

# Steigende Ertragswerte

Eine vom Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) eingesetzte Arbeitsgruppe hat an vielen Sitzungen die Grundlagen für die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes eingehend studiert und das neue Wertniveau des Ertragswertes festgelegt. Die neuen Werte gelten seit dem 1. April.

Der landwirtschaftliche Ertragswert ist im bürgerlichen Bodenrecht, Art. 10, definiert und seine Berechnung ist in der Verordnung zum bürgerlichen Bodenrecht genauer geregelt. Eine Arbeitsgruppe (vgl. Kasten) hat nun ein neues Wertniveau des Ertragswertes festgelegt. Die neuen Werte gelten seit dem 1. April.

## Beachtlicher Wertanstieg

Die Datenbasis für die neuen Werte lieferte einerseits die Forschungsanstalt Agroscope Tänikon aus den Auswertungen der Buchhaltungsergebnisse. Andererseits wurden die Ertragswertschätzungen der kantonalen Schätzungsstellen der Kantone Luzern und Bern für den Praxisvergleich mit der theoretischen Bewertung herangezogen. Beide Varianten zeigten auf, dass ein beachtlicher Wertanstieg zu verzeichnen ist. Das allgemeine Wertniveau wurde auf 26550 Franken pro Hektare

## Wertverteilung

	Schätzungsanleitung 2018	Fr./ha	Anstieg pro ha
Boden	19.0 %	5 045	47.76 %
Wohnhaus (Betriebsleiter)	41.0 %	10 885	5.03 %
Ökonomiegebäude	40.0 %	10 620	11.66 %
Wertniveau	100.0 %	26 550	rund 14.0 %

## Auswirkungen auf Mietwert und Ertragswert

	Mietwertanstieg	Anstieg Ertragswert
Boden	–	20.0 bis 52.0 %
Alpweiden	–	10.0 %
Waldboden	–	max. 50.0 %
Wald-Baumholzbestand		–30.0 %
Wohnhaus Betriebsleiter	12.28 %	5.03 %
Ökonomiegebäude	19.35 %	11.66 %
Alpgebäude	10.0 %	0.0 %

*Die Angaben sind als grobe Richtwerte zu verstehen und gelten bei der Basisberechnung. Bei der Ermittlung der genauen Werte eines Einzelbetriebes können grosse Abweichungen entstehen.* mg.

Landwirtschaftliche Nutzfläche inklusive Gebäude festgelegt. Dieser Wert ist das Ergebnis der Auswertungen und diente dann als Basiswert für die Umrechnungen auf einzelne Betriebsbestandteile. Ein Teil des Wertanstiegs ist auch der Betriebsentwicklung zuzuschreiben, da die Betriebe vergrössert wurden und 2018 bei durchschnittlich 24,37 Hektaren lagen. Auch die tiefere

Zinsbasis im Vergleich zu 2004 musste berücksichtigt werden.

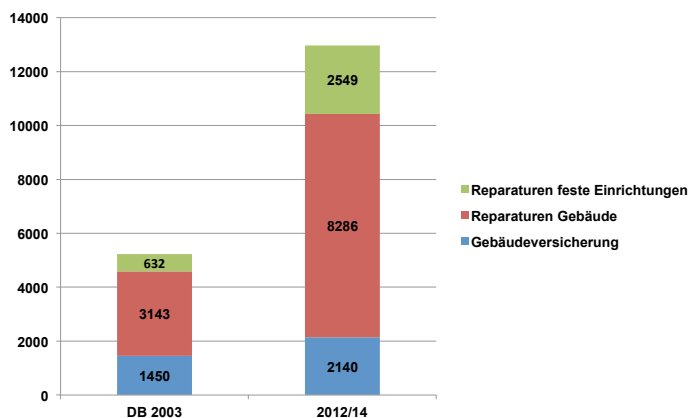
Die Auswirkung auf einen einzelnen Betrieb verursacht einen Wertanstieg von rund 14 Prozent im Vergleich zur alten Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes von 2003. Verfügt aber ein Betrieb über sehr viel Eigenland, kann der Wertanstieg deutlich mehr ausmachen, weil der Bodenwert um 47,76 Prozent ansteigt.

