Juli/August 2015

agriexpert

UFA REVUE
SONDERTHEMA | FOCUS

Liegenschafts-kauf und -verkauf

ausserhalb der Familie

agrisano

Mit uns vermeiden Sie Lücken: **kompetent beraten!**

Salat Lollo rot | © Agrisano

Für die Bauernfamilien!

Alle Versicherungen aus einer Hand.

Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tel. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch

Impressum: Die Sonderbeilage erscheint als im Abonnement inbegriffene Beilage zur UFA-Revue 7-8/2015.

Herausgeber: fenaco Genossenschaft, Erlachstrasse 5, CH-3012 Bern in Zusammenarbeit mit SBV Agriexpert, Brugg.

Bilder: Die Bilder wurden auf dem Sportpferdezuchtbetrieb Rietenberg gemacht. Danke an Simon und Corinne Alt-Séléban in Dintikon. www.sportpferdezucht-rietenberg.ch.

Redaktion: Daniela Clemenz, UFA-Revue und Agriexpert, Brugg

Gestaltung: AMW, CH-8401 Winterthur.

Redaktion/Verlag: fenaco LANDI-Medien, CH-8401 Winterthur, Tel. 058 433 65 21

Druck: PMC, CH-8618 Oetwil am See

Richtig vorgehen und Stolpersteine vermeiden

KAUF UND VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN Wer sich mit dem Verkauf einer Liegenschaft befasst, muss deren Wert kennen. Es muss bekannt sein, welche Konsequenzen aus einem Verkauf hervorgehen. Der Kauf sowie der Verkauf einer Immobilie bergen zahlreiche Stolpersteine.

Mancher Liegenschaftsverkäufer ist erstaunt, wenn ihm sämtliche Aspekte des Verkaufs aufgezeigt werden. Erst nachdem alle Konsequenzen bekannt sind, sollte mit dem Verkauf begonnen werden. Zieht man einen Makler bei, so sind dessen Dienstleistungen und Bedingungen zu prüfen. Der Vertrag sollte maximal für die Laufdauer von einem Jahr unterzeichnet werden, und von da an zu jedem Zeitpunkt kündbar sein. Weiter ist zu beachten, wie die Entschädigungsbedingungen bei einer Kündigung vereinbart sind und welche Bindungen über die Vertragsdauer hinaus bestehen bleiben.

Wunsch und Realität

Spielt ein Käufer mit dem Gedanken, eine Immobilie zu erwerben, sollte er sich vor Beginn der Suche nach einem Objekt Gedanken machen, welche Ansprüche er stellt und in welchem Bereich ein Objekt finanzier- und tragbar ist. Hat der Käufer eine Liegenschaft gefunden, die seinen Vorstellungen entspricht, ist es wichtig, die Dokumente zu prüfen. Standardunterlagen sind Grundbuchauszüge, Situationspläne, Gebäudegrundrisspläne und Gebäudeversicherungspolicen. Auch ein Einblick in den Zonenplan und das Baureglement ist empfehlenswert. Der Beizug eines Bausachverständigen ist meistens sehr nützlich.

Verkaufspreis festlegen

Etwas vom Wichtigsten bei einem Immobilienverkauf ist die Festsetzung eines marktgängigen Verkaufspreises. Ein Objekt sollte nicht verschenkt, aber auch nicht zu Fantasiepreisen angeboten werden.

Eigenschaften des Objekts

Eine umfassende Verkaufsdokumentation ist ein wichtiger Verkaufsbestandteil. Bei landwirtschaftlichen Objekten tauchen zwangsläufig boden- und pachtrechtliche, steuerliche und raumplanerische Fragestellungen auf. Werden diese nicht vorgängig geklärt, kann es später zu Überraschungen kommen, weil Käufer und Verkäufer von unterschiedlichen Annahmen ausgingen. Bei guten Verkaufsunterlagen können bereits viele Interessenten entscheiden, ob sie weiter interessiert sind oder das Objekt nicht ihren Vorstellungen entspricht. So können unnötige Besichtigungen vermieden werden.

Kaufvertrag erstellen

Bevor dem Notariat der Auftrag zur Errichtung des Kaufvertrags erteilt wird, sollten sich die Parteien in den Vertragsbestimmungen (Kaufobjekt, Preis, Zahlungsweise, Antrittszeitpunkt, Zustand bei Übernahme, Gewährleistung) einig sein. Bindend ist bei Grundstückskäufen erst der notariell beurkundete Kaufvertrag. Grundsätzlich soll der Verkäufer keinen Kaufvertrag unterzeichnen, ohne dass die Kaufpreiszahlung unwiderruflich sichergestellt ist.

Vertragsunterzeichnung

Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer können vor der öffentlichen Beurkundung jederzeit vom beabsichtigten Kauf zurücktreten. Als Grundsatz für den Verkäufer gilt, den Kaufpreis vor Vertragsunterzeichnung durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Geldinstituts sicherzustellen.
Diesbezüglich sind keine Kompromisse einzugehen. Liegt bei Vertragsunterzeichnung keine einwandfreie Sicherstellung der Zahlung vor, gibt es nur eines, nämlich unverrichteter Dinge nach Hause zu gehen.

Fazit

Bei einem Liegenschaftskauf und -verkauf sind den meisten Käufern und Verkäufern die rechtlichen und technischen Besonderheiten nicht vertraut. Auf Grund der Höhe der Investitionssumme und der Komplexität solcher Handänderungen empfiehlt sich professionelle Unterstützung, auch wenn erstaunlicherweise viele Immobilien auf eigene Faust verkauft werden. Durch den Beizug eines Spezialisten können Fehler, schlimmstenfalls eine grosse Fehlinvestition vermeiden werden.

Autoren
August Köpfli Ing.-Agr. FH, Betriebsökonom FH, Fachverantwortlicher Immobilien
Sabine Häfeli Betriebsökonomin FH, Sachbearbeiterin Bewertung & Recht, SBV Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ✆ 056 462 51 51

INFOBOX

Liegenschaftskauf

- ☐ Kontakt mit Verkäufer aufnehmen (Informationen über Liegenschaft einholen, Preisvorstellung)
- ☐ Ist Liegenschaft verpachtet oder vermietet? Wann endet der Pacht- oder Mietvertrag? Ist bereits gekündigt?
- ☐ Unterlagen betreffend Kaufobjekt beschaffen (Verkaufsdokumentation, Grundbuchauszug, Details zu Dienstbarkeiten, Gebäudeversicherungspolice etc.)
- ☐ Bestehen wertmindernde Dienstbarkeiten (Quellrecht, Schiessdienstbarkeit, Wegrechte, Durchleitungsrecht)?
- ☐ Detailanalyse des Kaufobjekts: Erscheinungsbild, Zugang, Zufahrt, Umgebung, Lärm, Gerüche, Zustand, Zone.
- ☐ Können Ihre Wünsche bei dieser Liegenschaft umgesetzt werden? Ist dies rechtlich möglich?
- ☐ Liegt das Objekt inner- oder ausserhalb einer Bauzone?
- ☐ Finanzierungsabklärungen und Unterlagen für Bank
- ☐ Bestehende Hypotheken?
- ☐ Einigung des Verkäufers und des Käufers (Muss oder kann das Inventar übernommen werden? Zu welchen Bedingungen?)

