

ERTRAGSWERT



Insbesondere die Wohnraumbewertung kann bei der Berechnung der Ertragswerte nach der neuen Anleitung zu sprunghaftem Ansteigen führen. (Bild: Keystone)

Ein zentrales Element im Bodenrecht

Der Ertragswert ist im bäuerlichen Bodenrecht eine sehr wichtige Grösse. Nun hat der Bundesrat per 1. April 2018 die Schätzungsanleitung revidiert. Drei Fachleute von Agriexpert erklären die Hintergründe und die Folgen.

DIE AUTOREN



Martin Würsch ist Ing.-Agr. FH und dipl. Treuhandexperte. Er ist Leiter von Agriexpert und Fachverantwortlicher Betriebswirtschaft und Recht.

martin.wuersch@agriexpert.ch



Ruedi Streit ist dipl. Ing.-Agr. ETH. Er ist bei Agriexpert stellvertretender Leiter Bewertung und Recht.

rudolf.streit@agriexpert.ch



Martin Goldenberger ist Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Er ist bei Agriexpert Leiter Bewertung und Recht.

martin.goldenberger@agriexpert.ch

Der Begriff Ertragswert ist nicht für die Landwirtschaft reserviert. Der Ertragswert ist ein zentraler Begriff der Unternehmensbewertung und wird branchenunabhängig angewendet. Die unterschiedlichen Methoden kreisen immer um eine Frage: Was ist das Unternehmen aufgrund seines Ertrags wert? Vereinfacht wird dabei der erzielte Ertrag (jährliche Rente) mit einem Zinssatz in ein Kapital umgewandelt. Während andere Branchen von Gewinn oder Cashflow ausgehen, wird in der Landwirtschaft die Landgutrente (jährliche Rente des Landgutvermögens, vgl. Tabelle) verwendet:

$$EW = \frac{r(\text{Landgutrente}) \times 100\%}{p\% (\text{Zinssatz})}$$

Nichts hält ewig! So gesehen, ist die obige Berechnung falsch. Aus diesem Grund wurde in der neuen Schätzungsanleitung die Nutzungsdauer der Gebäude berücksichtigt, was die ganze Berechnung komplexer macht (vgl. die Formel auf Seite 18).

Der Ertragswert ist auch ein rechtlicher Begriff. Die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes stützt sich auf Art. 10 BGG (des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.11) sowie die Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) ab. Demnach entspricht er dem landwirtschaftli-

chen Ertrag bei landesüblicher Bewirtschaftung, der mit dem durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken kapitalisiert wird. Mit der Inkraftsetzung der revidierten Schätzungsanleitung auf den 1. April 2018 hat der Bundesrat auch die Bodenrechtsverordnung geändert.

Der Ertragswert ist zusammen mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGG) und der Selbstbewirtschaftung (Art. 9 BGG) eines der wichtigsten Elemente des BGG. Der Ertragswert bestimmt den Preis anlässlich der Betriebsübergabe von landwirtschaftlichen Gewerben innerhalb der Familie (Art. 42 ff. BGG). Bei der Erbteilung (Art. 17 BGG) kann der selbstbewirtschaftende Erbe die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert verlangen. Darüber hinaus ist der Ertragswert für die gütlichrechtliche Auseinandersetzung (Art. 212 ff. Zivilgesetzbuch ZGB) massgebend. Da der Landwirt aus seinem Betrieb im Verhältnis zu den Investitionen einen zu kleinen Ertrag erwirtschaftet, ist der Ertragswert verhältnismässig tief. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass eine Investition in landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen im Mittel einen Ertragswert von rund 40% erzielt. Trotz diesen grossen «Abschreibungen» investieren Bauernfamilien nach wie vor in ihre Betriebe,

um diese für die nächste Generation zukunftsfähig zu halten.

