

Landwirtschaftlicher Ertragswert

# Ertragswert wird neu berechnet

Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde per 1. April 2018 überarbeitet. Das Wertniveau steigt für verschiedene Bestandteile eines Landwirtschaftsbetriebes. Auch die Bestimmungen für Wohnungen wurden angepasst.

Der Bundesrat hat per 1. April 2018 die Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert angepasst. Dies, um eine zeitgerechte Bewertung der Grundstücke und Liegenschaften zu gewährleisten. In der neuen Berechnungsformel des Ertragswerts wird die Landgutrente des Bodens und der Gebäude berücksichtigt. Neu ist, dass bei Gebäuden die Nutzungsdauer eingerechnet wird. Auch ist das Wertniveau gestiegen, was unterschiedliche Auswirkungen hat.

### Mietwert

Die Mietwerte erhalten wir, indem der Ertragswert in eine Rente umgewandelt wird. Dabei wird der gleiche Kapitalisierungssatz angewendet (4.24%). Nach Art. 10 BGGB ist der Zinssatz für erste Hypotheken mit 3.05% für den Anteil des Fremdkapitals berücksichtigt. Der Zinssatz für Eigenkapital ist mit rund 5.5% berücksichtigt, weil dieses risikobehaftet ist. Unter anderem «verzichten» die Eltern bei einer Betriebsübergabe zum Ertragswert auf einen Teil ihrer getätigten Investitionen, um den Fortbestand zu garantieren.

Das mit dem Hypothekarzinssatz zu kapitalisierende Kapital kann nur das Fremdkapital sein, denn nur dieses muss am Markt effektiv verzinst werden. Die Gewichtung nach Fremd- und Eigenkapital entspricht der Usanz bei der Unternehmensbewertung. Dem Gesetz entsprechend müssen Ertrag und Zinssatz für eine lange Bemessungsperiode festgelegt werden (aktuell 2009–2024). Anlässlich der aktuellen Revision wurden die meisten Mietwerte entsprechend dem Anstieg des Ertragswertes des jeweiligen Wertanteils (Boden, Wohnhaus, Ökonomiegebäude) angepasst. Mangels Datengrundlage musste auf eine Neuberechnung der Basismietwerte verzichtet werden. Für die konkrete Bestimmung des Mietwertes ist die Anleitung ähnlich einer Bedienungsanleitung anzuwenden. Von den in der Anleitung enthaltenen Werten kann nicht abgewichen werden. Die Anleitung ist für die Bestimmung des landwirtschaftlichen Ertragswertes verbindlich (Art. 2 Abs. 2 VBB).

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer muss je Gebäude, besser gesagt je Gebäudeteil bestimmt werden. Dazu ist das Schema gemäss *Tabelle 1* anwendbar. Wird die Restnutzungsdauer für einzelne Module geschätzt, so ist darauf zu achten, dass diese Dauer nicht höher liegt, als jene des Rohbaus. Ausbau und Inneneinrichtungen sind von der Existenz der Aussenhülle abhängig. Hingegen muss die renovierte Wohnung im gleichen Wohnhaus eine höhere Restnutzungsdauer als die nicht renovierte haben.

### Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten sind im Kapitalisierungssatz enthalten. Diese Methode stimmt mit jener des Schätzerhandbuchs SVKG 2012 überein. Zwei Beispiele dazu:

- Gebäude mit kleinen Unterhaltskosten (z. B. Wohnhaus, Werkstatt) in einem sehr guten Zustand, neu erstellt und damit mit einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren hat einen Kapitalisierungssatz (Kap. 13.2) von 5.3%. Dieser setzt sich aus dem Basiszinssatz von 4.24% zuzüglich einem Zuschlag für Unterhaltskosten von 1.06% zusammen.
- Gebäude mit mittleren Unterhaltskosten (z. B. Stall für Raufutterverzehrer, Futterlager) in einem sehr schlechten Zustand, alt und damit mit einer Restnutzungsdauer von nur noch 15 Jahren, bekommt einen Kapitalisierungssatz (Kap. 13.2) von 15.2% (4.24% + 10.96%).

