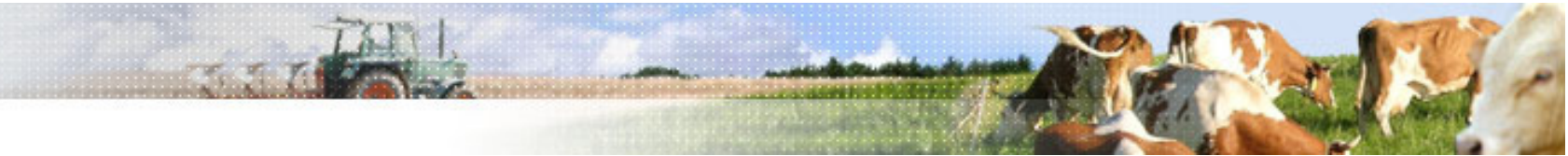




Landwirtschaft



Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften im Aargau



Ablauf

Ertragswert
Belastungsgrenze
Bodenpreise Methodik Statistik Umgehungen
Diskussion / Fragen



Ertragswert (Art. 10 BGG)

Rechtliche Grundlage

Definition Art. 10 BGG

Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Gültigkeit nur mit amtlicher Genehmigung (Art. 87 BGG)

Bedeutung

Kaufpreis / Übernahmewert bei Hofübernahme (Art. 11 und 42 BGG)

Kaufpreis / Übernahmewert bei Grundstücken (Art. 21 und 42 BGG)

=> Ertragswert deutlich tiefer als Marktwert

Praxis Kanton Aargau

Keine amtlichen Ertragswertschätzungen

Expertenschätzungen, Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde

Steuerwertschätzungen (Ertragswertschätzung nach der Anleitung 96)

Expertenwert → Genehmigung → Ertragswert

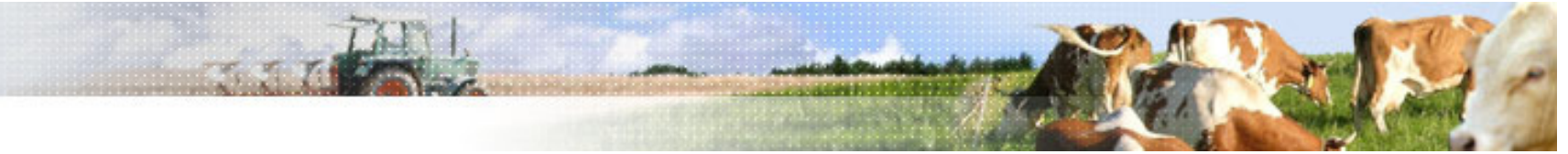


Belastungsgrenze

(Art. 73 BGGB, BL S. 123, AG S. 58)

- + landwirtschaftlicher Ertragswert plus 35 %
- + Wohnraum über Normalbedarf
- + nichtlandwirtschaftlicher Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaftsteilen (Art. 24 b RPG)

- = Belastungsgrenze

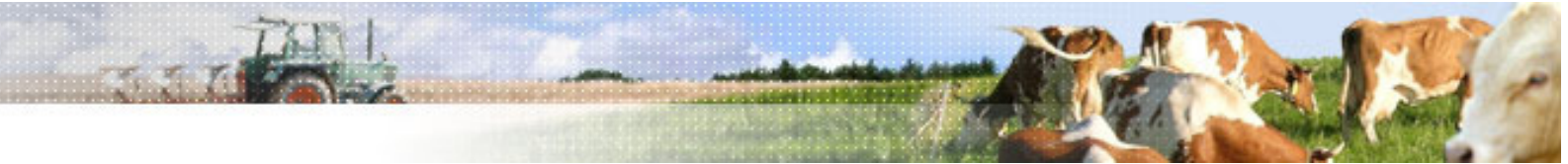


Ausnahme der Belastungsgrenze (Art. 75 BGG)

- Pfandrechte der Kreditkasse (ALK im Aargau)
- Pfandrechte zur Sicherung Gewinnanspruch

Errichtung von Pfandrechten

- Errichtung von Schuldbriefen bis zur Belastungsgrenze
- Gesamtpfandrecht mit nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist nicht zulässig (Kt. AG: Ausnahme ALK Kredite).



Überschreitung der Belastungsgrenze (Art. 76 BGG)

- Anerkannte Körperschaft gewährt oder verbürgt Darlehen (ALK, Bürgschaftskasse etc.)

- Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft) genehmigt die Überschreitung

- Voraussetzungen (für beide Fälle)
 - Tragbarkeit der Überschreitung nachgewiesen
 - Amortisation innert 25 Jahren
 - Grundpfandverschreibung (Praxis Kt. AG)



Höchstzulässige Preise (Art. 66 BGG)

Der Markt wird durch eine gesetzliche Vorgabe eingeschränkt

Durchschnitt der bezahlten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke/Gewerbe in der betreffenden Gegend in den letzten fünf Jahren, plus 5 %

Neu (seit 1. 9. 2008): Kantonale Kompetenz: Zuschlag bis 15 %

Grossratsentscheid Kanton AG Sommer 2010:
Grundstücke: + 5 %, bis 15 % bei Arrondierung
Gewerbe + 15 %

Bei der Zwangsversteigerung findet die Preisbeschränkung keine Anwendung (Art. 63 Abs. 2 BGG)





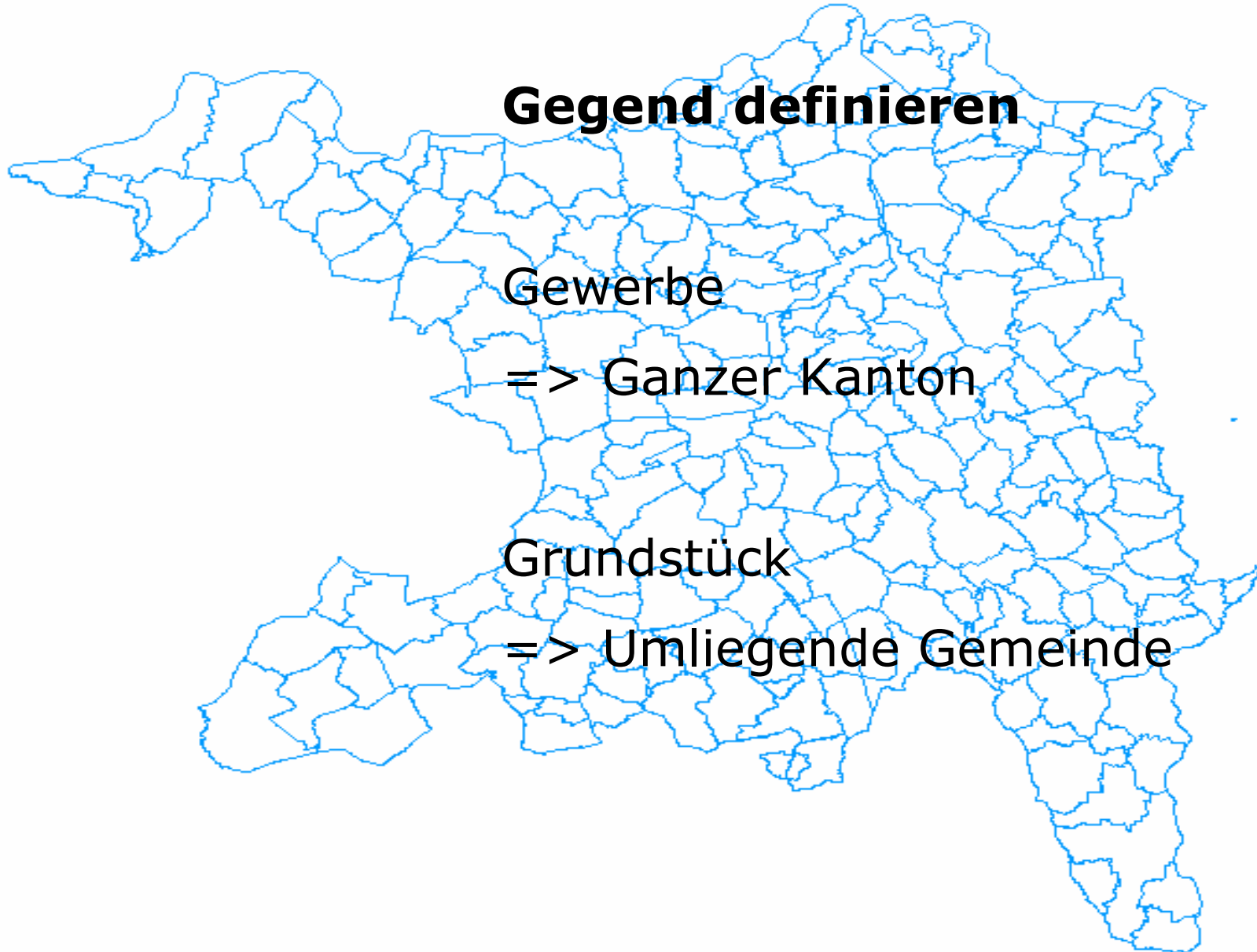
Gegend definieren

Gewerbe

= > Ganzer Kanton

Grundstück

= > Umliegende Gemeinde





Höchstpreis von landwirtschaftlichen Grundstücken

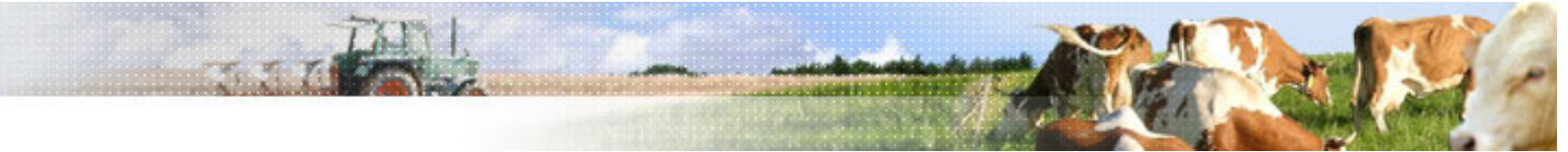
- Vergleichbarkeit
 - ⇒ Bonitierung nach Schätzungsanleitung 1996
 - ⇒ unbereinigte Bodenpunkte ermitteln
 - ⇒ Korrekturen (Hangneigung, Grösse, Waldrand etc.)





Ergebnis

- Regional grosse Unterschiede
- Die bezahlten Preise liegen, je nach Gegend, zwischen 7 und 14 Rp. pro Bodenpunkt