Warum gerade jetzt eine Revision? Jede Revision ist eine Veränderung, und jede Veränderung ist mit Unsicherheiten behaftet. Bei der aktuellen Überarbeitung musste beachtet werden, dass die letztmalige Berechnung aus dem Jahr 2004 stammt und sich seither viel verändert hat. Die objektive Bewertungsbasis ist nach 14 Jahren nicht mehr gegeben, weshalb eine Neubestimmung des Wertniveaus dringend notwendig war. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anleitung «nur» einen Anhang zu einer Verordnung darstellt und somit allenfalls durch Gerichte frei geprüft werden kann. In 14 Jahren haben die meisten Betriebe viel investiert. Das zeigt sich am Anstieg des Buchwertes und leider auch am Anstieg des Fremdkapitals. Die Basis zur Bewertung des Ertragswertes muss damit nebst den Entwicklungen der Einkommen und des Zinsumfelds auch berücksichtigen, dass das Anlagevermögen, das Eigenkapital und (leider) auch das Fremdkapital in den letzten 14 Jahren zugenommen haben.

Martin Würsch

Alle drei «Dossier»-Autoren von Agriexpert (Würsch, Streit und Goldenberger) waren Mitglied in unterschiedlichen Funktionen bei der vom BLW eingesetzten Arbeitsgruppe. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter (Tel. 056 462 51 11).

LANDGUTRENTE

Die Landgutrente ist der Zinsanspruch auf Boden und Gebäude. Hier: Durchschnitt Eigentümer Talregion 2009/2024 (aufgrund von Buchhaltungsergebnissen und einer Prognose)

Rohleistung	319 198
- Sachkosten	209 251
= Ist-Betriebseinkommen (IBE)	109 947
Personalkosten	27 502
+ Entschädigung Familienarbeitskräfte	74 233
Schuldzinsen	9858
+ Pachtzinsen	7505
+ Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	7869
= Ansprüche des Kapitals Soll-Betriebseinkommen (SBE)	126 966
Landgutvermögen korrigiert	833 660
x gewichteter Zinssatz	4,24%
Zinsanspruch des Landgutes (ZAL)	35 347
Verhältnis Ist/Soll-Betriebseinkommen	0,8661
Landgutrente pro Betrieb	30 565

Die Ansprüche von Arbeit und Kapital können nicht gedeckt werden (Soll-Betriebseinkommen liegt über dem Ist-Betriebseinkommen). Aus diesem Grund werden die Ansprüche faktorproportional (ähnlich wie bei den Betriebsgemeinschaften) gekürzt. Dieser Faktor beträgt für diese Gruppe von Betrieben neu 86,61%, sodass das Landgutvermögen des Eigentümers mit 3,67% (0,8661 x 4,24%) verzinst wird. Beim Pachtzins hingegen beträgt die Verzinsung 3,05%.

Vorsicht, Wohnhauswert kann explodieren

Beim Wohnraum wird neu nur noch die Betriebsleiterwohnung eines Gewerbes zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Der übrige Wohnraum wird auf der Basis des erzielbaren Mietwerts bewertet.

MARTIN GOLDENBERGER*

Der Wohnraum bzw. dessen Bewertung gemäss der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes war neben dem allgemeinen Wertniveau das umstrittenste Objekt bei der aktuellen Revision. Aus diesem Grund hat die vom Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) eingesetzte Arbeitsgruppe die Bewertung auch selbst bearbeitet und nicht einer Unterarbeitsgruppe zugewiesen. Die Hauptfrage war, wie viel Raumeinheiten (RE, 1 RE Zimmer mit 15 bis 18 m²) sollen zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet werden? Bisher hing die Grösse von der Betriebsgrösse und der Bewirtschaftungsintensität ab. Neu wird nur noch die Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (mindestens 1,0 Standardarbeitskräfte oder entsprechende kantonale Vorgabe), unabhängig von der Betriebsgrösse, bis 14 Raumeinheiten zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Betriebe, die kein Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts sind, erhalten keinen Wohnraum zum landwirtschaftlichen Ertragswert zugeteilt. Da die Betriebsleiterwohnung wesentlich tiefer bewertet wird als die anderen Wohnungen, muss deren Bestimmung objektiv, also ohne Einfluss des Eigentümers, vorgenommen werden (vgl. Kasten Kriterien).

