

Im Miet- wald holzt sichs ringer

- Es können nur Grundstücke abgetrennt werden, welche ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen.
- Bei der Abtrennung einer Wohnung oder eines Wohnhauses können später Nutzungskonflikte entstehen.
- Die Abtrennung von Grundstücken und Liegenschaften bringt meist steuerliche Nachteile.



Das Bodenrecht hat zum Ziel, das Grundeigentum zu fördern und Familienbetriebe zu erhalten. Es gibt aber auch Situationen, in denen man als Landwirtin oder Landwirt gerne auf den Schutz verzichten und lieber die Ziele der Familie verfolgen würde. Auch wenn die Gesetze eine Landaufteilung in Einzelfällen möglich machen, sollten die damit verbundenen Risiken berücksichtigt werden.

Text: Martin Goldenberger

Die Frage nach einer Landaufteilung stellt sich oft bei der Hofübergabe. Die Eltern möchten das Wohnhaus für sich zurückbehalten, oder der Vater möchte den Wald nach seiner Pensionierung mit dem Segen



Martin Goldenberger
Leiter Agriexpert

der nächsten Generation behalten. Die möglichen Situationen sind zahlreich. Im Beratungsalltag geht es um Hühner- und Schweineställe, Pensionspferdeställe, Obst- und Rebgrundstücke, Sömmerungsweiden oder Alpegebäude, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Wunsch, im Ruhestand den Wald als Hobby weiter zu bewirtschaften, ist nachvollziehbar. Wird das Waldgrundstück nach der Hofübergabe gemietet anstatt zurückbehalten, bleibt das landwirtschaftliche Gewerbe intakt, und steuerliche Folgen bleiben aus.

Bild: iStock

Situativ sind Ausnahmen möglich

Die Beurteilung ist unterschiedlich und richtet sich nach der bodenrechtlichen Qualifikation des Grundeigentums. Handelt es sich bei der Liegenschaft um ein Gewerbe gemäss bäuerlichem Bodenrecht, gilt das Realteilungsverbot. Liegt nur ein landwirtschaftliches Grundstück vor, gilt das Zerstückelungsverbot (siehe Kasten unten).

Das Realteilungsverbot schützt das Gewerbe in seiner Einheit und sichert dessen Fortbestand. Gemäss Bundesrecht liegt ein Gewerbe vor, wenn neben anderen Bestimmungen der standardisierte Arbeitskraftbedarf 1,0 SAK beträgt. Die Kantone können die Grenze bis auf 0,6 SAK senken. Dann muss beispielsweise der Wald mit dem Gewerbe übergeben werden, eine Abtrennung ist nicht möglich.

Es gibt aber Kantone, welche eine Abtrennung trotzdem erlauben, wenn zum Beispiel nur ein Teil abgetrennt werden

Jede Abtrennung eines Objektes schwächt in der Regel das Gewerbe.

soll und noch eine grosse Fläche beim Gewerbe verbleibt. Eine andere Möglichkeit besteht darin, ein anderes landwirtschaft-

liches Grundstück als Ausgleich zum abzutrennenden Wald zu erwerben.

Der ortsübliche Abstand variiert

Von einem Gewerbe abgetrennt, also real geteilt werden können nur Grundstücke, welche ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen. Die Praxis der Kantone betreffend ortsübliche Bewirtschaftungsbereiche ist unterschiedlich. Bei reinen Grünlandbetrieben ist die Distanz meist geringer als in Gegenden mit Ackerbau mit flächenmässig grösseren Gewerben. Es können also 4 km oder auch 9 km sein.

Kürzlich hat das Bundesgericht in einem Fall im Kanton Luzern die Distanz auf 5,4 km festgelegt. Liegt bei einem Gewerbe ein Grundstück sehr weit weg vom Betriebszentrum, kann eine Abtrennung bei einer Hofübergabe möglich sein, oder das entferntere Grundstück war gar nicht Bestandteil des Gewerbes (siehe Beispiele im Kasten oben). Möglich war in einem

Begriffsdefinition

Realteilungsverbot

Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden.