Liegenschaftsverkauf

- ☐ Besteht ein Veräusserungsverbot oder Rückkaufsrecht nach BGBB?
- ☐ Haben Verwandte oder Pächter ein Vorkaufsrecht nach BGBB?
- ☐ Werden Gewinnanspruchsforderungen nach Art. 28 ff. BGBB fällig?
- ☐ Gibt es familiäre Auswirkungen (Nachzahlungen aus Scheidungskonventionen, stimmt Ehefrau zu?)?
- ☐ Was sind die steuerlichen Auswirkungen?
- ☐ Bestehen Forderungen Rückzahlung Investitionskredit, Investitionen?
- ☐ Hat der Liegenschaftsverkauf Einfluss auf weitere Verträge (Genossenschaft, Abnahmeverträge usw.)?

Detaillierte Checklisten als Download unter:
www.agriexpert.ch/de/dienstleistungen/liegenschaften/dienstleistungen/

Nichtbauern als Landkäufer

WIE KOMMT ES, dass Nichtbauern landwirtschaftliches Land/Gewerbe kaufen können, obwohl im BGBB das so nicht vorgesehen ist?

Landwirtschaftsland kann nur von selbstwirtschaftenden Bauern gekauft werden. Geregelt ist dies im Bodenrecht (BGBB). Ein Erwerber muss für den Kauf eine Bewilligung von der kantonalen Amtsstelle vorlegen. Allerdings gibt es Ausnahmen und Spezialfälle.

Kauf ohne Bewilligung

Von der Bewilligungspflicht befreit sind Verkäufe innerhalb der Familie, durch einen Mit-/Gesamteigentümer oder bei der Ausübung eines gesetzlichen Kaufs-/Rückkaufsrechts.
Nichtlandwirte können Landwirtschaftsland, welches in ihrem Eigentum ist, an Kinder abtreten, ohne dass diese Selbstbewirtschafter sein müssen (Erbrecht geht BGBB vor). Kanton und Gemeinden können seit dem 1.1.2011 Landwirtschaftsland zum Zweck des Hochwasserschutzes ohne Bewilligung erwerben.

Ausnahmen bei Drittpersonen

Bei übergeordneten Interessen kann gemäss BGBB Land abweichend vom Selbstbewirtschaftungsprinzip erworben werden. Beispiele:

- strukturelle Verbesserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, das seit langem verpachtet ist.
- Wenn eine rechtsgültige Bewilligung zur nichtlandwirtschaftlichen Nutzung vorliegt (z.B. Kläranlage).
- Abbau von Bodenschätzen wie Ton und Kies.
- Grundwasserschutzzone (vor allem Schutzzone SI).
- Umgebungsschutz einer historischen Stätte, Baute oder Anlage.
- Ein Gläubiger mit Grundpfandrecht (Abwendung Zwangsvollstreckung).

Ein Nicht-Selbstbewirtschafter kann dann Boden kaufen, wenn nachweislich kein Selbstbewirtschafter Interesse daran hat. Das betroffene Grundstück wird unter Aufsicht öffentlich ausgeschrieben (Inserate im Amtsblatt, lokale Zeitung). Wenn anschliessend kein Angebot eines Selbstbewirtschafters (darunter fallen auch Hobbylandwirte oder Pferdehalter) vorliegt, kann der Erwerb erfolgen.

Autor Martin Goldenberger, Agriexpert, Leiter Bewertung & Recht, Schweizer Bauernverband, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1, ✆ 056 462 51 11

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Ein landwirtschaftliches Gewerbe zu kaufen, will wohl überlegt sein.

Immobilienkauf und die Gefahr von illegalen Bauten

Im Rahmen der Nutzungspläne ist der Boden in der Schweiz in Zonen eingeteilt. Vorab wird zwischen Bau- und Nichtbauzonen unterschieden. Je nach Zonenzweck gelten Nutzungsvorgaben und baurechtliche Vorschriften. Das bedeutet, dass weder irgendwo, noch irgendwie gebaut oder umgenutzt werden darf. Bauten und Anlagen dürfen nur errichtet oder verändert werden, wenn eine behördliche Bewilligung vorliegt (Art. 22 Abs. 1 RPG). Sämtliche künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen unterstehen der Baubewilligungspflicht.
Die Frage, wann etwas der Bewilligungspflicht unterliegt, bereitet in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten. Klar ist, dass eine illegale Baute vorliegt, wenn bei bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen keine Baubewilligung vom Kanton oder der Gemeinde vorhanden ist oder die Ausführung nicht der Baubewilligung entspricht. In diesem Fall können die Behörden auf verwaltungs- und strafrechtliche Massnahmen wie die Einstellung der Arbeiten, die Einleitung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder die Zwangsvollstreckung zurückgreifen sowie eine Busse anordnen (je nach Kanton zwischen 1000 und 100 000 Fr. oder sogar Haft). Besonders der Verkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften bringt im Zusammenhang mit illegalen Bauten immer wieder unschöne Überraschungen mit sich. Deshalb lohnt es sich, sich vor einem Kauf ausführlich über die Bewilligungspflicht und das Vorhandensein respektive das Fehlen von Bewilligungen zu informieren und gegebenenfalls eine Fachperson beizuziehen.

Hansueli Schaub (Agro.-Ing. HTL, Fachverantwortlicher Raumplanung, SBV Agriexpert) und Sabine Häfeli

Die Region macht den Preis

PREISE UND PREISUNTERSCHIEDE Mit dem BGBB wurde per 1.1.1994 für den Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken eine Höchstpreisgrenze eingeführt. Landverkäufe unter Drittpersonen benötigen seither, wenn sie dem BGBB unterstellt sind, die Bewilligung des Kantons.

Die Kantone müssen seit 1994 zur Vollzugskontrolle eine Datenbank über gehandelte Grundstücke führen. So kann der Nachweis bei Ablehnung eines Verkaufes wegen eines zu hohen Preises erbracht werden. Die Verschiedenartigkeit der Objekte beziehungsweise Bebauung derselben ist zu berücksichtigen (nur Landwirtschaftsland, landwirtschaftliche Gewerbe, Land und einzelne Gebäude). Die Umsetzung dieser Massnahme wird in den Kantonen unterschiedlich gehandhabt. Die meisten Kantone regeln dies heute zentral über die Verwaltung. Vereinzelt sind aber auch beauftragte Kommissionen oder dezentrale Amtsstellen zuständig. Auch die Qualität, Preisabstufung und öffentliche Zugänglichkeit der Datenbanken ist sehr unterschiedlich.

Die Vergleichbarkeit von Verkehrswerten ist am einfachsten über unbebautes Landwirtschaftsland zu machen. Als Basis für die Vergleichbarkeit haben sich zwei verschiedene Praktiken entwickelt, welche beide im Grundsatz auf der Bewertung des landwirtschaftlichen Ertragswertes beruhen.

Variante 1

Der Verkehrswert (VW) wird gestützt auf die Anzahl Bodenpunkte (Bpkt.), welche die Bodenqualität ausdrückt, bestimmt. Massgebend sind Wasserhaushalt, Bodenbestandteile (Sand, Ton, Steine), Gefüge sowie die pflanzennutzbare Gründigkeit. Diese Basisbewertung führt unter Berücksichtigung der Klimaregion und mit Abzügen für produktionserschwerende Bedingungen (Hangneigung, Waldrand, Parzellengrösse, Distanz) zu einer bereinigten Bodenpunktzahl, welche mit einem Ansatz von Rappen pro Punkt multipliziert wird.

