

Forsteinrichtung und Bewertung

Waldbewertungen in Forstbetrieben erfolgen gewöhnlich auf Grundlagen der Forsteinrichtung. Der Nutzen der Forsteinrichtung-Informationen kann wesentlich erhöht werden, wenn neben den Massendaten auch Wertmerkmale erfasst sind. Mit Hilfe von Werbungskosten- und Qualitätsklassen können künftige Deckungsbeiträge (vor allem bei wechselnden naturräumlichen Verhältnissen) abgeschätzt werden. Damit wird einerseits die Qualität der Nachhaltsplanung verbessert und andererseits die Waldbewertung erleichtert.

Üblicherweise beschränkt sich die Forsteinrichtung auf die Mengenrechnung. Hier können Wertermittlungen in Forstbetrieben nur auf der Basis von Durchschnittserlösen sowie pauschal geschätzten Werbungskosten erfolgen. In der Realität sind die erntekostenfreien Abtriebserlöse jedoch oft sehr unterschiedlich. Das vom Verfasser vorgestellte Wertverteilungsverfahren (sh. Forstzeitung 11/2004, S. 4) berücksichtigt neben den Mengendaten auch Wertparameter. Mit Hilfe von Werbungskosten- und Qualitätsklassen kann somit nicht nur die Mengennachhaltigkeit sondern auch die laufende Wertleistung gesteuert werden. Aber auch für Wertermittlungen stehen damit differenzierte Informationen zur Verfügung. Die Einrichtungssoftware wurde dazu gezielt um Wertkomponenten erweitert. Im vorliegenden Beitrag wird der praktische Nutzen für die Waldbewertung anhand von Beispielen dargestellt.

Festmeter ist nicht gleich Festmeter

Vorab wird der Lösungsansatz noch einmal kurz zusammengefasst. Vor allem in Bergmischwaldrevieren können die Abtriebserlöse je Festmeter Endnutzung sehr verschieden sein. Wenn etwa die Holzerntekosten je nach Harvester- oder Seilgelände um € 15,- differieren, die

Durchschnittserlöse je Bestand wie bei Laubholz um € 10,- bis € 20,- schwanken und zusätzlich mehrere Baumarten vorkommen, ergibt sich in Summe eine beträchtliche Bandbreite der erntekostenfreien Erlöse (Deckungsbeitrag I je fm). In wirtschaftlicher bzw. bewertungstechnischer Hinsicht ist somit „Festmeter nicht gleich Festmeter“. Daher werden im Zuge der Inventur fünf Werbungskostenklassen und je nach Laub- oder Nadelholz drei bis fünf Qualitätsklassen unterschieden. Die Ansprachen erfolgen okular, sodass bei entsprechender Erfahrung die Wertrelationen zumindest in Größenordnungen erfasst werden.

Im Forsteinrichtungsprogramm werden die Massendaten mit frei definierbaren Holzerlösen verknüpft. Dadurch können die Abtriebserlöse prognostiziert werden. Sowohl Erlöse wie auch Kosten- und Qualitätsklassen sind variabel, sodass Wertanpassungen durchgeführt und Szenarien gerechnet werden können. Die Wertverteilung beruht auf der Basis eines gleitenden Mittelwertes der jeweils ältesten Bestände. Obwohl die Überlegungen zur Wertnachhaltigkeit keineswegs neu sind, haben sie bislang kaum Eingang in die forstliche Praxis gefunden. Das vorliegende Konzept ist gleichermaßen für die betriebliche Nachhaltsplanung als auch für die Waldbewertung relevant, denn in beiden Fällen spielen die prognostizierten Abtriebswerte eine wesentliche Rolle.

Praktischer Nutzen bei Bewertungen

Nachfolgend werden einige praktische Bewertungserfahrungen erklärt.

