

# Baulandeinzonung mit Folgen

**WERTANSTIEG UND SCHATTENSEITEN** Ein Traum der in den USA als Tellerwäscherkarriere möglich ist, funktioniert auch in der kleinen Schweiz. Manchmal allerdings bedarf es dazu ein Geschenk des Staates, nämlich die Einzonung von Land. Dann kann man vom Landwirt zum Millionär werden. Für produzierende Landwirte kann eine Baulandeinzonung aber auch zum Alptraum werden.



Martin Würsch



Martin Goldenberger

Die stetig steigende Bevölkerungszahl, verbunden mit dem Drang nach mehr Wohnfläche des Einzelnen führt zur Verbauung des besten Kulturlandes. Pro Sekunde wird in der Schweiz rund 1 m<sup>2</sup> Land überbaut. Dies entspricht einem Landverbrauch von 8.6 ha pro Tag beziehungsweise 2500 ha bis 3000 ha pro Jahr. Würde das Baugebiet wie im Kanton Zürich wachsen, so läge der Verbrauch fast doppelt so hoch – nämlich bei 1.8 m<sup>2</sup>/Sekunde!

Die aktiven Landwirte pachten im Mittel 44 % der bewirtschafteten Fläche zu. Fast die Hälfte des eingezonten Landes befindet sich somit nicht im Eigentum von aktiven Bauern sondern von Privatpersonen, Firmen oder der öffentlichen Hand. Einzelne Bauern können von mit der Einzonung verbundenem Geldsegen profitieren. Aber die meisten aktiven Landwirte gehören nicht zu der Gruppe, die eine Einzonung anstreben und forcieren, ihnen geht wertvollstes Kulturland verloren.

Auch der schönste Sonnenschein wirft Schatten. Neben der wundersamen Geldvermehrung mit einem Wertanstieg von beispielsweise von 10 Fr. pro m<sup>2</sup> auf 400 Fr. bis Fr. 5000 Fr. pro m<sup>2</sup> gilt es einige heikle Punkte zu beachten, zudem kassiert der Staat mit.

**Immissionen** Wird in der Nähe zum Produktionsstandort eine Bauzone ausgeschieden, tut der produzierende Landwirt gut daran, sich gegen diese Einzonung zu wehren, denn seine bisherige Produktion könnte gefährdet werden. Im Umweltrecht gilt nicht, dass wer zuerst kommt, auch zuerst mahlt. Wegen Unterschreitung der Mindestabstände für Immissionen (Gestank, Staub,

Lärm) können die neuen Nachbarn bestehende Stallungen sogar schliessen lassen. Allenfalls kann durch technische Massnahmen (Abluftwäscher etc.) der notwendige Mindestabstand wieder eingehalten werden. Diese Investitionen sind aber in jedem Fall nicht unerheblich. Für die Berechnung und Beurteilung der Mindestabstände wird die FAT Richtlinie Nr. 476 aus dem Jahr 1995 herangezogen. Kann sich ein Landwirt gegen diese negativen Auswirkungen einer Einzonung schützen? Schwerlich, denn es bleiben ihm nur zwei rechtlich wirksame Möglichkeiten: Der Landwirt versucht die Einzonung durch ein Mitwirkungsverfahren zu verhindern. Er kann eine Einsprache bei öffentlicher Auflage machen, einen Antrag an der Gemeindeversammlung oder ein Referendum gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Landwirt kann eine Vereinbarung mit dem einzonungswilligen Landeigentümer treffen, der unter Hinterlage eines Geldbetrages für die künftigen Investitionen zur Einhaltung der Abstände aufkommt. Andere Vereinbarungen mit den Käufern haben aber eine rein moralische Bindung. Rechtlich sind diese nicht durchsetzbar.

**Pachtrecht** Per 1. September 2008 wurde das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) dahingehend angepasst, dass landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzflächen, die vollständig in einer Bauzone liegen nicht mehr dem Schutz des LPG unterstellt bleiben. Diese unterliegen neu den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Das OR sieht eine Vertrags- und Fortsetzungsdauer von in



**Siedlungswachstum am Beispiel Vallamand (VD) am Murtensee: Dort geht durch einen neuen Jachthafen für Sport- und Freizeitboote Kulturland verloren.**



**Transitachsen ziehen Transport- und Logistikbetriebe an. Das zeigt das Beispiel Härkingen (SO).**

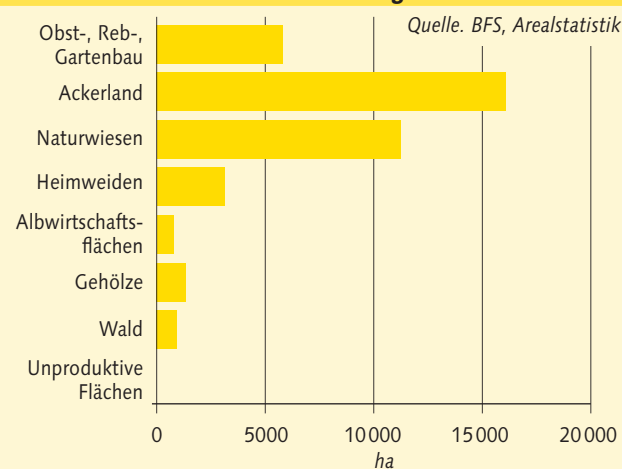
Bilder und Bildauswahl: swissimage®  
2011 swisstopo (BA110441),  
Bundesamt für Statistik, Arealstatistik