Beispiel: 82 Bpkt. multipliziert mit 8 Rappen ergibt einen Verkehrswert von Fr. 6.56.

Variante 2

Der Verkehrswert wird mittels eines Faktorverhältnisses zum landwirtschaftlichen Ertragswert (EW) bestimmt.

Beispiel: Ertragswert von Fr. 0.40/m² multipliziert mit Fr. 0.08 ergibt einen Verkehrswert von Fr. 3.20/m².

Direktzahlungen und Bodenwert

Der Wert des Bodens sollte direkt abhängig vom zu erzielbaren Nutzen sein. Ursprünglich war die Bodenqualität massgebend für den wirtschaftlichen Erfolg. Da aber die Direktzahlungen seit der neuen Agrarpolitik an Flächen gebunden sind und umgekehrt die Bodenqualität keine Rolle spielt, wird die Bodenqualität als Massstab für den Wert des Bodens verdrängt. Je höher der Anteil der Direktzahlungen am zu erzielenden Umsatz eines Betriebes ist, desto höher ist der «Grundbetrag» infolge Direktzahlungen, unabhängig von der Bodenqualität. Die Festlegung der Preisobergrenze kann sich folglich auch für schlechtere Böden nach oben verschieben. Zukünftig kann sich neben der Bodenqualität ein fixer Grundpreis je vergleichbare Region abzeichnen oder allenfalls statistisch bestimmt werden.

Höchstpreis gemäss Art. 66 BGBB

Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt (Kantone können den Zuschlag auf maximal 15 % erhöhen).

Der Kaufpreis: Beurkundungs- und Wahrheitspflicht

Grundstückkaufverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 und 2 OR). Wird in einem Vorkaufsvertrag der Kaufpreis noch nicht bestimmt, reicht die einfache Schriftform für den Vertrag aus (Art. 216 Abs. 3 OR). Bereits aus diesen unterschiedlichen Formerfordernissen geht die Bedeutung des Kaufpreises bei Grundstückkaufgeschäften hervor. Der Kaufpreis stellt ein besonders wesentliches Vertragselement des Grundstückkaufs dar und untersteht damit – wie die übrigen wesentlichen Vertragselemente – der öffentlichen Beurkundung durch einen Notar.

Die im Kaufvertrag (oder auch im Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsvertrag) enthaltene Preisangabe muss wahr sein.

Vereinbaren die Parteien unter sich beispielsweise einen Kaufpreis von 800 000 Fr., lassen allerdings nur einen Kaufpreis von 600 000 Fr. öffentlich beurkunden, stellt sich folgendes Problem: Der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis von 800 000 Fr. erfüllt das Erfordernis der öffentlichen Urkunde nicht und ist daher im Sinne von Art. 11 Abs. 2 OR ungültig. Der beurkundete Kaufpreis von 600 000 Fr. hingegen entspricht nicht dem tatsächlichen Willen der Parteien, weshalb der Kaufvertrag mit diesem Preis mangels übereinstimmendem Parteiwillen als nicht zustande gekommen gilt.

Will sich nun eine Partei ihren Verpflichtungen entziehen, indem sie einen Formmangel geltend macht, wird sie sich regelmässig und insbesondere dann, wenn sie den Vertrag freiwillig und in Kenntnis des Mangels erfüllt hat, den Vorwurf des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens entgegenhalten lassen müssen. Gleichzeitig kann das Beurkundenlassen eines falschen Kaufpreises straf- und steuerrechtliche Folgen mit sich bringen.

Den Vertragsparteien steht es frei, sich beim Vertragsabschluss Rücktrittsmöglichkeiten einzuräumen. In diesem Zusammenhang wird regelmässig eine Reuegeldzahlung vereinbart.

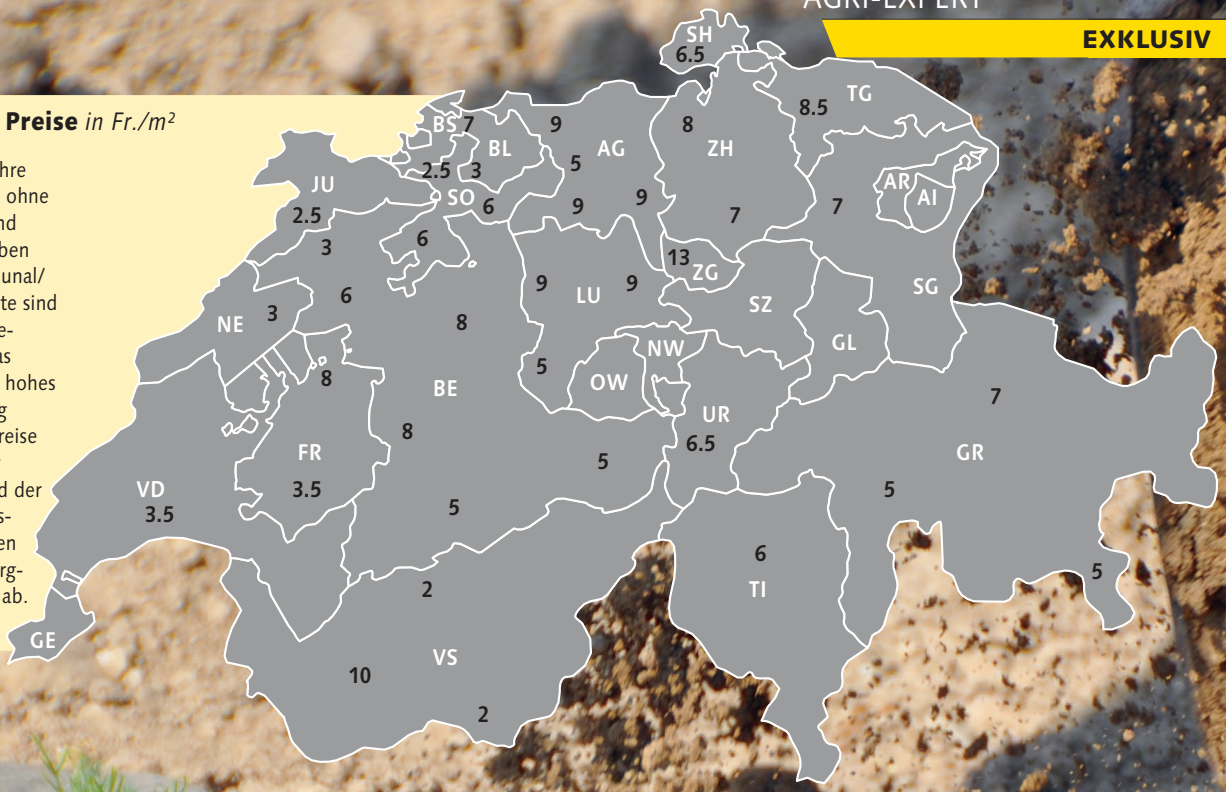
Das Reuegeld ist vom Käufer bereits bei Vertragsabschluss zu leisten. Macht der Käufer von seinem Rücktrittsrecht gebraucht, fällt das Reuegeld dem Verkäufer zu.

Will der Verkäufer den Kaufvertrag nicht halten, hat er dem Käufer ohne anderslautende Vereinbarung den doppelten Betrag zu erstatten (Art. 158 Abs. 3 OR). Wird der Vertrag wie geplant abgewickelt und kommt es zu einer Kaufvertragsabwicklung, kann die bereits geleistete Reuegeld-Zahlung grundsätzlich nicht an den Kaufpreis angerechnet werden.

