



M I 7 - j/88

Ausgegeben am 5. 7. 1989

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke
in Schleswig-Holstein 1988

Zuständiger Dezernent: Dr. Grunwaldt

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
A. Einführung	2
B. Erfassungsbereich	2
C. Begriffe, Definitionen	2
D. Ergebnisse	3
E. Abkürzungen und Zeichen	4
F. Tabellen	5 - 7
1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein	5
2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar nach Kreisen und Naturräumen	6
3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1977 bis 1988	7
	190

A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1988. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1988 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1977 bis 1987 gegenübergestellt.

Die Erhebung wird jährlich in den Finanzämtern auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605) durchgeführt.

B. Erfassungsbereich

Erfaßt werden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ab 0,1 Hektar und mehr. Dabei bleiben folgende Fälle unberücksichtigt:

1. Eigentumsübergänge aufgrund von Flurbereinigungen, Enteignungen und Zwangsversteigerungen,
2. Grundstücke, die von Todes wegen oder durch Schenkung, durch Nachlaßteilung oder durch Erwerb von Verwandten in gerader Linie übergegangen sind,
3. Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes einer Gemeinde, die als baureifes Land, Bauerwartungsland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder Freiflächen verkauft wurden,
4. Eigentumsübergänge, bei denen die Gesamtfläche das 1,5-fache der FdIN übersteigt.

Die dieser Kaufwertstatistik zugrunde liegenden Daten wurden von den einzelnen Finanzämtern aus den von Notaren aufgestellten Veräußerungsanzeigen und den Durchschriften der Kaufverträge für die Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung zusammengestellt, über die Oberfinanzdirektion dem Statistischen Landesamt zugeleitet, und hier ausgewertet.

Erfahrungen anderer Bundesländer lassen vermuten, daß die Erfassung möglicherweise nicht vollständig ist. Dadurch sind die Zahlen der Veräußerungsfälle und der Veräußerungsfläche nur mit Einschränkungen auswertbar. Dagegen haben die Erfahrungen gezeigt, daß die durchschnittlichen Kaufwerte je ha FdIN auch bei Einbeziehung nur eines Teils aller Kauffälle recht zuverlässig errechnet werden können.

C. Begriffe und Definitionen

1. Gesamtfläche

Die Gesamtfläche umfaßt die volle Flächengröße des Grundstücks (bzw. sämtlicher Grundstücke) eines Veräußerungsfalles ohne Rücksicht auf die Nutzung.

2. Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) umfaßt nur diejenigen Flächen eines Veräußerungsfalles, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören. Das sind im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen.

3. Kaufwert

Der durchschnittliche Kaufwert je ha FdIN errechnet sich als Quotient der Summe der Kaufwerte und der Summe der gekauften Fläche (gewogener Mittelwert), jeweils in der in der Vorspalte bezeichneten Abgrenzung. Die Kaufwerte umfassen neben dem gezahlten Geldbetrag auch den in DM ausgedrückten Wert aller vom Käufer zugunsten der Veräußerer vertraglich aufzubringenden grundstücksbezogenen Leistungen (Restwert von übernommenen, noch nicht getilgten Hypotheken und Wert eines etwaigen Tauschgrundstücks). Bei wiederkehrenden Leistungen (Renten, Altenteil, Wohnungsrecht und dgl.) ist deren Kapitalwert, bei übernommenen Lastenausgleichsabgaben deren Zeitwert angesetzt. Die kraft Gesetzes auf der Veräußerungsfläche ruhenden Abgaben und Leistungen sind in den Angaben über den Kaufwert nicht enthalten, es sei denn, daß der Käufer Zahlungsrückstände des Veräußerers übernommen hat. Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Genehmigungsgebühren, Maklerlohn usw., werden nicht berücksichtigt. Der Begriff "Preis" wird in dieser Statistik nicht verwendet, weil die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht eindeutig in Qualität und Quantität definiert sind. Wegen der Verschiedenartigkeit der Grundstücke (Bodengüte, Lage etc.) ist eine Verdichtung zu einem durchschnittlichen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke nicht möglich. Aus diesen Gründen werden in dieser Statistik nur die Begriffe Kaufwert und Kaufwert je ha FdIN verwendet.

