

Richtig schätzen und bewerten in der Landwirtschaft

ERTRAGSWERT ODER VERKEHRSWERT Sei es bei einer Hofübergabe oder bei einem Verkauf an Dritte - der Wert einer landwirtschaftlichen Liegenschaft muss korrekt und den rechtlichen Vorgaben entsprechend ermittelt werden.



Ertrags- und Verkehrswert



Fall 1: Gewerbe

Der Vater übergibt sein landwirtschaftliches Gewerbe seinem Sohn, der darauf weiterhin Landwirtschaft betreiben will.

Ein landwirtschaftlicher Schätzexperte stellt in einem Gutachten den Ertragswert fest. Dieser wird dem übernehmenden Sohn als Kaufpreis für den Betrieb angerechnet (Art. 17 BGG). Der Ertragswert kann zur Bestätigung der Richtigkeit durch die kantonale Behörde genehmigt werden. Die Kosten für die Ertragswertschätzung betragen zwischen 1200 und 2000 Fr. (ohne Hofübergabeberatung).



Fall 2: Grundstücke

Der Vater verkauft seinem Sohn sein landwirtschaftliches Gewerbe. Der Mutter gehören landwirtschaftliche Grundstücke, die sie ihrem Sohn unmittelbar nach der Gewerbeübertragung auch verkauft. Der Sohn will weiterhin Landwirtschaft betreiben.

Der Sohn kann das Gewerbe zum Ertragswert übernehmen. Die landwirtschaftlichen Grundstücke der Mutter muss er zum doppelten Ertragswert erwerben (Art. 21 BGG).

Soll das landwirtschaftliche Gewerbe vom Vater oder der Mutter an den Sohn oder die Tochter verkauft werden, so ist das unter bestimmten Voraussetzungen in der Landwirtschaft zu einem Vorzugspreis möglich – dem so genannten Ertragswert. Gemäss Gesetz wird dem selbstbewirtschaftenden Erben das Gewerbe zum Ertragswert angerechnet. Dafür werden Boden, Ökonomiegebäude, Spezialkulturen, Wald, aber auch das Wohnhaus, Remisen und alles, was zum Betrieb gehört, bewertet.

Bei der Schätzung sind die mit den Gewerben und Grundstücken verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen, beispielsweise Nutzungseinschränkungen durch Gewässerschutzzonen oder Altlasten (aufgefüllte Deponien).



Fall 3: Inventar

Der Vater übergibt dem Sohn nebst dem Gewerbe auch das Betriebsinventar, welches Vieh, Maschinen, Geräte und Vorräte umfasst.

Der Sohn muss das Betriebsinventar zum Nutzwert übernehmen (Art. 17 BGG). Wird fälschlicherweise der Buchwert aus der Buchhaltung angewendet, dann wird der Sohn gegenüber den Miterben bevorzugt und ist begünstigt. Der Buchwert als Kaufpreis wird oftmals aus Angst vor steuerlichen Liquidationsgewinnen eingesetzt. Bei rechtzeitiger Planung ist dies aber meist gar kein Problem. Allfällige Gewinne können mit Liegenschaftsunterhalt, zum Beispiel in die Wohnrechtswohnung im gleichen Jahr, kompensiert werden. Im weiteren können mit Einzahlungen in die private Vorsorge Säule 2b in der Regel grosse steuerliche Gewinne mit Einmal-Einkäufen neutralisiert werden und sorgen für einen finanziell abgesicherten 3. Lebensabschnitt.

Gesetzliche Verankerung Bewertet wird nicht «Handgelenk mal Pi» oder «über den Daumen gepeilt», sondern die Ertragswertschätzung hat gemäss der «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» zu erfolgen. Die gesetzliche Verankerung dazu befindet sich im bürgerlichen Bodenrecht (BGG) Artikel 10 und der Verordnung zum BGG (VBB) Artikel 2. Diese Normen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzexperten verbindlich. Die aktuelle Schätzungsanleitung ist seit 2004 in Kraft.



Fall 4: Wohnraum

Zum Betrieb gehören mehrere Wohnungen.

Bei der Ertragswertbewertung wird dem Betrieb gemäss dem Umfang des Hofes (ha, Tierzahl, Spezialkulturen) Wohnraum zum landwirtschaftlichen Wert zugeordnet. Sind mehrere Wohnungen vorhanden, liegt meist ein Teil davon über dem landwirtschaftlichen Normalbedarf, man spricht dann vom «Wohnraum über dem Normalbedarf». Solche Wohnungen oder auch nur Bestandteilen davon bilden dann einen nichtlandwirtschaftlichen Bestandteil des Gewerbes (unabhängig davon ob eine Vermietung erfolgt oder ob Selbstnutzung vorliegt) und werden nach dem Ertrag aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Mietwert nach Marktgrundsätzen) bewertet. Der Wert solcher Wohnungen liegt ein Mehrfaches über dem Wert von vergleichbaren, landwirtschaftlich bewerteten Wohnungen.



