



SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime



Übersetzter Erwerbspreis

Weiterbildungsveranstaltung 24.2.2010

DAS BÄUERLICHE BODENRECHT

Martin Goldenberger, SBV T&S Brugg





Inhalt des Referats

- 1. Änderungen per September 2008**
- 2. Kantonale Hoheit**
- 3. Grundzüge der Anforderung an den Vollzug**
- 4. Vollzug in den Kantonen, Beispiele**
- 5. Gerichtsurteile Bundesgericht**
- 6. Fragen von Tagungsteilnehmern**

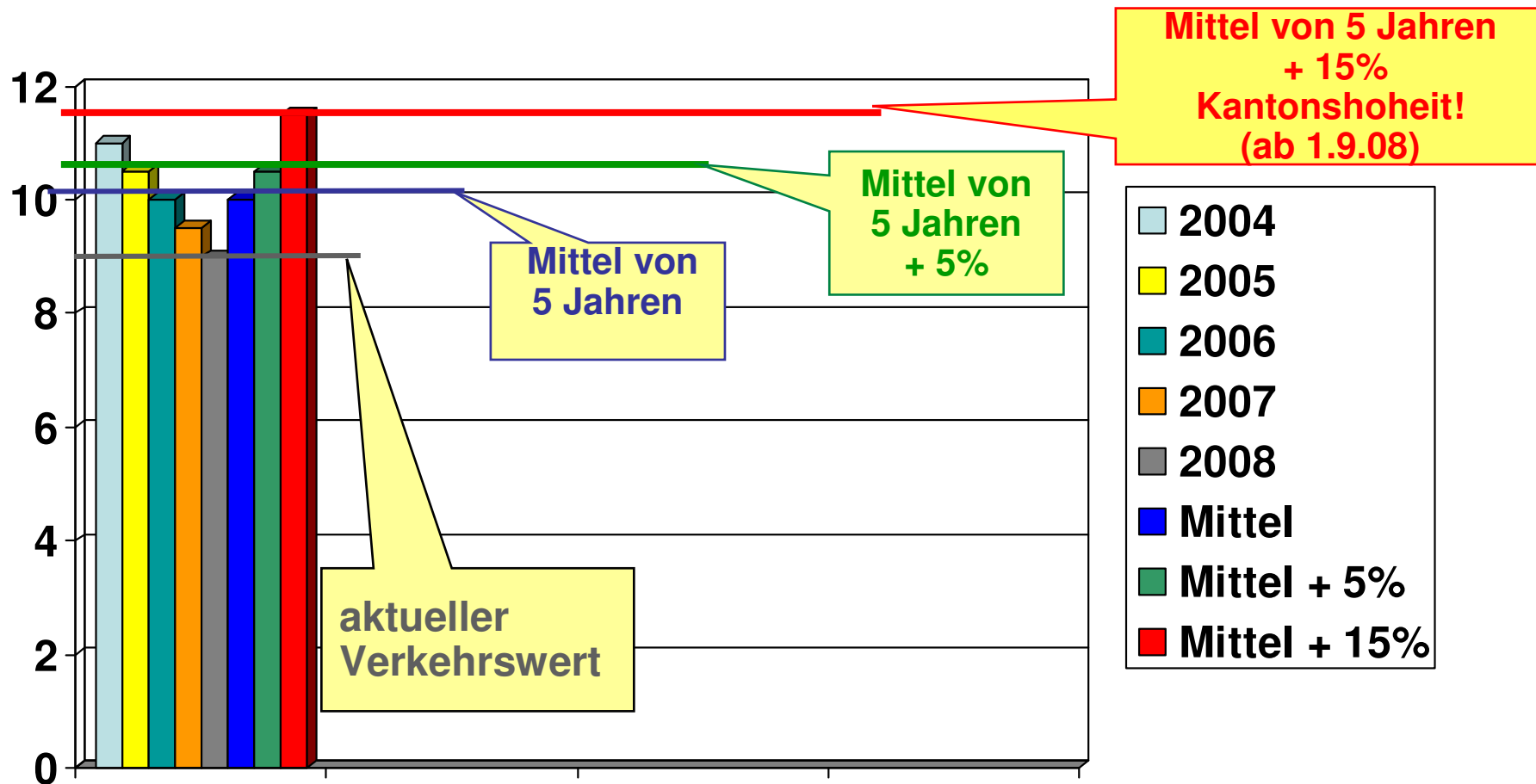


1. Artikel 66 BGBB Übersetzter Erwerbspreis

- **1 Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.**
- **2 Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.**