Mietzins als Basis

Alle anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung auf einem landwirtschaftlichen Ge-



Ein Stöckli neben dem Bauernhaus kann nach der Revision massiv höher bewertet werden. (Bild: zvg)

werbe werden neu auf der Basis des erzielbaren Mietwertes bewertet. Die landwirtschaftliche Bewertung spielt also keine Rolle mehr. Die Mietzinse sind aber so festzulegen, dass die Besonderheiten einer Wohnung auf einem Landwirtschaftsbetrieb – wie die Distanz zum Dorf oder zum öffentlichen Verkehr und auch die Immissionen eines Bauernhofs – zu berücksichtigen sind (Lärm, Staub, Geruch usw.). Im alten Schätzungsreglement wurde der landwirtschaftliche Wohnraum nach Betriebsgrösse zugeteilt. Bei mittleren und grösseren Betrieben wurden so meist zwei Wohnungen landwirtschaftlich bewertet, die Betriebsleiterwohnung und die Wohnung des pensionierten Bauernpaares (sofern vorhanden).

Steuerliche Folgen

Etwas verzögert wird die Neubewertung auch steuerliche Auswirkungen haben, der Vermögenssteuerwert dürfte in vielen Kantonen ansteigen. Der landwirtschaftliche Mietwert, der bei den meisten Kantonen als Basis für den Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung verwendet wird, steigt zudem um rund 12% (im Beispiel unten: Fr. 610.–), was zu einer entsprechenden Erhöhung des steuerbaren Einkommens führt. Die Auswirkung beim Stöckli ist wesentlich grösser, neu beträgt der Mietwert Fr. 5985.– mehr als bisher, also rund das Doppelte. Die Neubewertung der Stöckliwohnung (Wohnrecht, Miete) ändert betreffend der Wohnrechtsregelung meist nichts, ausgenommen es ist vertraglich vereinbart, dass der aktuelle Mietwert massgebend ist. Die Wohnberechtigten werden also ohne mehr Gegenleistung einen höheren Eigenmietwert versteuern müssen. Für genaue Aussagen muss der Kaufvertrag eingesehen werden. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter (Telefon 056 462 51 11).

*Martin Goldenberger ist Leiter Bewertung & Recht bei Agriexpert.

KRITERIEN

Kriterien für die Bestimmung der Betriebsleiterwohnung:

1. Die Wohnung wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt.
2. Die Wohnung liegt beim Hauptbetriebszentrum.
3. Die Wohnung weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten RE auf.
4. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss bzw. im untersten Wohngeschoss des Wohngebäudes.

Als Betriebsleiterwohnung wird diejenige Wohnung bezeichnet, die nach diesen Kriterien am meisten mit Ja beurteilt werden kann. Die Betriebsleiterwohnung muss zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vom Betriebsleiter persönlich bewohnt sein. mg

MEHR FÜR ABTRETET

Die Änderungen führen zu teuren Zweitwohnungen und zu mehr Geld für die Abtreter: Die nicht landwirtschaftliche Bewertung derjenigen Wohnung, die nicht Betriebsleiterwohnung ist, führt dort zu höheren Ertragswerten. Die Finanzierung durch den Käufer dürfte jedoch möglich sein, weil der Wert zu 100 Prozent in der Belastungsgrenze berücksichtigt ist. Durch die generierbaren Mieteinkünfte sollte die Übernahme in der Regel auch tragbar sein.