■ **Verkehrswertschätzung von Forstbetrieben:** Bei mehreren Forstbetriebsbewertungen in Gebirgslagen mit deutlich schwankenden Holzerntekosten erwies sich die Vorgangsweise als zweckmäßig, zumal die vorhandenen

betrieblichen Aufzeichnungen für die Herleitung durchschnittlicher Holzernstekosten kaum geeignet waren, da in der Buchhaltung weder zwischen Vor- und Endnutzung noch zwischen Betriebsklassen unterschieden wurde. Dazu kam, dass der Einschlag der letzten Jahre angesichts zahlreicher Kalamitätsnutzungen kaum repräsentativ war. Mit Hilfe der Werbungskosten- und Qualitätsklassen konnte den naturräumlichen Unterschieden Rechnung getragen und sowohl für den Wirtschaftswald als auch für den Schutzwald in Ertrag eine nachvollziehbare Sach- sowie Ertragswertrechnungen durchgeführt werden.

■ **Teilbewertung:** In einem weiteren Bewertungsauftrag ging es um den Verkauf eines Liegenschaftsteiles. Obwohl zum Zeitpunkt der Forsteinrichtung noch keine Verkaufsabsicht bestanden hat, wurden standardmäßig Werbungskosten- und Qualitätsklassen auf Bestandesebene erfasst. Ein Jahr später wurde für die Eigentümer zur Unterstützung der Verkaufsverhandlungen eine grobe Marktwertabschätzung erstellt. Die Wertermittlung für diesen Revierteil konnte ohne wesentliche zusätzliche Außenerhebungen durchgeführt werden, da in der Einrichtungsdatenbank bereits alle Rohdaten gespeichert waren.

■ **Veräußerungsgeschäfte:** Bei Veräußerungsgeschäften sind überdies steuerliche Überlegungen zu beachten, zumal es bei Waldverkäufen zur Aufdeckung stiller Reserven kommen kann. Bei größeren Liegenschaften sind für diesen Zweck zumeist Gutachten zur Aufteilung der Kaufpreissumme in Boden- und Bestandeswert erforderlich. Gut strukturierte Bewertungsgrundlagen erleichtern die Arbeit des Steuerberaters. Auch bei kleine-

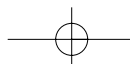


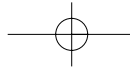
**FORSTBÜRO
FRANZ REITERER**

Dipl.-HLFL-Ing.
Allg. beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

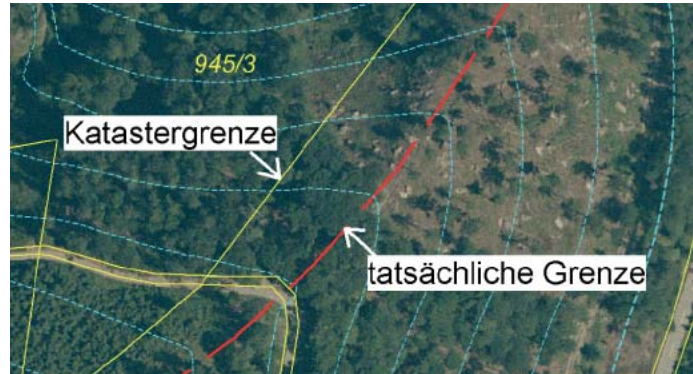
**Forsteinrichtung,
Bewertungen, Gutachten**

Seebach 4 c A-4560 Kirchdorf / OÖ
Tel. 07582 / 64766 office@forstbuero.at
www.forstbuero.at





Für Waldeigentümer geht es oft um hohe Vermögenswerte. Fundierte und nachvollziehbare Bewertungen tragen zur Problemlösung bei



Bei der Bewertung werden Katasterfehler sichtbar, insbesondere wenn man Orthofoto, Schichtenplan und Kataster mittels GIS-System übereinander legt

ren Liegenschaften ist diese Frage relevant, da Gewinne aus der Veräußerung in der Pauschalierung nicht erfasst sind und diese daher gesondert zu versteuern sind (Urban 2004). Eine Kaufpreisaufteilung auf der Basis eines Gutachtens kann hier Vorteile bringen

