

---

# Das Wohnhaus bei der Ertragswertschätzung

Ruedi Streit, dipl. Ing.-Agr. ETH<sup>1</sup>

## *Inhalt*

1. Einleitung .....	114
2. Das Wohnhaus als Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes.....	115
2.1 Landwirtschaftliches Gewerbe gem. Art. 7 BGG.....	115
2.2 Wohnhaus erforderlich?.....	116
2.3 Bedarf an landwirtschaftlichem Wohnraum zum Gewerbe .....	117
2.4 Raumplanung.....	118
2.4.1 Einfluss der Raumplanung beim Bauen ausserhalb Bauzone .....	118
2.4.2 Grundsätze der Raumplanung .....	119
2.4.3 Einordnung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone .....	121
3. Der landwirtschaftliche Ertragswert.....	121
3.1 Tragbare Hofübernahme aus der Erbteilung.....	121
3.2 Frühere Bewertung des Wohnhauses.....	122
3.2.1 Schätzungsanleitung 1979.....	122
3.2.2 Schätzungsanleitung 1986.....	123
3.2.3 Schätzungsanleitung 1996.....	124
3.2.4 Schätzungsanleitung 2004.....	124
3.2.5 Übersicht über die Bewertungen des Wohnhauses in den Schätzungsanleitungen 1979 bis 2004.....	125
3.3 Bewertung nach der Schätzungsanleitung 2018 .....	126
3.3.1 Grundsätze der Ertragswertberechnung der VBB .....	126
3.3.2 Wesentliche Neuerungen der Schätzungsanleitung 2018.....	128
4. Die landwirtschaftliche Bewertung des Wohnhauses.....	129
4.1 Bewertung Wohnhaus in der Schätzungsanleitung 2018.....	129
4.2 Änderungen gegenüber der bisherigen Bewertung .....	131

<sup>1</sup> Ruedi Streit ist stellvertretender Leiter des Bereiches Bewertung und Recht bei Agriexpert, einem Geschäftsbereich des Schweizer Bauernverbandes. In der vom Bundesamt für Landwirtschaft eingesetzten Arbeitsgruppe zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes war er Sekretär der Arbeitsgruppe.

4.2.1	Anpassung der Umrechnung in Raumeinheiten.....	131
4.2.2	Anpassungen beim Punktiersystem.....	131
4.2.3	Landwirtschaftlicher Mietwertansatz.....	132
4.2.4	Änderungen bei der nichtlandwirtschaftlichen Bewertung.....	133
4.3	Bewertungsbeispiel.....	133
4.4	Auswirkungen.....	134
5.	Bewertung Wohnhaus im Ausland.....	135

## 1. Einleitung

Per 1. April 2018 hat der Bundesrat Änderungen der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)<sup>2</sup> und eine neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (nachfolgend: Schätzungsanleitung 2018 oder SA 2018) in Kraft gesetzt<sup>3</sup>. Die Schätzungsanleitung 2018 ist der Anhang zur VBB und wird in der amtlichen Sammlung nicht veröffentlicht, kann aber beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), Vertrieb Publikationen, 3003 Bern, bezogen und im Internet von der Webseite des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW)<sup>4</sup> heruntergeladen werden. Zur Revision der Schätzungsanleitung 2018 ist auch ein Detailbericht auf der Webseite des BLW verfügbar.

Gegenüber der bisherigen Schätzungsanleitung, gültig seit dem 1. Februar 2004, sind verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Von besonderer Bedeutung sind die Änderungen bei der Ertragswertschätzung des Wohnhauses. Im vorliegenden Artikel wird darauf näher eingegangen.

<sup>2</sup> Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB, SR 211.412.110).

<sup>3</sup> AS 2018 999.

<sup>4</sup> BLW Admin, Instrumente > Boden- und Pachtrecht > Bodenrecht. [www.blw.admin.ch](http://www.blw.admin.ch) (besucht am 30. Juli 2018).

## 2. Das Wohnhaus als Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes

### 2.1 Landwirtschaftliches Gewerbe gem. Art. 7 BGG

Das bäuerliche Bodenrecht<sup>5</sup> unterscheidet zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 6 BGG) und landwirtschaftlichen Gewerben (Art. 7 und 5 BGG). Das landwirtschaftliche Gewerbe wird in Art. 7 BGG wie folgt definiert:

*Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe; im Allgemeinen*

<sup>1</sup> *Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.*

<sup>2</sup> *Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe.*

<sup>3</sup> *Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2).*

<sup>4</sup> *Zudem sind zu berücksichtigen:*

*a. die örtlichen Verhältnisse;*

*b. die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind;*

*c. die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke.*

<sup>4bis</sup> *Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der Artikel 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.*

<sup>5</sup> *Ein gemischtes Gewerbe gilt als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat.*

Ein einzelnes oder mehrere landwirtschaftliche Grundstücke werden demnach als landwirtschaftliches Gewerbe bezeichnet, sofern die Anforderungen gemäss Art. 7 BGG erfüllt werden. Gegenstand des Gewerbebegriffes ist die Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen als rechtliche, nämlich eigentumsmäßige Einheit, wobei zusätzlich auch eine wirtschaftliche und räumliche Einheit verlangt

<sup>5</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG, SR 211.412.11).

wird<sup>6</sup>. Statt der wirtschaftlichen Einheit wird jedoch eine funktionale Einheit verlangt. Eine solche Einheit besteht, wenn die Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen zusammenpassen, sodass sie als Grundlage eines Landwirtschaftsbetriebes einheitlich von einem gemeinsamen Zentrum aus bewirtschaftet werden können<sup>7</sup>.

Für landwirtschaftliche Gewerbe gelten nach Art. 4 Abs. 1 BGGB besondere Bestimmungen. Es sind dies<sup>8</sup>:

- das Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 Bst. a BGGB);
- der Zuweisungsanspruch in der Erbteilung für geeigneten Selbstbewirtschafter innerhalb der Familie (Art. 11 ff. BGGB);
- der Zuweisungsanspruch des selbstbewirtschaftenden Gesamt- oder Miteigentümers bei der Auflösung eines vertraglich begründeten Gesamt- oder Miteigentums (Art. 36 BGGB);
- das Kaufs- oder Vorkaufsrecht bei lebzeitiger Veräusserung für Selbstbewirtschafter (Art. 25 ff. und 42 ff. BGGB).

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes wirkt auch bestimmend in anderen Gesetzen (LPG, RPG, ZGB)<sup>9</sup>.

## 2.2 Wohnhaus erforderlich?

Die für ein landwirtschaftliches Gewerbe verlangte Anforderung einer Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen orientierte sich an der Gerichtspraxis zum alten Recht<sup>10</sup>. Die Gesamtheit musste geeignet sein, um einem Eigentümer oder Pächter als Lebenszentrum und Grundlage eines Landwirtschaftsbetriebes zu dienen. Dazu muss die Gesamtheit grundsätzlich ein Wohnhaus und die für den Bestand des Gewerbes essentiellen Wirtschaftsgebäude enthalten. Diese können nicht durch gemietete oder gepachtete Gebäude ersetzt werden<sup>11</sup>. Bei fehlenden Gebäuden ist jedoch die Möglichkeit, diese zu erstellen, zu berücksichtigen (siehe Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB).

