



# Auszug aus Landfreund

www.landfreund.ch

08/2019



Foto: Kirsten Müller

Wenn es nach der Pachtzinserhöhung nicht mehr möglich ist, den Pachtbetrieb wirtschaftlich zu führen, kommen die Pächter in Bedrängnis.

## Zu hohe Pachtzinse: Wehren Sie sich!

Mit der Revision der Schätzungsanleitung 2018 stiegen die Pachtzinse. Durch die Pachtzinserhöhungen kamen einige Betriebe wirtschaftlich in Bedrängnis.



Foto: zVg

**Martin Goldenberger,**  
Leiter SBV  
Agriexpert,  
Brugg

**D**ie Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde im vergangenen Jahr in Kraft gesetzt und löste eine Revision der Pachtzinsverordnung aus. Dabei wurde vor allem den steigenden Kosten für die Gebäude Rechnung getragen.

Die letzte Datenauswertung für die Pachtzinsberechnung fand 2003 statt, damals waren viele Pachtobjekte noch nicht mit so viel Technik ausgerüstet, wie es heute der Fall ist. Im Vorfeld der Anpassung der Pachtzinsverordnung haben der Schweizerische Verein zur Förderung des landwirtschaft-

lichen Grundeigentums (Verpächter) und der Pächterverband festgestellt, dass die Verpachtung eines ganzen Gewerbes als Einheit nicht lukrativ ist. Lohnender ist Verpachtung eines Gewerbes als einzelne Parzellen.

### Bis 40 Prozent gestiegen

Viele Verpächter ziehen es vor, die Gebäude im Baurecht abzutreten und ihre Pächter investieren zu lassen. Damit würde vielen motivierten Jungbauern die Möglichkeit verwehrt, via Pacht als eigenständiger Unternehmer in die Landwirtschaft

einzusteigen. Aus diesen Gründen stimmten die beiden Verbände einer Pachtzinserhöhung bei den Gewerben zu.

Im Vorfeld schätzte Agriexpert, dass eine Gewerbepacht um 15 bis 40% steigen werde, für Grundstücke um rund 14%. Diese Prognosen trafen denn auch ein (Tabelle 1 und 2). Bei einem Milchviehbetrieb mit 34 Kühen waren es ganze 35%, beim Mutterkuhbetrieb mit 20 Mutterkühen 19% und beim Betrieb mit kombinierter Milchvieh- und Schweinehaltung über 20%. Beim reinen Schweinehaltungsbetrieb lag die Schätzung schon rund

15 Jahre zurück, die Gebäude haben stark gealtert, dadurch sank der Pachtzins um 2,3%.

Die Pachtgewerbe mit Mutterkuh- und Schweinehaltung haben wie beim reinen Milchviehbetrieb je eine Wohnung. Das Pachtgewerbe mit Milchvieh- und Schweinehaltung verfügt über zwei Wohnungen. Neu wird diesem Pächter nur noch eine Wohnung landwirtschaftlich bewertet, für die zweite Wohnung muss er die ortsübliche Marktmiete bezahlen. Diese ist doppelt so hoch (manchmal sogar dreimal höher).

Auch wenn die Verpächter deutlich mehr Pachtzinsen erhalten, verdienen sie nichts am Zinsaufschlag. Sie können jedoch ihre langfristigen Kosten decken. Das belegen die Zahlen der zentralen Buchhaltungsauswertung von Agroscope. Der eigentliche Gewinn der Verpächter liegt in der Verzinsung des Ertragswerts, denn sie erhalten für das eingesetzte Kapital einen Zins zugesprochen.

## Härtefallklausel nutzen

In der Anhörung zur Revision der neuen Schätzungsanleitung setzte sich der Schweizer Bauernverband für eine Übergangsbestimmung in Form einer Härtefallklausel ein. Sie gilt für Pachtverhältnisse von landwirtschaftlichen Gewerben. Der Pachtzins darf gegenüber demjenigen vor dem

**Tabelle 1: Erhöhung der Pachtzins für Gewerbe**

	Betrieb 1, Mutterkuh	Betrieb 2, Schweine	Betrieb 3, Milchvieh	Betrieb 4, Milchvieh, Schweine
LN	23 h	13 ha	56 ha	19 ha
Anzahl Wohnungen	1	1	1	2
Betriebsleiterwohnung	-8,9 %	14,0 %	23,7 %	-13,1 %
andere Wohnungen				46,7 %
Stall Milch	33,7 %		37,2 %	8,5 %
Stall Mastschweine		-13,1 %		-1,8 %
Futter-, Hofdüngerlager	24,2 %	12,2 %	40,2 %	-1,7 %
andere Gebäude	27,3 %	15,1 %	36,3 %	11,7 %
Wald		31,6 %		
Boden	40,0 %	42,5 %	39,2 %	52,9 %
<b>Total Veränderung</b>	<b>+19,0 %</b>	<b>-2,3 %</b>	<b>+35,0 %</b>	<b>+20,7 %</b>

Quelle: Fallbeispielberechnung, SBV Agriexpert, 2019

**Betrieb 1**, Mutterkühe: 23 ha, 1 Wohnung

**Betrieb 2**, Schweinehaltung: 13 ha, 1 Wohnung, Muttersauen, Remontenplätze

**Betrieb 3**, Milchvieh: 56 ha, 1 Wohnung, Milchkühe, Aufzucht

**Betrieb 4**, kombiniert Milchvieh, Mastschweine: 19 ha, 2 Wohnungen

Inkrafttreten (2017) um maximal 20% pro Jahr erhöht werden, bis der zulässige Pachtzins erreicht ist.