- Zuschlag für Arrondierung prüfen



Spezialfälle

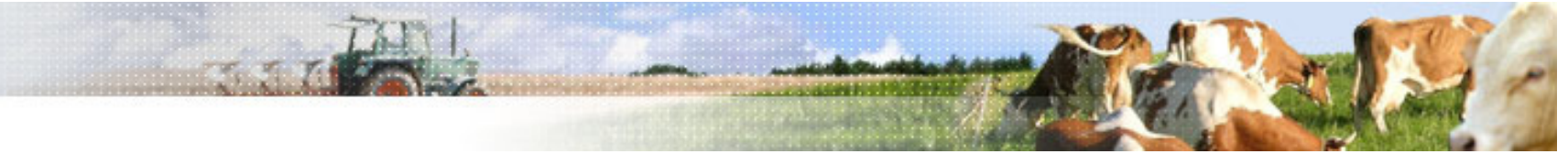
- Gemischte Grundstücke

⇒ Aufteilung möglich:

⇒ Höchstpreis Land + Verkehrswert (ohne Abtrennung)

⇒ Aufteilung nicht möglich

⇒ Höchstpreis Land + Verkehrswert



Höchstzulässiger Preis Gewerbe

- Wenige Handänderungen (2 bis 10 pro Jahr)
- Unterschiedliche Betriebe (Vergleichbarkeit)
⇒ Hilfsinstrument
- Grosse Nachfrage nach „guten“ Gewerben
⇒ Preisdruck



Praxis Kanton Aargau

Betriebstyp
Milchwirtschaft,
Ackerbau,
Intensivtierhaltung



Ertragswert

Methodik:
Bestimmung Faktor mittels
gehandelte vergleichbare Gewerbe

Ergebnis

Verhältnis zwischen Kaufpreis und Ertragswert bewegt sich zwischen 2.5 bis 5.5 x Ertragswert

Massgebend ist der landwirtschaftliche Ertragswert nach der Anleitung 2004

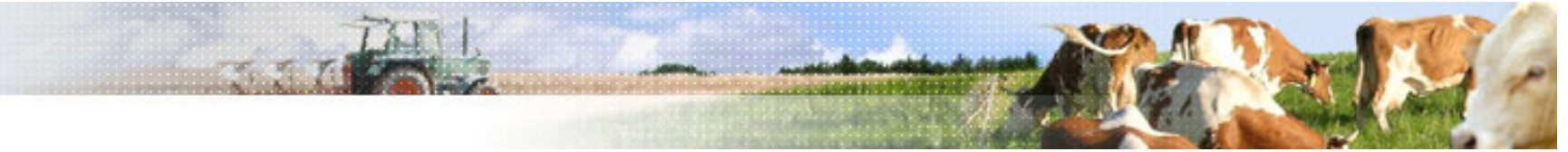
Der Wohnraumüberhang muss landwirtschaftlich gerechnet werden, damit keine Verzerrung entsteht

Umgehungsgeschäfte (Art. 70 BGGB)

Gesetzliche Preiseinschränkungen können dazu führen, dass höhere Preise auf anderen Wegen bezahlt werden

- Mitverkauf von Inventar zu überhöhten Preisen
- Milchlieferrechte
- Mitverkauf von nicht dem BGGB unterstellten Grundstücken
- Ausservertragliche Zahlungen

=> Umgehungsgeschäfte sind nichtig!



Diskussion / Fragen

→ ???

→ ???