.
- Wer Land kaufen oder verkaufen will nutzt zur Vorbereitung die Grundstücksmarktberichte und die inzwischen in vielen Ländern öffentlich zugänglichen Bodenrichtwerte. Diese beinhalten in ihrer (Karten-)Kurzform immer die Acker- bzw. Grünlandzahl als Bezug (siehe Abbildung 2).¹⁴

Jeder Beteiligte weiß, was er von einem 30er, einem 60er oder einem 100er Boden „zu halten“ hat. Diese Werte gelten deutschlandweit und sie wurden in der DDR – hier sogar stärker – und in der BRD während der deutschen Teilung nicht nur beibehalten sondern auch weiterentwickelt. Sie sind anschaulich, einprägsam und einfach verwendbar.

Bei der ökonomischen Bewertung (Preisbestimmung) landwirtschaftlicher Flächen wird in der Theorie die Ackerzahl nur als ein Bestimmungsfaktor von vielen genutzt.¹⁵ In

¹⁴ Siehe: H. Karg, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Bodenmarkt 1, S. 14 ff.; J. Kuse, I. Homuth, Transparenz am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, Bodenmarkt 2, S. 18 ff.

¹⁵ Siehe z. B.: M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007, Abschnitt 2.

der Praxis gibt die Ackerzahl der zu bewertenden Fläche aber einen ersten, komplexen Überblick über die natürliche Ertragsfähigkeit und findet deshalb gebührende Beachtung. Hinzu kommt, dass für den Vergleich der Preise verschiedener Flächen die Ackerzahl (bis auf die Größe) die einzige exakte Meßgröße (auf einheitlicher – sogar gesetzlicher – Grundlage vergleichbar und komplexe Einflussfaktoren berücksichtigend ermittelt) darstellt.

Vergleich von durchschnittlichen Kaufwerten und Ertragsmesszahl

In der Bundesstatistik werden jährlich (im August für das Vorjahr) die durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke veröffentlicht.¹⁶ Dabei werden die Kaufwerte auch nach EMZ-Gruppen dargestellt. Das ermöglicht eine Analyse des Zusammenhanges von erzielten Preisen und natürlicher Ertragsfähigkeit. Die vorgenommenen Auswertungen zeigen – wie nicht anders zu erwarten – eine über die Jahre stabile Korrelation des Kaufpreises mit der Bonität des Bodens. Das trifft insbesondere für die Käufe im „Normal“-bereich zwischen 30 und 60 EMZ (in 100)¹⁷ in allen FdLN-Größenklassen zu.

In diesem Bereich ist von Gruppe zu Gruppe recht stabil eine Preissteigerung um 3.000 bis 4.000 € zu verzeichnen. Tabelle 1 zeigt diese Entwicklung anhand zehnjähriger Durchschnitte. Wie aus den Länderbeispielen für 2011 in Tabelle 2 zu erkennen, gibt es regional Abweichungen von den langfristigen und gesamtdeutschen Relationen. In Bayern ist der Anstieg bei höherer Bonität sehr steil, in Schleswig-Holstein sehr flach.

Während in den Größengruppen von 0,25 bis 5 ha verkaufter Fläche der Zusammenhang der Höhe des Preises mit der EMZ einheitlich ist, liegt das Preisniveau bei den kleineren Flächen deutlich höher und bei den großen Flächen deutlich niedriger. Das ergibt sich vor allem aus der nach wie vor vorhandenen Zweiteilung des Bodenmarktes in ein Hochpreisgebiet West, wo die verkauften Lose deutlich kleiner sind, und ein Niedrigpreisgebiet Ost, wo die gehandelten Flächen in der Mehrzahl über 5 ha groß sind.¹⁸

In den ausgewerteten Durchschnittswerten kommen eine Reihe von Entwicklungen

am Bodenmarkt nicht oder nur mit Verzögerung oder abgeschwächt zum Ausdruck. Dazu gehört zum Beispiel die Tatsache, dass mit dem verstärkten Maisanbau und dem dafür erforderlichen Flächenbedarf auch Flächen mit niedriger Bonität hohe Preise erreichen.

Bonität der Flächen und Höchstgebote bei BVVG-Ausschreibungen

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH weist seit 2009 für die ausgeschrieben Lose über 5 ha neben dem Höchstgebot mit Zuschlag und der Flächengröße auch die Ackerzahl aus. Auch wenn die Ergebnisse stark davon beeinflusst werden, in welchen Regionen gerade schwerpunktmäßig verkauft oder verpachtet wird, so zeigt sich doch ein deutlicher Zusammenhang von Ackerzahl und Höchstgebot.¹⁹ Es zeigt sich auch, dass bei den Pachtgeboten und den Pachtzuschlägen für alternative Ausschreibungen die Kausalität von Bonität und Preis deutlicher ist als bei den Käufen. Während mit der Pacht der klare Zusammenhang zur Bewirtschaftung erkennbar ist, spielen beim Bodenkauf noch andere Gesichtspunkte eine Rolle. Dazu gehören Kapitalanlage, Betriebsicherung, Konkurrenz und Finanzkraft des Bewerbers.

Zusammenfassung

Für die Preisfindung am Bodenmarkt spielt die natürliche Ertragsfähigkeit der Flächen eine große Rolle. Daneben beeinflussen aber noch andere Faktoren den Bodenpreis wesentlich. Die Ackerzahl – oder wie es landläufig heißt, die Bodenpunkte – sind eine Messzahl für die natürliche Ertragsfähigkeit, die auf verschiedene Art und Weise für die Orientierung am Bodenmarkt genutzt wird. Sie hat den großen Vorteil unabhängig ermittelt und breit anwendbar zu sein.



¹⁶ Statistisches Bundesamt FS 3 R 2.4.

¹⁷ Diese Maßeinheit wird genutzt, weil sie den direkten Bezug zu AZ und BP herstellt.

¹⁸ Siehe auch: NL Neue Landwirtschaft 9/2012, S. 44 ff. und S. 93. K. Böhme, Preis, Qualität und Größe der Fläche, Bodenmarkt 4, S. 22 ff.; ders., Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke abhängig von Ertragsmesszahl und Größe der verkauften Fläche, NL-BzAR 2008, 417 ff.

¹⁹ Siehe in diesem Heft S. 354 f.