

Bewertung des Bodens

Bodenpunkte sind nicht alles

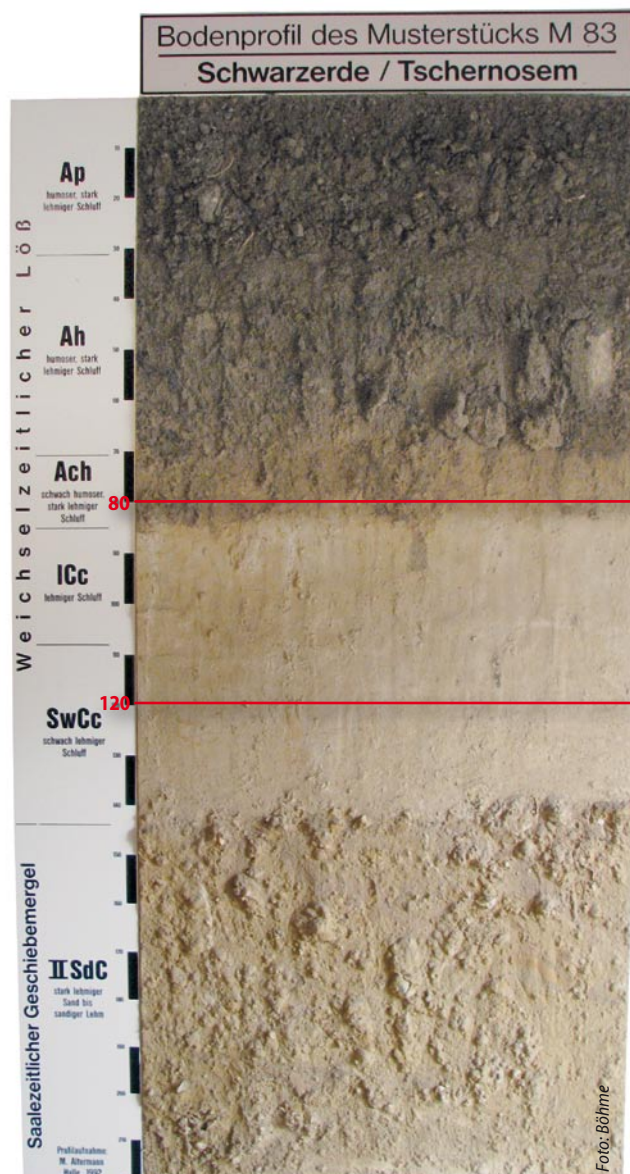
Deutschland hat ein besonderes Juwel: die Bodenschätzung. Von diesem Schatz profitiert nicht nur die Steuerverwaltung, sondern auch jeder Landwirt, die Agrarverwaltung und die Wissenschaft. Aber es gibt auch noch andere Sichten zur Bewertung des Bodens.

Flächendeckend überziehen in maximal 50 m Abstand bis zu einen Meter tiefe Borlöcher die Agrarflächen. Hinzu kommen gut dokumentierte Grabungen. Zu sehen ist davon auf den Feldern längst nichts mehr. Aber das Ergebnis der nach intensiver Vorbereitung im Jahr 1935 gestarteten Aktion zur Bewertung des „Kulturbodens“, der deutschlandweiten Bodenschätzung, ist gut dokumentiert. In der Welt gibt es nichts Vergleichbares.

Das für jeden greifbare Ergebnis ist die Schätzung der natürlichen Ertragsfähigkeit jeder landwirtschaftlichen Fläche. Das Ergebnis liegt als Acker- oder Grünlandzahlen bzw. landläufig als Bodenpunkte vor. Jeder Landwirt weiß, was es bedeutet wenn sein Kollege erklärt: „Ich habe in der Hildesheimer Börde 90er Boden.“ Oder wenn ein Landwirt aus dem Fläming die Schulter zuckt und meint, seine Flächen hätten im Schnitt „weniger als 30 Punkte“.

Der Wert des Bodens

Bei einer Bewertung wird – das Wort sagt es schon – der Wert einer Sache festgestellt. Das gilt auch für den Boden. Allerdings ist das komplizierter als bei anderen Gütern. Nicht nur, dass er ein Naturgut ist, er ist auch noch ortsfest und unvermehrbar. Ja er wird sogar verbraucht und verschwindet Tag für Tag unter Autobahnen, Siedlungen und Fabriken.



Auf den Boden kann man aus verschiedenen Richtungen blicken, er hat keinen Wert an sich, sondern dieser kann je nach dem Ziel seiner Nutzung verschieden sein. Entsprechend gibt es auch verschiedene Bodenbewertungen, die häufig zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen führen (siehe Kasten S. 45). Zwei grundlegend verschiedene Sichten auf den Wert des Bodens sind zu unterscheiden:

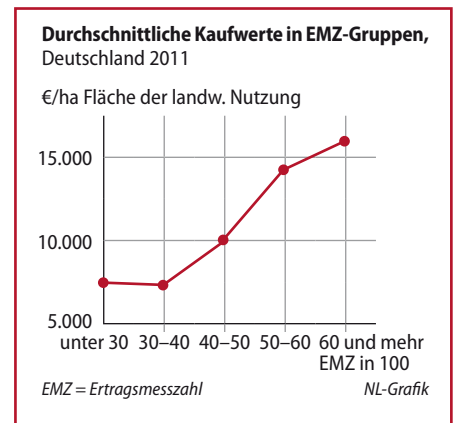
- Die Bodenkundler, Geologen und Umweltschützer sehen den Boden vor allem aus der **Sicht des Schutzes**. Aus dieser Sicht erfolgt auch ihre Bodenbewertung. Bei den Betrachtungen der landwirtschaftlichen Bodenkundler spielt die Ertragsfähigkeit des Bodens allerdings oft noch die entscheidende Rolle.
- Landwirte, auch Investoren und selbst die Finanzbehörden sehen den Boden vor allem aus der **Sicht der Nutzung**. Einfach gesagt, ist der Boden für den

Schwarzerde Das Musterstück M 83 der Reichsbodenschätzung im Museum Bodenschätzung in Eickendorf (siehe S. 93). Im Frühjahr 1935 wurde vom amtlichen Bodenschätzer Siegel für einen Boden der Klasse L1L0 eine Bodenzahl von 100 und eine Ackerzahl von 104 festgestellt.