Pächter für die verlorenen Pachtjahre den Einkommensausfall. Verpachtet ein Verpächter reines Bauland mit einem schriftlichen LPG-Pachtvertrag (z. B. LPG-Vertragsformular von SBV Treuhand und Schätzungen) gilt die schriftlich zugesicherte, längere Vertragsdauer und nicht diejenige des OR. Wird Land eingezont, ist den Pachtvertragsparteien dringend zu empfehlen, über die Bauland- und Landwirtschaftslandfläche je separate Pachtverträge abzuschliessen.

**Bodenrecht** Artikel 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) regelt den Geltungsbereich. Dem BGBB unterstellt und damit einer Sonderbehandlung und Sonderbewertung zugeführt, werden alle Grundstücke ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Artikel 15 RPG umfasst die effektiven Bauzonen. Nicht darin eingeschlossen sind Sonderzonen, wie sie beispielsweise für intensive Landwirtschafts- und Pferdehaltungsbetriebe oft vorkommen. In effektiven Bauzonen gelegene Grundstücke sind nur dann dem BGBB unterstellt, wenn sie zum betriebsnotwendigen Umschwung eines landwirtschaftlichen Gewerbes gehören. Nicht von einer Sonderbehandlung profitieren somit alle unbebauten Flächen in einer Bauzone. Solche Grundstücke und Grundstücksteile sind nichtlandwirtschaftlich und werden gemäss BGBB dem Hofnachfolger nicht zum Ertragswert zugeschlagen.

Im BGBB ist vorgesehen, bei der Hofübergabe einen Gewinnanspruch für den Verkäufer und seine Rechtsnachfolger für 25 Jahre zu vereinbaren. Dieser Gewinnanspruch wird fällig, wenn das Landwirtschaftsland rechtskräftig einer Bauzone zugeordnet wurde. Die Forde-

**Grafik: Herkunft der neuen Siedlungsfläche 1982–2006**



rung entsteht bei der Einleitung des Verfahrens, welches zur rechtskräftigen Einzonung führte. Wenn das eingezonte Land aber für die Weiterführung des Betriebes dringend notwendig ist, kann die Fälligkeit um höchstens 15 Jahre hinausgeschoben werden, ohne dass sich die Forderung verändert oder untergeht. Danach ist aber die Gewinnabrechnung nach den allgemeinen Regeln des BGBB zu erstellen, unabhängig davon ob das Land verkauft wird oder nicht.

**Direktzahlungen** In der Vernehmlassung zur Agrarpolitik 2014–2017 schlägt der Bundesrat dem Parlament vor, dass neu auf rechtskräftig ausgewiesenen Bauzonen gemäss der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 15) keine Direktzahlungen mehr ausbezahlt werden. Auf rechtskräftig eingezonten Flächen sei keine nachhaltige Landwirtschaft mehr ge-

**Pro Sekunde wird in der Schweiz rund 1 m<sup>2</sup> Land überbaut. Dies entspricht einem Landverbrauch von 8.6 ha pro Tag beziehungsweise 2500 ha bis 3000 ha pro Jahr.**



der Regel je einem Jahr und eine Kündigungsfrist von nur 6 Monaten vor. Handelt es sich beim Pachtobjekt um ein gemischtes Grundstück, also mit je einem Anteil Bauland und Landwirtschaftsland, behält das LPG weiterhin Gültigkeit. Der Baulandanteil kann dann aber mit einer Teilkündigung vorzeitig aus dem bestehenden Pachtvertrag herausgelöst werden. Kann die ordentliche Vertragsdauer nicht eingehalten werden, schuldet der Verpächter dem



**Wegen Unterschreitung der Mindestabstände für Immissionen (Gestank, Staub, Lärm) können die neuen Nachbarn bestehende Stallungen sogar schliessen lassen.**

währleistet, das betroffene Land werde in absehbarer Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt. Dieser Vorschlag ist eine Verschärfung der heutigen Regelung, wo nur vollständig erschlossenes Bauland von den Direktzahlungen ausgeschlossen wird. Der Eigentümer soll sich entscheiden für Bauland oder Landwirtschaftland. Gemäss der Vernehmlassung sollen damit namentlich Auszonungen angestrebt werden.