Aus den beiden Beispielen folgt, dass die Kapitalisierungssätze durch die gestiegenen Unterhaltskosten ansteigen. Bei gleichem Mietwert hat dies einen tieferen Ertragswert zur Folge (Mietwert x 100% dividiert durch Kapitalisierungssatz % = Ertragswert).

### Boden und Betriebszweige

Der Ertragswertanstieg ist beim Boden stark: Die Wertansätze sind um zirka 20 bis 52 Prozent gestiegen. Bei Spezialkulturen sowie bei anderen Betriebszweigen ist der Anstieg des Ertragswertes unterschiedlich. Die wichtigsten Änderungen sind in *Tabelle 2* zu finden.

Tabelle 1: Bestimmung Restnutzungsdauer

BKP Hauptgruppe (SVKG 7.3 und A 1.7)	Gewicht	Alter (J.) geschätzt	Total
Rohbau 1	1	80	80
Rohbau 2	2	80	160
Ausbau	3	40	120
Installationen	4	20	80
<b>Total</b>	<b>10</b>		<b>440</b>
<b>wirtschaftliches Alter</b>	440	:10	<b>44 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	80 Jahre	- 44 Jahre	<b>36 Jahre</b>
		<b>abgerundet</b>	<b>35 Jahre</b>

## Gebäude

Die Veränderungen in der Landwirtschaft zeigen sich besonders deutlich in den Entwicklungen bei den Gebäuden. Die Gebäude werden nicht nur grösser, sie dienen auch vielen neuen Betriebszweigen. Damit die verschiedenen Gebäude und Gebäudeteile objektiv bewertet werden können, wurde die Schätzungsanleitung mit zusätzlichen Wertansätzen und Bewertungsgrundsätzen ergänzt. Vereinfachungen, die bei einer Revision immer vorgenommen werden können, wurden durch die notwendigen Erweiterungen überdeckt. Eine Übersicht der wichtigsten Veränderung ist in *Tabelle 3* zu finden.

## Steuerliche Auswirkungen

Die Revision der Schätzungsanleitung kann einen Einfluss auf die Steuern haben. Dieser hängt jedoch von den kantonalen Regelungen ab. Ein höherer Mietwert bei der Betriebsleiterwohnung kann zu einem höheren Eigenmietwert führen, ein höherer Ertragswert kann zu höheren Vermögenssteuern führen. Ebenfalls ist möglich, dass es aufgrund des höheren Ertragswertes eventuell ein höherer Gewinn beim Verkauf des Betriebes an die Nachkommen geben könnte. Die Aussagen gelten aber unter Vorbehalt: Die Kantone haben grossen Spielraum sowohl generell in der Bewertung als auch in der zeitlichen Umsetzung.

## Spezielle Bestandteile

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile können nicht mit der Schätzungsanleitung bewertet werden, sondern sind nach den Richtlinien der gängigen Schätzungslehre zu bewerten. Gemäss Art. 10 Abs. 3 des bürgerlichen Bodenrechts sind nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nut-