Landwirt die Grundlage seiner Produktion, für den Investor Standort seiner Bauten und für die Finanzverwaltung Quelle von Steuern. Nicht vergessen werden darf, dass die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens immer dessen Schutz einschließen muss.

Aus der Sicht des Bodenschutzes wird über den Wert eines Gutes diskutiert, das in der Regel im Eigentum eines anderen steht. Deshalb wird über staatliche, zunehmend europäische Vorschriften die Nutzung des Bodens durch den Eigentümer, den Besitzer (Pächter) und zum Teil auch die Allgemeinheit reglementiert, was einen Eingriff in das Bodeneigentum bedeutet. Bei der Nutzwert-Sicht geht es dagegen um ans Eigentum geknüpfte, knallharte ökonomische Verhältnisse. Letztere finden ihren Ausdruck im Preis bei Kauf und Verkauf, im vertraglich vereinbarten Pachtzins, aber auch in der Bewertung für steuerliche Zwecke. Die ökonomische Bewertung des Bodens erfolgt aus zwei Richtungen:

- Wenn Boden den Eigentümer wechselt, müssen sich Verkäufer und Käufer auf einen Preis einigen. Dem geht oft eine Wertermittlung bzw. zumindest eine Orientierung an den Bodenrichtwerten voraus. Nach Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) ermittelt. Der Wert einer bestimmten Bodenfläche wird also daran gemessen, welchen Preis Käufer am Markt für vergleichbare Flächen (Vergleichswertverfahren) in letzter Zeit bereit waren zu zahlen. Dazu gibt es die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse und die jährlich zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte.
- Für die Festlegung der Steuern dagegen wird für jede Fläche die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ermittelt. Die unter Führung der Steuerbehörden entsprechend Bodenschätzungsgesetz festgestellten Boden(wert)zahlen dienen als Grundlage für die Ermittlung weiterer steuerrelevanter Kennziffern. Sie werden aber wegen ihrer gesetzlich nach



einheitlichen Regeln ermittelten Werte, der soliden wissenschaftlichen Begründung, dem einfachen und verständlichen Aufbau, der breiten Einbeziehung von sachkundigen Schätzern weit über die steuerlichen Zwecke hinaus angewendet. Ja man kann sagen, sie haben es als Bodenpunkte in den allgemeinen Gebrauch geschafft.

Bodenpunkte und Kaufwerte

Am Bodenmarkt treffen sich nun diese beiden Richtungen wieder. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist – bei landwirtschaftlicher Nutzung – die dominierende Bestimmungsgröße für seinen Preis. Verfolgt man diesen Zusammenhang „rückwärts“, dann ist zumindest zwischen 30 und 60 Bodenpunkten zu erkennen, dass der Preis mit der in der Bodenschätzung ermittelten natürlichen Ertragsfähigkeit steigt (Grafik). Im deutschen Durchschnitt sind das je EMZ-Gruppe (10 Bodenpunkte) etwa 3.000 bis 4.000 €/ha Preisanstieg.

Eine Auswertung der Ausschreibungsergebnisse der BVVG zeigt aber auch, dass der Zusammenhang zwischen Bonität des Bodens und Höchstgebot bei den Pachtzuschlägen deutlich enger ist, als bei den Kaufabschlüssen (siehe NL-BzAR 9/2012, S. 355). Das deutet darauf hin, dass beim Kauf von Boden neben der Ertragsbetrachtung andere Gesichtspunkte wie Geldanlage, dauerhafte Betriebssicherung und Finanzkraft eine größere Rolle spielen als bei seiner Pacht.

Weltbodenschätzung

Ein global einheitlicher Bewertungsrahmen für die Bodengüte, das Müncheberger Soil Quality Rating (M-SQR), wird als Methode einer Weltbodenschätzung vorgeschlagen. Die Chancen auf Umsetzung sind hoch, weil sich das Rating auf die Erkenntnisse der deutschen Bodenschätzung stützen kann und die Ertragsfähigkeit eine entscheidende Rolle spielt.

NL

Bodenbewertung
Sichtweisen (vereinfachte Übersicht)

	Sichtweise	Institutionen	Bundesministerium	Vorschriften	Ergebnisse (z. B.)
1	Bodenkunde	BGR, UBA,	Umwelt, Wirtschaft	BBodSchG	FIS Bo, BÜK
2	Besteuerung	Steuerverwaltung	Finanzen	BodSchätzG	AZ, GZ, EMZ
3	Bodenmarkt	Statistik, Gutachter	Raumordnung	BauGB, ImmoWertV, BRW-RL	BWZ, Kaufpreisstatistik

NL-Grafik

Bodenbewertung Verschiedene Sichtweisen auf den landwirtschaftlichen Boden

Klaus Böhme, NL-Redakteur