Die Eltern erhalten bei der Hofübergabe einen Gegenwert für die zweite Wohnung (Altenteil), der es ihnen ermöglicht, zu wählen, ob sie auf dem Betrieb bleiben oder dank des Kaufpreises anderswo wohnen möchten. mg

BEISPIEL ERTRAGSWERTANSTIEG MIETRAUM

Beispiel: Milchwirtschaftsbetrieb (Gewerbe) mit 18 ha und etwas Schweinemast. Zwei Wohnhäuser mit je einer Wohnung. Bisher 13,0 Raumeinheiten (RE) nach landwirtschaftlicher Bewertung, neu nur noch die Betriebsleiterwohnung mit 7,9 RE.

	Aktuelle Schätzung		Neue Schätzung	
	Betriebsleiter	Stöckli	Betriebsleiter	Stöckli
Wohnraum Landwirtschaft	7,9 RE	5,1 RE	7,9 RE	0 RE
Wohnraum nicht Landwirtschaft	0 RE	1,4 RE	0 RE	6,5 RE
Mietwert	4998.–	6015.–	5608.–	12 000.–
Wert Wohnung Landwirtschaft	67 545.–	63 525.–	70 943.–	
Wert nicht landwirtschaftlich		43 077.–		
Total pro Wohnung	67 545.–	106 600.–	70 943.–	200 000.–
Wert beide Wohnungen		174 145.–		270 943.–
Wertanstieg beide Wohnungen				96 798.–

Bei der Hofübergabe sind die beiden Wohnungen nach dem 1. April 2018 Fr. 96 798.– mehr wert, der Kaufpreis für den Nachfolger steigt also um diesen Wert.

DAS ÄNDERT SICH

- Das ändert sich bei der Wohnhausbewertung
- Wohnraum zum landwirtschaftlichen Ertragswert nur noch für die Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes
 - Betriebsleiterwohnung wird objektiv festgelegt – bis 14 Raumeinheiten landw. Bewertung – Anstieg Ertragswert um rund 5%
 - Anstieg Mietwert um rund 12%
 - Büro und Angestelltenzimmer werden landwirtschaftlich bewertet
 - Andere Wohnungen (alle ausser Betriebsleiterwohnung) – Bewertung auf Basis Marktmiete (massiver Wert- und Mietwertanstieg gegenüber landw. Bewertung) mg

Die neue Ertragswert-Formel

$$\text{landw. EW} = \frac{r_{\text{Boden}}}{p\%} + \sum_{n=1}^m r_{\text{Gebäude}} \times \left(\frac{(1 + \frac{p\%}{100})^n - 1}{(1 + \frac{p\%}{100})} \times \frac{1}{(1 + \frac{p\%}{100})^n} \right)$$

Wie auf Seite 17 ausgeführt, berücksichtigt die neue Formel für die Berechnung des Ertragswertes

in der ab 1. April 2018 gültigen Schätzungsanleitung, dass Gebäude nicht ewig halten. Hier die

Erklärungen für die links abgebildete Formel: r_{Boden} = jährliche Landgutrente Boden; $p\%$ = Zinssatz; $r_{\text{Gebäude}}$ = jährliche Landgutrente aus den Gebäuden; n = Nutzungsdauer der Gebäude. Bei Bodenrente wird angenommen, dass sie ewig bleibt. Agristat

WERTVERTEILUNG AUF BODEN, WOHNHAUS UND ÖKONOMIEGEBÄUDE

In den vergangenen Revisionen wurde das Wertniveau mit unterschiedlichen Prozentzahlen auf die Betriebsteile Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude verteilt. (Quelle: Detailberichte zu den einzelnen Revisionen)

	Rev. 1979	Rev. 1985	Rev. 1995	Rev. 2003	Rev. 2017
Boden	40%	43%	38%	14%	19%
Wohnhaus	31%	32%	35%	47%	41%
Ökonomiegebäude	29%	25%	27%	39%	40%

Höhere Pachtzinse wegen Verpächterlasten

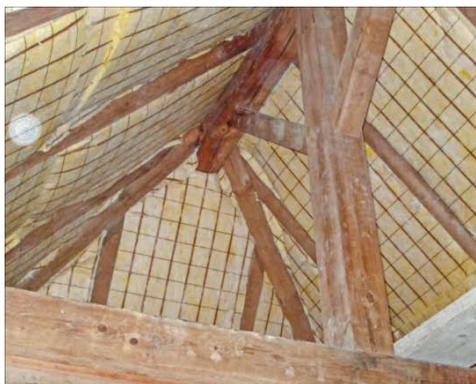
Die höchstzulässigen Pachtzinse werden verbreitet ansteigen, besonders stark bei Gewerbepachten. Die Gründe liegen in den höheren Ertragswerten, vor allem aber in den gestiegenen Verpächterlasten (z. B. Unterhalt).