**Tabelle 2: Übersicht wichtigste Änderungen verschiedener Betriebszweige**

<b>Boden</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Bodenertragswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg der Wertansätze (ohne Abzüge) um ca. 20 bis 52%</li> <li>• Anstieg bei Abzügen teilweise höher</li> </ul>
Abzug für Waldanstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% Reduktion auf betroffener Fläche</li> </ul>
Zuschlag Bewässerungsmöglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Zuschlag mit 10 bis 20%</li> <li>• Nur bei dauerhaft erstellten Installationen</li> </ul>
Minimaler Bodenertragswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu einheitlich bei Fr. 1290.– pro Hektare</li> </ul>
<b>Gemüsebau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Einstufung Gewächshaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Sehr zweckmässig» nur wenn speziell bezeichnete Kriterien erfüllt werden</li> </ul>
<b>Obst- und Beerenbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Grundinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Wertansätze für Grundinfrastruktur (z. B. für Einzäunung, Bewässerung, Hagelschutznetz, Regendach)</li> </ul>
Hochstammobstbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung nur noch mit drei Ansätzen (Fr. 30.–/50.–/100.– pro Baum)</li> </ul>
Strauchbeeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Wertansätze für Aronia und Mini-Kiwi</li> </ul>
Neue Kulturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach spezieller Methode aufgrund der Kosten für die Erstellung und die Aufbauphase</li> </ul>
<b>Gartenbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Betriebseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze aufgehoben, da als Inventar zu bewerten</li> </ul>
<b>Rebbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Einteilung der Regionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassungen der Regionseinteilungen in Westschweiz</li> </ul>
Ertragswert Rebboden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung Wertansätze aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Ergebnisse</li> </ul>
Ertragswert Rebanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze aufgrund Anbaumethode und Eignung für Mechanisierung</li> <li>• Zuschlag für mechanisierbare Terrassen bei Grundneigung &gt; 30%</li> </ul>
<b>Sömmerungsbetriebe</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Punktierung Weide	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung nach verfügbarem Normalbesatz</li> <li>• Stärkere Berücksichtigung von Aufwand</li> </ul>
Bewertung Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhere Wertansätze für neuzeitliche, gut eingerichtete Gebäude</li> </ul>
<b>Wald</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Bruttoerlös	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abnahme aufgrund Ergebnisse Forstbetriebe</li> </ul>
Holzerntekosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung Punktierung aufgrund Kostenkalkulationen</li> <li>• Massgebend für die Wertbestimmung ist die Punktierung des forstwirtschaftlich günstigsten Verfahrens</li> <li>• Kein Unterschied mehr zwischen Nadel- und Laubholz</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung um bis zu 50% (entsprechend Ertragswert Boden Landwirtschaft)</li> </ul>
Vereinfachtes Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassungen entsprechend Änderungen bei Bruttoerlös und Holzerntekosten</li> <li>• Festlegung Zuwachs erfolgt getrennt nach Nadel- und Laubholz</li> </ul>



zung ergibt, in die Schätzung einzu-  
beziehen. Massgebend ist also der  
Ertrag und nicht die Gestehungskos-  
ten. Beispiele solcher Objekte sind:

- Photovoltaikanlagen
  - Fernwärmeanlagen
  - Windenergieanlagen
  - Objekte des Agrotourismus
- Die Schätzungsanleitung enthält  
zwei Muster-Bewertungsbeispiele

(Photovoltaik, Besenbeiz), die keine  
Schätzungsnorm darstellen, sondern  
lediglich einen korrekten Berech-  
nungsweg aufzeigen.

**Energie aus Biomasse**

Bauten/Anlagen zur Energiegewin-  
nung aus Biomasse, die zu mehr als  
50 % vom eigenen Betrieb stammen  
(vgl. Art. 34a Raumplanungsverord-

nung), haben neu ein eigenes Bewer-  
tungskapitel. Der Ertragswert wird  
abgestützt auf die installierte Leis-  
tung (kW), den Strompreis (mit kos-  
tendeckender Einspeisevergütung,  
KEV 39Rp./kWh) und die Volllast-  
stunden (i. d. R. 5000 h) bewertet.  
Beim Ertrag kann der Schätzer  
+/-20% variieren, bei den Kosten um  
25%. Da es sich um einen landwirt-  
schaftlichen Bestandteil handelt,  
kann bei der Belastungsgrenze der  
Zuschlag von 35% erteilt werden, so  
dass für die Finanzierung rund 60%  
bis 70% der Erstellungskosten mit  
Grundpfandkrediten abgedeckt wer-  
den können. Wesentlich tiefer einge-  
stuft werden müssen Biomasseanla-  
gen, welche keine KEV-Vergütung  
erhalten und der Strom selbst ge-  
nutzt (14 Rp./kWh) oder der Strom  
ins Netz eingespeist wird.