<sup>6</sup> EDUARD HOFER, in: Andres Büsser et al. (Hrsg.), Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2011 (nachfolgend mit AUTOR und Kommentar BGGB zitiert), N 15 zu Art. 7.

<sup>7</sup> HOFER, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 15b zu Art. 7.

<sup>8</sup> CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 2 zu Art. 4.

<sup>9</sup> HOFER, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 17 zu Art. 7.

<sup>10</sup> HOFER, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 13 zu Art. 7.

<sup>11</sup> HOFER, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 21 zu Art. 7.

Dass zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe normalerweise ein Wohnhaus gehört, war besonders bei Betrieben mit Tierhaltung, wo eine täglich mehrmalige Überwachung notwendig ist, unbestritten<sup>12</sup>. Dabei muss das Wohnhaus Bestandteil der eigentümlich-mässigen Einheit sein. Die Rechtsprechung zum Raumplanungsrecht hat jedoch dazu geführt, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe auch ohne Wohnhaus vorliegen kann<sup>13</sup>. Wenn aber zu einem Gewerbe, das auch ohne Wohnhaus bestehen könnte, ein Wohnhaus gehört, bildet es Bestandteil des Gewerbes<sup>14</sup>.

### 2.3 Bedarf an landwirtschaftlichem Wohnraum zum Gewerbe

Aus den gesetzlichen Bestimmungen des BGGB ist nicht abzuleiten, in welchem Umfang für ein landwirtschaftliches Gewerbe Wohnraum vorhanden sein muss. Obwohl in der Schätzungsanleitung eine Unterscheidung zwischen landwirtschaftlichem und nichtlandwirtschaftlichem Wohnraum vorgenommen wird, ist diese Abgrenzung für die Anwendung des BGGB nicht massgeblich<sup>15</sup>. So hat das Bundesgericht die Nichtabtrennung eines Stöcklis gestützt, auch wenn neben der Stöckliwohnung noch zwei weitere Wohnungen auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe vorhanden waren<sup>16</sup>. Aus dem Urteil lässt sich ableiten:

- 1) Ein Stöckli darf im konkreten Fall nicht abgetrennt werden, auch wenn nachher noch zwei Wohnungen vorhanden sind.
- 2) Nicht die Wohnfläche, sondern die Anzahl Wohneinheiten ist massgeblich.
- 3) Die Schätzungsanleitung bildet keine geeignete Grundlage für die Bestimmung des objektiven Wohnraumbedarfes.
- 4) Das Urteil bedeutet aber nicht, dass die drei Wohnungen zum landwirtschaftlichen Ertragswert zu schätzen sind. Für die Bewertung gelten die Bestimmungen der Schätzungsanleitung.

Für die Beurteilung des Ausmasses an betriebsnotwendigem Wohnraum sind zu berücksichtigen<sup>17</sup>:

- der Generationenwechsel und Raumbedarf für die abtretende Generation (massgebend ist nicht die Wohnfläche, sondern die Zahl der Wohneinheiten);
- die Bedürfnisse der Pächterfamilie;
- die Änderung von Bewirtschaftungsformen.

<sup>12</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 25 zu Art. 7.

<sup>13</sup> BGE 121 II 307, E. 3b (Beispiel).

<sup>14</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 26 zu Art. 7.

<sup>15</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 21a und 22 zu Art. 6.

<sup>16</sup> Urteil vom 4. September 1995, in BIAR 1997, S. 7 f.; HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 22 zu Art. 6.

<sup>17</sup> MARGRET HERRENSCHWAND/CHRISTOPH BANDLI (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 7a zu Art. 60.

Nichtbetriebsnotwendiger Wohnraum ist als nichtlandwirtschaftlicher Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes zu bezeichnen. Wenn eine nichtbetriebsnotwendige Wohnung auf einem selbständigen Grundstück steht, stellt sie einen nichtlandwirtschaftlichen Vermögensbestandteil dar, der dem BGGB nicht untersteht (auch wenn das Grundstück aufgrund seiner Grösse dem BGGB unterstellt bleibt). Ist eine Abtrennung von Wohnhäusern, welche den Bedarf der Bewirtschafterfamilie einschliesslich abtretender Generation und allfälliger Angestellter übersteigt, schlecht möglich (Gebäude stehen nahe beieinander, sind verschachtelt oder zusammengebaut) oder befinden sich alle Wohnungen im gleichen Gebäude, soll das Ganze integral zugewiesen werden. Die Bewertung der über dem landwirtschaftlichen Bedarf liegenden Wohnungen, z.B. für die Belastungsgrenze, hat aufgrund von Art. 10 Abs. 3 BGGB zum Ertragswert, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, zu erfolgen<sup>18</sup>.

## 2.4 Raumplanung

### 2.4.1 Einfluss der Raumplanung beim Bauen ausserhalb Bauzone

Seit Einführung des Raumplanungsgesetzes (RPG)<sup>19</sup> sind die baulichen Möglichkeiten ausserhalb von Bauzonen stärker geregelt worden. Ob ausserhalb von Bauzonen ein Wohnhaus erstellt werden kann und, wenn ja, wieviel Wohnraum zulässig ist, wird vom Raumplanungsrecht bestimmt. Für Wohnbauten ausserhalb von Bauzonen gelten heute Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV<sup>20</sup>:

*Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)*

<sup>3</sup> *Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.*

Eine Baubewilligung darf zudem nur erteilt werden, wenn weitere Bedingungen eingehalten werden:

<sup>4</sup> *Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:*

- a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;*
- b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und*
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.*

Ob die dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters auf dem Hof unentbehrlich ist, hängt gemäss Bundesgericht insbesondere von der Distanz zur Bauzone sowie von

<sup>18</sup> HOFER, Kommentar BGGB (Fn. 6), N 138 zu Art. 7 und N 28 zu Art. 10.

<sup>19</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700).

<sup>20</sup> Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (RSR 700.1).

den betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben ab<sup>21</sup>. Die Abtrennung eines Wohnhauses wurde in einem Streitfall verweigert, weil der Landwirt nach der Abtrennung keine Wohnstätte in vernünftiger Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb mehr gehabt hätte (die Alternative lag in einer Distanz von 9.5 Kilometern mit beträchtlicher Höhendifferenz)<sup>22</sup>.

Die raumplanungsrechtliche Einstufung von Wohnraum auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken kann daher für die Bewertung einen massgeblichen Einfluss erhalten.