Fall 5: Extensivierung

Der Vater will seinem Sohn sein landwirtschaftliches Gewerbe übergeben. Der Sohn will den Betrieb extensivieren, keine Tiere mehr halten und das Land von einem Lohnunternehmen bewirtschaften lassen.

Es ist zu prüfen, ob der Hof mit der zukünftigen Bewirtschaftung noch ein Gewerbe gemäss BGGB darstellt. Falls nicht, und ist der Sohn nicht gewillt, den Hof im Umfang eines Gewerbes selbst zu bewirtschaften, so verliert er dadurch den Ertragswertanspruch. Er muss also den Hof zum Verkehrswert kaufen. Dasselbe gilt für Nachkommen, die ein landwirtschaftliches Gewerbe von den Eltern kaufen, aber Selbstbewirtschaftung nie ausüben und das Land verpachten.

Tabelle: **Bewertungen in der Landwirtschaft**

Was	Definition	Grundlage	Anwendung
Ertragswert	Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.	Schätzungsanleitung basierend auf dem bürgerlichen Bodenrecht BGGB	Hofübergabe landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke. Ermittlung der Belastungsgrenze. Ermittlung von Pachtzinsen.
Verkehrswert	Der objektive Marktwert einer Liegenschaft, welcher bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist.	Gemäss Bundesgerichtsentscheiden gilt als Verkehrswert der mittlere Preis für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit.	Verkauf an Dritte.
Buchwert Liegenschaft	Bewertete Vermögensbestandteile in der Bilanz.	Anschaffungskosten abzüglich steuerlich optimierter Abschreibungen.	Jährliche Bilanzierung.
Kataster- oder Steuerwert	Der Wert des steuerlichen Vermögens.	Entspricht in den meisten Kantonen dem Ertragswert.	Steuerperiode.
Nutzwert	Übernahmepreis des lebenden und toten Inventars.	Basierend auf Artikel 17 BGGB. Maschinen: Zeitwert (Ankaufspreis minus betriebswirtschaftliche Abschreibungen). Vieh: Mittelwert von Schlachtpreis und Marktpreis Mastvieh: Schlachtpreis Vorräte: Richtzahlen Koordinationskonferenz	Hofübergabe in der Familie.

Veränderte Bauweisen und neue Anforderungen führen aber immer wieder zu Bewertungsfragen, die aufs neue geklärt werden müssen.



Fall 6: Kleinbetrieb

Der Vater will seinen kleinen Nebenerwerbsbetrieb seinem Sohn verkaufen. *Handelt es sich bei einem solchen Hof um kein Gewerbe im Sinne des BGGB, gilt als Kaufpreis der Verkehrswert (kein Anspruch zum Ertragswert). Erfolgt der Verkauf trotzdem zum Ertragswert wird der Käufer gegenüber den Geschwistern begünstigt (Differenzbetrag Verkehrswert abzüglich vereinbarter Kaufpreis). Übersteigt der Differenzbetrag beim Tod des Vaters die verfügbare Quote, liegt eine einklagbare Pflichtteilsverletzung vor. Damit dies verhindert werden kann, sollten solche Verkäufe nur in Form eines Erbvertrages abgeschlossen werden.*

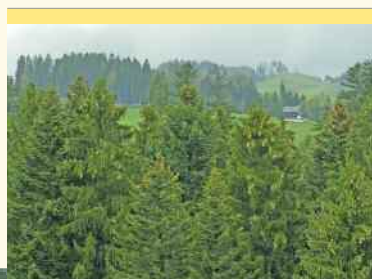
Immobilienbewerter Für Ertragswertzuschätzungen kann man Mitarbeiter des schweizerischen oder der kantonalen Bauernverbände, Treuhandstellen sowie kantonale Berater und Beamte (Vollzugstellen) anfragen. Schätzungen werden aber nicht nur bei einer Hofübergabe gemacht, sondern zum Beispiel auch, wenn man von der Bank ei-



Fall 8: Besenbeiz

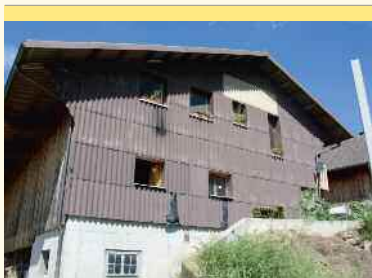
Auf dem Gewerbe wurde in einer Remise ein Verkaufslokal und eine Besenbeiz eingerichtet.

Unter der Voraussetzung, dass eine Baubewilligung vorliegt, ist das Verkaufslokal für den Verkauf selbst produzierter Lebensmittel ganz normal landwirtschaftlich zu bewerten. Die Besenbeiz bedingt eine besondere Baubewilligung und stellt einen Nebenbetrieb dar. Der Wert derselben bemisst sich aus dem Ertrag der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung, was in der Regel einen höheren Wert ergibt als bei einer landwirtschaftlichen Bewertung.



