

Ertragswert: Hofübernehmer will es wissen

Seit April gilt eine neue Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Fredy Chervet muss nun 12.6 % mehr für den Betrieb zahlen.



Fotos: Clemenz

Fredy Chervet,
Student HAFL



Bendicht Münger,
Dozent, HAFL

Der Wert eines landwirtschaftlichen Betriebs kann nicht einfach frei nach Angebot und Nachfrage wie in der übrigen Wirtschaft bestimmt werden. Der Gesetzgeber hat dafür mit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht ein strenges Regelwerk vorgesehen. Das kommt vor allem bei der Hofübergabe von den Eltern an den Sohn oder die Tochter zur Anwendung.

Detailliert sind die Wertbestandteile des Betriebs in der sogenannten Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes aufgelistet. Dieser Ertragswert ist um ein Vielfaches tiefer, als wenn der Betrieb auf dem freien Markt verkauft würde.

Es ist ein Vorzugspreis, der aber nur gilt, wenn es sich beim Betrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt und dieses auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Ertragswert ist quasi eine Garantie, dass Bauernland in Bauern-

händen bleibt. Die finanzielle Belastung für den Hofübernehmer wird dadurch tragbarer, denn das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist begrenzt. Auch soll ein bäuerliches Gewerbe nicht überschuldet werden.

Nach Verkehrslage und Klimaregion abgestuft

Auf April 2018 hat nun der Bundesrat eine neue Schätzungsanleitung erlassen. Das war notwendig, denn bis anhin galten noch die Werte aus dem Jahr 2004, und seither hat sich einiges in der Landwirtschaft geändert.

Weiterhin werden in der Schätzungsanleitung die Bestandteile des Gewerbes wie Land, Ökonomiegebäude, Wohnhaus, Wald und Dauerkulturen einzeln bewertet und aufaddiert. Die Ertragswertansätze sind zudem je nach Verkehrslage von Wohnhaus und Ökonomiegebäude sowie Klimaregion und Bodenboni-

tierung abgestuft. Im Mittel sind die Ertragswerte jetzt um 14% höher. Der Boden als wichtigster Produktionsfaktor wird stärker gewichtet. Dieser macht bei den meisten Betrieben 10 bis 30% des Gesamtertragswertes aus.

HAFL-Student Fredy Chervet wollte es genau wissen und untersuchte in seiner Semesterarbeit an der Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften (HAFL) die Auswirkungen der Ertragswertveränderungen auf seinen elterlichen Betrieb in Clavaleyres (BE).

Grosser Wertanstieg beim Boden und den Reben

Der Betrieb verfügt über 30 ha LN mit den Betriebszweigen Milchwirtschaft, Ackerbau, Rebbau und Alpwirtschaft. Durch die neue Schätzungsanleitung steigen die Werte im Vergleich zum früheren Ertragswert:

- Boden: Um +47.5% steigt der Wert des Bodens.
- Wohnen: +4.5% beträgt der Wertanstieg für das Wohnhaus. Neu wird nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet.
- Der Ertragswert der Ökonomiegebäude ist um +9.4% höher. Dazu gehören Stall, Futter- und Hofdüngerlager, Remisen und Lagerräume. Neu wird auch das Strohlager bewertet.
- Rebbau: Der Ertragswert des Reblandes ist stark angestiegen, während die Anlage leicht gesunken ist. Gesamthaft ist der Wert neu um 11% höher.
- Alpwirtschaft: 9.4%.

Insgesamt muss Chervet bei der zukünftigen Hofübergabe 12.6% mehr bezahlen, als wenn er den Hof im vergangenen Jahr übernommen hätte.

Es handelt sich dabei immer noch um einen Vorzugspreis, aber die Geschwister (Miterben) und die Eltern sind besser gestellt. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung und war mit der alten Schätzungsanleitung nicht

BGGB setzt Grenzen

Laut dem bäuerlichen Bodenrecht (BGGB) kann der Hofübernehmer das landwirtschaftliche Gewerbe zu einem Vorzugspreis, dem sogenannten Ertragswert, übernehmen, aber nur, wenn er das Gewerbe selber bewirtschaften will und dazu fähig ist. Fällt die landwirtschaftliche Nutzung ganz oder teilweise dahin, zum Beispiel, wenn Land eingezont wird und der Übernehmer die Parzelle als Bauland verkaufen will, haben die Eltern oder die Miterben ein Gewinnanspruchsrecht. Meistens ist dieses auf 25 Jahre befristet.