Übersetzter Erwerbspreis





2. Kantonale Hoheit

Ergebnis Umfrage SBV T&S (noch nicht vollständig)

- **Aargau**
 - » + 15 % für landwirtschaftliche Gewerbe
 - » + 15 % Arrondierungszuschlag für Grundstücke
- **Schaffhausen**
 - » + 10 % für landwirtschaftliche Gewerbe
- **Zürich**
 - » + 15 % für landwirtschaftliche Gewerbe
 - » + 15 % für Grundstücke



3. Grundzüge der Anforderung an den Vollzug

Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn Preise für

1. vergleichbare

- » landwirtschaftliche Gewerbe
- » Grundstücke

2. in der betreffenden Gegend

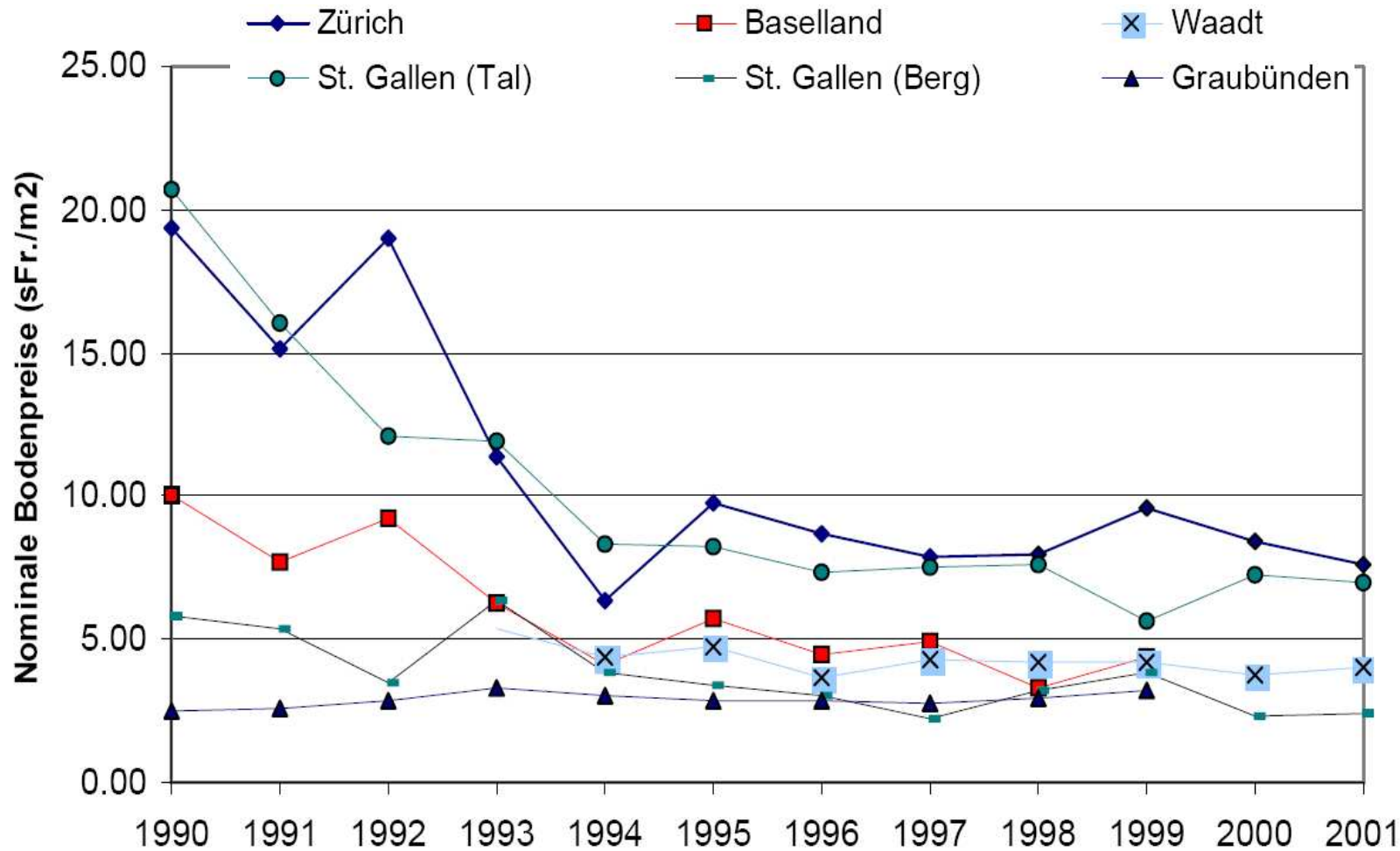
3. im Mittel der letzten fünf Jahre

4. um mehr als 5 Prozent übersteigt.

5. Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.