Zu beachten ist, dass die Verabredung eines Reuegelds ebenfalls dem Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung untersteht.

Mittlere ungefähre Preise *in Fr./m²*

Die Grafik zeigt das ungefähre Preisgefüge für gute Böden ohne Abzüge in Fr. pro m² auf und basiert auf effektiven Angaben (grosse Schwankung kommunal/regional möglich). Die Werte sind lediglich als grober Orientierungswert zu verstehen. Das Mittelland weist ein relativ hohes Preisniveau auf, in Richtung Westschweiz sind tiefere Preise zu beobachten. Wegen der reduzierten Ertragskraft und der zunehmenden, produktionserschwerenden Bedingungen sinken die Preise in den Bergregionen und im Jura stark ab.



Autor Martin Goldenberger, Agriexpert, Leiter Bewertung & Recht, Schweizer Bauernverband, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1, ✆ 056 462 51 11
www.agriexpert.ch

INFOBOX

Gewinnanspruch korrekt berechnen

Von Gesetzes wegen entsteht ein Gewinnanspruchsrecht grundsätzlich nur bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes aus einer Erbschaft. In sämtlichen übrigen Fällen – und so auch beim Verkauf von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken an Dritte – müssen die Parteien ein Gewinnanspruchsrecht im Sinne von Art. 41 BGBB vertraglich vereinbaren, ansonsten besteht keinerlei Anspruch auf spätere Gewinnbeteiligung. Gleichzeitig sind die Kaufvertragsparteien in diesem Fall frei, eigene Regelungen – insbesondere auch über die Berechnung des Gewinnanteils – zu treffen.
Die Vertragsparteien können zum einen vereinbaren, wie sich der massgebende Erlös als Basis für die Gewinnanspruchsberechnung bestimmt. Ohne konkrete Parteivereinbarung entspricht der Veräusserungswert dem Verkaufspreis. Wird das Gewinnanspruchsrecht durch Einzonung ausgelöst und die betreffende Fläche nicht innerhalb von 15 Jahren veräussert, wird auf den mutmasslichen Verkehrswert im dannzumaligen Zeitpunkt abgestellt. Der Veräusserungswert bei einer Zweckentfremdung (Vermietung von Wohnungen, Kiesabbau) entspricht dem zwanzigfachen tatsächlichen oder möglichen Ertrag aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung.
Ein weiterer Gestaltungsspielraum steht den Parteien zum anderen auch bei der Definition der zulässigen Abzüge zu. So kann auf das Erfordernis der ertragsmässigen Gleichwertigkeit verzichtet und dem Gewinnanspruchsbelasteten erlaubt werden, den gesamten Veräusserungserlös in eine Ersatzliegenschaft zu investieren. Ebenfalls möglich ist der komplette Ausschluss von Abzügen, insbesondere ein Verzicht auf einen Besitzdauerabzug.
Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, im Kaufvertrag entweder die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 28 ff. BGBB für anwendbar zu erklären oder aber ein eigenes konkret formuliertes Berechnungsschema für den Gewinnanspruch in das Vertragsdokument aufzunehmen.
Verzichten die Parteien auf eine eigene Regelung des Gewinnanspruchsrechts und verweisen stattdessen auf die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 28 ff. BGBB, erfolgt die Gewinnanspruchsberechnung gemäss Tabelle.

Irene Koch, MLaw, Rechtsanwältin, SBV Agriexpert, Brugg

Berechnung Gewinnanspruch	
	Veräusserungserlös
+	weitere geldbare Leistungen
	Gesamterlös
./.	Anrechnungswert/Übernahmepreis inkl. Spesen beim Kauf
./.	Abzug Veräusserungskosten (Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Mäklerprovisionen, Geometerkosten)
Bruttogewinn I	
./.	Abzug für Abgaben an Sozialversicherung (sofern nicht rentenwirksam)
Bruttogewinn II	
./.	Abzug für Steuern
Bruttogewinn III	
./.	Abzug für wertvermehrende Investitionen zum Zeitwert
./.	Abzug für ertragswertmässig gleichwertigen Realersatz
./.	Abzug für notwendige Ausbesserungen
Nettogewinn	
./.	Besitzdauerabzug
	Teilbarer Gewinn

Finanzier- und tragbar

SCHULDEN – ZU WELCHEN KONDITIONEN Für grössere Investitionen, wie es der Erwerb einer Liegenschaft ist, müssen oftmals Schulden eingegangen werden. Trotz tiefen Zinsen lohnt es sich, auch die Konditionen der Banken zu vergleichen. Diese unterscheiden sich nicht nur in der Höhe des Zinssatzes, sondern auch bei Gebühren und in den Laufzeiten.

Die eigenen Mittel des Käufers sind im Finanzierungsplan zu berücksichtigen. Hypotheken und Investitionskredite werden nur gegen Grundpfandsicherheit gewährt.

Sofern das Grundstück dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) untersteht, ist für Banken grundsätzlich die Errichtung eines Grundpfandes innerhalb der Belastungsgrenze möglich. Kreditkassen können ein Grundpfand über der Belastungsgrenze (BLG) errichten.

Oftmals bestehen jedoch interne Weisungen, welche das Potenzial nach oben beschränken *(Tabelle)*. Zusätzliche Instrumente zur Sicherstellung von Krediten sind Pfandrechte an beweglichen Sachen (Maschinen) oder Versicherungspolicen. Ebenso sind Sicherstellungen durch (Rück-) Bürgschaften oder die Akquisition von Blankokrediten möglich.

Bestehen weitere Lücken zur Deckung des Kaufpreises, gilt es Folgendes zu überprüfen:

- Ermitteln von Kostensenkungspotenzialen, eventuell Verzicht.
- Verifizierung der Belastungsgrenze (Aufteilung landwirtschaftlicher und nicht-landwirtschaftlicher Ertragswert).
- Freistellung des Grundstücks aus dem BGBB (Abparzellierung, Umzonierung).
- Aufschub Rückzahlungsdauer oder Erhöhung von Eigenleistungen (Erhöhung der Eigenmittel).

Tragbarkeit

Faustregel ist, dass die Belastung aus Verzinsung, Amortisation und Unterhaltskosten nicht mehr als 35% des Bruttoeinkommens betragen darf. Daher wird vor der Kreditvergabe die Bonität (Zahlungsfähigkeit) des Schuldners geprüft. Dabei wird aus Kontodaten der unternehmerischen Vergangenheit die zukünftige Zahlungsfähigkeit analysiert.

Verschuldungskapazität

Im Gegensatz zur Bonitätsprüfung ist die Verschuldungskapazität (Debt capacity) keine starre Grösse. Sie orientiert sich an der Zukunft des Unternehmens (Möglichkeit zur externen zusätzlichen Verschuldung). Die Berechnungsgrundlage liefert der nachhaltige betriebliche Free Cash Flow (freier Cashflow).

Im gerechneten Beispiel *(Tabelle)* liegt die Verschuldungskapazität bei 446 000 Fr. Das Kreditinstitut rechnet bis zu dieser Höhe mit der Sicherheit, dass der Kredit innerhalb von sieben Jahren aufgrund der angenommenen zukünftigen Einnahmen (FCF) getilgt wird.

Kreditvergaben über dieser Grenze sind möglich. Jedoch müssen hierfür entsprechende Renditeerwartungen für den Kreditgeber gegeben sein (längere Rückzahlungsdauer).