Bei einer Übergabe zu Lebzeiten vom Vater auf den Sohn oder die Tochter muss dies aber im Hofübergabevertrag vereinbart werden. Der Vater kann sich auch ein Rückkaufs-



Hans-Ulrich Marti, wissenschaftlicher Mitarbeiter, IAG, Posieux (FR)

recht einräumen lassen. Dies kann unter anderem dann sinnvoll sein, wenn noch andere zur Selbstbewirtschaftung geeignete Kinder vorhanden sind. Gibt der Übernehmer die Selbstbewirtschaftung auf, kann der Vater die Liegenschaft zurücknehmen, um sie anschliessend dem anderen geeigneten Selbstbewirtschaftler zu übergeben.



mehr gewährleistet. Neu wird nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet. Die Eltern erhalten deshalb bei der Hofübergabe einen höheren Gegenwert für den Al-

tenteil. Das kann ihnen ermöglichen, nicht mehr auf dem Betrieb, sondern im Dorf zu wohnen. Die revidierte Schätzungsanleitung wirkt sich auch auf die Belastungsgrenze aus. Sie ent-

spricht der Summe des um 35% erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts. Bis zum Wert von 135% kann der Betrieb also mit Grundpfandrechten belehnt werden. Mit der Erhöhung des Ertragswerts steigt auch die Belastungsgrenze. Das ist Fluch und Segen in einem:

- Einerseits eröffnen sich Finanzierungsmöglichkeiten für unternehmerische Aktivitäten.
- Andererseits bedeutet dies eine höhere Verschuldung bei gleichbleibendem Eigenkapital.

Im ungünstigsten Fall, wenn die Gebäude nicht im Schuss sind und der Hofübernehmer investieren muss, können sich Finanzierungsprobleme ergeben. Die Fremdfinanzierung mit Investitionshilfen bedingt jährliche Tilgungen, die bei den heutigen Preisereisen schwierig zu bewältigen sind. Anders sieht es bei Bankkrediten aus: Der Verschuldungsgrad des Betriebs ist beim aktuellen Zinsniveau von 1 bis 2% kaum ein Problem. Steigen aber die Zinsen an, wird es für viele Betriebe schwierig, denn die Ertragslage ändert sich nicht gross.

Fazit

- Am stärksten nehmen die Werte des Bodens zu. Aber auch Rebland wird teurer.
- Durch höhere Ertragswerte steigt die Belastungsgrenze. Der Betrieb kann mehr Fremdkapital aufnehmen.

Die neue Schätzungsanleitung ist die Grundlage für die Bewertung des Betriebs im Falle einer Hofübergabe.

Übergabe von kleinen Betrieben

Heute wird quasi sakrosankt gesagt, dass die Hofübergabe zum Ertragswert nur für landwirtschaftliche Gewerbe gelte. Ein aktuelles Urteil des Bundesgerichts (Urteil 2C – 846/2016, Erwägungen 3.3) stellt dies infrage – und dies zu Recht. «Ertragswert nur für landwirtschaftliche Gewerbe» ist für viele Familien und Landwirtschaftsbetriebe nicht nachvollziehbar – ja unverständlich. Einerseits können auch aus Betrieben mit weniger als 1 SAK durch Intensivierung oder freiwillige Betriebszusammenlegung einkommensstarke Existenzen entstehen. Andererseits obliegt es allein der Entscheidung der Bauernfamilie, ihren Hof übergabewilligen Nachkommen – zu welchem Preis auch immer – zu übergeben.

Um Pflichtteilsverletzungen auszuschliessen, bedarf es der Zustimmung der Miterben, eines Erbvertrags oder einer letztwilligen Verfügung mit Einhaltung der

Foto: Foto a-z GmbH



**Urs Vögele,
Treuhand,
Kleindöttingen
(AG)**

Pflichtteilsregeln. Das Bundesgericht hat festgehalten: «Auch kleinere landwirtschaftliche Betriebe, [...] die für ihre Bewirtschaftung weniger als eine Standardarbeitskraft benötigen, werden von der BGG, dem RPG und dem LWG gemeinsamen Zwecksetzung – dem Erhalt des landwirtschaftlichen Bodens als einen volkswirtschaftlich wesentlichen Produktionsfaktor – erfasst, weshalb im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis dazugehörige Grundstücke grundsätzlich als land- und forstwirtschaftliche [...] zu qualifizieren sind».