4. Entwicklung landw. Bodenpreise, Grundstücke





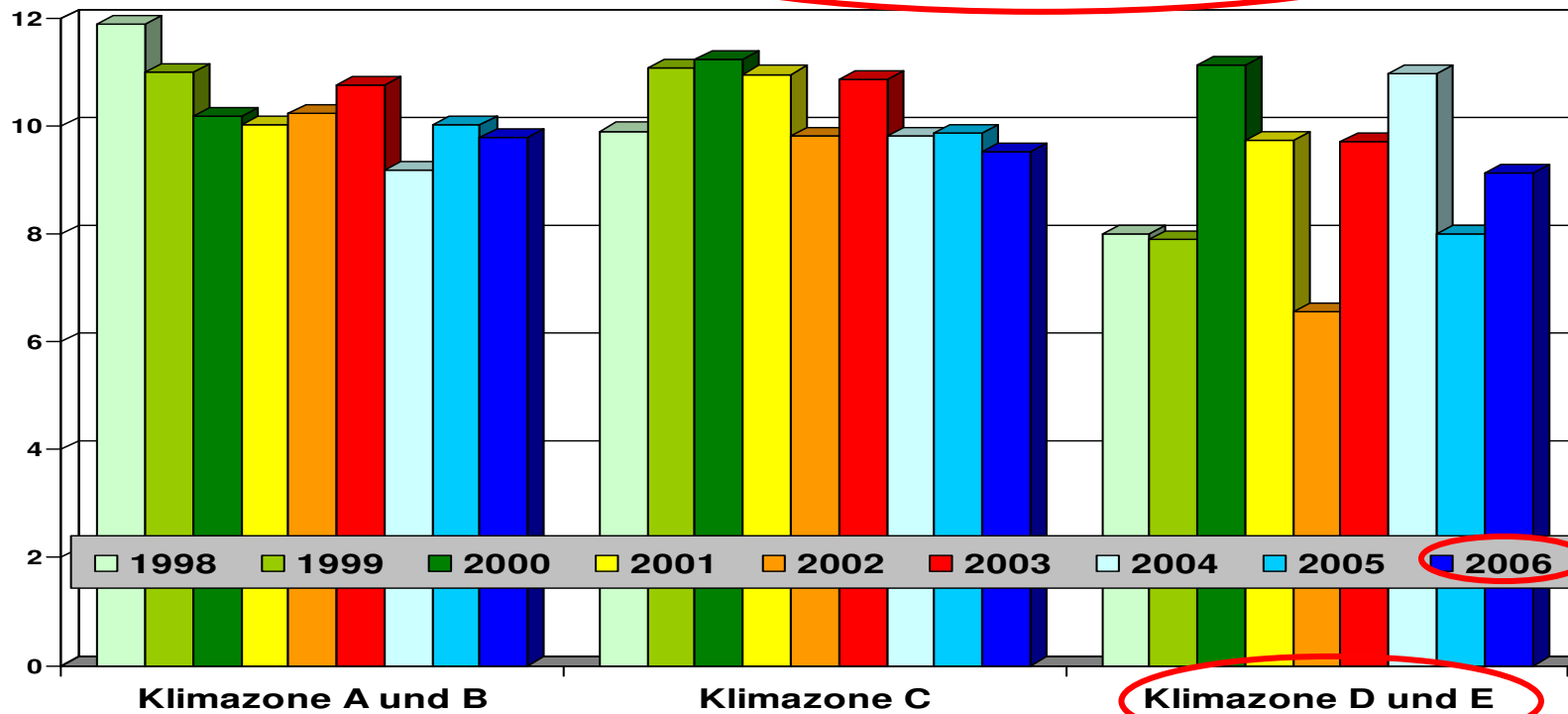
Daten Kanton Luzern

Erwerbs-Statistik 2004 - 2006

| (Anzahl Fälle) | 2004 | 2005 | 2006 |
|------------------------------------|-----------|------------|-----------|
| Selbstbewirtschaftung | 81 | 123 | 87 |
| Fläche in ha (in Klammer Wald) | 365 (83) | 670(188) | 542 (129) |
| Nicht-Selbstbewirtschaftung | 7 | 6 | 8 |
| Fläche in ha (in Klammer Wald) | 79 (11) | 82(11) | 17 (4) |
| Alter Erwerber | 44 | 43 | 47 |
| Alter Veräusserer | 63 | 59 | 63 |



Bodenpreise in Rappen/Bodenpunkt



- Seitwärtsbewegung der Preise ersichtlich
- Preisniveau ist zwar „zulässig“, aber mit dem gegen 18-fachen Ertragswert immer noch „übersetzt“.



Höchstpreisvorschrift