4. Ertragsmeßzahl

Die Ertragsmeßzahl (EMZ) kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet. Sie bildet die Grundlage für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

5. Art des veräußerten Grundstücks

Bei den Veräußerungsfällen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung wird zwischen folgenden Arten unterschieden:

- Veräußerung von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar; dazu zählen auch die Stückländereien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und mit Inventar;
- Veräußerung von Flächen mit Gebäuden und ohne Inventar.

Die wenigen Fälle, bei denen ausnahmsweise Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude, jedoch mit Inventar veräußert werden, werden bei der Erfassung durch die Finanzämter mit den Kauffällen von Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar zusammengefaßt.

Da sich die Erfassungsmethode seit 1974 nicht geändert hat, sind die veröffentlichten Ergebnisse mit denen der vorangegangenen Jahre voll vergleichbar.

Bei Vergleichen mit den Ergebnissen der ehemaligen Kaufpreissammlung ist zu beachten, daß in dieser nur eine relativ geringe Anzahl genau bestimmter Grundstücke erfaßt wurde, während in der Kaufwertstatistik (wenn auch mit den oben genannten Einschränkungen) alle Kauffälle erfaßt werden.

D. Ergebnisse

1988 wurden rd. 1 750 Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar erfaßt. Die insgesamt verkaufte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar stieg in Jahresfrist um 2 % auf 8 850 ha leicht an.

Die durchschnittliche Bodenqualität entsprach, wie die durchschnittliche Ertragsmeßzahl je Hektar ausweist, etwa der des Vorjahres.

Die veräußerte Fläche erbrachte einen Kaufwert von insgesamt 162,5 Mill. DM. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar von 18 370 DM. Der Durchschnittswert des Vorjahres wurde um 6 % unterschritten.

In den einzelnen Kreisen und Naturräumen verlief die Kaufwertentwicklung unterschiedlich. In den Naturräumen mit starkem Marktfruchtanbau (Marsch: - 9 %, Hügelland: - 10 %) war der Rückgang der Kaufwerte im Mittel größer als in denen mit hohem Futterbauanteil (Hohe Geest: - 6 %, Vorgeest: + 1 %). Im Kreis Pinneberg mit seinem starken Baumschul- und Zierpflanzenanbau stieg der durchschnittliche Kaufwert je Hektar um 5 % weiter an.

Die einzelnen Veräußerungsfälle in diesem Bericht sind zur besseren Darstellung nach der Art der veräußerten Grundstücke unterteilt. Dabei weisen Veräußerungsfälle von nur landwirtschaftlichen Flächen, d. h. ohne Gebäude und ohne Inventar, den weitaus größten Anteil auf. Diese Grundstücksverkäufe sind nach

- der Größe der veräußerten landwirtschaftlich genutzten Fläche
- der Ertragsmeßzahl (EMZ) zur Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen
- regionalen Gesichtspunkten (Kreise und Naturräume)

aufgegliedert.

Die Ergebnisse der Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar sowie ohne Inventar werden nicht näher beschrieben, weil eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich ist. Derartige Veräußerungen erfolgten nur in 71 Fällen, deren Kaufwerte im wesentlichen von ganz individuellen Verhältnissen geprägt sind.

E. Abkürzungen und Zeichen

bzw. = beziehungsweise

dgl. = dergleichen

d. h. = das heißt

EMZ = Ertragsmeßzahl

FdLN = Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

DM = Deutsche Mark

% = Von Hundert (Prozent)

ha = Hektar (1 ha = 10 000 m²)

a = Ar (1 a = 100 m²)

- = keine Angaben

(Zahl) = eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren

Bei Größenklassen bedeutet z. B. "1 - 2" = "1 bis unter 2". Differenzen zwischen Gesamtzahl und Summe der Teilzahlen entstehen durch unabhängige Rundungen; allen Rechnungen liegen ungerundete Zahlen zugrunde.

1. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein 1988

Veräußerungsart	Erfasste Veräußerungsfälle	Erfasste Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
			1 000 DM	DM		
Veräußerungsfälle insgesamt	1 824	10 505	216 914	(20 649)	576	4 402
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	11	380	12 938	(34 013)	3 458	4 647
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	60	1 278	41 479	(32 461)	2 130	4 461
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 753	8 846	162 497	18 369	505	4 383
davon						
nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	15	3	63	22 547	19	4 669
0,25 - 1 "	193	131	2 673	20 504	68	4 105
1 - 2 "	365	533	9 936	18 659	146	4 241
2 - 5 "	625	2 067	38 210	18 485	331	4 329
5 und mehr "	555	6 114	111 613	18 275	1 102	4 420
nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	57	286	3 720	13 028	501	1 715
20 - 30	299	1 277	20 240	15 854	427	2 611
30 - 40	485	2 325	38 102	16 388	479	3 516
40 - 50	386	1 883	33 462	17 766	488	4 513
50 - 60	285	1 994	40 878	20 499	700	5 387
60 - 70	126	613	13 771	22 466	486	6 506
70 und mehr	115	469	12 324	26 293	408	7 570

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar
nach Kreisen und Naturräumen 1988

Kreis —— Naturraum	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN) ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche FdIN je Fall a.	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt	je Hektar FdIN	je 100 EMZ		
			1 000 DM	DM	DM		
Kreisfreie Städte zusammen	13	86,79	2 158	24 867	654	668	3 801
Dithmarschen	205	793,16	13 775	17 367	358	387	4 856
Hzgt. Lauenburg	129	923,18	16 619	18 002	427	716	4 219
Nordfriesland	339	1 532,35	28 083	18 327	377	452	4 856
Ostholstein	93	618,39	13 751	22 237	414	665	5 373
Pinneberg	76	216,38	6 975	32 236	882	285	3 655
Plön	86	534,31	9 259	17 328	363	621	4 771
Rendsburg-Eckernförde	195	1 064,44	17 549	16 487	423	546	3 897
Schleswig-Flensburg	304	1 634,64	27 886	17 059	420	538	4 065
Segeberg	90	442,45	6 945	15 697	460	492	3 410
Steinburg	133	498,25	9 115	18 295	405	375	4 518
Stormarn	90	502,07	10 382	20 678	508	558	4 070
Kreise zusammen	1 740	8 759,63	160 338	18 304	417	503	4 389
Nordfr. Marschinseln und Halligen	10	20,80	542	26 058	339	208	7 685
Nordfriesische Marsch	90	437,28	8 969	20 510	356	486	5 764
Eiderstedter Marsch	62	273,92	5 075	18 528	269	442	6 885
Dithmarscher Marsch	73	303,24	6 995	23 066	355	415	6 491
Holsteinische Elbmarschen	46	231,64	5 036	21 740	358	504	6 072
Marsch zusammen	281	1 266,88	26 616	21 009	335	451	6 268
Nordfriesische Geestinseln	28	72,94	1 292	17 707	417	261	4 246
Lecker Geest	53	423,41	6 811	16 087	460	799	3 500
Bredstedt-Husumer Geest	74	250,85	4 374	17 436	488	339	3 576
Eider-Treene-Niederung	80	329,36	5 198	15 782	376	412	4 197
Heide-Itzehoer Geest	204	818,16	11 761	14 375	415	401	3 468
Barmstedt-Kisdorfer Geest	40	140,54	2 910	20 702	575	351	3 600
Hamburger Ring	90	282,85	8 404	29 713	834	314	3 563
Lauenburger Geest	27	114,95	2 116	18 406	423	426	4 352
Hohe Geest zusammen	596	2 433,05	42 865	17 618	480	408	3 667
Schleswiger Vorgeest	186	805,43	12 715	15 786	527	433	2 994
Holsteinische Vorgeest	86	389,78	5 939	15 238	539	453	2 828
Südmecklenburgische Niederungen	9	126,00	1 781	14 135	581	1 400	2 433
Vorgeest zusammen	281	1 321,21	20 435	15 467	535	470	2 891
Angeln	132	859,75	15 833	18 416	386	651	4 768
Schwansen, Dänischer Wohld	59	371,59	6 787	18 265	390	630	4 689
Nordoldenburg und Fehmarn	17	79,68	2 925	36 704	485	469	7 570
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	141	794,66	13 641	17 166	372	564	4 617
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	201	1 404,69	27 365	19 481	417	699	4 666
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	45	314,91	6 028	19 143	423	700	4 525
Hügelland zusammen	595	3 825,28	72 580	18 974	401	643	4 730
Schleswig-Holstein	1 753	8 846,43	162 497	18 369	419	505	4 383

