

NEUE PACTZINSBERECHNUNG AB 1. APRIL 2018

Der Bundesrat hat die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und Änderungen bei der Pachtzinsverordnung auf den 1. April 2018 in Kraft gesetzt.

Änderungen bei der Pachtzinsverordnung ab 1. April 2018

Mit der Anpassung des Ertragswertes (s. [Ertragswert 2018](#)) ist gleichzeitig auch eine Änderung der Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses verbunden. Die Änderung der Pachtzinsverordnung entspricht dem Verhandlungsergebnis des Pächterverbandes mit dem Verband landwirtschaftlicher Grundeigentümer. Primäres Ziel war es demnach, die landwirtschaftliche Gewerbepacht gegenüber der parzellenweisen Verpachtung zu stärken. Zudem wird dem gesetzlichen Auftrag zur Abgeltung der Verpächterlasten nachgekommen.

Was ist wichtig zu wissen?

- Der höchstzulässige Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes mit 3.05 Prozent und der Abgeltung von Verpächterlasten zusammen.
Die Verpächterlasten werden wie folgt abgegolten:
 - Boden: 1.1 Prozent des Ertragswertes
 - Ökonomiegebäude und Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen: 6.5 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwertes
 - Abschreibungen auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Dauerkultur dem Verpächter obliegt
 - Betriebsleiterwohnung: 3.6 Prozent des Ertragswertes und 43 Prozent des Mietwertes

Der Pachtzins für weitere Wohnungen, die neben der Betriebsleiterwohnung zum Gewerbe gehören, entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Beispiele zeigen, dass die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe um 10 bis 40 Prozent ansteigen werden. Eine neue Härtefallklausel bestimmt, dass bei bestehenden Pachtverhältnissen von landwirtschaftlichen Gewerben sich der Pachtzins um maximal 20 Prozent pro Jahr erhöhen darf, bis der neue Pachtzins erreicht ist. Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe ist bewilligungspflichtig.

- Der höchstzulässige Pachtzins bei Einzelgrundstücken (Grundstücke, die nicht Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind) setzt sich aus dem Pachtzins für Boden, dem Pachtzins für Dauerkulturen und dem Pachtzins für Gebäude zusammen.
 - Boden (ohne Rebboden und Sömmerungsweiden): 7 Prozent des Ertragswertes, bereinigt mit allfälligem kantonalen Zuschlag oder Abzug von +/- 15 Prozent und betriebsbezogene Zuschläge bis max. je 15 Prozent für bessere Arrondierung und für günstige Lage
 - Rebboden: 5.2 Prozent des Ertragswertes für Rebboden, bereinigt mit allfälligem kantonalen Zuschlag oder Abzug und betriebsbezogenen Zuschlägen (siehe Boden).
 - Dauerkulturen (ohne Boden): Verzinsung von 50 bis 55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr mit 3.05 Prozent und der Abschreibung der Dauerkultur, wenn die Erneuerung dem Verpächter obliegt. Für die Grundinfrastruktur setzt sich der Pachtzins aus der Verzinsung des Ertragswertes mit 3.05 Prozent und der Abgeltung von Verpächterlasten mit 6.5 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwertes zusammen.
 - Gebäude, die nicht zu einem Gewerbe gehören: Für Ökonomiegebäude setzt sich der Pachtzins aus 3.05 Prozent des Ertragswertes für die Verzinsung und 6.5 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwertes für die Abgeltung von Verpächterlasten zusammen. Bei Wohngebäuden entspricht der Pachtzins dem ortsüblichen, effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

- Sömmerungsbetrieb: Der Pachtzins für die Weide entspricht 6.5 Prozent des Ertragswertes der Weiden, bereinigt mit allfälligem kantonalen Zuschlag oder Abzug und betriebsbezogenen Zuschlägen (siehe Boden). Der Pachtzins für die Alpgebäude wird entsprechend dem Pachtzins für Ökonomiegebäude berechnet, der Pachtzins für den Wohnraum entsprechend dem Pachtzins für die Betriebsleiterwohnung (siehe oben).
- Haben die ab dem 1. April 2018 geltenden Bestimmungen zur Ertragswertschätzung und zur Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses einen veränderten Pachtzins zur Folge, können Pächter und Verpächter eine Anpassung des Pachtzinses auf Beginn des folgenden Pachtjahrs verlangen. Eine Neuberechnung des Pachtzinses aufgrund einer alten Ertragswertschätzung entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Liegt eine neue Ertragswertschätzung und Pachtzinsberechnung vor, kann schriftlich beim Vertragspartner rechtzeitig vor Beginn eines neuen Pachtjahres die Anpassung des Pachtzinses verlangt werden. Falls zur Frage einer Anpassung des Pachtzinses im bestehenden Pachtvertrag besondere Vereinbarungen bestehen, sind diese zu beachten.

Mit der neuen Software [Agrivalor®](#) kann neben dem neuen Ertragswert auch der höchstzulässige Pachtzins nach den aktuellsten Bestimmungen berechnet werden.

Brugg, 29. Mai 2018