Die Höchstpreisgrenze bei landwirtschaftlichen Gewerben **führt zur Auflösung von sinnvollen Betriebseinheiten** und oftmals werden dadurch landwirtschaftlich nutzbare Gebäude, welche in gutem Zustand sind, freigestellt.

> Landwirtschaft und Wald lawa.lu.ch Quelle: B. Koch

Kommentar SBV T&S:

Eine Tendenz, welche SBV T&S schon seit langem feststellt.

Aargau:

Entschärfung der Problematik durch Zuschlag von 15% bei Gewerben



Vollzug BGGB im Kanton Zürich

Höchstpreise Fr/m²

| 2007 | ZH <u>Unterl.</u> | ZH Oberland |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Riet, Streue | Fr. 3.20 | Fr. 2.30 |
| Weide | Fr. 3.50 | Fr. 2.70 |
| Dauerwiese | Fr. 5.80 | Fr. 5.10 |
| <u>ackerf. Land</u> | Fr. 7.90 | Fr. 6.90 |

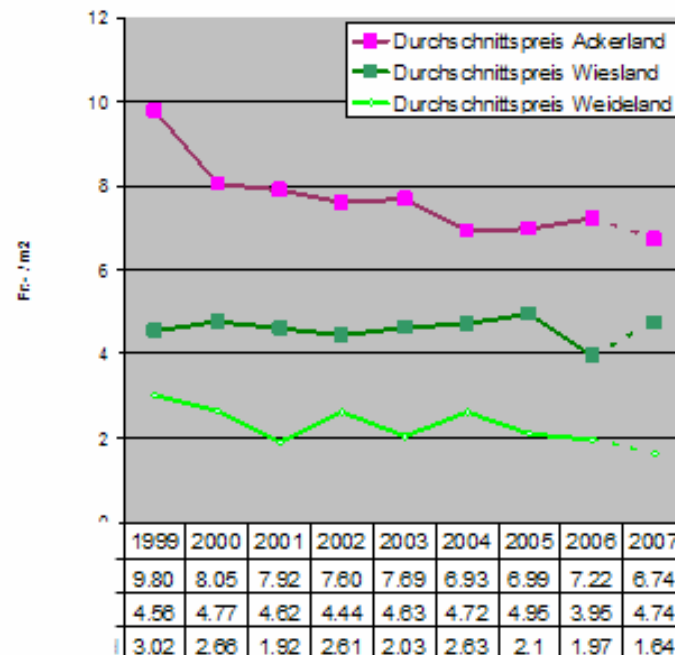
Vom „Bauernland in Bauernhand“ zu einem
zukunftsfähigen Bodenrecht



