

Guter Schnitzelabsatz

Rübenkampagne / Die Vertragsunterlagen für den Anbau 2015 wurden verschickt.

AARBERG/FRAUENFELD ■ Die 12. Kampagnenwoche verlief in beiden Werken störungsfrei, so dass eine Rekordmenge von 139 000 t Rüben verarbeitet werden konnte. Dementsprechend konnten die Rüben gemäss Plan angeliefert werden. Bei den Laborergebnissen fällt auf, dass sich die Zuckergehalte in Frauenfeld auf Achterbahnfahrt befinden. Nachdem sie zwei Wochen bei 17,1% verharrten, stiegen sie in der vergangenen Woche erneut auf 17,4% an.

Nach Abschluss der Erntearbeiten wurde bei den Verladeorganisationen eine Umfrage bezüglich der noch zu liefernden Rüben durchgeführt. Die Rübenlogistik wurde erneut überarbeitet und den gemeldeten Mengen angepasst. In Frauenfeld werden die letzten Rüben auf der Strasse am 26. Dezember angeliefert, der Bahnverlad kann am 24. Dezember abgeschlossen werden. In Aarberg

werden die Anlieferungen bis am 29. Dezember andauern. Die letzte Rübe wird in beiden Fabriken am Tag nach den letzten Lieferungen verarbeitet. Trotz der hohen Rübenmenge und der allgemein guten Raufutterversorgung verlief der Absatz bei den Pressschnitzel äusserst erfreulich. Bis Kampagnenende werden weiterhin Bestellungen in beschränktem Umfang entgegen genommen. Trockenschnitzel ab dem Werk Frauenfeld sind jedoch praktisch ausverkauft. Abholungen für lose Schnitzel sind bis am letzten Verarbeitungstag möglich.

Am letzten Samstag erhielten die Rübenpflanzer die Vertragsunterlagen für den Anbau 2015 zugestellt. Die Rübenbüros und die Saatgutdepots bitten alle Produzenten, Vertrag und Saatgutbestellung fristgerecht bis am 19. Dezember abzugeben bzw. unterschrieben zurückzusenden. *pd*

Zahlen zur Rübenverarbeitung: Vom 1. bis 7. Dezember

	Total Tonnen	Zucker %	Gesamtabzug %
Werk Aarberg			
Bisher	718 920	18,0	7,0
Berichtswoche	68 777	17,8	8,1
Total	787 697	18,0	7,1
Werk Frauenfeld			
Bisher	685 048	17,2	7,3
Berichtswoche	67 414	17,4	7,8
Total	752 462	17,2	7,3
Total ZAF	1 540 159	17,6	7,4



Rekord-Getreideernte in China

Die Bauern in China haben 2014 wieder reichlich Getreide gedroschen. Wie das Nationale Büro für Statistik vergangene Woche mitteilte, wurden in diesem Jahr 607,1 Mio Tonnen (t) Getreide einschliesslich Reis sowie Ölsaaten, Kartoffeln und Hülsenfrüchten geerntet; das waren 5,16 Mio t

oder 0,9% mehr als 2013. Damit stieg die chinesische Getreideproduktion das elfte Jahr in Folge auf ein neues Rekordniveau. Massgeblichen Anteil am diesjährigen Erntezuwachs hatte die Ausweitung der Anbauflächen um 0,7% auf 112,7 Mio ha.

(Text: AgE / Bild: Dieter Schütz / pixelio.de)

Verkauf von Immobilien

Betriebswirtschaft / Landauf landab sind Immobilien im Gespräch. Bis zum Abschluss eines Verkaufs-, oder Kaufvertrags sind jedoch diverse Hürden zu überwinden.

BRUGG ■ Liegenschaft sucht Käufer - Käufer sucht Liegenschaft. Landauf und landab sind Immobilien im Gespräch. Eine Immobilie zu kaufen bzw. zu verkaufen scheint derzeit fast als etwas Alltägliches. Bis zum Abschluss eines Kaufvertrags sind jedoch diverse Hürden zu überwinden. Der Verkauf bzw. der Kauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften ist im Gegensatz zu Einfamilienhäusern infolge der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Objekte selbst deutlich komplexer. Ist man sich beim Kauf einer landwirtschaftlichen Immobilie den Konsequenzen nicht bewusst, kann sich der Wunsch nach deren Besitz zur aufreibenden Nervensache entwickeln. Auch dem Verkäufer ist empfohlen, den Verkauf sorgfältig zu planen und die notwendigen Vorabklärungen vorzunehmen. Häufig empfiehlt es sich, fachmännischen Rat beizuziehen. Was aber sollten Verkäufer und Käufer beim Verkauf bzw. Kauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften im Besonderen beachten?