3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1977 - 1988

Veräußerungsart	Erfaßte Veräußerungsfälle	Erfaßte Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (Fd1N) ha	Kaufwert		Durchschnittliche Fd1N je Fall a	Durchschnittliche Ertragsmeßzahl je ha Fd1N
			insgesamt 1 000 DM	je Hektar Fd1N DM		
Veräußerungsfälle insgesamt						
1977	1 428	5 843	110 323	18 881	409	4 307
1978	1 262	5 572	128 650	23 090	442	4 202
1979	1 187	5 178	147 215	28 428	436	4 325
1980	1 117	5 120	176 841	34 537	458	4 405
1981	1 009	4 784	147 638	30 862	474	4 541
1982	1 388	6 854	160 379	(23 399)	494	4 346
1983	1 335	6 819	183 871	(26 963)	511	4 475
1984	1 617	8 403	210 361	(25 033)	520	4 333
1985	1 753	8 571	205 339	(23 957)	489	4 296
1986	1 807	9 646	219 168	(22 721)	534	4 415
1987	1 740	10 384	222 877	(21 464)	597	4 422
1988	1 824	10 505	216 914	(20 649)	576	4 402
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar						
1977	9	352	7 951	22 607	3 908	4 676
1978	13	447	14 719	32 945	3 437	4 377
1979	9	380	16 345	42 978	4 226	3 921
1980	11	469	30 899	65 818	4 268	4 647
1981	10	290	17 651	60 856	2 900	5 198
1982	4	94	3 440	(36 578)	2 351	4 732
1983	9	481	20 225	(42 015)	5 349	4 320
1984	18	673	23 772	(35 311)	3 740	4 316
1985	10	261	10 820	(41 436)	2 611	3 603
1986	14	559	19 997	(35 759)	3 994	4 209
1987	12	407	13 434	(32 983)	3 394	4 995
1988	11	380	12 938	(34 013)	3 458	4 647
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
1977	43	670	16 950	25 293	1 558	4 041
1978	48	715	19 371	27 096	1 489	4 087
1979	32	847	33 312	39 308	2 648	4 434
1980	29	860	40 358	46 938	2 965	4 446
1981	18	462	23 539	50 936	2 567	4 656
1982	30	667	18 783	(28 178)	2 222	4 021
1983	44	796	33 091	(41 560)	1 810	4 837
1984	29	938	29 678	(31 643)	3 234	3 828
1985	39	849	29 057	(34 232)	2 176	4 513
1986	40	893	29 550	(33 093)	2 232	5 087
1987	50	1 284	39 022	(30 382)	2 569	4 794
1988	60	1 278	41 479	(32 461)	2 130	4 461
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
1977	1 376	4 821	85 423	17 718	350	4 317
1978	1 201	4 410	94 561	21 442	367	4 203
1979	1 146	3 951	97 558	24 694	345	4 341
1980	1 077	3 791	105 584	27 851	352	4 366
1981	981	4 032	106 449	26 404	411	4 481
1982	1 354	6 094	138 156	22 672	450	4 376
1983	1 282	5 542	130 555	23 558	482	4 437
1984	1 570	6 792	156 911	23 101	433	4 404
1985	1 704	7 461	165 463	22 176	438	4 296
1986	1 753	8 194	169 620	20 701	467	4 356
1987	1 678	8 692	170 421	19 607	518	4 340
1988	1 753	8 846	162 497	18 369	505	4 383