**Tabelle 3: Übersicht der wichtigsten Änderungen bei den Gebäuden**

Gebäude,-teil (Kapitel):	Wichtigste Änderungen:
Allgemeine Ökonomie- gebäude und Infrastruktur (Kap. 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude für Nutztierhaltung in separatem Kapitel 6</li> <li>• Einschliesslich bisherige Spezialgebäude aus den Kapiteln Gemüsebau, Obst- und Beerenbau, Gartenbau und Rebbau</li> <li>• Landwirtschaftliche Wertansätze für Büro und Angestelltenzimmer</li> <li>• Neue Räume aufgenommen (z. B. in Kap. Technikräume)</li> <li>• Bewertung von speziell genutzten Plätzen möglich</li> </ul>
Büro (Kap. 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separate Bewertung, wenn von Wohnraum abgetrennt</li> </ul>
Angestelltenzimmer und weitere Personalräume (Kap. 5.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separate Bewertung nur, wenn das Zimmer zu keiner Wohnung gehört</li> <li>• Landwirtschaftliche Wertansätze nach m<sup>2</sup> (bzw. nach Einheit)</li> </ul>
Werkstätten, Remisen, Lagerräume (Kap. 5.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Abstufung nach Verkehrslage</li> <li>• Separater Ansatz für Werkstatt mit hoher Einfahrt</li> <li>• Bewertung Einstellplatz unter Vordach nur wenn Vordachtiefe &gt; 3 m</li> </ul>
Technikräume (Kap. 5.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Räume mit speziellen Funktionen wie Heizraum, Pflanzenschutzmittelraum, Bewässerungs-/Fertigungsraum</li> </ul>
Kühlräume (Kap. 5.8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Wertansatz für Kühlzelle</li> </ul>
Arbeits- und Verarbeitungs- räume (Kap. 5.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze gemäss speziellen Ansprüchen (z.B. für Verarbeitung von küchenfertigen Produkten)</li> <li>• Berücksichtigung Wertschöpfung</li> </ul>
Verkaufs-, Degustations- räume (Kap. 5.10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung Ausbau und Wertschöpfung</li> </ul>
Lagerplätze, Hartbeläge usw. (Kap. 5.11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu auch für Hofplätze mit besonderer, bewilligter Funktion möglich</li> </ul>
Biomasseanlagen (Kap. 5.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Wertansatz für landwirtschaftlich bewilligte Anlagen</li> </ul>
Gebäude für die Nutztierhaltung (Kap. 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Reduktion bei nicht ganzjährig benutzten Gebäuden</li> </ul>
Raufutterverzehrende Nutztiere (Kap. 6.3.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Erhöhung des Zuschlages für Laufstall</li> <li>• Neuer Wertansatz für automatische Futterbereitung</li> <li>• Kälbertränkeautomat wird nicht mehr bewertet (Inventar)</li> </ul>
Pferdeställe (Kap. 6.3.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze nach Boxenpreisniveau und Stalleinrichtung abgestuft (nicht mehr nach Verkehrslage)</li> <li>• Neue Wertansätze für Reitplätze und Hallen</li> </ul>
Schweinställe (Kap. 6.3.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatische Entmistung ist neu im Stallansatz enthalten (also Abzug, wenn nicht vorhanden)</li> </ul>
Geflügelställe (Kap. 6.3.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatische Fütterung ist neu im Stallansatz enthalten (also Abzug, wenn nicht vorhanden)</li> <li>• Wertansatz bei Geflügelmast nach m<sup>2</sup> (nicht mehr nach Tierplätzen)</li> <li>• neuer Zuschlag für die Wärmerückgewinnung</li> </ul>
Futter- und Strohlager (Kap. 6.3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höchstansatz für Dürrfutterlage nur wenn auch Reserve vorhanden ist</li> <li>• Neuer Wertansatz für Strohlager, Bewertung über Mistsystem</li> </ul>
Hofdüngerlager (Kap. 6.3.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abzug wenn fehlende Güllesilo-Abdeckung</li> </ul>
Einfache Ställe (Kap. 6.3.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze je m<sup>2</sup> Geschossfläche (statt Bruttofläche)</li> </ul>