Die Eigenschaften des Objekts

Als Erstes sind Umfang und Eigenschaften des Objekts zu bestimmen. Verbindliche Angaben finden sich im Grundbuchauszug. Besonders bei wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen sind die dazugehörigen Belege (Verträge) zu prüfen und bei Verständnisfragen entweder Eigentümer oder Notar über den Wortlaut zu befragen. Eine wertbeeinflussende Dienstbarkeit ist z. B. ein Wohnrecht. Entweder wird eine solche Last im Preis berücksichtigt oder vor dem Verkauf gegen Entschädigung abgelöst. Auch ist zu prüfen, ob anderweitige öffentlich-rechtliche Bestimmungen Konsequenzen auf die Folgenutzung haben. Zum Beispiel Kulturlandplan, Zonenplan, Gewässerschutzplan, Baureglement. Befinden sich auf den Grundstücken Bauten, bedeutet das nicht immer, dass diese bestimmungsgemäss nutzbar oder rechtmässig sind. Bei einem kleineren Gerätehaus mag dies verkraftbar sein. Bei grösseren Gebäuden oder zukünftig vorgesehenen Nutzungen ist es wichtig, sicher zu sein, dass diese von der zuständigen Baubehörde be-



Der Kauf oder Verkauf von landwirtschaftlichen Häusern ist sorgfältig zu planen.

(Bild: Symbolbild BauZ)

reits bewilligt sind oder zumindest bewilligungsfähig wären. Unter Umständen lohnt sich im Zweifelsfall eine Anfrage oder gar ein Baugesuch.

Die meisten landwirtschaftlichen Liegenschaften befinden sich im Geschäftsvermögen. Dies bedeutet im Gegensatz zu Liegenschaften im Privatvermögen komplexere Steuerverhältnisse. Beim Verkauf von Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind besonders die Konsequenzen hinsichtlich der Liquidationssteuer zu beachten. Noch komplizierter wird es, wenn Bauland und/oder nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vorhanden sind. Deshalb können Steuern einen erheblichen Einfluss auf den Verkauf haben. Soll mit dem Verkauf zugewartet werden bis die privilegierte Besteuerung infolge Geschäftsaufgabe geltend gemacht werden kann? Soll der Verkauf früher als geplant erfolgen, damit der Liquidationsgewinn noch AHV-wirksam ist? Wird das Grundstück parzelliert oder nicht?

Altlasten werden nicht vergessen

Der Verkauf eines belasteten Grundstücks bedarf seit dem 1. Juli 2014 grundsätzlich einer Bewilligung. Damit eine solche Bewilligung erteilt wird, muss

entweder sichergestellt sein, dass vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, dass die Finanzierung der zu erwartenden Sanierung sichergestellt ist, oder dass die Veräusserung im öffentlichen Interesse liegt. Es gibt Kantone, die für Standorte, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, die also weder untersucht, überwacht, noch zwingend saniert werden müssen, eine sogenannte Allgemeinverfügung erlassen haben, welche die Bewilligung pauschal erteilt. Ist der Standort aber als untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftig eingestuft, so ist eine individuelle Bewilligung nötig. Auf den meisten kantonalen Geoportalen können Karten über den Kataster belasteter Standorte abgerufen werden. Somit können Verkäufer und Käufer selber ermitteln, ob das Grundstück belastet ist. Da die Portale meist nicht rechtsverbindlich sind, sollte im Zweifelsfall bei der entsprechenden Behörde nachgefragt werden.