RUEDI STREIT*

Die meisten Landwirte bewirtschaften zu ihrem eigenen Kulturland noch zugepachtete landwirtschaftliche Nutzfläche. Daher hat die Regelung des Pachtzinses eine grosse Bedeutung, was sich auch darin äussert, dass zum landwirtschaftlichen Pachtrecht ein eigenes Gesetz erlassen wurde. Ein wichtiger Bestandteil des Pachtrechtes ist die Pachtzinskontrolle. Während die Pachtzinskontrolle bei Gewerben als weitgehend unbestritten angesehen werden kann, wurden in der Vergangenheit Vorschläge, die eine Abschaffung der Pachtzinskontrolle bei Einzelgrundstücken wollten, vom Parlament abgelehnt (letztmals im Rahmen der Agrarpolitik 2011).

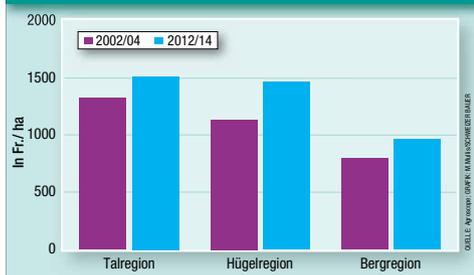
Verpächterlasten gestiegen

Als Grundsätze für die Festlegung des höchstzulässigen Pachtzinses nennt das Gesetz die Verzinsung des Ertragswertes, die Abgeltung der Verpächterlasten und den Zuschlag für die allgemeinen Vorteile. Mit einer Änderung des Ertragswertes ist demnach auch eine Überprüfung der Regelungen zum höchstzulässigen Pachtzins verbunden. Neben der Berücksichtigung des deutlich tieferen Zinsumfeldes musste auch berücksichtigt werden, dass die Verpächterlasten seit der letzten Revision deutlich angestiegen sind. Zu den Verpächterlasten gehören der Aufwand für Unterhalt, Reparaturen und Versicherung an Boden und Gebäuden sowie die Abschreibungen. Die Verpächterlasten werden aus der Differenz der Aufwendungen der Eigentümer-



Der Unterhalt (z. B. des Daches) ist teurer geworden. (Bild: zug)

VERPÄCHTERLASTEN



betriebe zu den Pachtbetrieben berechnet. In den letzten zehn Jahren wurde bei den Verpächterlasten ein Anstieg um rund 20 Prozent beobachtet (siehe Grafik, Quelle: Grundlagenberichte 2004 und 2014, Agroscope).

Anstieg v. a. bei Gewerbe

Der Anstieg beim Ertragswert zusammen mit dem Anstieg der Verpächterlasten ergibt, trotz tieferem Zinssatz für die Verzinsung des Ertragswertes, einen Anstieg der höchstzulässigen Pachtzinse. Insbesondere bei den landwirtschaftlichen Gewerben ist ein teilweise starker Anstieg des höchstzulässigen Pachtzinses zu erwarten, da bei den Gewerben die Verpächterlasten einen grossen Anteil ausmachen. Mit dem Anstieg

der Gewerbepachtzinse erhoffen sich Verpächter und Pächter, dass mehr Pachtgewerbe erhalten bleiben.