- **Waldankauf:** Auch bei Waldankäufen sind vielfältige steuerliche Aspekte zu berücksichtigen, wobei Waldeigentümer (oder deren Steuerberater) durch fachliche Bewertungen unterstützt werden können. Wenn etwa die Anschaffungskosten von stehendem Holz zu aktivieren sind, ist auch hier eine Kaufpreisaufteilung nötig. In diesem Fall ist der Wert des stehenden Holzes in der Bilanz anzusetzen. Bei Schlägerungen kann entsprechend der Einschlagsmenge abgeschrieben werden (Urban 2004). Für einen konkreten Betrieb wurden unter Beachtung der Wertmerkmale im Zuge der Inventur die Bestandeswerte ermittelt. Je nach Hiebsfortschritt kann nun jährlich sehr einfach und bestandesindividuell der Buchwertabgang ermittelt werden.
- **Katasterinformationen kontrollieren:** Hilfreich ist bei Waldankäufen unter anderem auch die Überprüfung von Katasterinformationen, da es häufig grobe Abweichungen zwischen Naturgrenze und Katastergrenze gibt. Diese werden oft erst dann sichtbar, wenn die DKM (Digitale Katastermappe), ein Orthofoto sowie ein Schichtenplan im

GIS-System übereinander gelegt werden. Wie immer in der Folge mit Abweichungen umgegangen wird, kann es vor allem bei hochwertigen Flächen gravierende Wertdifferenzen geben, wie es etwa am Beispiel einer Schotterabbaufäche vorgekommen ist.

- **Realteilung:** Der Verfasser war in den letzten Jahren mehrmals in Realteilungen, Nutzungsteilungen sowie die Bewertung ideeller Besitzanteile eingebunden. Da es bei Realteilungen zumeist um hohe Vermögenswerte geht und die Bestockungsverhältnisse naturgemäß unterschiedlich sind, ist jedenfalls eine fundierte, bestandesweise Wertermittlung indiziert. Maßstab für Real- oder Nutzungsteilungen ist vorrangig der Sachwert. Für Transferzahlungen ist hingegen der Verkehrswert anzusetzen. Als Bewertungsgrundlage diente jeweils die Forsteinrichtung. Sämtliche nachfolgenden Schritte wurden erleichtert, da bestandesindividuelle Sachwerte vorlagen und somit mehrere Teilungsvarianten mittels GIS-System durchgespielt werden konnten. Nicht zuletzt trug die transparente Aufbereitung der Wertmerkmale zur Einigung unter den Beteiligten bei.
- **Naturschutzbewertung:** In einem aktuellen Projekt geht es um die Verkehrswertermittlung zahlreicher kleinerer Waldflächen (überwiegend Laubwald) für Naturschutzzwecke. Auch

hier wird zur Ist-Zustandserfassung das Forsteinrichtungsprogramm verwendet. Eine große Bandbreite bei den Verkehrswerten gibt es hier weniger durch unterschiedliche Werbungskosten als vielmehr durch unterschiedliche Holzqualitäten. Anhand der Qualitätsklassen können die beträchtlichen Wertunterschiede offengelegt und erklärt werden. Die Akzeptanz der Bewertung wird dadurch wesentlich erhöht.

Die „Wert-volle“ Forsteinrichtung

Die Qualität von Bewertungen entscheidet sich maßgeblich an der Güte der Eingangsdaten. Pauschale Durchschnittswerte von Kosten und Erlösen bilden die heterogene Revierrealität oft nur mangelhaft ab. Wie anhand der Beispiele gezeigt wurde, ist die Berücksichtigung von Wertparametern im Zuge der Inventur nicht nur zur Erfolgssteuerung im Forstbetrieb sondern auch für Wertermittlungen zweckmäßig.

Wenngleich methodische Verbesserungen noch angestrebt werden, ist das vorgestellte Forsteinrichtungskonzept somit auch für die Waldbewertung „Wertvoll“, vor allem im Interesse der Auftraggeber. ■

Autor:

Dipl.-HLFL-Ing. Franz Reiterer,
Forsttechnisches Büro,
Seebach 4 c,
4560 Kirchdorf/OÖ