Pacht- und/oder Mietverträge

Oft sind sich die Eigentümer bei Pacht und Miete erst spät über die Fristen bezüglich Restlaufzeiten, Kündigung und Er-

streckung im Klaren. Auch bei allenfalls an Teilen bestehende gesetzliche Vorkaufrechte bringen Überraschungen. Grundsätzlich gehen Vertragsverhältnisse auf den Erwerber über. Bei vermieteten Wohnungen ist dies meist kein Problem. Problematisch wird es bei Pachtland, wenn unklar ist, ob gesetzliche Vorkaufrechte des Pächters bestehen und offen ist, ob diese ausgeübt werden. Hier lohnt es sich, mit den Vertragspartnern Rücksprache zu nehmen und Lösungen zu suchen.

Sich frühzeitig mit komplexen Themen beschäftigen

Bestimmte Probleme lassen sich lösen, wenn genügend Zeit vorhanden ist. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich Probleme mit der Zeit von alleine lösen. Dauert es zu lange, können wichtige Fristen ungenutzt verstreichen. Wichtig ist, sich bei komplexen Problemen frühzeitig damit zu beschäftigen, damit die Problematik erkannt wird und entsprechende Lösungsvarianten erarbeitet werden können. Dadurch können unter Zugzwang gefällte Spontanentscheidungen vermieden werden.

Sabine Häfeli und August Köpfl, Agriexpert

Bei Fragen: Tel. 056 462 51 11

MASTLEISTUNGSPRÜFUNGEN

Geprüfte Würfe

GWZ mind. 100

Vom 23. November bis 6. Dezember 2014

Edelschwein-Vaterlinie ESV / Premo®	n Tiere VGP	n Eber ELP	PZW	EZW	RZW	GZW
Baumgartner Rolf	Hefenhofen	4	0	127	100	128
Güdel Fritz	Kaltacker	2	0	138	110	140
Guttsbetrieb St. Elisabeth	Zuchwil	10	0	115	104	116
Kühni Beat	Oberburg	4	0	129	92	128
Remporc AG	Grosswangen	9	0	114	99	114
Ruckstuhl-Genetik	Pfaffnau	5	0	130	102	131
Schwizer Walenstadt AG	Walenstadt	5	0	119	109	120
Durchschnitt MLP	n=730	MTZ=1'063	FV=2.30	MFA=58.2	ImF=2.46	

Edelschwein ES	n Tiere VGP	n Eber ELP	PZW	EZW	RZW	GZW
Baumgartner Rolf	Hefenhofen	2	0	121	113	125
Christen Urs	Koppigen	2	0	125	115	97
Grangeneuve	Posieux	6	0	117	113	102
Guttsbetrieb Brunnegg	Kreuzlingen	2	0	115	121	110
Guttsbetrieb St. Elisabeth	Zuchwil	3	0	104	115	111
Heimstätte Bärau	Bärau	13	2	117	110	113
Hertach u. Partner	Hohentannen	2	0	134	114	127
Kressibucher-Agro AG	Langenunform	1	2	108	79	112

Edelschwein ES	n Tiere VGP	n Eber ELP	PZW	EZW	RZW	GZW
Kühni Beat	Oberburg	2	0	98	98	99
Muff-Blum Peter	Hellbühl	6	0	108	115	113
Plattner-Stevanato Micha u. Marie-Christine	Gipf-Oberfrick	4	0	98	120	111
Reinmann Ulrich	Graben	2	0	118	92	122
Ruckstuhl-Genetik	Pfaffnau	2	1	126	114	118
Schwizer Walenstadt AG	Walenstadt	12	0	121	114	108
Steffen AG	Reidermoos	1	2	95	101	111
Stirnimann Markus	Apples	2	0	104	143	129
Suter Hansrudolf u. Fabienne	Büren an der Aare	1	2	117	139	119
Wildhaber Hannes	Hedingen	0	2	88	122	119
Durchschnitt MLP	n=1'484	MTZ=975	FV=2.46	MFA=55.6	ImF=2.08	

Landrasse SL	n Tiere VGP	n Eber ELP	PZW	EZW	RZW	GZW
Fässler Werner	Sevelen	2	1	101	104	122
Remporc AG	Grosswangen	3	2	102	120	104
Strickhof Lindau	Lindau	2	0	95	98	
Durchschnitt MLP	n=187	MTZ=1'001	FV=2.47	MFA=56.8	ImF=1.51	