Fall 7: Wald

Zum Gewerbe gehört Wald, wie ist dieser zu bewerten? *Wald, welcher als Bestandteil eines Gewerbes durch einen Selbstbewerter gekauft wird, ist zum Ertragswert zu bewerten. Wald auf Grundstücken hingegen, ist stets zum Verkehrswert zu bewerten (nichtlandwirtschaftlichen Bestandteil).*



Fall 9: Verkauf an Pächter

Das Gewerbe soll einem Pächter verkauft werden.

Falls kein vorkaufsberechtigter Nachkomme (und in den ersten 25 Jahren kein Geschwister/Geschwisterkind) das Gewerbe selbst bewirtschaften will, kann ein Gewerbe auch dem Pächter verkauft werden. Dem Pächter steht aber gemäss BGGB für das Gewerbe wie auch für das Inventar kein Sonderpreis zu, er muss den Verkehrswert bezahlen.



Fall 10: Milchliefermenge

Auf dem Gewerbe sind Lieferrechte für 750 000 kg Milch, die der Sohn weiterhin zu nutzen gedenkt.

In der Schätzungsanleitung 2004 sind keine Milchmengen Bewertungen mehr enthalten. Der Sohn muss Milchmengen wie Inventar erwerben.

nen Kredit will. Dann muss die Belastungsgrenze, die 135% des Ertragswertes ausmacht, festgelegt werden. Aufträge für Verkehrswertschätzungen, zum Beispiel für einen Drittverkauf sind

nur an sachkundige Personen zu erteilen. Es lohnt sich vor der Auftragserteilung an einen Schätzer, Informationen über dessen Ausbildung, praktische Erfahrungen sowie Referenzen einzuholen.

Der Schätzer hat unabhängig des Auftrags und des Auftraggebers sorgfältig und sachkundig sein Gutachten zu erstellen. Ehrlich und integer (Geheimhaltungspflicht gegenüber Dritten) gehören zum Berufsethos der Schätzer. Eine Liegenschaftsbewertung kann nicht vom Bürotisch aus, sondern sie muss vor Ort am Objekt und nach einer umfassenden Besichtigung erfolgen.

Gutachten Die Qualität einer Schätzung spiegelt sich im Gutachten. Die Berechnungsdetails müssen offen gelegt werden. Bei Verkehrswertschätzungen ist die Bewertungsgrundlage (Schätzerhandbuch SVKG SVI/SEK) und die Schätzungsmethode zu erwähnen.

Nein, das geht nicht! Ist ein Landwirt mit dem Ergebnis unzufrieden, soll



Fall 11: Iglu und Melkroboter

Auch die Kälberiglus und der Melkroboter werden an den Sohn übergeben.

Kälberiglus sind mobil und gelten deshalb als Inventar und müssen zum Nutzwert bewertet werden (Ankaufspreis abzüglich betriebswirtschaftliche Abschreibungen). Ein Melkroboter ist, wie zum Beispiel auch Entmistungsanlagen, Bestandteil des Gebäudes und somit im Ertragswert enthalten. Melkroboter sind also kein Inventarbestandteil.

er als erstes den Schätzer damit konfrontieren. Falls die entsprechenden Erklärungen nicht zufrieden stellen, kann der Schätzungsbericht (Gutachten) einem zweiten Experten zur Prüfung vorgelegt werden. Erfahrene Schätzer erkennen auf den ersten Blick, ob das gewählte Vorgehen korrekt war. Oftmals ist eine Zweitschätzung nicht notwendig, sondern es genügt punktuell Korrekturen vorzunehmen. Schätzen erfolgt heute nach klaren Grundsätzen, trotzdem können Gutachten von zwei unabhängigen Schätzern über das gleiche Objekt eine Wertdifferenz von 5 % aufweisen



Fall 12: Wohnrecht

Vater und Mutter übergeben das Gewerbe, wollen aber auf dem Betrieb ein Wohnrecht haben.

Ein Wohnrecht ist für den Käufer eine Last. Es wird Wohnraum für die Eltern reserviert, den der Betriebsleiter nicht selbst nutzen oder für Angestellte einsetzen kann. Gemäss Art. 11 BGGB ist die Einräumung eines Wohnrechtes beim Kaufpreis in Anrechnung zu bringen. Dies kann verschiedenartig erfolgen, indem ein Teil des Kaufpreises dafür eingesetzt, ein Darlehen gewährt wird oder eine periodische Zahlung für die Miete wie bei einem Mietvertrag dafür erfolgt.

Impressum

Autor Martin Goldenberger ist Immobilien-Schätzer mit eidgenössischem Fachausweis und leitet den Bereich Schätzungen des Bauernverbands, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ☎ 056 462 51 11.

Gestaltung, Layout amw, UFA-Revue

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 10