## 2.4.2 Grundsätze der Raumplanung

Ein wichtiges Ziel des Raumplanungsrechtes ist die Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs. 1 RPG). Damit sind Bauten ausserhalb der Bauzone nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Umsetzung des Raumplanungsrechtes haben die Behörden verschiedene Planungsgrundsätze zu beachten (Art. 3 RPG). Demnach ist die Landschaft zu schonen, indem für die Landwirtschaft genügend geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben sollen. Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben und Wälder ihre Funktion erfüllen können. Weiter sind Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Weiter sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 Abs. 4 RPG).

Massnahmen der Raumplanung sind die Richtpläne der Kantone, Konzepte und Sachpläne des Bundes sowie die Nutzungspläne, die vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen zu unterscheiden haben (zu Richtplänen der Kantone: Art. 6 ff. RPG; zu Konzepten und Sachplänen des Bundes: Art. 13 RPG; zu Nutzungsplänen: Art. 14 RPG).

Für die Landwirtschaftszone gelten die folgenden Bestimmungen:

### *Art. 16 Landwirtschaftszonen*

*<sup>1</sup> Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:*

*a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird;*

*oder*

<sup>21</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 21 zu Art. 6, mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006.

<sup>22</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 21 zu Art. 6, mit Hinweis auf BGE 121 III 75, E. 3c, in BIAr 1997, S. 7 f.

*b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.*

<sup>2</sup> *Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgedient.*

<sup>3</sup> *Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.*

Für spezielle Nutzungen hat der Gesetzgeber zusätzliche Bestimmungen eingeführt: Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG), Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) und in «Intensivlandwirtschaftszonen», wenn sie über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 RPG), sowie für Bauten und Anlagen zur Pferdehaltung (Art. 16a<sup>bis</sup> RPG).

Für die Bewertung von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen ist zudem das Benutzungsverbot in Art. 16b RPG zu beachten:

*Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung*

<sup>1</sup> *Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24e nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.*

<sup>2</sup> *Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.*

Bauten und Anlagen dürfen sodann nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzungen für eine Bewilligung ist die Übereinstimmung mit dem Zweck der Nutzungszone und eine genügende Erschliessung (Art. 22 RPG).

Wenn eine Baute oder Anlage nicht dem Zweck der Nutzungszone ausserhalb der Bauzone entspricht, kann sie dennoch aufgrund verschiedener Ausnahmebestimmungen bewilligt werden:

- wegen Standortgebundenheit (Art. 24 RPG);
- für eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG);
- für die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Art. 24b RPG);
- zwecks Bestandesschutzes für bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG);
- für die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und den Erhalt schützenswerter Bauten und Anlagen (Art. 24d RPG);
- für die hobbymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG).



### 2.4.3 Einordnung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone

Bestehende Wohnbauten in der Landwirtschaftszone können demnach wie folgt eingeordnet werden:

<i>Einstufung</i>	<i>Abgrenzung</i>	<i>Nutzungsmöglichkeit</i>
zonenkonform	zu Betrieb/Gewerbe	landwirtschaftlich
zonenfremd	altrechtlich (vor 1. Juli 1972 zonenfremd)	Erweiterung, freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau
	neurechtlich (nach 1. Juli 1972 zonenfremd)	wie bisher, kein Ersatzbau

Tabelle 1: zonenkonform und zonenfremde Wohngebäude (eigene Darstellung)

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten von Wohnbauten, in Abhängigkeit von ihrer Rechtmässigkeit, könnte auch bei der Verkehrswertbewertung einen Einfluss haben (Bewertung von Standortunterschieden). So kann bei zonenkonformen Wohnbauten, die zeitgemäss umgebaut, geändert und erneuert werden können, ein längerfristiger Bestand angenommen werden als bei neurechtlich erstellten, heute aber nicht mehr zonenkonformen Bauten, für die ein Ersatzbau nicht mehr möglich ist. Bei der Ertragswertbewertung ist eine entsprechende Berücksichtigung jedoch nicht vorgesehen.

## 3. Der landwirtschaftliche Ertragswert

### 3.1 Tragbare Hofübernahme aus der Erbteilung

Die Übernahme eines Hofes in der Familie zum Ertragswert ist das wichtigste Instrument zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes entsprechend dem Verfassungsauftrag<sup>23</sup>. Das BGGB bestimmt nicht nur, wie der Ertragswert zu berechnen ist (Art. 10 BGGB), sondern auch, dass ein selbstbewirtschaftender und geeigneter Erbe sich das landwirtschaftliche Gewerbe in der Erbteilung zum Ertragswert zuweisen lassen kann (Art. 11 und 17 BGGB).

Der Ertragswert ist gemäss Art. 10 BGGB wie folgt zu bestimmen:

#### *Art. 10 Ertragswert*

<sup>1</sup> *Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.*

<sup>2</sup> *Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.*

<sup>23</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGGB, N 4 zu Art. 10.

<sup>3</sup> *Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.*

Ein massgebliches Element der Berechnung ist die landesübliche Bewirtschaftung, die für die Bestimmung des Ertrages als Basis zu gelten hat. Mit dieser Bestimmung ist ausgeschlossen, dass der Ertragswert aufgrund der Buchhaltungsergebnisse des Betriebes berechnet wird.

Die Regelung der Berechnungsart, der Bemessungsperiode und weiterer Einzelheiten der Schätzung werden an den Bundesrat delegiert. Mit der Schätzungsanleitung als Anhang der VBB erfüllt der Bundesrat diesen Auftrag des Gesetzgebers.

Der Ertragswert kommt im BGG in drei Bereichen zur Anwendung<sup>24</sup>, nämlich bei der:

- Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert;
- Übernahme von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum doppelten Ertragswert;
- Verhinderung der Überschuldung durch die Belastungsgrenze, die sich auf den Ertragswert stützt

Ein weiterer Anwendungsbereich für den landwirtschaftlichen Ertragswert ist die Feststellung des höchstzulässigen Pachtzinses im landwirtschaftlichen Pachtrecht.

## 3.2 Frühere Bewertung des Wohnhauses

### 3.2.1 Schätzungsanleitung 1979<sup>25</sup>

Die heute geltende Schätzungsmethode des landwirtschaftlichen Ertragswertes gründet auf einer umfassenden Überprüfung und Überarbeitung der Ertragswertschätzung, die eine Expertenkommission in den Jahren 1975–1978 im Auftrag des Bundesrates vornahm. Eine Beschreibung der vor der Revision geltenden Regelung findet sich in der Dissertation von Eduard Hofer<sup>26</sup>.

Gestützt auf die Arbeiten der Expertenkommission wurde die Schätzungsanleitung 1979 erlassen (in Ausführung von Art. 6 LEG<sup>27</sup>). Als Schätzungsmethode wurde

<sup>24</sup> HOFER (Fn. 6), Kommentar BGG, N 7a zu Art. 10.

<sup>25</sup> Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979, Anhang zum Eidgenössischen Schätzungsreglement vom 28. Dezember 1951 (Fassung vom 18. Juni 1979).

<sup>26</sup> EDUARD HOFER, Die neue Konzeption der Ertragswertschätzung in der Schweiz, Diss., ETH 6762, Brugg 1981, S. 93 ff.