Wird im Kanton landwirtschaftlich genutztes Bauland unter Berücksichtigung des Verkehrswerts bewertet, so wird die Vermögenslimite für die Ausrichtung von Direktzahlungen bereits bei einer Einzonung rasch überschritten werden. In anderen Fällen geschieht dies spätestens beim Verkauf von grösseren Baulandparzellen.

**Steuerfolgen** Sowohl das Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 14 Abs. 2 StHG) als auch alle kantonalen Steuerordnungen unterscheiden zwischen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Grundstücken. Dabei werden landwirtschaftliche Liegenschaften in der Mehrzahl der Kantone zum Ertragswert bewertet, während Baulandgrundstücke grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten sind.

**Vermögenssteuer** Wird das eingezonte Bauland jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt, bewerten die meisten Kantone dieses zum landwirtschaftlichen Ertragswert. Die Kantone Zürich, Bern, Schaffhausen, Appenzell Innerrhoden, St. Gallen und Thurgau erheben für solche Liegenschaften, bei Zweckentfremdung oder bei Veräusserung, rückwirkend für die Besitzesdauer (maximal jedoch für 20 Jahre, Art. 14 Abs. 2 StHG) eine ergänzende Vermögenssteuer. Die Nacherhebung der Vermögenssteuer über die Dauer von 20 Jahre beruhend auf der Differenz zwischen Ertragswert und Verkehrswert kann hohe Summen erreichen.

**Grundstückgewinnsteuer** Der Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Privatvermögens oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes unterliegt grundsätzlich der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Geschäftsvermögen unterliegt hingegen die Differenz zwischen Buchwert bis zu den Anlagekosten der Einkommenssteuer (Art. 12 Abs. 1 StHG und Art. 8 Abs. 1 StHG). Eine lange Haltedauer wird bei der Grundstückgewinnsteuer mit deutlichen Reduktionen belohnt.

**Einkommenssteuer** Der Einkommenssteuer unterliegt bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur die Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten (so genannte wieder eingebrachte Abschreibungen). Unsäglicherweise entbrannte nun vor Gericht ein Streit darüber, was ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Steuergesetzes sei und zwar die Frage betreffend, ob darunter auch landwirtschaftlich genutzte Baulandgrundstücke im Geschäftsvermögen des Bauern gemeint sind? Der schweizerische Bauernverband ist dieser Auffassung, denn andernfalls machen die Bestimmungen des StHG keinen Sinn. Ein Landwirt kann nicht wählen, ob ein neu eingezontes Grundstück Geschäfts- oder Privatvermögen darstellt. Seine Grundstücke bleiben im Geschäftsvermögen, weshalb die gesetzlichen

Bestimmungen den Sinn haben, nur die einst getätigten Abschreibungen wieder der Einkommenssteuer zu unterwerfen. Ein Urteil des Bundesgerichts wird auf Ende Jahr erwartet.

Der an Eltern und Geschwister ausgerichtete Gewinnanspruch nach Art. 28 ff. BGGB ist erbrechtlichen Natur. Ist dieser doch dadurch begründet, dass nachträglich die Bedingungen (landwirtschaftliches Grundstück, Selbstbewirtschaftung) wegfallen und damit der Vorzugspreis nicht mehr gerechtfertigt ist. Eine Besteuerung unterbleibt in den meisten Kantonen. Einige Kantone sehen jedoch vor, dass der ausgerichtete Anspruch beim Empfänger der Einkommenssteuer unterliegt. Faktisch kommt dies einer doppelten Belastung des ein und desselben Gewinnes gleich. In diesen Fällen beträgt die Belastung nicht selten  $\frac{2}{3}$  bis  $\frac{3}{4}$  des erzielten Gewinnes.

**Abgaben** Einzelne Kantone (GE, NE, BS) haben die in Art. 5 des Raumplanungsgesetzes vorgesehene Mehrwertabgabe eingeführt. In anderen Kantonen ist eine vertragliche Abgabe auf dem Mehrwert vorgesehen (BE, OW, GR, GL und FR).

Beim Verkauf der Grundstücke fallen neben Maklergebühren, Notariats- und Grundbuchkosten teilweise auch Handänderungssteuern an. Keine Handänderungssteuern gibt es in den Kantonen Zürich, Schwyz und Solothurn. Mittels Initiativen wird versucht in anderen Kantonen (NW, BE) die Abschaffung der Handänderungssteuer zu verlangen. ■

**Autoren** Martin Würsch (Ing.-Agr. FH, dipl. Treuhandexperte, Leiter Treuhand und Schätzungen) und Martin Goldenberger (Leiter Bereich Schätzungen, Fachverantwortlicher Agrarrecht und Bewertung).

Bei Fragen hilft der schweizerische Bauernverband gerne weiter.  
SBV Treuhand und Schätzungen,  
Laurstrasse 10, 5201 Brugg,  
☎ 056 462 51 11.  
info@sbv-treuhand.ch