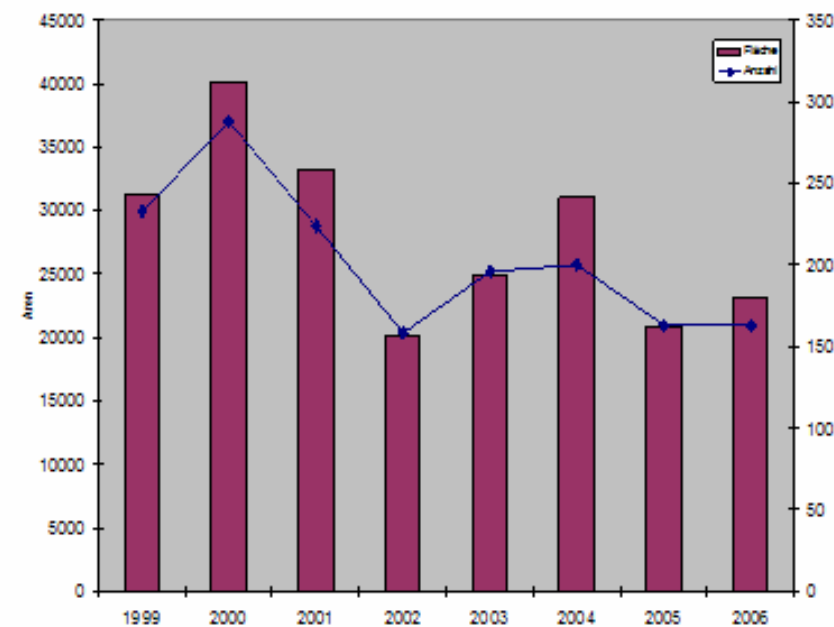
Vollzug BGGB im Kanton Zürich

Vom „Bauernland in Bauernhand“ zu einem zukunftsfähigen Bodenrecht

Preisentwicklung von Landwirtschaftsland (>= 25 Aren)



Anzahl Erwerbsgeschäfte und Total gehandelte Flächen



François Bouquet
14. September 07, Luzern



Internetveröffentlichung: Kanton Jura

Les prix suivants ressortent de la statistique du 20 octobre 2009 pour le district de Porrentruy, zone des collines et de montagne:

| Qualité des terrains | Prix moyen du marché (2004 – 2009) | Prix licite |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1) <u>1^{ère} qualité</u> (v. off. frs 0.30/m ² et plus) | <u>Frs 2.30/m²</u> | <u>Frs 2.41/m²</u> |
| 2) <u>2^e qualité</u> (v. off. frs 0.29/m ² et moins) | <u>Frs 0.90/m²</u> | <u>Frs 0.95/m²</u> |
| Moyenne (toutes qualités confondues) | Frs 1.75/m² | Frs 1.84/m² |
| Facteur de conversion | 5.87 x V.O. | 6.16 x V.O. |



Internetveröffentlichung: Kanton Jura, Gewerbe

Prix moyen du marché et prix licite

Afin de déterminer le "Prix moyen du marché", le Service de l'Economie rurale établit chaque année une statistique des prix de vente entre tiers, sur la base des ventes inscrites au Registre foncier au cours des cinq dernières années. Le prix licite s'élève par définition à 1.05 fois le "Prix moyen du marché".

Les prix de vente des entreprises agricoles sont comparés par l'intermédiaire de leurs valeurs officielles. Les entreprises agricoles ont été vendues pour des prix moyens représentant les multiples suivants de leurs valeurs officielles :

| | |
|---|---|
| Zone de plaine du Canton du Jura (5 ventes) | 1,96 ==== fois la valeur officielle |
|---|---|

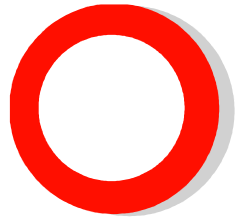
| | |
|--|---|
| Zone des collines + zone de montagne du Canton du Jura (21 ventes) | 2,27 ==== fois la valeur officielle |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Canton du Jura, toutes zones confondues (26 ventes) | 2,16 ==== fois la valeur officielle |
|---|---|

Pour le calcul du "Prix licite" au sens de l'art. 66 LDFR, il y a lieu d'ajouter 5 % au facteur indiqué.