Fundraising als Alternative

ermöglicht auf verschiedene Wege kostengünstig an zusätzliches Kapital zu gelangen. Privatpersonen, Firmen, Stiftungen, aber auch öffentliche Institutionen unterstützen dabei ein zweckgebundenes Projekt.

Der (emotionale) Kontakt zu den Investoren wird durch aktive Werbung und Kommunikation (Flyer, Inserate, Internet, gezielte Anschriften) hergestellt.

Kann das Projekt finanziert werden, wird oftmals eine Gegenleistung für den Investor in Aussicht gestellt. Trotz oftmals aufwändiger Marketingmassnahmen kann sich diese Art der Kapitalbeschaffung zur Restfinanzierung eignen.

- Crowdfunding: Geld in ein kulturelles, soziales oder kommerzielles Projekt investieren mittels «Schwarmfinanzierung». Die Kommunikation erfolgt auf einer internetbasierten Plattform (Vermittlerprovision).
- Anteilsscheine: Oftmals öffentlich-rechtliche Körperschaft (Genossenschaft, Verein, AG, Patenschaft). Es besteht ein direkter Kontakt zum Kreditgeber (keine Social Media) und die Orientierung geht in Richtung «Sinn- statt Gewinnorientierung».

Beispiel für Verschuldungskapazität

Betriebsertrag	Fr.	225 000
./. Betriebsaufwand	Fr.	140 000
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen)	Fr.	85 000
./. betriebsnotwendige Ersatzinvestitionen	Fr.	8 000
Free Cash Flow (FCF)	Fr.	77 000
Theoretische Rückzahlungsdauer (T)	Jahre	7
Kalkulatorische Kosten für das Fremdkapital/Zins (i)	%	5.0%
Mittels der Formel für die Berechnung des Rentenbarwerts ergibt sich folgende Verschuldungskapazität: $dept\ capacity = FCF \times \frac{1-(1+i)^{-T}}{i} = 77 \times \frac{1-1.05^{-7}}{0.05}$		
Verschuldungskapazität:	Fr.	446 000

Finanzierungsrichtlinien der Banken

Die Situation am Immobilienmarkt hat die Banken dazu veranlasst zusammen mit der Finma die Vorschriften zu verschärfen.

Relevant sind die Richtlinien Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen und Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite.

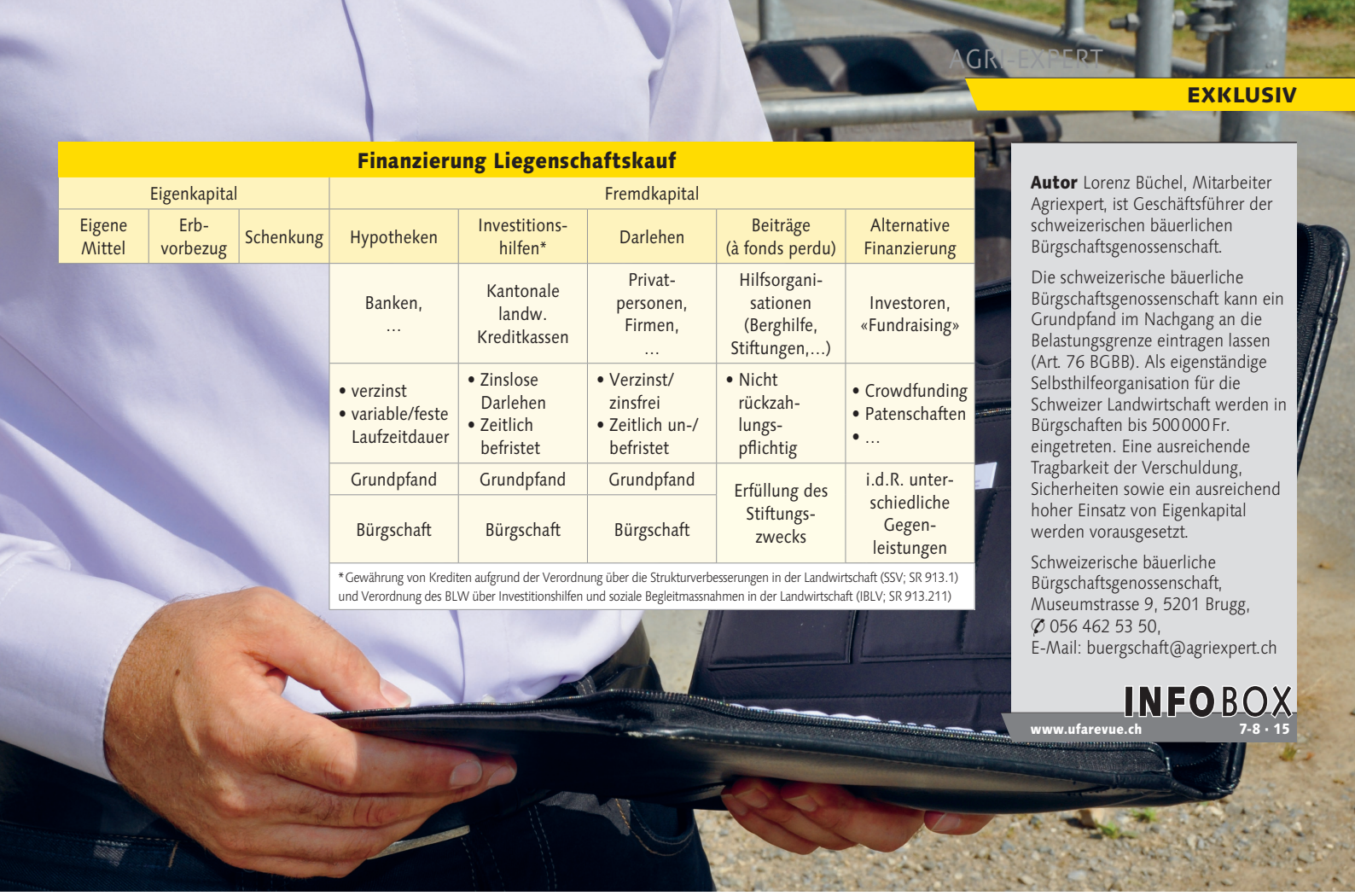
Die wichtigsten Fakten daraus:

- mindestens 10% «harte» Eigenmittel.
- Belehnungswert für selbstgenutzte geschäftliche Objekte sowie für Renditeobjekte (Ertragswert).
- Belehnungswert für andere Objekte (Marktwert bzw. Anlagekosten). Massgebend ist der tiefere Werte (so genanntes Niederstwertprinzip).
- Tilgung innerhalb von 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes.
- Nachweis der Tragbarkeit (Faustregel: maximal 1/3 des Einkommens).

In der Regel sollte für jede Investition 20% Eigenmittel eingesetzt werden. Dies berücksichtigt das oben genannte Limit von 10% und den durch die Bank zu bestimmenden, tiefer liegenden Belehnungssatz.

Bei Hofübergaben ist zu beachten, dass die Eigenmittel für den Kauf der Liegenschaft im Kaufvertrag eingesetzt werden. Bankfachleuten, welche wenig mit landwirtschaftlichen Finanzierungen zu tun haben, sind der Kindskauf zum landwirtschaftlichen Ertragswert und die Funktion der Belastungsgrenze zu erklären. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Kaufpreis durch Anwendung des bankinternen Belastungswertes auf der Basis des Ertragswertes festgelegt wird.