Wird sachgerechter

Für die Verzinsung des Ertragswertes wird neu der Zinssatz 3,05% eingesetzt (bisher 3,5%). Die Abgeltung der Verpächterlasten erfolgte bei den Gewerben bisher mit dem Ansatz von 85% des landwirtschaftlichen Mietwertes. Neu wird die Abgeltung der Verpächterlasten neben einem Prozentsatz des Mietwertes zusätzlich mit einem Prozentsatz des Ertragswertes berechnet (siehe Kasten). Die Prozentsätze unterscheiden sich zudem zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude. Diese Änderungen

BERECHNUNG PACTZINS

Landwirtschaftliches Gewerbe	Verzinsung Ertragswert	• 3,05% des Ertragswertes
Abgeltung Verpächterlasten		<ul style="list-style-type: none"> • Boden: 1,1% des Ertragswertes • Betriebsleiterwohnung: 43% des Mietwertes und 3,6% des Ertragswertes • übrige Wohnungen: nicht landwirtschaftlicher Mietzins • Ökonomiegebäude: 29% des Mietwertes und 6,5% des Ertragswertes
Einzelgrundstücke	Boden	• Basispachtzins: 7% des Ertragswertes (kantonale und betriebsbezogene Zuschläge sind unverändert)
	Rebboden	• Basispachtzins: 5,2% des Ertragswertes
	Dauerkulturen	<ul style="list-style-type: none"> • Verzinsung 3,05% des durchschnittlichen Ertragswertes im 1. Vollertragsjahr • Abschreibung der Anlage
	Gebäude	• entsprechend Ökonomiegebäude bei Gewerben
	Sömmerungsbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> • Basispachtzins: 6,5% des Ertragswertes der Weide • Gebäude: entsprechend Gewerben

BERECHNUNGSBEISPIEL GWERBEPACHT

Pachtzins für landwirtschaftliches Gewerbe (gerundete Werte, ohne nicht landwirtschaftliche Teile):

	MW 2004	EW 2004	PZ 2004	MW 2018	EW 2018	PZ 2018
Boden		70 000	2 450		100 000	4 150
Betriebsleiterwohnung	8 000	130 000	11 350	8 980	136 500	12 939
Ökonomiegebäude	21 000	290 000	28 000	25 070	323 800	38 193
Total höchstzulässiger Pachtzins			41 800			55 282
Erhöhung: Fr. 13 428.– (oder 32%)						

MW: Mietwert der Gebäude nach Schätzungsanleitung; EW: Ertragswert nach Schätzungsanleitung; PZ: höchstzulässiger Pachtzins

erscheinen auf den ersten Blick kompliziert. Die Berechnung stützt sich jedoch auf bereits vorhandene Werte; es müssen dazu keine neuen Werte erhoben werden. Zudem wird die Pachtzinsberechnung sachgerechter, da so den tatsächlich vorhandenen Unterschieden zwischen alten und neuen Gebäuden sowie zwischen Wohngebäuden und Ökonomiegebäuden besser Rechnung getragen wird.

Bei Gewerbe +15–40%

Die Änderungen haben zur Folge, dass die höchstzulässigen Pachtzinse bei Gewerben um durchschnittlich 15 bis 40% über den bisherigen Wert liegen werden. Bei kleineren Pachtgewerben mit älteren Ge-

bäuden ist ein geringerer Anstieg zu erwarten als bei grösseren Gewerben und bei Gewerben mit neueren Gebäuden. Der teilweise starke Anstieg führte zur Aufnahme einer Härtefallklausel in die Pachtzinsverordnung.

