

Rückversicherung des Verkäufers

GEWINNANSPRUCH Übernimmt ein Nachkomme ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück unter dem Verkehrswert, so erhält der Verkäufer beziehungsweise die Miterben bei dessen Verkauf einen Anspruch auf einen Anteil des Gewinns. Die Berechnung dieses Anteils ist nicht selbsterklärend.



Martin Goldenberger

Max hatte von seinem kürzlich verstorbenen Vater das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert übernommen. Er erwarb das Gewerbe aus der Erbschaft. Zwei Jahre später wurde ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche einer Bauzone zugewiesen. Max verkaufte diesen Teil des Landes. Seine Geschwister, also Miterben, haben nun Anspruch auf einen Teil des Gewinnes, da Max das landwirtschaftliche Gewerbe unter dem Verkehrswert übernehmen konnte. Was ein fiktives Beispiel ist, kommt in der Praxis häufig vor. Das betrifft aber nicht nur die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche als Bauland, sondern auch andere gewinnbringende Veräusserungen von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken.

Gewinnanspruchsrecht «Wird einem Erben bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn.» Mit diesem Satz wird im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) der Abschnitt Gewinnanspruch der Miterben eröffnet. Einfach, verständlich und auch logisch in der Sache – bis es um die detaillierte Berechnung des Gewinns geht.

Ziel des BGBB ist es, den aktiven Selbstbewirtschafter zu schützen und ihm eine finanziell tragbare Basis bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Will der Übernehmer nicht mehr das ursprüngliche Ziel verfolgen, Landwirt-

schaft zu betreiben, soll er erzielte oder in Aussicht stehende Gewinne mit dem Verkäufer oder, nach dessen Ableben, mit den Miterben teilen. Die Regelung bestand schon vor dem BGBB (wenn auch mit Abweichungen) und ist den Landwirten wie auch den Verkäufern/Miterben geläufig. Wann diese Regelung angewendet wird, ist im *Kasten (rechts)* aufgelistet.

Erbfall/lebzeitige Regelung Die Gewinnanspruchsregelungen sind bei einer Übernahme aus einer Erbschaft Bestandteil des Erbrechts. Anders verhält es sich, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe/Grundstück zu Lebzeiten an einen selbstbewirtschafteten Nachkommen verkauft wird. Hier muss die Gewinnanspruchsregelung vertraglich vereinbart werden. Der Verkäufer kann also auf die sogenannte Rückversicherung verzichten. Stirbt der Verkäufer, so kann zum Schutz der Erben, das Gewinnanspruchsrecht später berücksichtigt werden (Ausgleichung-/Herabsetzungsklage).

Agriexpert vertritt in dieser Frage die klare Ansicht, dass auch bei lebzeitigen Übergaben ein Gewinnanspruch vereinbart werden soll. Die Regelungen sind so ausgestaltet, dass der Übernehmer seine investierten Aufwendungen zurückerhält und weitere Abzugsmöglichkeiten hat. Somit muss er einen Gewinn nie voll teilen.

Mögliche Abzüge Tritt ein Veräusserungsfall ein, heisst dies noch nicht, dass der erzielte Gewinn geteilt werden muss. Dem Veräusserer steht zu, dass er seine Kosten, welche er hatte, um den Gewinn zu erzielen, in Abzug brin-

Veräusserung

Folgende Tatbestände stellen eine Veräusserung dar (BGBB Kommentar, 2011, Brugg):

- Verkauf
- Andere Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen
 - Tauschvertrag
 - Hingabe als Zahlung
 - Einbringen der Grundstücke in eine Gesellschaft
 - Abschliessen eines Vorvertrages
 - Baurecht
 - Einräumen eines Kaufrechts (Gültigkeit nach Ablauf des Gewinnanspruchs)
 - Gemischte Schenkung (nicht aber die echte Schenkung)
 - Entgeltlicher Leibrentenvertrag
 - Verpfändungsvertrag
- Enteignung
- Zuweisung zu einer Bauzone
- Zweckentfremdung
 - Kiesabbau / Steinbruch
 - Deponie
 - Nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung
 - Scheune umnutzen in Wohnraum
 - Golf-/Sportzonen/Freizeitaktivitäten

gen kann (Kaufpreis, Vertragskosten, usw.). Ins Gewicht fallen dabei vor allem die wertvermehrenden Aufwendungen am veräusserten Objekt, welche zum Zeitwert geltend gemacht werden können.

Wurde das ganze landwirtschaftliche Gewerbe verkauft, kann innert zwei Jahren Realersatz innerhalb der Schweiz für ein anderes Gewerbe gemacht werden. Somit ist der Kaufpreis für ein Ertragswert-gleichwertiges Gewerbe abzugsfähig. Ist der Realersatz ertragswertmässig grösser, muss der anteilige Mehrwert aus anderen Mitteln finanziert werden.

Bei der Veräusserung von Grundstücken/Grundstückteilen kann der in den letzten fünf Jahren aufgewendete Betrag für notwendige Ausbesserungen an Gebäuden und Anlagen abgezogen werden, wie auch der Betrag für notwendige Ausbesserungen zum Zeitpunkt der Veräusserung. Hier müssen die Arbeiten innert nützlicher Frist ausgeführt werden. Möglich ist auch, ein Gebäude zu ersetzen, wenn der Sanierungsaufwand unverhältnismässig wäre.

Die notwendigen und abziehbaren Ausbesserungen müssen einer Baute oder Anlage zu Gute kommen, welche sich auf einem Grundstück befindet, das aus der gleichen Erbschaft stammt wie das veräusserte oder enteignete Grundstück.

Verjährung Der Gewinnanspruch gilt gemäss BGG für 25 Jahre, kann aber vertraglich abgeändert werden. Die Verjährung für Forderungen der Miterben beträgt 10 Jahre.

Aus dem Bundesgericht Nur sehr wenige Fälle betreffend Gewinnanspruch werden bis vor das Bundesgericht gezogen. Um aufwendige Gerichtsverfahren zu vermeiden gehen die Parteien oftmals Kompromisse ein, was in der Regel beiden Seiten dient. Aus dem komplexen Fall im Dezember 2015 sind zwei Punkte vereinfacht besonders zu beachten (5A_508/2015):

Vertragliche Regelung Der Gewinnanspruch wurde vor der Inkraftsetzung des BGG, 1988 vertraglich im Rahmen eines Erbvertrages vereinbart. Die vertragliche Bestimmung weicht von der heute im BGG geltenden Regelung ab. Insbesondere fehlt, dass die Zuweisung von Land zu einer Bauzone einer Veräusserung gleichkommt. Die Bundesrichter gestehen zwar den Klägern zu, dass sich die Vertragsparteien

Wertvermehrnde Investitionen können vom Brutto-Gewinn abgezogen werden. Somit wird der zu verteilende Gewinn kleiner.

des Problems bewusst waren, weil im Vertrag davon die Rede war. In der vertraglichen Regelung hingegen fehlte aber die Einzonung als Tatbestand eines Veräusserungsgeschäfts.

Agriexpert stellt immer wieder fest, dass beim Gewinnanspruch vertragliche Regelungen getroffen werden, die oft schwer verständlich oder unvollständig formuliert sind. In der Praxis ist meist davon abzuraten und es empfiehlt sich, sich auf die Bestimmungen des BGG abzustützen. Ausnahmsweise kann ein bestimmter Punkt gesondert behandelt werden. Parallel dazu sollte aber darauf verwiesen werden, dass die grundsätzlichen Gewinnanspruchsregelungen für die übrige Beurteilung ihre Gültigkeit behalten.

Gewinn aus Zweckentfremdung

Beurteilt werden musste der klassische Fall, die nichtlandwirtschaftliche Nutzung einer Wohnung. Die zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Wohnung wurde nicht mehr vom Landwirt bewohnt, sondern an Drittpersonen vermietet. Die dadurch verursachte Zweckentfremdung war unbestritten. Uneinigkeit herrschte, wie der daraus resultierende Gewinn zu ermitteln sei. Gemäss BGG beträgt derselbe das Zwanzigfache des tatsächlichen oder möglichen jährlichen nichtlandwirtschaftlichen Ertrags, abzüglich dem landwirtschaftlichen Ertrag der ursprünglichen Nutzung. Zudem hatten die Vorinstanzen zusätzlich den Abzug für die wertvermehrnden Aufwendungen zugelassen. Im Gesetzestext sind diese in diesem Fall nicht extra erwähnt. Nach der Lehre und dem logischen Aufbau der Gewinnberechnung werden diese aber zugelassen. Da die Kläger keine Gründe anführten, welche schlüssig waren, bestätigt das Bundesgericht, dass wertvermehrnden Aufwendungen auch bei einer Zweckentfremdung abgezogen werden dürfen.

Fazit Die Berechnung des Anteils am Gewinn basierend auf dem Gewinnanspruchsrecht bleibt schwierig. Mit dem



Tabelle/Rechnung

Veräusserungserlös (20 x Differenz landwirtschaftlicher zu nichtlandwirtschaftlichem Ertrag)

- Anrechnungswert/Übernahmepreis
- Veräusserungskosten
- = Brutto-Gewinn**
- Zeitwert, der wertvermehrnden Investitionen (während der Eigentumsdauer getätigt)
- Abzug für ertragsmässig gleichwertigen Realersatz (nur wenn Objekt verkauft oder dauerhaft der Landwirtschaft entzogen und das Gewerbe weiterbetrieben wird)
- Abzug für notwendige Ausbesserungen (Objekte müssen vom gleichen Verkäufer sein und im Eigentum verbleiben)
- für Ersatz von Bauten und Anlagen (Ersatz bestehende Bauten/Anlagen für weiterbestand landw. Nutzung)
- = Netto-Gewinn**
- 2% des Gewinns pro Kalenderjahr als Besizedauerabzug
- = Teilbarer Gewinn**
(zu Gunsten Verkäufer oder nach seinem Ableben gemäss Erbquoten zu verteilen)

vorliegenden Urteil aus dem Bundesgericht, der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung einer Wohnung, wird eine Rechtsunsicherheit beseitigt. Wertvermehrnde Aufwendungen dürfen auch bei Zweckentfremdungen abgezogen werden. Agriexpert begrüsst die Beseitigung der Unsicherheit, es entspricht dem Sinn und Zweck des Gewinnanspruchs.

Autor Martin Goldenberger, SBV Agriexpert, Leiter Bewertung & Recht

INFOBOX
www.ufarevue.ch 5 • 16