Martin Würsch, Leiter Agriexpert, Schweizer Bauernverband, Laurstrasse 10, 5200 Brugg



Finanzierung Liegenschaftskauf

Eigenkapital			Fremdkapital				
Eigene Mittel	Erb-vorbezug	Schenkung	Hypotheken	Investitions-hilfen*	Darlehen	Beiträge (à fonds perdu)	Alternative Finanzierung
			Banken, …	Kantonale landw. Kreditkassen	Privat-personen, Firmen, …	Hilfsorgani-sationen (Berghilfe, Stiftungen,…)	Investoren, «Fundraising»
			• verzinst • variable/feste Laufzeitdauer	• Zinslose Darlehen • Zeitlich befristet	• Verzinst/ zinsfrei • Zeitlich un-/ befristet	• Nicht rückzah-lungs-pflichtig	• Crowdfunding • Patenschaften • …
			Grundpfand	Grundpfand	Grundpfand	Erfüllung des Stiftungs-zwecks	i.d.R. unter-schiedliche Gegen-leistungen
			Bürgschaft	Bürgschaft	Bürgschaft		

*Gewährung von Krediten aufgrund der Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (SSV; SR 913.1) und Verordnung des BLW über Investitionshilfen und soziale Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft (IBLV; SR 913.211)

Autor Lorenz Büchel, Mitarbeiter Agriexpert, ist Geschäftsführer der schweizerischen bäuerlichen Bürgschaftsgenossenschaft.

Die schweizerische bäuerliche Bürgschaftsgenossenschaft kann ein Grundpfand im Nachgang an die Belastungsgrenze eintragen lassen (Art. 76 BGBB). Als eigenständige Selbsthilfeorganisation für die Schweizer Landwirtschaft werden in Bürgschaften bis 500 000 Fr. eingetreten. Eine ausreichende Tragbarkeit der Verschuldung, Sicherheiten sowie ein ausreichend hoher Einsatz von Eigenkapital werden vorausgesetzt.

Schweizerische bäuerliche Bürgschaftsgenossenschaft,
Museumstrasse 9, 5201 Brugg,
✆ 056 462 53 50,
E-Mail: buergschaft@agriexpert.ch

INFOBOX

Weil die Landwirtschaft Spezialisten braucht

Als kleine und feine Kunden-Genossenschaft setzen wir auf solides Versicherungshandwerk in den ländlichen Gebieten der Schweiz.
Privatpersonen, Landwirte und KMU zählen auf uns – seit 1874.

emmental versicherung
Emmentalstrasse 23
Postfach 11
3510 Konolfingen
Tel. 031 790 31 11
www.emmental-versicherung.ch

emmental versicherung

Mit Vorsorgekapital finanzieren

IMMOBILIE ALS ALTERSVORSORGE Sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, können für die Finanzierung von Liegenschaften auch Vorsorgegelder der 2. Säule und der Säule 3a eingesetzt werden.

Hinter der Finanzierung mit Vorsorgegeldern steht der Grundgedanke, dass der Besitz von Wohneigentum, ebenso der Altersvorsorge dient wie beispielsweise eine Pensionskassenrente oder ein Sparkapital eines Säule-3a-Vorsorgekontos. Dementsprechend geniesst diese Art der Wohneigentumsfinanzierung attraktive und völlig legale Steuerprivilegien.

Wer über Vorsorgegelder im Rahmen der 2. Säule verfügt – sei es als Arbeitnehmer mit Pensionskasse, sei es als Selbstständigerwerbender mit freiwilliger 2. Säule – kann diese im Grundsatz zur Erstellung, zum Erwerb, zur Renovation oder zur Rückzahlung von Hypothekardarlehen für selbstbewohntes Wohneigentum einsetzen.

Bedingungen müssen erfüllt sein

Die Bedingungen für einen Vorbezug sind in den einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen geregelt, wobei es Unterschiede zwischen der 2. Säule und der Säule 3a zu beachten gilt. Im Einzelfall gilt es diese Vorschriften einzuhalten. Stellvertretend wird nachfolgend auf einige Punkte, welche sich in der Praxis häufig als Stolpersteine erweisen, hingewiesen.

- Ein Vorbezug ist nur für selbstbewohntes Wohneigentum möglich. Das heisst mit anderen Worten, dass der Kauf von Mietwohnungen, einer rein gewerblich genutzten Liegenschaft oder einer Ferienwohnung nicht möglich ist.
- In der Regel ist auf einem Landwirtschaftsbetrieb die Betriebsleiterwohnung Bestandteil des Geschäftsvermögens. In diesem Fall ist ein Vorbezug für die Wohnung möglich, wenn deren Anteil eindeutig ausgewiesen wird. Dies gilt insbesondere, wenn mit dem Vorbezug eine Hypothek amortisiert werden soll.
- Bis Alter 50 kann das ganze vorhandene Altersguthaben bezogen werden. Danach gibt es Einschränkungen.
- Der Mindestbetrag für einen Vorbezug ist 20 000 Fr.
- Ein Vorbezug ist maximal alle 5 Jahre möglich.

Vorsorgegelder als Sicherheit

Nebst einem Vorbezug kann sich für den Erwerb von Wohneigentum auch eine Verpfändung als sinnvoll erweisen. Dies hat den Vorteil, dass Vorsorgegelder nicht angetastet werden und im Rentenalter noch zur Verfügung stehen. Aufgrund der aktuell sehr tiefen Hypothekarzinsen kann eine Verpfändung anstelle eines Vorbezuges attraktiv sein. Aus steuerlicher Sicht interessant ist die sogenannte «indirekte Amortisation».

Dabei werden anstelle von Rückzahlungen der Hypothek Einlagen in die Säule 3a (auch mit 2. Säule möglich) getätigt. Dies hat den Vorteil, dass sowohl die Vorsorgeeinlagen als auch die Hypothekarzinsen beim steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.

Wird später die Hypothekarschuld mit dem Vorsorgeguthaben amortisiert, fällt lediglich die Kapitalleistungssteuer zu reduziertem Vorsorgetarif an.

Konsequenzen

Auf dem vorbezogenen Kapital wird eine Kapitalleistungssteuer, die mit dem Vorsorgetarif berechnet wird, erhoben.

Diese Steuer kann nicht aus dem vorbezognen Kapital finanziert werden, was sich bei knappem Finanzierungsplan als Stolperstein erweisen kann.

Um den Vorsorgezweck sicherzustellen, hat ein Vorbezug einen Eintrag im Grundbuch zur Folge. Solange dieser besteht, kann das Wohneigentum nicht veräussert werden.

Der Grundbucheintrag kann frühestens drei Jahre vor Erreichen des Pensionierungsalters oder wenn der Vorbezug zurückbezahlt wird, gelöscht werden.

Die Bedingungen für einen Vorbezug von Vorsorgegeldern sind genau geregelt.

Autor Christian Kohli, Geschäftsführer Agrisano Prevos, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Nach Handänderungen richtig versichert

ÜBERPRÜFEN UND ANPASSEN Unabhängig davon, ob man Käufer oder Verkäufer eines Landwirtschaftsbetriebes ist, bei einer Handänderung muss auf jeden Fall das gesamte Versicherungsportefeuille überprüft und angepasst werden.

Die «Gebäudeversicherung», auch bekannt als «Feuer- und Elementarschadenversicherung», deckt Schäden an Gebäuden infolge Feuer (Brand, Rauch, Blitzschlag, Explosionen) oder Elementarereignisse wie Sturm, Hochwasser, Überschwemmungen, Hagel, Lawinen, Schneedruck, Erdrutsche, Felsstürze und Steinschläge.