Einzelfall prüfen

Bei den Parzellenpachten steigt der höchstzulässige Pachtzins im Rahmen der mittleren Ertragswertsteigerung. Der Basispachtzins, in dem neben der Ertragswertverzinsung und der Abgeltung der Verpächterlasten auch ein Zuschlag für die allgemeinen Vorteile berücksichtigt ist, wurde von bisher 9% auf 7% gesenkt. Die kantonalen und betriebsbezogenen Zuschläge bleiben wie bisher. Auch beim Rebboden

und bei den Dauerkulturen wurde der Zinssatz gesenkt. Die Auswirkungen sind jedoch je nach Region und Kultur unterschiedlich. Der Pachtzins für einzelne Gebäude wird neu wie bei den Gewerben berechnet, was im Durchschnitt zu einem höheren höchstzulässigen Pachtzins führen dürfte. Auch bei den Sömmerungsbetrieben wird sich im Mittel ein höherer Pachtzins ergeben. Allerdings ist bei der Anwendung von pauschalen Änderungen auf den Einzelfall mit Vorsicht umzugehen. Und Anpassungen können nur im Rahmen des bestehenden Vertrages und des Pachtrechtes erfolgen.

*Ruedi Streit ist stellvertretender Leiter Bewertung & Recht bei Agriexpert.

Bewertung Ökonomiegebäude Bewertung Boden



Nur landwirtschaftlich genutzte Betriebsteile werden nach der Anleitung geschätzt. (Bild: mb)

Im Durchschnitt steigen die landwirtschaftlichen Ertragswerte der Ökonomiegebäude mit der Revision um rund 12% an.

RUEDI STREIT

Zu den Ökonomiegebäuden wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit verschiedene neue Betriebszweige entstanden sind und dass zunehmend Gebäude auch zur Verarbeitung und zum Verkauf von betriebs-

eigenen Produkten erstellt wurden (z.B. Hoflädeli). Deshalb wurde als Grundsatz festgelegt, dass nur landwirtschaftlich genutzte Betriebsteile nach den Normen der Schätzungsanleitung zu bewerten sind. Dazu gehört auch, dass landwirtschaftlich benötigte Angestelltenräume nach landwirtschaftlichen Normen bewertet werden, was bisher nicht immer der Fall war. Für nicht landwirtschaftliche Betriebsteile sieht die Schätzungsanleitung wiederum

keine Normen vor. Im Durchschnitt zeigt sich nun, dass mit der Revision die landwirtschaftlichen Ertragswerte der Ökonomiegebäude um rund 12% ansteigen, die Mietwerte aber um rund 19%. Der höhere Anstieg beim Mietwert ist insbesondere durch die Zunahme des Mietwertanteils für den Gebäudeunterhalt begründet. Der Anstieg beim Ertragswert für die Ökonomiegebäude liegt im Bereich des Anstiegs des Gesamtwertniveaus.



Beim Boden wird die Wirkung von Direktzahlungen mitberücksichtigt. (Bild: Daniel Etter)

Beim Boden, dem wichtigsten Produktionsfaktor, steigen die Ertragswertansätze mit der Revision zwischen 20% und 50%.

RUEDI STREIT

Der Boden als wichtigster Produktionsfaktor eines Landwirtschaftsbetriebs soll neu einen Anteil von 19% am Ertragsniveau erhalten (bisher 14,5%). Damit steigen die Ertragswertansätze des Bodens deutlich an.

In der Revision wurde aber auch das Ausmass der Abzüge überprüft und den Entwicklungen bei den Kosten angepasst. So erhöhen sich die Abzüge bei kleinen Grundstücken und bei Grünlandgrundstücken in weiterer Entfernung. Ebenfalls mitberücksichtigt wurden die Wirkungen von Direktzahlungen, die bei Böden mit geringerer Qualität ein stärkeres Gewicht haben. Dies war auch ein Grund dafür, dass der minimale Ertragswert neu in allen Regionen

angehoben wurde. Für bewässerbare Flächen ist neu beim Vorliegen einer Bewässerungsmöglichkeit ein Zuschlag vorgesehen. Im Ergebnis führen die Änderungen beim Boden je nach Bodenqualität und Verkehrslage (allerdings ohne Berücksichtigung von Abzügen) zu einem Anstieg der Ertragswertansätze zwischen 20 und 50 Prozent. Während der höchste Ertragswertansatz bisher bei Fr. 5080.– pro Hektare gelegen hat, liegt er neu bei Fr. 7730.– je Hektare.