**Bewertung anhand Gestehungs-  
kosten**

Sind landwirtschaftliche Betriebsbe-  
standteile zu bewerten, für welche  
die Schätzungsanleitung keine direk-  
ten oder ähnlichen Normen enthält,  
kann die Bewertung ausgehend von  
den Gestehungskosten erfolgen. Die  
Umrechnung von den Gestehungskos-  
ten in den Ertragswert hängt dabei  
vom Wertniveau des betreffenden Be-  
triebszweiges ab (Umrechnungsfakto-  
ren gemäss *Tabelle 4*). Das heisst, dass  
der Ertragswert einer im Boden ver-  
legten Gülleleitung bei einem Milch-  
wirtschaftsbetrieb ausgehend von  
20% der Gestehungskosten, bei ein-  
em Schweinehaltungsbetrieb ausge-  
hend von 45% der Gestehungskosten  
ermittelt wird.

**Wohnungen**

Bei der Bewertung des Wohnhauses  
auf Landwirtschaftsbetrieben haben  
sich die grössten Auswirkungen erge-  
ben. Die Änderungen betreffen nicht  
die Grundlagen, sondern die Frage  
der Abgrenzung zur nichtlandwirt-  
schaftlichen Bewertung: Wieviel  
Raumeinheiten (RE, 1 RE Zimmer mit  
15 bis 18 m<sup>2</sup>) soll zum landwirt-

Tabelle 4: **Betriebszweig**

Bauten und Anlagen für	Prozentsatz der Gestehungskosten
Raufutterverzehrer (ohne Pferde)	20%
Pferdehaltung	45%
Schweine- und Geflügelhaltung	45%
Gemüsebau	75%
Obst- und Beerenbau	40%
Gartenbau	55%

schaftlichen Ertragswert bewertet werden? Bisher wurde die Anzahl Raumeinheiten, die landwirtschaftlich zu bewerten waren, aufgrund von Betriebstyp und Betriebsgrösse festgelegt. Neu wird für die landwirtschaftliche Bewertung der Betriebsleiterwohnung vorausgesetzt, dass es sich beim Landwirtschaftsbetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt (mindestens 1.0 Standardarbeitskraft oder tiefere kantonale Vorgabe).

Zudem wird nur noch die Betriebsleiterwohnung, und zwar bis zu einer Grösse von 14 Raumeinheiten, landwirtschaftlich bewertet. Alle anderen Wohnungen auf dem Gewerbe, also auch die Stöckliwohnung, werden nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet. Wohnungen auf Betrieben, die kein Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts darstellen, werden nicht mehr landwirtschaftlich bewertet. Da die Frage, ob es sich beim zu bewertenden Landwirtschaftsbe-

trieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder nicht, eine entscheidende Bedeutung bei der Festlegung des Ertragswertes der Betriebsleiterwohnung hat, ist in Zweifelsfällen eine Feststellungsverfügung der kantonalen Bodenrechtsbehörde zu verlangen.

### Objektive Kriterien

Die Festlegung der Betriebsleiterwohnung, die landwirtschaftlich bewertet wird, erfolgt nach objektiven Kriterien, ist also unabhängig von der aktuellen Nutzung und dem Willen des Eigentümers (siehe *Kasten Kriterien*). 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. Die nichtlandwirtschaftliche Bewertung der anderen Wohnungen als die des Betriebsleiters stützt sich auf die langfristig erzielbaren Mietzinse. Die massgeblichen Mietzinse sind aber so festzulegen, dass die wichtigen Einflussfaktoren für den Mietwert wie die Distanz zum Dorf oder zum öffentlichen Verkehr und auch die Immissionen eines Bauernhofes (Lärm, Geruch, etc.) berücksichtigt sind.

### Übergabewert steigt

Mit dieser Neuregelung steigt einerseits der Hofübergabewert teilweise

### Kriterien für die Bestimmung der Betriebsleiterwohnung

- Die Wohnung wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt.
- Die Wohnung liegt beim Hauptbetriebszentrum.
- Die Wohnung weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten Raumeinheiten auf.
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, respektive im untersten Wohngeschoss des Wohngebäudes.

### Das ändert sich bei der Wohnhausbewertung

- Wohnraum zum Ertragswert nur noch für landw. Gewerbe
- Betriebsleiterwohnung
  - bis 14 Raumeinheiten landw. Bewertung
  - Anstieg Ertragswert um rund 5%
  - Anstieg Mietwert um rund 12%
- Büro und Angstelltenzimmer landw. Bewertung
- Andere Wohnungen (alle ausser Betriebsleiterwohnung)
  - Bewertung auf Basis Marktmiete (massiver Wert- und Mietwertanstieg)

massiv an. Andererseits ändert sich der Wert der Betriebsleiterwohnung nicht, wenn der Betrieb vergrössert wird. Bei mittleren und grösseren Betrieben wurden nach der bisherigen Anleitung meist zwei Wohnungen landwirtschaftlich bewertet, die Betriebsleiterwohnung und die Wohnung des pensionierten Bauernpaares. Neu wird die Wohnung des pensionierten Bauernpaares, sofern diese nicht als Betriebsleiterwohnung festgelegt wird, nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet. In einem Beispiel (siehe *Tabelle 5*), bei dem nach der alten Schätzung ein Teil der Stöckliwohnung noch landwirtschaftlich bewertet wurde, steigt der Wert der beiden Wohnungen von Fr. 174 145 auf Fr. 270 943, also um Fr. 96 798. Die Finanzierung durch den Käufer ist möglich, weil der Wert zu 100 Prozent in der Belastungsgrenze berücksichtigt ist. Durch die generierbaren Mietinkünfte sollte der höhere Finanzierungsbedarf in der Regel auch tragbar sein. Die Höherbewertung der Stöckliwohnung ermöglicht es den Eltern zu wählen, ob sie auf dem Betrieb bleiben oder mit dem Kaufpreis lieber anderswo wohnen möchten. ■

Tabelle 5: **Wertanstieg Wohnraum in Bauernhaus mit Betriebsleiterwohnung und Stöckli**

	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 (Fr.)	4998	6015	5608	12000
Wert Wohnung Landwirtschaft (Fr.)	67 545	63 525	70 943	
Wert nichtlandwirtschaftlich (Fr.)		43 077		200 000
Total pro Wohnung (Fr.)	67 545	106 600	70 943	200 000
Wert beide Wohnungen (Fr.)		174 145		270 943
Wertanstieg beide Wohnungen (Fr.)				96 798

*Milchwirtschaftsbetrieb (Gewerbe) mit 18 ha und etwas Schweinemast. Zwei Wohnhäuser mit je einer Wohnung. Bisher landwirtschaftliche Bewertung für 13.0 RE, neu nur noch für die Betriebsleiterwohnung mit 7.9 RE. (RE=Raumeinheit)*

### Autoren

Martin Würsch,  
Leiter Agriexpert,  
Martin Goldenberger,  
Leiter Bewertung  
und Recht, und Ruedi  
Streit, stv. Leiter  
Bewertung und Recht,  
Agriexpert, Laurstrasse  
10, 5201 Brugg

Das Merkblatt kann  
online unter  
[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch) →  
Leserservice →  
Downloads heruntergeladen werden