Die Gebäudeversicherung ist bis auf die Kantone Genf, Tessin, Appenzell Innerrhoden und Wallis obligatorisch und bei der kantonalen Gebäudeversicherung abzuschliessen. In Uri, Schwyz und Obwalden ist sie ebenfalls obligatorisch, muss aber bei einer privaten Versicherungsgesellschaft abgeschlossen werden.

Es gilt darauf zu achten, dass genügend hohe Aufräum- und Umgebungskosten mitversichert sind.

Gebäudesachversicherung für Wasseranschluss

Speziell wichtig ist auch die Gebäudewasserversicherung für die Gebäude mit Wasseranschluss. Diese Versicherung deckt bei einem Wasserrohrbruch die Kosten für das Suchen und Freilegen der defekten sowie das Zumauern oder Eindecken der reparierten Wasserleitung.

Es gilt darauf zu achten, dass keine Doppelversicherungen entstehen. Auch müssen die Versicherungssummen angepasst und richtig gewählt werden.

Die Gebäudesachversicherungen gehen beim Verkauf der Liegenschaft von Gesetzes wegen auf den neuen Käufer über. Er kann die Policen innert 30 Tagen nach der Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) durch schriftliche Kündigung auflösen.

Haftpflicht- und Bauversicherung

Jeder Hauseigentümer haftet als Eigentümer der Gebäude, Grundstücke und Anlagen für alle Schäden, die gegenüber Drittpersonen passieren, auch wenn er nicht direkt für die Schadenursache verantwortlich ist. Die gleiche Haftung entsteht zusätzlich als Bauherr bei einer Renovation, einem An- oder Neubau während der gesamten Bauarbeiten. Die Bauherrenhaftpflicht ist für kleinere Investitionen oft in der Grunddeckung der Haftpflicht automatisch mitversichert. Je nach Grösse des Bauvorhabens muss dafür eine separate Bauherrenhaftpflicht abgeschlossen werden. Bei umfangreicheren Bautätigkeiten ist der Abschluss einer Bauwesenversicherung zu prüfen. Wenn beispielsweise das Remisendach vor der Fertigstellung einstürzt, entstehen Aufräum- und Entsorgungskosten, Mehraufwand für die Wiederbeschaffung des Materials und den Wiederaufbau. Die Bauwesenversicherung bezahlt den Schaden noch bevor die Schuldfrage geklärt ist und verhindert somit die Bauverzögerung. Die Bauwesenversicherung ist sehr komplex und speziell auf jedes einzelne Bauprojekt bezogen, sie ist eine Art «Vollkasko in der Bauphase».

Fazit

Es empfiehlt sich auf jeden Fall, eine Beurteilung durch einen Versicherungsfachmann der kantonalen Bauernverbände oder dem Beratungsdienst der Agrisano in Brugg vorzunehmen. Diese Stellen bieten auch geeignete Versicherungslösungen zur zweckmässigen Absicherung von Bauvorhaben an.

Die Gebäudesachversicherungen gehen beim Verkauf der Liegenschaft auf den neuen Käufer über.

Autor Thomas Hauri, Berater und Leiter Agentur Emmental Versicherung, Agrisano Stiftung, Laurstr. 10, 5201 Brugg, 056 462 52 49, www.agrisano.ch

INFOBOX

Richtig teuer wird der Verkauf

STEUERFOLGEN Kein Vermögenswert wird so stark besteuert wie Liegenschaften. Die Gründe liegen im hohen Wert, der Standortgebundenheit und den mit Liegenschaften verbundenen Kosten der öffentlichen Hand.

Solange die Liegenschaft nicht verkauft wird, geht es um die Höhe des Eigenmietwertes, die Möglichkeit der Abschreibung auf Geschäftsliegenschaften, den Vermögenssteuerwert oder um zulässige Unterhaltskosten. Richtig teuer wird es aber erst beim Verkauf. Eine Liegenschaft stellt Geschäftsvermögen dar, wenn sie überwiegend geschäftlichen Zwecken dient (sogenannte Präponderanzmethode). Ein Vermögenswert kann je nach Nutzung Privat- oder Geschäftsvermögen darstellen. Die Unterscheidung ist wichtig, denn die Besteuerung ändert. Ein Wechsel vom Geschäfts- ins Privatvermögen kommt steuerrechtlich einem Verkauf gleich. Ist das Betriebseinkommen grösser als das Einkommen aus Miete oder Pacht, stellt die Liegenschaft als Ganzes Geschäftsvermögen dar *(Tabelle)*.

Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Landwirtschaftliche Liegenschaften sind in der Regel Geschäftsvermögen. Gewinne auf Geschäftsvermögen jeglicher Art stellen Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar und unterliegen den Sozialversicherungsabgaben. Mit Art. 18 Abs. 4 DBG beziehungsweise Art. 8 Abs. 2bis StHG hat der Gesetzgeber für die Landwirtschaft eine Ausnahme geschaffen. Nur wieder eingebrachte Abschreibungen und à fond perdu Beiträge werden als Einkommen besteuert *(Tabelle)*. Ein darüber hinaus gehender Gewinn unterliegt einzig der kantonalen Grundstückgewinnsteuer (GGSt).

Liegenschaften im Privatvermögen

Liegenschaftsgewinne auf Privatvermögen werden durch Grundstückgewinnsteuer erfasst. Beim Bund ist der Gewinn auf Privatvermögen steuerfrei. Privatvermögen kann nicht abgeschrieben werden. Im Beispiel *(Tabelle)* unterliegen 1 000 000 Fr. der Grundstückgewinnsteuer des Kantons.

(Gemischte) Schenkung

Der Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes an ein selbstbewirtschaftendes Kind zum Ertragswert ist gesetzlich im BGBB geregelt. Ein solcher Verkauf ist steuerrechtlich keine Schenkung. Heikel wird es, wenn eine der Bedingungen des BGBB nicht gegeben ist.

Da die meisten Kantone die Erbschafts- und Schenkungssteuer für direkte Nachkommen abgeschafft haben, hält sich das Problem in Grenzen. Dabei geht rasch vergessen, dass Schenkungen nur aus dem Privatvermögen gemacht werden können. Beim Schenker (Eltern) werden die wieder eingebrachten Abschreibungen als Einkommen besteuert (+ AHV/IV/EO).

Beim Verkauf an Dritte «schenkt» die Schenkungssteuer ein. Die Steuertarife der Kantone sind hoch. Ein Verkauf unter dem Verkehrswert wird als gemischte Schenkung bezeichnet.

Liegt der Verkaufspreis mehr als 25 % unter dem Marktwert kann von einer gemischten Schenkung ausgegangen werden.

Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer ist in der Regel vom Käufer zu bezahlen. Gegenstand der Handänderungssteuer ist die Übertragung von Grundstücken.

Der Kanton Zürich und Schwyz kennen keine solche Steuer. In Solothurn ist selbstgenutztes Wohneigentum ausgenommen.