Die Datenauswertung hat auch an den Tag gebracht, dass die Landwirte kräftig in die Gebäude und technischen Einrichtungen in den Gebäuden investiert haben. Die Gebäudekosten sind von 5225 Franken pro Betrieb und Jahr 2003 auf 12975 Franken 2012/14 angestiegen (+248%). Dass bei einem solchen Anstieg die Werte der Ökono-

## Zusammensetzung der Arbeitsgruppe

Folgende Gruppierungen waren in der Arbeitsgruppe vertreten: Agroscope, Bundesamt Landwirtschaft, Bundesamt Justiz, Schweizer Bauernverband, Gemüsebauproduzenten, Obstverband, Alpwirtschaftlicher Verein, Steuerverwaltung Kanton Bern, Swissmelio, Schweizerischer Pächterverband, Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums, Treuland, Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, Amt für Landwirtschaft Solothurn, Jardin Suisse, Agora. mg.

## Höhere Gebäudekosten



Quelle: Detailbericht 2003, Grundlagenbericht 2014 (eigene Darstellung)

miegebäude steigen, ist nicht verwunderlich.

### Bewertung der Wohnhäuser

Die grössten Auswirkungen sind bei der Bewertung der Wohnhäuser, insbesondere der zweiten Wohnung zu verzeichnen. Eine dritte Wohnung verursacht meist keinen grossen zusätzlichen Ertragswertanstieg, da diese Wohnung meist bisher auch schon nichtlandwirtschaftlich bewertet war. Neu muss ein Betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Artikel 7 bzw. 5 des bürgerlichen Bodenrechts sein, damit eine Wohnung (Betriebsleiterwohnung) zu landwirtschaftlichen Werten gerechnet wird. Wenn kein Gewerbe vorliegt, werden alle Wohnungen auf der Basis von erzielbaren Marktmieten ermittelt, was zu rund dem zweieinhalb- bis dreifach höheren Wert führt. Dieser Systemwechsel führt dazu, dass bei Hofübergaben die Wohnung der Abtreter markant an Wert gewinnt. Die Eltern erhalten bei der Hofübergabe damit einen Gegenwert für die zweite Wohnung, der es ihnen ermöglicht, zu wählen, ob sie auf dem Betrieb bleiben oder lieber anderswo wohnen möchten. Der allgemeine Wertanstieg für den ganzen Betrieb von rund 14 Prozent

verstet sich immer nur inklusive der Betriebsleiterwohnung. Ist noch eine weitere Wohnung vorhanden, die bisher auch landwirtschaftlich bewertet worden war, erhöht sich der gesamte Ertragswert je nach Lage, Grösse und Ausstattung um nochmals 20 bis 30 Prozent, sodass

ein gesamter Wertanstieg des Betriebes von 40 bis 50 Prozent entstehen kann.

### Seit Anfang April

Für bundesrechtliche Bestimmungen wie Hofübergaben oder Pachtzinsberechnungen gelten seit dem 1. April 2018 die neuen Ertragswerte. Sind diese für eine Massnahme wie eine Hofübergabe noch nicht vorhanden, ist eine neue Ertragswertschätzung zu erstellen. Für steuerliche Zwecke können die Kantone bei Vorliegen einer entsprechenden Gesetzesgrundlage davon abweichen. Allerdings sind dann solche Steuerwerte nicht für Hofübergaben zu verwenden.

Bei Fragen zum neuen Ertragswert helfen die Mitarbeiter von Agriexpert weiter (056 462 51 11).

*Martin Goldenberger, Leiter Bewertung & Recht, SBV, Agriexpert*

In der nächsten Folge: Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe.

## Veränderungen anhand eines echten Beispielbetriebes

### Betriebsbeschreibung:

- Bergzone 2
- Wohnhaus mit 3 Wohnungen
- neuer Stall (Milchproduktion)
- alter Stall (Jungvieh)
- 9 ha Eigenland
- 13 ha Pachtland
- 28 Milchkühe
- eigene Aufzucht und Mastkälber

### Wertvergleich ganzer Betrieb:

– Ertragswert 2004:	657 500 Franken
– Neuer Ertragswert 2018:	837 500 Franken
– Wert total 2018 (Hofübergabe per 31.12.2018):	+27 %

### Wertveränderung einzelner Bestandteile:

– Wertanstieg ganzer Betrieb und Betriebsleiterwohnung:	+15 %
– Wertanstieg nur Betriebsleiterwohnung:	+5 %
– Wertanstieg Wohnhaus mit 3 Wohnungen:	+31 %
– Stall (neu):	+18 %
– Stall (alt):	+1 %
– Boden:	+43 %