Zerstückelungsverbot

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden. Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen. Der Kanton Aargau hat zum Beispiel 36 Aren Mindestgrösse festgelegt.

Aus der Beratungspraxis

Kein Bestandteil des Gewerbes

Ein landwirtschaftliches Gewerbe liegt im Kanton Zürich. Der gleiche Eigentümer verfügt im Kanton Waadt zusätzlich über eine Sömmerungsalp. Für ein Gewerbe im Kanton Zürich ist dies nicht üblich, die Sömmerungsalp liegt sehr weit weg. Auch wenn diese wesentlich grosszügiger beurteilt wird als bei einem normalen landwirtschaftlichen Grundstück, sah sie der Kanton nicht als Bestandteil des Gewerbes an.

Distanz und Höhenlage

Das Gewerbe liegt im Talboden eines Innerschweizer Kantons. In einer Fahrdistanz von etwas über 40 km und sehr vielen zusätzlichen Höhenmetern liegt im Berggebiet eine grössere Weide, welche für das Jungvieh genutzt worden war. Im Rahmen der Hofübergabe wurde das Grundstück im Berggebiet mit Bewilligung der Behörde vom Verkäufer zurückbehalten.

anderen Fall der Verkauf eines Rebgrundstücks bei einem Milchwirtschaftsbetrieb, weil mit dem Erlös der Milchviehstall vergrössert wurde.

Konfliktrisiko und Nutzungsvorbehalte

Oft kommt der Wunsch bei der Wohnung oder dem Haus beim Verkäufer auf. Gemäss Raumplanungsbehörden und dem Bundesgericht sind bis drei Wohnungen betriebsnotwendig. Verfügt ein Gewerbe über noch mehr Wohnraum, kann es sein, dass es bewilligt wird, ein Haus oder eine Wohnung im Stockwerkeigentum vom Gewerbe abzutrennen.

Eine abgetrennte Wohnung kann aber bei einem nächsten Baugesuch zum Bumerang werden, wenn in der Nähe der Stallungen ein nun betriebsfremdes Wohnhaus steht (Abstandsvorschrift infolge Immissionen).

Jede Abtrennung eines Objektes schwächt in der Regel das Gewerbe, dies sollte deshalb immer gut überlegt werden. Ebenso können Nutzungsvorbehalte für Grundstücke oder auch kleinere Ställe später zu Konflikten führen. Einfacher und bei einem Konfliktfall besser lösbar ist es, wenn der Verkäufer betreffend das Objekt einen Mietvertrag abschliesst.

Zerstückelungsverbot bei Einzelgrundstücken

Liegen als Eigentum ein oder mehrere landwirtschaftliche Grundstücke vor, welche in der Gesamtheit kein Gewerbe bilden,

kommt das Zerstückelungsverbot zur Anwendung. Das bedeutet, dass die einzelnen Grundstücke an verschiedene, neue Eigentümer verkauft werden können. Es besteht kein Realteilungsverbot.

Die Zerstückelung eines Grundstückes ist möglich, wobei die Minimalflächen von 15 beziehungsweise 25 Aren eingehalten werden müssen. Ist im Grundbuch festgehalten, dass das Grundstück dank einer Güterregulierung oder heute einer Melioration entstanden ist, darf keine Zerstückelung vorgenommen werden.

Steuerfolgen nicht vergessen

Vieles ist möglich, aber nicht alles ist auch wirklich gut für die weitere Existenz eines Bauernhofes. Eine sehr sorgfältige Abwä-

Die fiskalischen Folgen sind unbedingt im Voraus abzuklären.

gung und eine langfristige Betrachtung sind deshalb besonders angezeigt. Unbedingt im Voraus abzuklären sind fiskalische Folgen. Wird von einem landwirtschaftlichen Gewerbe beispielsweise ein Wohnhaus abgetrennt, erfolgt die sogenannte Überführung vom Geschäfts- zum Privatvermögen. In der Folge wird die Differenz der Anlagekosten (Buchwert plus kumulierte Abschreibungen) in den meisten Kantonen bis zum Verkehrswert mit der Einkommenssteuer inklusive Sozialabgaben belegt. ■