

Der Preis ist heiss

Betriebswirtschaft / Damit bei einer Erbteilung keine Probleme entstehen, sind die im bäuerlichen Bodenrecht enthaltenen Anrechnungswerte einzuhalten.

BRUGG ■ Während Jahrzehnten erfolgten die Hofübergaben per Frühlingsbeginn wenn die Scheunen leer waren, seit der steuerlichen Aufzeichnungspflicht per 1993 hat sich der Termin weitgehend auf den 1. Januar verschoben. Im laufenden Monat Dezember werden somit viele Bauernfamilien einen Notar aufsuchen, um den Hof einem Nachkommen zu verkaufen. Damit bei einer späteren Erbteilung keine Probleme betreffend Ausgleichung oder Herabsetzung entstehen, sind die im bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) enthaltenen Anrechnungswerte einzuhalten.



Für viele wird am 1. Januar die Hofübergabe erfolgen. (Bild zVg)

für diese Bestandteile entspricht dem Verkehrswert. Bei Objekten wie Fotovoltaikanlagen wird der Wert am zukünftigen Nettoertrag gemessen und nicht an den Baukosten. Die Baukosten müssen einen Käufer nicht interessieren, da für ihn nur der zukünftige Ertrag von Bedeutung ist und den Kaufpreis bestimmt.

Nicht betriebsnotwendiges Bauland (Gebäudefläche mit Verkehrsflächen) ist nicht dem Bodenrecht unterstellt, und es besteht kein Anrecht, dasselbe zum Ertragswert zu erwerben. Das bäuerliche Bodenrecht schützt den Selbstbewirtschafter, insbesondere bei Gewerben. Dieser Schutz ist sehr wichtig und darf nicht leichtfertig auf Spiel gesetzt werden. Korrekte Hofübergaben sind der Schlüssel dazu. Der Verkäufer und seine Rechtsnachfolger sind aber auch konsequent mit einem dem BGBB entsprechenden Rückkaufs- und Gewinnanspruchsrecht vor Missbrauch zu schützen.

Martin Goldenberger,
SBV Agriexpert

Richtzahlen für mässige Produzentenpreise unter: www.agriexpert.ch/fileadmin/agriexpertch/2_Medien/Download/Richtzahlen_2015.pdf

Landwirtschaftliches Gewerbe

Ein landwirtschaftliches Heimwesen kann zum Spezialpreis gemäss BGBB abgetreten werden statt zum Verkehrswert, wenn:

- das Heimwesen ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt (1SAK oder gemäss Kanton).
- der Übernehmer den Betrieb selber bewirtschaftet und dazu als geeignet erscheint. Ein Nicht-Selbstbewirtschafter hat kein Anrecht, ein Gewerbe zum landw. Ertragswert zu übernehmen.

Der Kaufpreis für ein landwirtschaftliches Gewerbe setzt sich wie folgt zusammen:

- landw. Ertragswert,
- evtl. Erhöhung Anrechnungswert.

Der Anrechnungswert ist angemessen zu erhöhen (zusätzlich zum Ertragswert), wenn besondere Umstände dies rechtfertigen wie:

- Überschuldung,
- hohe Ankaufswerte (Kauf zum Verkehrswert);
- grosse Investitionen in den letzten 10 Jahren.

Die Tragbarkeit für den Übernehmer muss bei einer Kaufpreiserhöhung geprüft werden, der Preis ist so anzusetzen, dass eine Weiterbewirtschaftung existenziell möglich ist. Die Kaufpreiserhöhung infolge Investitionen berechnet sich in der Regel

so, dass von der Investitionssumme der Ertragswert in Abzug gebracht und die Restsumme durch zehn dividiert wird. Pro vergangenes Jahr seit der Investition werden in der Regel zehn Prozent gestrichen, also bei der Kaufpreiserhöhung nicht mehr eingesetzt. In den meisten Kantonen liegt von den Steuerämtern eine Bewertung vor (Steuerwert, amtlicher Wert, Katasterwert). Diese sind zu prüfen ob sie dem geltenden Schätzungsreglement von 2004 entsprechen (z. B. im Kanton Aargau nicht der Fall) und ob die

Werte aktuell sind, also Neu-/ Umbauten enthalten sind, Landzukäufe erfasst oder liquidierte Anlagen und Gebäudeteile gelöscht wurden, usw..

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile

Zu denken ist an Anlagen für die Energiegewinnung wie Fotovoltaikanlagen, Windräder und nichtlandw. Biogasanlagen. In Frage kommen aber auch Gastwirtschaften die seit jeher zusammen mit dem landw. Gewerbe in den gleichen Gebäuden geführt werden. Der Kaufpreis

Das Inventar ist mit folgenden Kaufpreisen einzusetzen

Inventargruppe	Berechnung
Vieh	Nutzwert (Mittelwert von Verkehrs- und Schlachtwert)
Schlachtvieh	Schlachtwert im Zeitpunkt Bewertung
Maschinen	Zeitwert (Neuwert abzüglich betriebswirtschaftliche Entwertung, Berücksichtigung Unterhalt, Revisionen)
Mechanische Einrichtungen	z. Bsp. Entmistung, Greifer, Heubelüftung, Heugebläse, Teleskopverteiler im Ertragswert der Liegenschaft enthalten
Zugekaufte Vorräte	Ankaufspreis
Feldinventar (z. Bsp. Weizen)	Im Ertragswert der Liegenschaft enthalten
Selbst produzierte Vorräte für Tiere	Heu, Emd, Silage; mässige Produzentenpreise
Selbst produzierte Vorräte für Verkauf	z. Bsp. Getreide, aktueller Marktpreis
Obst-/Rebanlagen auf eigenem Land	Im Ertragswert der Liegenschaft enthalten
Obst-/Rebanlagen auf fremdem Land	Zeitwert, Neuwert abzüglich lineare Abschreibung mutmassliche Nutzungsdauer
Milchmengen	Kein Wert, ausgenommen ein Handel ist möglich