Wenn zwei das gleiche tun



kommt nicht das gleiche heraus

(unvollständige Aufzählung, Tendenzen)

**keine oder beschränkte Auskunft
zum zulässigen Erwerbspreis
erteilen ohne öffentl. Urkunde:**

- » Glarus
- » beide Appenzell
- » Solothurn
- » Graubünden
- » Schaffhausen
- » Baselland
- » Nidwalden
- » Obwalden
- »

**Auskunft zum zulässigen
Erwerbspreis erteilen ohne öffentl.
Urkunde:**

- » Jura
- » Zürich
- » Aargau
- » Thurgau
- » Tessin
- » (Luzern)
- » (Schwyz)
- » (St. Gallen)

»
Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV)



5. Urteile des Bundesgerichts zu Art. 66 BGBB

- **in 10 Urteilen wird auf Art. 66 verwiesen**
- **hat zum Teil nur am Rande mit Art. 66 zu tun**
- **wichtigste Urteile sind nachfolgend aufgeführt**

Bei den Kantonen sind ganz unterschiedliche Modelle anzutreffen.



BGE 135 II 123 (5.3.2009) **öffentliche Ausschreibung**

Fehler in der öffentlichen Ausschreibung:

- **Es dürfen nur Grundstücke enthalten sein, die dem BGBB unterstellt sind**
- **Ausschreibung mit Globalpreis ist nicht erlaubt**
- **Preis muss pro Grundstück ausgewiesen sein
(wenn es sich um Grundstücke im Sinn von Art. 6 handelt)**



5A.3/2006 (28.4.2006) öffentliche Ausschreibung

- **BGGB regelt die Details der öffentlichen Ausschreibung gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. f. nicht**
- **Details müssen in der Ausschreibung angegeben werden**
- **Handelt es sich um (fallspezifisch):**
 - » **Gebäude auf einem Grundstück (Art. 6 BGGB)**
 - » **Gebäude, die zu einem Gewerbe gehören (Art. 7 + 8 BGGB)**
- **Verkauf als Grundstück oder Gewerbe muss ersichtlich sein**
- **Preisangabe? Keine Aussage.**



BGE 122 III 287 (14.5.1996) **Tausch von 2 Grundstücken**

Rückweisung zur Neubeurteilung (nicht nur wegen Art. 66)

- **23'000 m² landw. Grundstücke sollen getauscht werden mit**
- **7'600 m² umfassenden landw. Grundstücken**
- **Tauschgrundstück ist 3 x grösser**
- **landwirtschaftliche Nutzung beider Grundstücke auch in Zukunft (soweit absehbar ...)**
- **Spekulativer Tausch?**

Fazit: Kantonale Instanz muss bei Tausch Erwerbspreis auch prüfen



Vergleichbarkeit, Grundaussagen BGE 5A.11/1995 (21.12.1995) und BGE 5A. 22/2001 (8.1.2002)

- **Gesetzesentwurf BGGB → Kontrolle Höchstpreis mit Ertragswertfakto**
aktuelle Fassung verbietet nicht, dass Ertragswert nicht herangezogen werden darf
- **Vergleichbar sind landw. Gewerbe gemäss Bundesgericht, wenn**
 - diese ökonomisch nahezu gleich bewirtschaftet werden,
 - vergleichbar eben (topographie) und aufgeteilt sind,
 - in etwa die gleiche Bodenqualität aufweisen,
 - der Veräusserungsgrund und zukünftige Verwendungszweck ähnlich sind,
 - der Wert der Bauten und die Betriebsgrösse müssen berücksichtigt werden.
- **Gegend ist nicht politisch gemeint sondern richtet sich nach**
 - topographischen und geographischen Punkten
 - Höhenlage
 - je grösser/spezieller der Betrieb, umso grösser muss Vergleichsgegend sein
 - wenn wenig Vergleiche vorliegen muss umso sorgfältiger geprüft werden
- **Vergleiche sind statistisch oder nach Einzelfall zu belegen**
 - Verkäufe in Nachbarkantonen sind auch ein zu beziehen



BGE 5A.11/1995 (21.12.1995)

- **Verkaufspreis Fr. 9.60 m²**
→ darf Ertragswert als Hilfsgrösse herangezogen werden?
- **Verwaltungsgericht prüfte 3 Vergleichsbetriebe**
 - » **Verkehrswert 3.69-facher Ertragswert, Fr. 500'000.-**
 - » **mit + 5% Zuschlag Fr. 535'000.--**
 - » **Vorinstanz: Kaufpreis für 1/2 Anteil mit Fr. 500'000.- sei übersetzt**
 - » **Vergleichbar sind landw. Gewerbe BGE, wenn → vgl. 5A.11/1995**
 - » **Gegend → vgl. 5A.11/1995**

Fazit: Rückweisung mit der Gelegenheit für die Vorinstanz

- **den Wert des Bodens unter Abzug der Gebäudewerte zu vergleichen,**
- **die Verlässlichkeit des Vergleichs mit dem Ertragswert zu prüfen.**



BGE 5A. 22/2001 (8.1.2002) Erwerb Gewerbe

Gewerbe mit Wohn- und Betriebsgebäude sowie 52.2 ha Land

- **Verkaufspreis 1.95 Mio**
- **Beschwerde Verkaufspreis sei auf 1.4 Mio zu begrenzen**
- **Bundesgericht zieht in Erwägung:**
 - » **Ertragswert als Vergleichsbasis zum Verkaufspreis ist nicht verboten**
 - » **Vergleichbarkeit landw. Gewerbe gemäss BGE → vgl. 5A.11/1995**
 - » **Gegend → vgl. 5A.11/1995**
 - » **vorliegend praktisch keine Vergleichsbetriebe vorhanden (52 ha!)**
 - **5 verkaufte Betriebe waren bekannt (ebenfalls "grosse" Betriebe)**
 - **Nachbarkantone hatten keine vergleichbaren Verkäufe**
 - **baulicher Zustand der Vergleichsbetriebe wurde berücksichtigt**
 - **"besser wäre" (sagt das BGE!), wenn Zeitwert Gebäude vor Preisvergleich Boden ausgeschrieben würde**
 - **beurteiltes Gewerbe ist besser arrondiert als die 5 Vergleichsgewerbe (Zuschlag!)**
 - » **Berechnungen anderer Gegenden (Mittelland) führten zu Preis von 2.3 Mio**

Fazit: - Kantonale Behörde hat den Preis von 1.95 Mio ohne Ermessens-Missbrauch festgestellt
- es wurden genügend Vergleichsberechnungen gemacht



BGE 2A.571/1998 (25.1.2000) Wert pro Parzelle

Wertberichtigung bei Steuerveranlagung

- **Zukauf eines Grundstücks zu Gewerbe, 4.11.1991**
 - » **Erwerbspreis pro m² Fr. 15.42**
- **Wertberichtigung per 1.1.1994 auf Fr. 9.12**
 - » **entspricht dem zulässigen Höchstpreis gemäss Art. 66 BGG, festgestellt vom Regierungsstatthalter**
 - » **Beschwerdegegner vertritt Ansicht, Einzelwert dürfe nicht gesenkt werden, weil Gesamt**buchwert** des Gewerbes unter dem Verkehrswert liege**
 - » **zudem sei ein Gewerbe als ganze Einheit zu betrachten**
- **Bundesgericht zieht in Erwägung (3 a+b):**
 - » **Parzellen eines Gewerbes unterscheiden sich**
 - » **Preis eines Grundstücks sei objektiv, ohne Zugehörigkeit zu einem bestimmten Betrieb zu ermitteln**
 - » **eine einzelne Parzelle kann mehr Wert sein für den Landwirt (keine gleichmässige Preisverteilung auf alles Land bei einem Gewerbe)**

Fazit: Höchstpreis für Gewerbe kann pro Grundstück ermittelt werden, Deckungsgleich mit Aussage in BGE 5A.11/1995



Beispiel Kanton Appenzell I. Rh./AG, LU

Appenzell I. Rh.

Die Vergleichsbasis (B) ergibt sich somit aus dem Ertragswert (EW) und 20% des (aufgewerteten) Zeitwertes der Gebäude (ZW) zusammen $\{B = EW + 0,2 ZW\}$. Der um allfällige weitere geldwerte Leistungen vermehrte Verkaufspreis (VP) wird dieser Basis gegenüber gestellt. Daraus ergibt sich ein Faktor (F) $\{F = VP : B\}$. Der maximale Verkaufspreis des zum Verkauf stehenden Grundstücks ergibt sich aus dessen Vergleichsbasis B mit dem durchschnittlichen Faktor (F) der letzten fünf Jahre multipliziert, vermehrt um 5%. Anzumerken bleibt, dass der Faktor sich im Lauf der Zeit verändert, da immer nur die letzten fünf Jahre vor Gesuchsstellung berücksichtigt werden.