Liegenschaften im Privatvermögen Zahlen in TCHF

	Ausgangslage	Begriffe	Alle Kantone	Bund dualistisch
Verkaufserlös	Verkaufspreis 2000	Wertzuwachs 1000	GGSt 1000	Steuerfrei 1000
effektive Anlagekosten	Anlagekosten 1000			
Buchwert (nicht bei PV)				

Liegenschaft im Geschäftsvermögen Zahlen in TCHF

	Ausgangslage	Begriffe	Alle Kantone	Bund dualistisch
Verkaufserlös	Verkaufspreis 2000	Wertzuwachs 1000	GGSt 1000	Steuerfrei 1000
Anlagekosten	Anlagekosten 1000	Abschreibung 300	Einkommen 300	Einkommen 300
Buchwert	Buchwert 700			

Im Beispiel werden CHF 300 000.– mit der Einkommenssteuer und den Sozialversicherungsabgaben belastet, während CHF 1 000 000.– der kantonalen Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Der Bund darf keine Grundstückgewinnsteuer erheben.

Liegenschaftssteuer

Sie ist eine kantonale Steuer auf Grundeigentum. Sie ist auch von juristischen Personen zu entrichten, die Eigentümer oder Nutzniesser einer Liegenschaft sind. In der Regel wird sie ohne Berücksichtigung der Schulden erhoben. Gewisse Kantone (ZH, SZ, GL, ZG, SO, BL, AG) verzichten darauf.

Ergänzende Vermögenssteuer

Diese Steuer wird auf der Differenz zwischen Ertragswert und Verkehrswert maximal für die Dauer von 20 Jahren nacherhoben. Wenige Kantone (ZH, BE, GL, AI, SG) machen davon Gebrauch.

Vermögenssteuer

Landwirtschaftliche Liegenschaften werden zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Bei nichtlandwirtschaftlicher Nutzung, wechselt die Bewertung zum Verkehrswert.

Eigenmietwert

Mit dem Eigenmietwert will der Gesetzgeber eine Gleichbehandlung der Eigentümer mit den Mietern erzielen. In der Landwirtschaft wird zumindest die Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlich geschätzten Eigenmietwert bewertet. Bei Aufgabe der Landwirtschaft wird auch hier der Marktmietwert geschätzt.

Autor Martin Würsch, Leiter Agriexpert, Schweizer Bauernverband, Laurstrasse 10, 5200 Brugg

INFOBOX
www.ufarevue.ch 7-8 · 15

Berechnungsbeispiel zur Unterscheidung von Privat- und Geschäftsvermögen

Position	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Landw-Einkommen	30000	25000	10000	15000	25000	
+ Selbständiger Nebenerwerb						
+ Schuldzinsen	9500	9500	8500	7500	7500	
+ Pachtzinsen	1000	1000	1000	1000	1000	
+ Angestelltenkosten	2000	2500	1500	–	–	
– nicht b.n.w. Mietwerte						
– Mietzinse	– 15000	– 15000	– 15000	– 20000	– 20000	
+ Landgutabschreibungen	10000	7500	5000	5000	5000	
+ Gebäudekosten oder Abschreibungen	6000	8000	4000	5000	6000	
= Betriebseinkommen	43500	38500	15000	13500	24500	135000
nicht b.n.w. Mietwerte	–	–	–	–	–	
Mietzinse	15000	15000	15000	20000	20000	
Liegenschaftsertrag	15000	15000	15000	20000	20000	70000
Betriebseinkommen plus Liegenschaftsertrag (Total)						205000
Anteil Betriebseinkommen (BE) am Total (%)						**65.9**

Das Betriebseinkommen beträgt gut 65% und überwiegt damit den Ertrag aus Miete und Pacht). Es liegt Geschäftsvermögen vor.

Was ich auch noch wissen wollte?

Was zeichnet einen guten Makler aus?
Entschliesst man sich, beim Verkauf seiner Immobilie einen Makler beizuziehen, so ist es wichtig, bei der Auswahl seriöse von unseriösen Maklern unterscheiden zu können. Ein seriöser Makler kennt sein Business und ist idealerweise seit mehreren Jahren mit der Arbeit in dieser Branche vertraut. Vorteile bringen Makler, die in den letzten Jahren ähnliche Immobilien verkauft haben. Zu einem professionellen Auftritt gehören nicht nur eine Besprechung vor Ort, sondern auch eine Beratung über das Vorgehen beim Verkauf. Ebenfalls zu den Aufgaben eines Maklers gehören das Festlegen eines angemessenen Verkaufspreises, das Erstellen einer umfassenden Dokumentation, die Mitteilung an bestehende Interessenten, das Erstellen und Publizieren von Inseraten in verschiedenen Medien, die Verhandlung mit Interessenten, die Durchführung von Besichtigungen sowie die Vorbereitung des Kaufvertrags. Besonders im ländlichen Raum ist es von Vorteil, einen Makler beizuziehen, der sich mit den Spezialgesetzen in der Landwirtschaft (Bodenrecht, Pachtrecht, Raumplanungsrecht) auskennt und auch bei Steuerkalkulationen und Gewinnanspruchsrechten Unterstützung bieten kann. Von Nutzen kann auch die Frage nach Referenzobjekten und Dienstleistungen sein. Mit einem Blick auf den Internetauftritt wird ein erster Eindruck gewonnen, der für oder gegen einen Makler sprechen kann. Es lohnt sich auch in Erfahrung zu bringen, ob der Makler über ein Netzwerk verfügt und daran interessiert ist, Probleme zu lösen und Unterstützung zu bieten (z.B. Steuerfolgen) oder ob er lediglich Kaufinteressenten vermittelt und der Verkäufer sich um weitergehende Probleme selber zu kümmern hat.

August Köpfli und Sabine Häfeli, SBV Agriexpert, Brugg

Auf was achten, wenn man einen Betrieb kauft

Simon und und Corinne Alt Sélébam kauften einen Betrieb in Dintikon und machten daraus einen Pferdezuchtbetrieb.

Der Bauernfilm zum Sonderheft «Liegenschaftskauf- und verkauf ausserhalb der Familie» handelt von der Familie Alt-Sélébam in Dintikon. Simon Alt, Landwirt, Hufschmied und Bereiter hat den Betrieb vor einigen Jahren gekauft und zu einem erfolgreichen Sportpferdezuchtbetrieb aufgebaut. Ein wichtiger Geschäftsbereich ist zugleich das Hufschmiedunternehmen «Horsetec». Beim Kauf galt es die Vorgeschichte des Hofes, inklusive Gewächshaus zu berücksichtigen und zu prüfen, ob man seine Pläne realisieren könne.

www.sportpferdezucht-rietenberg.ch

Bestellcoupon

□ Ich bestelle (Versandkosten und MwSt. werden zusätzlich verrechnet):

Anzahl

_____ Bundesgesetz vom 4.10.1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB und Verordnung), BBL Bern, Fr. 5.20

_____ Kommentar «Das bäuerliche Bodenrecht», 2011, vollständig überarbeitete 2. Auflage, T&S, SBV, Brugg, Fr. 380.–

_____ Bundesgesetz vom 4.10.1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG und Verordnung), BBL, Bern, Fr. 3.30

_____ Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar, 2014, vollständig überarbeitete 2. Auflage, Agriexpert, SBV, Brugg, Fr. 320.–

Name, Vorname

Adresse

PLZ, Wohnort

Telefon

Ort, Datum Unterschrift

Einsenden: UFA-Revue, BGBB, Theaterstrasse 15a, 8401 Winterthur.
Lieferung und Rechnungsstellung erfolgt durch Agriexpert.

Mit uns planen Sie Ihre Zukunft: **flexibel gespart!**

agrisano

Weizenkörner | © Agrisano

Für die Bauernfamilien!

Alle Versicherungen aus einer Hand.

Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tel. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch