



M I 7 - j/83

Ausgegeben am 18. 7. 1984

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 1983

Zuständiger Dezernent: Dr. Sievers

### Inhaltsverzeichnis

	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 1974 bis 1983	7

## A. Einführung

Der vorliegende Statistische Bericht enthält Ergebnisse über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1983. In Tabelle 3 dieses Berichtes werden die Kaufwerte der 1983 veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung den vergleichbaren Ergebnissen der Jahre 1974 bis 1982 gegenübergestellt.

Die jährliche Erhebung erfolgt in den Finanzämtern aufgrund des Bundesgesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605).

## B. Erfassungsbereich

Erfaßt wurden Veräußerungsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ab 0,1 Hektar und mehr. Dabei blieben 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 für diese 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 nicht vollständig ist. Dadurch sind die Zahlen der Veräußerungsfälle und der Veräußerungsfläche nur mit großen 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 je Veräußerungsfall (gewogener Mittelwert). 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 o h n e Gebäude und o h n e Inventar; dazu zählen auch die Stücklände-reien sowie diejenigen Flächen, die von den zum Zeitpunkt des Verkaufs weiterhin existenten Betrieben veräußert wurden (Abverkäufe);
- Veräußerung von Flächen m i t Gebäuden und m i t Inventar;
- Veräußerung von Flächen m i t Gebäuden und o h n e 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 Kaufwertestatistik unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen alle Kauffälle erfaßt werden.

#### D. Ergebnisse

Der durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar ist seit dem Kaufwerteinbruch von 1981 und 1982 wieder angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufwert je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ist von 23 000 DM im Jahre 1982 um 4 % auf rund 24 000 DM im Jahre 1983 angestiegen. In den Kreisen kam es zu einer gewissen Preisangleichung. Dabei muß berücksichtigt werden, daß die Bodenqualität der verkauften Flächen in den Kreisen mit allgemein guten Böden abgenommen hat.

Im Kreis Ostholstein verloren die durchschnittlichen Kaufwerte gegenüber dem Vorjahr 22 % und lagen 1983 mit rund 26 000 DM unter dem Kaufwert von 1979. Damals zogen die durchschnittlichen Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar allgemein kräftig an. Im Kreis Pinneberg verringerte sich der Kaufwert geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Dennoch blieb der durchschnittliche Kaufwert von rd. 31 000 DM/ha FdIN seit 1979 nahezu konstant. Im Kreis Plön wurde 1983 der bisher höchste durchschnittliche Kaufwert im Kreis errechnet. Mit rund 26 000 DM je ha FdIN lag der durchschnittliche Kaufwert um 14 % über dem des Vorjahres.

In den Naturräumen wurden mit Ausnahme des Hügellandes 1983 allgemein höhere durchschnittliche Kaufwerte je Hektar Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt als 1982.

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.

## E. Abkürzungen und Zeichen

bzw.	=	beziehungsweise
dgl.	=	dergleichen
d. h.	=	das heißt
EMZ	=	Ertragsmeßzahl
FdIN	=	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
DM	=	Deutsche Mark
%	=	Von Hundert (Prozent)
ha	=	Hektar (1 ha = 10 000 m <sup>2</sup> )
a	=	Ar (1 a = 100 m <sup>2</sup> )
-	=	keine Angaben

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 1983

Veräußerungsart	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der landwirt- schaft- lichen Nutzung (Fd1N)	Kaufwert		Durch- schnitt- liche Fläche je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha Fd1N
			insgesamt	je Hektar Fd1N		
		ha	1 000 DM	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt	1 335	6 819	183 871	(26 963) <sup>*)</sup>	511	4 475
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und mit Inventar	9	481	20 225	(42 015) <sup>*)</sup>	5 349	4 320
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar	44	796	33 091	(41 560) <sup>*)</sup>	1 810	4 837
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar	1 282	5 542	130 555	23 558	432	4 437
davon						
a) nach Größenklassen der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung						
0,1 - 0,25 ha	9	1	47	31 772	16	5 730
0,25 - 1 "	145	99	2 192	22 243	68	4 229
1 - 2 "	307	458	10 623	23 173	149	4 238
2 - 5 "	491	1 601	35 934	22 440	326	4 283
5 und mehr "	330	3 382	81 760	24 174	1 025	4 543
b) nach der Ertragsmeßzahl (in 100) je ha						
unter 20	38	107	1 651	15 364	283	1 786
20 - 30	216	880	14 310	16 258	407	2 550
30 - 40	361	1 368	26 892	19 654	379	3 479
40 - 50	260	1 232	29 139	23 652	474	4 490
50 - 60	214	1 116	30 005	26 879	522	5 389
60 - 70	100	386	12 319	31 885	386	6 448
70 und mehr	93	451	16 239	35 980	485	7 431

<sup>\*)</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren (s. Text)

2. Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar  
nach Kreisen und Naturräumen 1983