<sup>27</sup> Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. Dezember 1940, aufgehoben durch Art. 93 lit. b BGG.

die Einzelbewertungsmethode eingeführt<sup>28</sup>. Mit dieser wird der Betrieb in einzelne Elemente (z.B. Boden, Wohnhaus, Ökonomiegebäude usw.) aufgeteilt, die alle separat bewertet werden.

Der Wertanteil des Wohnhauses wurde aus dem Anteil am Buchwert von Eigentümerbetrieben abgeleitet (Ertragswertanteil Wohnhaus CHF 41'865.-). Aufgrund einer Erhebung von Marktmieten ist für das Wohnhaus ein Ertragswert von CHF 51'420.- ermittelt worden (Differenz CHF 9'555.- oder 23% höher).

Die Wohnhausbewertung erfolgte über die Aufnahme der zu bewertenden Räume in Raumeinheiten. Die Unterschiede im Ausbau und in den Einrichtungen werden mit einer Punktierung erhoben. Ausgehend von einer mittleren Wohnungsgrösse von 8.9 Raumeinheiten und einer mittleren Punktzahl von 105 Punkten ist ein Mietwert von CHF 4.45 pro Punkt und Raumeinheit festgelegt worden. Der mittlere Mietwertansatz wurde zudem aufgrund der Betriebsgrösse angepasst.

### 3.2.2 Schätzungsanleitung 1986<sup>29</sup>

Für die Revision 1985 standen die Ergebnisse einer Umfrage über die Verhältnisse der Wohngebäude bei den Testbetrieben für die zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten zur Verfügung<sup>30</sup>. Demnach umfasste der Wohnraum der Normalbetriebe Tal die Wohnung der Betriebsleiterfamilie mit durchschnittlich 8.57 Raumeinheiten, Wohnraum in einer zweiten Wohnung (hauptsächlich Wohnrecht) mit durchschnittlich 1.91 Raumeinheiten und vermieteter Wohnraum von durchschnittlich 0.23 Raumeinheiten<sup>31</sup>.

Der landwirtschaftliche Normalbedarf, der mit dem landwirtschaftlichen Mietwertansatz bewertet wird, war im Talgebiet von der landwirtschaftlichen Nutzfläche und im Hügel- und Berggebiet vom Tierbestand abhängig (z.B. für Betriebe im Talgebiet bis zehn Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche: 0.9 Raumeinheiten je Hektare). Als mittlerer Mietwertansatz wurden CHF 5.45 pro Punkt und Raumeinheit bestimmt. Neben dem landwirtschaftlichen Normalbedarf variierte auch der Mietwertansatz entsprechend der Betriebsgrösse.

<sup>28</sup> Bericht der Expertenkommission für die Revision des Eidgenössischen Schätzungsreglements an das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, Ausgabe 1978, Bern 1978.

<sup>29</sup> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986, Anhang zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 28. Dezember 1951 (Fassung vom 7. Mai 1986).

<sup>30</sup> Landwirtschaftlicher Ertragswert, Revision der Schätzungsnormen 1986, Detailbericht der Studienkommission, Ausgabe 1985, Bern 1985.

<sup>31</sup> Landwirtschaftlicher Ertragswert (Fn. 30).

## Betriebsgrösse inkl. Pachtland

<i>Talgebiet</i>	<i>Berg- und Hügelgebiet</i>	<i>Ansatz</i>
ha LN, bis 10	GVE, normalisiert bis 15	Fr./P. und RE 4.10
10 – 12	15 – 18	4.45
12 – 15	18 – 22	4.85
15 – 18	22 – 26	5.25
18 – 22	26 – 31	5.60
22 - 26	31 – 36	6.00
über 26	über 36	6.40

Tabelle 2: Kapitel 4.6, Ansätze für die Umrechnung der Punkte in Mietwerte (CHF pro Punkt und RE), Schätzungsanleitung 1986.

Der Wohnraum über dem landwirtschaftlichen Normalbedarf war zum effektiv erzielbaren Mietzins zu schätzen.

### 3.2.3 Schätzungsanleitung 1996<sup>32</sup>

Hauptsächliche Neuerung war bei den Wohngebäuden die Abgrenzung des landwirtschaftlichen Normalbedarfes nach arbeitswirtschaftlichen Kriterien. Demnach wurden je Betriebszweig Standardwerte festgelegt, die sich an den durchschnittlichen Verhältnissen orientierten.

Zudem wurde die Abstufung der Wertansätze je Raumeinheit aufgrund der Betriebsgrösse aufgehoben. Damit wurde jede Raumeinheit, ob sie zu einem grossen oder kleinen Betrieb gehört, mit dem gleichen Wertansatz bewertet.

Der landwirtschaftliche Normalbedarf wurde mit dem Ansatz von CHF 6.40 pro Punkt und Raumeinheit bewertet.

Der über dem Normalbedarf vorhandene Wohnraum war mit dem langfristig erzielbaren Mietzins, der mit dem Kapitalisierungssatz, ausgehend vom Hypothekenzinssatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten, kapitalisiert wird, zu bewerten.

### 3.2.4 Schätzungsanleitung 2004<sup>33</sup>

Mit der Schätzungsanleitung 2004 war der Wohnraum neu, entsprechend den Raumeinheiten nach dem Schätzerhandbuch<sup>34</sup>, aufzunehmen. Damit wies die gleiche Wohnung eine um rund 0.7 höhere Anzahl Raumeinheiten auf.

<sup>32</sup> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 28. Oktober 1995, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 25. Oktober 1995).

<sup>33</sup> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 26. November 2003).

Die Bestimmung des landwirtschaftlichen Normalbedarfes erfolgte aufgrund der Zuordnung zu einem Betriebstyp und in Abhängigkeit von Fläche oder Tierzahl.

Der Mietwertansatz für den landwirtschaftlichen Normalbedarf wurde bei CHF 5.70 pro Punkt und Raumeinheit festgelegt. Der tiefere Ansatz wurde mit der Erhöhung des Wohnraumes aufgrund der Bewertung der Raumeinheiten nach dem Schätzerhandbuch und mit den verminderten Zinssätzen für die Mietwertkapitalisation begründet.

Für die Bewertung des Wohnraumes über dem Normalbedarf war beim Kapitalisierungssatz auf den durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten der letzten fünf Jahre abzustellen.

### 3.2.5 Übersicht über die Bewertungen des Wohnhauses in den Schätzungsanleitungen 1979 bis 2004

In der Übersicht erfolgten seit 1979 bei der Bewertung des Wohnhauses folgende Änderungen:

	1979	1986	1996	2004
Methode	Einzelbewertung	Einzelbewertung	Einzelbewertung	Einzelbewertung
Umfang	Raumeinheit	Raumeinheit	Raumeinheit	Raumeinheit
Ausstattung	Punktierung	Punktierung	Punktierung	Punktierung
Abgrenzung landw. Normalbedarf	aufgrund LN oder Tierbestand je Grössenklasse	aufgrund Anzahl Raumeinheit je ha LN oder Grossvieheinheit	aufgrund Standardarbeitstage	aufgrund Zuteilung zu Betriebstyp und je LN oder GVE
Differenzierung Normalbedarf nach Betriebsgrösse	ja	ja	keine	keine
Landwirtschaftlicher Mietwertansatz	im Mittel CHF 4.45 pro Punkt und Raumeinheit	im Mittel CHF 5.45 pro Punkt und Raumeinheit	CHF 6.40 pro Punkt und Raumeinheit	CHF 5.70 pro Punkt und Raumeinheit
Wertbasis für nichtlandw. genutzten Wohnraum	Marktmiete	langfristig erzielbarer Mietzins	langfristig erzielbarer Mietzins	langfristig erzielbarer Mietzins

<sup>34</sup> SVKG, SEK/SVIT, Schätzerhandbuch, Ausgabe 2000, Chur 2000.

	1979	1986	1996	2004
Nichtlandw. Kapitalisierungssatz	Zinssatz erste Hypothek	Zinssatz gemäss Schätzungsanleitung	Hypothekenzinssatz plus Zuschlag für Bewirtschaftungskosten	durchschnittlicher Zinssatz für erste Hypotheken der letzten fünf Jahre plus Zuschlag für Bewirtschaftungskosten
Wertanteil Wohnhaus	31%	32%	35%	47%

Tabelle 3: Veränderung der Bewertung von landwirtschaftlichem Wohnraum in der Zeit von 1979 bis 2004 (eigene Darstellung)

Wie die Übersicht zeigt, wurden seit der Neukonzeption 1979 die Bewertung des Wohnhauses und insbesondere auch die Bewertung des landwirtschaftlichen Normalbedarfes in verschiedenen Bereichen angepasst.

### 3.3 Bewertung nach der Schätzungsanleitung 2018<sup>35</sup>

#### 3.3.1 Grundsätze der Ertragswertberechnung der VBB

Ergänzend zu Art. 10 BGBB (siehe vorn Ziff. 3.1) hat der Bundesrat in der VBB die Art der Berechnung und die Bemessungsperiode wie folgt geregelt:

(Änderungen gültig ab 1. April 2018: ~~gestrichen~~ gegenüber vorher, unterstrichen neu eingefügt)

*Art. 1 Art der Berechnung und Bemessungsperiode*

<sup>1</sup> Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente), ~~zum mittleren Satz für erste Hypotheken,~~ bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Landgutsrente wird in der Regel das Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit aufgeteilt und zwar im Verhältnis zu deren Ansprüchen. Der auf das Landgut entfallende Anteil des Kapitalertrages entspricht der Landgutsrente.

<sup>3</sup> Als Bemessungsperiode gelten die Jahre 2009–2024. Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die ~~Jahre 1994–2010~~ Bemessungsperiode kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von ~~4.41–4.24~~ 4.24 Prozent.

Für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes nach Schätzungsanleitung sind folgende Grundsätze festgehalten:

<sup>35</sup> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 31. Januar 2018).

(Änderungen gültig ab 1. April 2018: ~~gestrichen~~ gegenüber vorher, unterstrichen neu eingefügt)

## Art. 2 Schätzung

<sup>1</sup> Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes findet sich im Anhang 1. Die Bestimmungen für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung) sind im Anhang geregelt. Es gelten folgende Grundsätze:

a. Bei landwirtschaftlichen Gewerben werden Boden, Ökonomie- und Alpgebäude, die Betriebsleiterwohnung sowie landwirtschaftlich benötigte Angestelltenzimmer nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen der Schätzungsanleitung geschätzt; Gebäude und Gebäudeteile, die landwirtschaftsnahen Nebentätigkeiten dienen, werden aufgrund der Betriebsergebnisse gemäss der Beschreibung in der Schätzungsanleitung geschätzt; zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung und Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten werden nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen geschätzt.

b. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden Boden sowie Ökonomie- und Alpgebäude nach den Bestimmungen der Schätzungsanleitung bewertet; Wohnraum, Gebäudeteile und Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten sind nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu bewerten.

<sup>2</sup> Die im Anhang 1 enthaltenen Normen Bestimmungen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexpertinnen und -experten verbindlich.

<sup>3</sup> Bei der Schätzung sind die mit den Gewerben und Grundstücken verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Protokoll festzuhalten.

Mit den Änderungen sind einerseits die Bemessungsperiode und der Zinssatz bestimmt und andererseits aber auch neue Grundsätze festgeschrieben worden, nämlich:

- der Unterschied zwischen landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken;
- die Betriebsbestandteile, die nach landwirtschaftlichen Normen zu bewerten sind;
- dass bei Gewerben andere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung nach nichtlandwirtschaftlichen Normen zu schätzen sind.

Der Grundsatz, wonach bei den Gebäuden aufgrund von Wertansätzen ein landwirtschaftlicher Mietwert bestimmt und dieser mittels eines Zinssatzes, der aufgrund der Restnutzungsdauer und des Zustands auszuwählen ist, zum Ertragswert kapitalisiert wird, bleibt unverändert bestehen.

### 3.3.2 Wesentliche Neuerungen der Schätzungsanleitung 2018

Die wesentlichste Änderung der Schätzungsanleitung betrifft die Abhängigkeit der Bewertung von der Einstufung als landwirtschaftliches Gewerbe oder als landwirtschaftliches Grundstück. Diese Änderung ist insbesondere für die Bewertung des Wohnhauses von Bedeutung. Nur bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe ist die Betriebsleiterwohnung nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen der Schätzungsanleitung zu schätzen<sup>36</sup>. Bisher hatte die Einstufung, ob es sich beim zu bewertenden Objekt um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder nicht, keine Bedeutung bei der Ertragswertschätzung.

Weitere wesentliche Änderungen (gemäss Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018) sind:

- die Berücksichtigung der raumplanungsrechtlichen Einstufung von Betriebszweigen oder Gebäuden und Gebäudeteilen (z.B. landwirtschaftliche Bewertung von Gebäuden zur Biomasseverwertung nur, wenn eine Bewilligung nach Art. 34 Abs. 2 RPV vorliegt; Schätzungsanleitung Kapitel 1.3.1);
- eine neue Bewertungsmethode für neue Kulturen mit mehrjähriger Aufbauphase (Schätzungsanleitung Kapitel 1.3.3);
- ein neues Kapitel mit Bewertungsnormen für allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastrukturen (Schätzungsanleitung Kapitel 5);
- eine neue Bewertungsmethode für Pferdeställe (Schätzungsanleitung Kapitel 6.3.2);
- Bewertungsnormen für die Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen (z.B. Einzäunung usw.; Schätzungsanleitung Kapitel 8.7);
- die Berücksichtigung von technischen Neuerungen.

Die Schätzungsanleitung enthält neu auch ein Bewertungsbeispiel für eine Photovoltaikanlage und eine Besenbeiz (Schätzungsanleitung Kapitel 1.3.4). Dabei handelt es sich um nichtlandwirtschaftliche Betriebsbestandteile, die nach den Grundsätzen in Art. 2 VBB nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu schätzen sind. Die Beispiele sind daher nicht als Normen zu verstehen.

Aus dem Detailbericht 2017 zur Revision der Schätzungsanleitung ist ersichtlich, dass im Mittel der Ertragswert um 14 Prozent ansteigt. Beim Wohnhaus (darin ist jedoch nur die Betriebsleiterwohnung enthalten) wird ein Anstieg von 5.03 Prozent, bei den Ökonomiegebäuden ein Anstieg von 11.66 Prozent und beim Boden ein Anstieg von 47.76 Prozent erwartet<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> Anleitung für die Schätzung (Fn. 35), Kap. 4.1.

<sup>37</sup> Detailbericht 2017 zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, 31. Januar 2018, S. 58 ff.



## 4. Die landwirtschaftliche Bewertung des Wohnhauses

### 4.1 Bewertung Wohnhaus in der Schätzungsanleitung 2018

Ein bestehendes Wohnhaus auf einem Landwirtschaftsbetrieb kann rechtlich unterschiedlich qualifiziert werden (siehe vorn Ziff. 2.4.3). Die Bewertung des Wohnhauses ist in der Schätzungsanleitung 2018 in Kapitel 4 geregelt. Für die Bewertung stellt sich zuerst die Frage, ob das Wohnhaus zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Ist dies der Fall, ist die Betriebsleiterwohnung nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen der Schätzungsanleitung 2018 zu bewerten. Weitere Wohnungen neben der Betriebsleiterwohnung sind nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu bewerten.

Die Entscheidung, ob es sich beim zu bewertenden Objekt um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, kann durch den Schätzer nicht in allen Fällen zweifelsfrei getroffen werden. Bei Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses, d.h. insbesondere in Zweifelsfällen, kann gemäss Art. 84 BGGB von der Bewilligungsbehörde eine Feststellungsverfügung darüber verlangt werden, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

Wenn auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe mehrere Wohnungen vorhanden sind, hat der Schätzer eine der Wohnungen als Betriebsleiterwohnung zu bestimmen. Dazu sieht die Schätzungsanleitung 2018 mehrere Kriterien vor (Schätzungsanleitung Kapitel 4.2):

- *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 des Wohngebäudes.*

Die Kriterien sollen eine objektive Bestimmung der Betriebsleiterwohnung ermöglichen und nicht von der subjektiven Wohnnutzung durch den Betriebsleiter beeinflusst werden. So wird festgehalten, dass die Betriebsleiterwohnung zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vom Betriebsleiter bewohnt werden muss.

Für die Bestimmung einer Wohnung wird auf Art. 2 Abs. 1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG)<sup>38</sup> verwiesen (Schätzungsanleitung Kapitel 4.1):

*Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:*

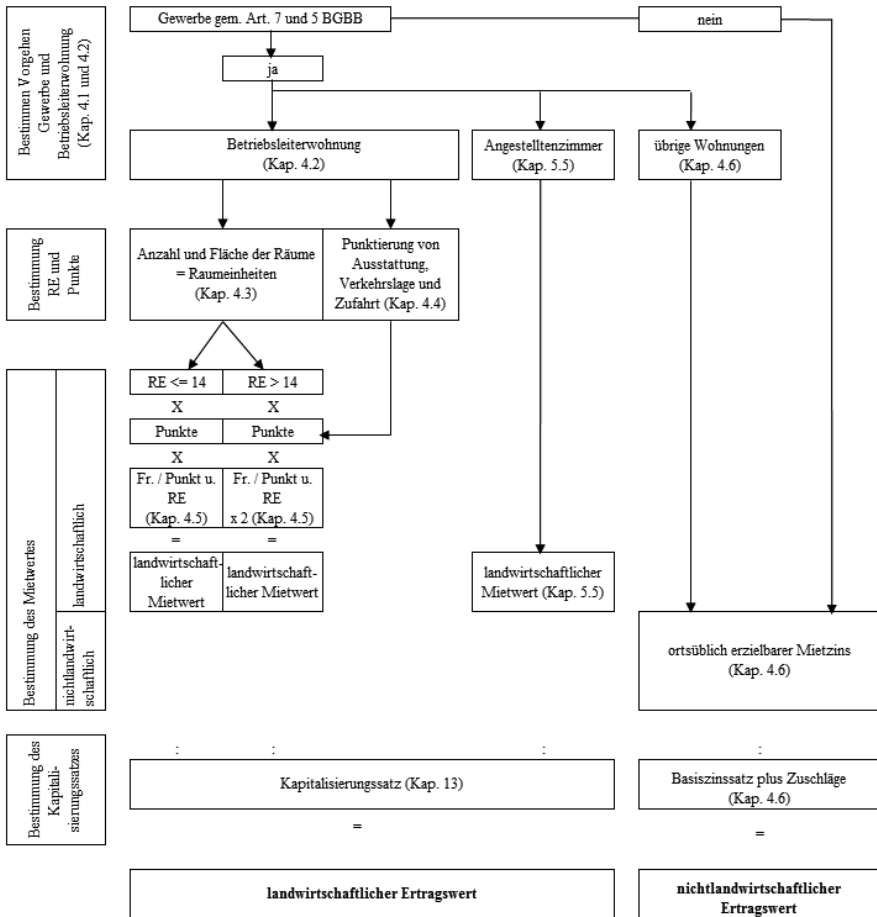
- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;*
- b. eine bauliche Einheit bilden;*

<sup>38</sup> Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015; SR 702.

- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen und
- e. keine Fahrnis darstellen.

Die Betriebsleiterwohnung wird nach den Kapiteln 4.3 bis 4.5 der Schätzungsanleitung bewertet. Bei Betriebsleiterwohnungen mit mehr als 14 Raumeinheiten wird der Wohnraum über diesen 14 Raumeinheiten zum doppelten landwirtschaftlichen Wertansatz bewertet. Ebenfalls nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen werden Angestelltenzimmer, die keine Wohnung darstellen, bewertet (Bestimmungen sind im Kap. 5.5 der Schätzungsanleitung 2018 zu finden).

Tabelle 4: Schema der Bewertung landwirtschaftlicher Wohnhäuser (Quelle: Schätzungsanleitung 2018, Kapitel 4.1, S. 46)



Die übrigen Wohnungen neben der Betriebsleiterwohnung und auch Wohnungen auf Grundstücken, die kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen, werden nach dem Kapitel 4.6 der Schätzungsanleitung 2018 bewertet (siehe Tabelle 4 auf S. 130).

## **4.2 Änderungen gegenüber der bisherigen Bewertung**

Neben der Änderung, wonach der Schätzer festzustellen hat, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, und wenn ja, welche von allenfalls mehreren zum Gewerbe gehörenden Wohnungen die Betriebsleiterwohnung ist, wurden die folgenden Änderungen vorgenommen<sup>39</sup>:

### **4.2.1 Anpassung der Umrechnung in Raumeinheiten<sup>40</sup>**

Die Grösse der Betriebsleiterwohnung wird mit der Anzahl Raumeinheiten (RE) bestimmt. Die Bestimmung der Anzahl Raumeinheiten entspricht weitgehend den Bestimmungen im Schätzerhandbuch 2012<sup>41</sup>. Abweichungen betreffen grosse Flächen von Terrassen, Balkonen, Sitzplätzen, Pergolen, Loggien, Lauben usw., einen pauschalen Wert von 0.3 RE für fest eingebaute Saunen und ähnliche Einrichtungen sowie einen pauschalen Zuschlag in Raumeinheiten bei separaten Lavabos, WCs und Duschen in Schmutzschleusen oder in einem Zimmer der Betriebsleiterwohnung (ausserhalb des Badezimmers).

In der Schätzungsanleitung ist zudem festgehalten, dass Angestelltenzimmer, die sich im selben Haus wie die Betriebsleiterwohnung befinden, zur Betriebsleiterwohnung gezählt werden, auch wenn sie über einen separaten Eingang verfügen. Nur Angestelltenzimmer in anderen Gebäuden werden nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen in Kapitel 5.5 der Schätzungsanleitung 2018 bewertet. Ein Büro, das Teil der Betriebsleiterwohnung ist, ist zur Wohnung zu rechnen. Nur wenn das Büro über einen separaten Zugang verfügt, ist es nach den landwirtschaftlichen Bestimmungen in Kapitel 5.4 der Schätzungsanleitung 2018 zu bewerten.

### **4.2.2 Anpassungen beim Punktersystem<sup>42</sup>**

Das Punktersystem besteht seit der Schätzungsanleitung 1979. Mit diesem sollen die wichtigsten, den Wohnkomfort bestimmende Ausbaukriterien beurteilt werden, die auch einen Einfluss auf den Mietwert haben und in denen sich die Bauernhäu-

<sup>39</sup> Detailbericht 2017 (Rz. 37), S. 106 ff.

<sup>40</sup> Anleitung für die Schätzung (Fn. 35), Kap. 4.3.

<sup>41</sup> SVKG, SEK/SVIT: Das schweizerische Schätzerhandbuch, Ausgabe 2012, Chur 2012.

<sup>42</sup> Anleitung für die Schätzung (Fn. 35), Kap. 4.4.

ser stark unterscheiden. Die Verkehrslage wirkt additiv, weshalb für die Verkehrslage zusätzliche Punkte zugeteilt werden<sup>43</sup>.

Kriterium	Schätzungsanleitung 2004	Schätzungsanleitung 2018 (Änderungen <b>fett</b> )
A Isolation	3 Stufen, 1 bis 16 Pkte.	<b>Wärmedämmung, 4 Stufen, 1 bis 16 Pkte.</b>
B Fenster	3 Stufen, 1 bis 8 Pkte.	3 Stufen, 1 bis <b>9 Pkte.</b>
C Heizung	3 Stufen, 1 bis 12 Pkte.	<b>5 Stufen, 1 bis 11 Pkte.</b>
D Wärmespeicher	1 Stufe, 1 bis 2 Pkte.	Wärmespeicher <b>und/oder Warmwassersolaranlage</b> , 1 Stufe, 1 bis 2 Pkte.
E Küche	4 Stufen, 1 bis 12 Pkte.	4 Stufen, 1 bis 12 Pkte.
F Waschen	2 Stufen, 1 bis 4 Pkte.	<b>3 Stufen, 1 bis 4 Pkte.</b>
G Sanitäre Anlagen	3 Stufen, 1 bis 8 Pkte.	<b>4 Stufen, 1 bis 9 Pkte.</b>
H Wasserversorgung	4 Stufen, 1 bis 11 Pkte.	4 Stufen, 1 bis <b>9 Pkte.</b>
I Abwasserbeseitig.	2 Stufen, 1 bis 7 Pkte.	<b>4 Stufen, 1 bis 8 Pkte.</b>
J übrige Kriterien	5 Stufen, 1 bis 20 Pkte.	5 Stufen, 1 bis 20 Pkte.
K Verkehrslage	5 Stufen für Entfernung W. von Zentrum und 7 Stufen für Grösse der Ortschaft, 0 bis 50 Pkte.	5 Stufen für Entfernung Wohnhaus von Zentrum
L Abzüge schlechte Zufahrt	6 Stufen, 0 bis 40 Pkte.	6 Stufen, 0 bis 40 Pkte.

Tabelle 5: Vergleich der Punktierung der Wohnräume innerhalb des landwirtschaftlichen Normalbedarfs (2004) und der landwirtschaftlich genutzten Betriebsleiterwohnung (2018).

Die maximal mögliche Punktzahl für die Kriterien A bis J beträgt 100 und diejenige für die Verkehrslage 50 Punkte (keine Veränderung gegenüber der bisherigen Anleitung).

### 4.2.3 Landwirtschaftlicher Mietwertansatz<sup>44</sup>

Der Mietwertansatz für die Bewertung der Betriebsleiterwohnung ist in der Schätzungsanleitung auf CHF 6.40 pro Punkt und Raumeinheit (für maximal 14 Raumeinheiten pro Betriebsleiterwohnung) festgelegt worden.

Gegenüber dem bisherigen Mietwertansatz (CHF 5.70 pro Punkt und Raumeinheit) ist der Mietwertansatz um 12.28 Prozent höher. Wegen der gleichzeitigen Anpassung der Zinssätze für die Mietwertkapitalisation ergibt sich im Mittel ein Anstieg des Ertragswertes für die Betriebsleiterwohnung von rund fünf Prozent.

<sup>43</sup> HOFER (Fn. 26), S. 250 ff.

<sup>44</sup> Anleitung für die Schätzung (Fn. 35), Kap. 4.5.

### 4.2.4 Änderungen bei der nichtlandwirtschaftlichen Bewertung<sup>45</sup>

Wie bisher stützt sich die Bewertung nach den nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen auf den langfristig erzielbaren Mietzins, der mit einem Zinssatz, der die Kapital- und die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, zum Ertragswert kapitalisiert wird.

Bei der Festlegung des langfristig erzielbaren Mietzinses ist auf die spezielle Situation von Wohnungen auf Landwirtschaftsbetrieben Rücksicht zu nehmen. So ist das Mietzinsniveau in der Regel tiefer wegen der Distanz zum Dorf und der Immissionen durch den Landwirtschaftsbetrieb.

Neu sieht die Schätzungsanleitung 2018 vor, dass für den Basiszinssatz auf anerkannte Bewertungsnormen abgestellt wird (z.B. Schätzerhandbuch des SVKG & SEK/SVIT). Bisher wurde auf den durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten abgestellt. Für den Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten sieht die Schätzungsanleitung 2018 neu Bandbreiten in Prozenten für die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietzinsausfälle und Rückstellungen für periodische Erneuerungen vor, welche ebenfalls aus dem Schätzerhandbuch abgeleitet sind. In der Regel wird so der Kapitalisierungssatz um ein bis drei Prozent höher als der Basiszinssatz festgelegt.

### 4.3 Bewertungsbeispiel

Zur Darstellung der Auswirkungen der neuen Wohnhausbewertung wird nachfolgend ein Beispiel dargestellt:

	<i>Schätzungsanleitung 2004</i>		<i>Schätzungsanleitung 2018</i>	
	Betriebsleiterwohnung	Stöckli	Betriebsleiterwohnung	Stöckli
Wohnraum Landwirtschaft	7.9 RE	5.1 RE	7.9 RE	–
Wohnraum Nichtlandwirtschaft	0 RE	1.4 RE	0 RE	6.5 RE
Mietwert (CHF/Jahr)	4'998.–	6'015.–	5'608.–	12'000.–
Wert Landwirtschaft (CHF)	67'545.–	63'525.–	70'943.–	
Wert Nichtlandwirtschaft (CHF)		43'077.–		200'000.–
Total Wert pro Wohnung (CHF)	67'545.–	106'600.–	70'943.–	200'000.–
Total Wert Wohnhaus (CHF)	174'145.–		270'943.–	
Wertanstieg Wohnhaus (CHF)			96'798.–	

Tabelle 6: Beispielberechnung des Wertanstiegs von 2004 auf 2018 (eigene Berechnung)

Auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe befinden sich zwei Wohnungen. Nach der Schätzungsanleitung 2004 wird ein Teil der Stöckliwohnung (1.4 RE) landwirtschaftlich bewertet. Mit der Anleitung 2018 wird nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet. Der Ertragswert der Betriebsleiterwohnung er-

<sup>45</sup> Anleitung für die Schätzung (Fn. 35), Kap. 4.6.

höht sich auf CHF 70'943.– (plus rund fünf Prozent). Bei der Stöckliwohnung wird neu der gesamte Wohnraum mit dem langfristig erzielbaren Mietwert (CHF 12'000.– pro Jahr) bewertet, was einen Ertragswert von CHF 200'000.– ergibt (gegenüber bisher Fr. 106'600.–). Insgesamt erhöht sich der Kaufpreis für das Wohnhaus bei der Hofübergabe somit um CHF 96'798.–, was einen Wertanstieg von rund 55 Prozent bedeutet.

Die umgekehrte Auswirkung (Abnahme Wert Wohnhaus) könnte bei einem kleineren Gewerbe mit einer grossen Betriebsleiterwohnung zutreffen, bei dem bisher nur ein Teil der Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet wurde. Neu wird die ganze Betriebsleiterwohnung, unabhängig von der Grösse des Gewerbes, mit dem landwirtschaftlichen Wertansatz bewertet.

Beim vorgängig dargestellten Beispiel ist nicht berücksichtigt, dass sich der Mietwert nicht nur wegen der Mietwertanpassung von CHF 5.70 auf CHF 6.40 verändert (siehe vorn Ziff. 4.2.3), sondern allenfalls auch durch eine andere Anzahl Raumeinheiten oder Punktierung der Wohnung (siehe vorn Ziff. 4.2.1 und 4.2.2).

#### 4.4 Auswirkungen

Mit der neuen Bewertung des Wohnraumes auf landwirtschaftlichen Gewerben ist mit den folgenden Auswirkungen zu rechnen<sup>46</sup>:

- Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes: Gehört zum Gewerbe mehr als eine Wohnung, ist mit einem höheren Kaufpreis zu rechnen. In Ausnahmefällen kann jedoch der Kaufpreis auch tiefer liegen.
- Gewinnanspruch im Sinne von Art. 28 BGBB: Mit der Übernahme der weiteren Wohnungen neben der Betriebsleiterwohnung werden, aufgrund des langfristig erzielbaren Mietzinses, die Wohnungen nicht mehr zu einem Vorzugspreis übernommen. Mit einer Fremdvermietung zu einem Mietzins, der dem langfristig erzielbaren Mietzins entspricht, wird kein Gewinn realisiert, weshalb kein Gewinnanspruch entstehen kann.
- Realteilungsverbot im Sinne von Art. 58 BGBB: Bezüglich der Beurteilung, ob eine Wohnung vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden kann, hat die nichtlandwirtschaftliche Bewertung der übrigen Wohnungen neben der Betriebsleiterwohnung keinen Einfluss.
- Pachtrecht: Die Änderung bei der Bewertung der Betriebsleiterwohnung ändert bei der Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit Ausnahme der Höhe des höchstzulässigen Pachtzinses nichts.
- Steuerrecht: Im Steuerrecht ist bei der Festlegung der Eigenmietwerte eine Anpassung zu erwarten. Erfolgt bei der Betriebsleiterwohnung die Eigenmietwertbestimmung entsprechend der Pachtzinsberechnung, ist eine Anpassung auch

<sup>46</sup> Detailbericht 2017 (Rz. 37), S. 103 ff.

entsprechend der Anpassung beim möglichen Pachtzins für die Betriebsleiterwohnung denkbar. Bei einer Wohnrechtswohnung, die neu ganz aufgrund des langfristig erzielbaren Mietzinses zu bewerten ist (siehe Bewertungsbeispiel, vorn Ziff. 4.3), kann in einzelnen Kantonen die Erhöhung des Eigenmietwertes relativ stark sein. Bei der Vermögensbesteuerung dürfte wegen des höheren Ertragswertes ebenfalls mit Anpassungen zu rechnen sein.

- Raumplanung: Nach der Raumplanungsgesetzgebung ist nur für landwirtschaftliche Gewerbe der betriebsnotwendige Wohnraum in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Für den Umfang des zonenkonformen Wohnraumes wurde bisher nicht auf die Normen der Schätzungsanleitung 2004 abgestellt. Die Änderung der Wohnhausbewertung in der Schätzungsanleitung 2018 dürfte deshalb keine Auswirkung haben.

## 5. Bewertung Wohnhaus im Ausland

Die Festlegung des Übernahmepreises eines Betriebs für die Hofübernahme erfolgt in Deutschland und Österreich nach der Reinertragsmethode<sup>47</sup>. Diese stützt sich auf objektivierte Aufwände und Erträge und wird gutachterlich festgestellt. Bei dieser Methode wird das Wohnhaus nicht mit einer separaten Bewertung beurteilt. Ein Vergleich der Bewertungen des Wohnhauses in Deutschland und Österreich mit der Bewertung des Wohnhauses in der Schweiz ist deshalb nicht ohne weiteres möglich.

<sup>47</sup> MARIA DIETERLE UND ANDERE, RUB Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei der Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge: Ein internationaler Vergleich. Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie, Band 25, Jahr 2016.