(Kantonsgerichtskommission: Urteil KSB 6/97 vom 3. November 1998)

Aargau und Luzern (überbaute Grundstücke)

Die Bodenpreise für Landwirtschaftsland werden mit dem Vergleichspreisverfahren bestimmt (Rappen pro Bodenpunkte, Klimazone usw.).

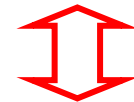
Bei überbauten Grundstückteilen wird eine objektive Zeitwertschätzung (Mischwertmethode) der Gebäude inkl. überbautem Boden verlangt.



Frage 1) Baurecht → Auswirkung auf Höchstpreis



überbautes Landwirtschaftsland



gleicher Preis?

unüberbautes Landwirtschaftsland

Überbauter Boden ist in der Regel mehr Wert, weil

- **wesentlich höhere Wertschöpfung pro m² möglich ist,**
- **überbauter Boden nicht mit Landw.-Land verglichen werden kann (wäre hypothetisch),**
- **Besitzstandsgarantie aufwertet (wenn Objekt nicht zu Gewerbe gehört),**
- **bei Verkehrswertschätzung dem überbauten Boden mehr Wert zugeteilt wird,**
- **Bewertungsvorgehen z. B. gemäss Schätzerhandbuch SVKG/SVIT/SEK oder Fierz.**

Aussagen gelten nicht, wenn es sich beim Baurecht um althergebrachte Hauptgebäude eines Gewerbes handelt, die der Pächter im Baurecht (zur Entlastung des Verpächters) erwerben musste.



Frage 2) Überschreitung der Belastungsgrenze

Welche Einnahmen dürfen zur Berechnung der Tragbarkeit berücksichtigt werden?

- **Jene Einnahmen, die dem Betrieb auch nach subjektiver Prüfung weiterhin zur Verfügung stehen**
 - » zeitliche Begrenzung berücksichtigen
 - » Nebenerwerb
 - » finanzielle Reserven
 - » usw.
- **Berechnung eines "Betriebsbudgets" mit den einschlägigen Berechnungshilfen (mehrere Jahre!)**
- **Rückzahlung muss gewährleistet sein (Art. 78)**



Frage 3. Übersetzter Erwerbspreis und

- **Milchliefermengen**
 - » **Milchmengen sind kein Bestandteil oder Zugehör eines Grundstückes**
 - **keine Anwendung von Art. 66 BGBB**
 - **Trennung vom Boden erfolgte definitiv mit Einführung MKV vom 7.12.1998**
 - **Kantone verfügen z. T. über Höchstpreis für Milchmengen, damit beim Preis für**
Grundstücke keine Umgehung möglich ist
 - **Rechtsgrundlage? Wo kein Kläger, kein Richter!**
- **Sömmerungsweiden**
 - » **Es handelt sich um Grundstücke**
 - » **BGE 5A.11/1995**
 - **Je grösser/spezieller der Betrieb, umso grösser muss Vergleichsgegend sein**
 - **Wenn wenig Vergleiche vorliegen muss umso sorgfältiger geprüft werden**
 - **Verkäufe in Nachbarkantonen sind auch einzubeziehen**
 - **Vergleiche statistisch oder nach Einzelfall (spezielle Berechnung) belegen**
 - ***Vergleich nach Futterertrag / Normalstössen***
 - ***Berücksichtigung von Zufahrt***
 - ***und Nutzungsdauer***
 - **....**



Fazit übersetzter Erwerbspreis

- **Vollzug ist je nach Kanton grundverschieden**
 - » innerhalb Kanton, aber einheitlich!
 - » Unterschied "nur" störend an der Kantonsgrenze
- **Preisvergleich erfolgt in der Regel zuwenig kantonsübergreifend und in zu kleinen Regionen**
- **Kantonale Statistiken sehr unterschiedlich in Qualität**
- **SBV ist von der Wichtigkeit der Beibehaltung überzeugt**