Kreis — Naturraum	Erfasste Ver- äußerungs- fälle	Erfasste Fläche der landwirt- schaftl. Nutzung (FdIN)  ha	Kaufwert			Durch- schnitt- liche Fläche je Fall  a	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha FdIN
			ins- gesamt  1 000 DM	je Hektar FdIN  DM	je 100 EMZ  DM		
Kreisfreie Städte zusammen	4	23,04	666	28 923	643	576	4 498
Dithmarschen	171	593,31	13 623	22 962	482	347	4 760
Hzgt. Lauenburg	26	121,73	2 917	23 966	562	468	4 264
Nordfriesland	277	1 060,39	26 842	25 313	499	383	5 069
Ostholstein	100	465,88	12 215	26 218	501	466	5 237
Pinneberg	33	81,72	2 522	30 856	803	248	3 840
Plön	52	295,09	7 544	25 566	514	567	4 979
Rendsburg-Eckernförde	152	722,18	13 919	19 273	481	475	4 010
Schleswig-Flensburg	235	1 130,99	22 150	19 584	506	481	3 871
Segeberg	73	357,38	8 887	24 866	726	490	3 424
Steinburg	105	413,10	10 421	25 226	572	393	4 413
Stormarn	54	277,07	8 850	31 941	723	513	4 416
Kreise zusammen	1 278	5 518,84	129 888	23 535	530	432	4 437
Nordfr. Marschinseln und Halligen	20	101,32	3 693	36 448	515	507	7 075
Nordfriesische Marsch	43	109,44	4 132	37 750	590	255	6 398
Eiderstedter Marsch	60	261,34	7 606	29 103	417	436	6 986
Dithmarscher Marsch	59	232,03	7 338	31 626	508	393	6 224
Holsteinische Elbmarschen	26	143,45	4 333	30 203	476	552	6 343
Marsch zusammen	208	847,58	27 101	31 975	484	407	6 603
Nordfriesische Geestinseln	4	6,95	300	43 157	1 048	174	4 118
Lecker Geest	26	148,48	2 600	17 508	482	571	3 636
Bredstedt-Husumer Geest	100	345,71	7 054	20 404	533	346	3 828
Eider-Treene-Niederung	77	286,97	4 541	15 825	368	373	4 305
Heide-Itzehoe-Geest	182	610,37	11 957	19 591	561	335	3 492
Barmstedt-Kisdorfer Geest	44	201,24	6 031	29 966	769	457	3 895
Hamburger Ring	35	122,33	4 732	38 679	951	350	4 069
Lauenburger Geest	7	38,97	1 144	29 367	682	557	4 306
Hohe Geest zusammen	475	1 761,01	38 359	21 782	572	371	3 809
Schleswiger Vorgeest	141	652,39	10 905	16 716	563	463	2 971
Holsteinische Vorgeest	80	349,94	6 351	18 148	611	437	2 970
Südmecklenburgische Niederungen	4	10,78	268	24 876	553	269	4 495
Vorgeest zusammen	225	1 013,11	17 524	17 297	579	450	2 987
Angeln	95	483,80	11 026	22 789	488	509	4 670
Schwansen, Dänischer Wohld	52	308,91	7 122	23 056	495	594	4 654
Nordoldenburg und Fehmarn	34	129,50	3 440	26 567	515	381	5 155
Ostholst. Hügel- und Seenland (NW)	69	368,75	8 795	23 851	495	534	4 819
Ostholst. Hügel- und Seenland (SO)	119	614,83	16 942	27 555	553	517	4 987
Westmecklenburgisches Seen- Hügelland	5	14,39	246	17 088	479	288	3 571
Hügelland zusammen	374	1 920,18	47 571	24 774	514	513	4 821
Schleswig-Holstein	1 282	5 541,88	130 555	23 588	531	432	4 437



3. Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung  
in Schleswig-Holstein in den Jahren 1974 - 1983

Veräußerungsart	Erfaßte Ver- äußerungs- fälle	Erfaßte Fläche der	Kaufwert		Durch- schnitt- liche Fläche je Fall	Durch- schnitt- liche Ertrags- meßzahl je ha Fd1N
		landwirt- schaftl. Nutzung (Fd1N)	insgesamt	je Hektar Fd1N		
		ha	1 000 DM	DM	a	
Veräußerungsfälle insgesamt						
1974	1 416	8 540	112 744	13 202	603	4 422
1975	1 841	9 464	127 316	13 452	514	4 455
1976	1 557	6 795	107 172	15 771	436	4 419
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
davon						
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und Inventar						
1974	29	1 128	23 351	20 699	3 890	4 441
1975	19	1 010	19 829	19 642	5 313	4 440
1976	13	419	9 719	23 181	3 225	4 358
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
Veräußerungsfälle mit Gebäuden und ohne Inventar						
1974	81	1 573	23 906	15 200	1 942	4 604
1975	89	1 618	26 984	16 675	1 818	4 470
1976	92	1 356	27 198	20 056	1 474	4 397
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
Veräußerungsfälle ohne Gebäude und ohne Inventar						
1974	1 306	5 839	65 487	11 215	447	4 370
1975	1 733	6 837	80 503	11 775	394	4 453
1976	1 452	5 020	70 254	13 995	346	4 430
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	432	4 437

\*) eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren (s. Text)