Pächter tun gut daran, dies zu prüfen. Übersteigt die jährliche Erhöhung 20%, wehren Sie sich in einem ersten Schritt mit einem eingeschriebenen Brief an den Verpächter. Reagiert der Verpächter nicht, wen-

den Sie sich an die kantonale Pachtzinskontrolle oder das Landwirtschaftsamt. Vereinzelt kam es in den letzten Monaten auf Wunsch des Pächters zu vorzeitigen Pachtaufösungen und zum Verzicht auf eine Fortführung. Pächter konnten die Pacht nach ihrer Einschätzung nicht mehr wirtschaftlich führen.

Eine Pachtzinserhöhung ist aber kein Grund für eine vorzeitige Auflösung. Es braucht dann auch das Einverständnis des Verpächters. Durch die Revision der Schätzungsanleitung stieg der Ertragswert des Bodens um bis zu 50% und damit auch die Pachtzinsen für Grundstücke.

Wie bei den Gewerben setzt sich auch bei Einzelparzellen der Pachtzins aus den beiden Komponenten Verzinsung des Ertragswerts und Abgeltung der Verpächterlasten zusammen. Die Pachtzinsanpassung fiel im

## Pachtzinsberechnung für ein Gewerbe

- Verzinsung des Ertragswerts mit 3,05%
- Abgeltung der Verpächterlasten
  - 1,1 % des Ertragswerts des Bodens
  - 3,6 % des Ertragswerts und 43 % des Mietwerts der Betriebsleiterwohnung
  - 6,5 % des Ertragswerts und 29 % des Mietwerts der Ökonomiegebäude
- bei Dauerkulturen, sofern die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt: Abschreibung auf die Dauerkultur und 6,5 % des Ertragswerts und 29 % des Mietwerts der Grundinfrastruktur
- Pachtzins für weitere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung, ortsüblich erzielbarer Mietzins ohne Nebenkosten

## Pachtzins für Einzelparzellen

Maximaler Pachtzins pro Are bei bestem Boden/Lage und Grundstückgrösse über 1,5 ha:

- 7 % vom Ertragswert 7730 CHF 5,41 CHF
- 20 % Zuschlag für Bewässerungsmöglichkeit 1,08 CHF
- Pachtzins pro Are 6,49 CHF
- inklusive 15 % kantonalem Zuschlag 7,46 CHF
- inklusive maximal 30 % betriebsbezogenen Zuschlägen 9,69 CHF
- Bei Gemüsebaunutzung kann der Basiszuschlag bis 80 % gehen, was einen Pachtzins von etwas über 14 CHF/a ergibt.

## Schnell gelesen

- Durch die Revision der Schätzungsanleitung steigen die Pachtzinsen von Gewerben um bis zu 40%.
- Bei den Grundstücken sind es im Schnitt 14%.
- Die Härtefallklausel besagt, dass der Pachtzins für Gewerbe gegenüber 2017 um maximal 20% pro Jahr steigen darf.

Vergleich zu früheren Revisionen doch erheblich aus und betrug im Schnitt 14% (Tabelle 2).

### Auswüchse vermeiden

Im Gegensatz zu den Gewerbepächtern werden die Pachtzinse bei Grundstücken nicht von der kantonalen Behörde genehmigt, und leider ist damit oftmals der Weg frei für Auswüchse. Das zeigt sich in Regionen mit sehr intensiven Betrieben (Tierhaltung/Gemüsebau).

Gemäss Pachtgesetz kann der Verpächter auf das folgende Pachtjahr eine Pachtzinsanpassung verlangen, wenn der Bundesrat, wie 2018 erfolgt, eine Anpassung macht. Liegt der aktuelle Pachtzins bereits über dem gesetzlichen Niveau, ist keine Pachtzinsenerhöhung möglich.

Der Pächter kann sich einer Pachtzinsanpassung, die im Rahmen des Gesetzes erfolgt, nicht widersetzen. Er muss diese hinnehmen. Der Ge-

## Tabelle 2: Pachtzinserhöhung für Grundstücke ab 2018

Ertragspotenzial	mittel		hoch		sehr hoch	
	früherer Pachtzins	ab 2018	früherer Pachtzins	Ab 2018	früherer Pachtzins	ab 2018
Hangneigung 0–18 %: keine bis geringe Behinderung	3,50 CHF	4,00 CHF	4,00 CHF	4,65 CHF	4,55 CHF	5,40 CHF
Hangneigung 19–35 %: mit Traktor beschränkt befahrbar	3,00 CHF	3,20 CHF	3,40 CHF	3,70 CHF	3,85 CHF	4,35 CHF

Quelle: SBV Agriexpert, 2019

**Im Schnitt stiegen die Pachtzinse um 14 %. In einigen Kantonen kommt ein Zuschlag von 15 % dazu. Zuschläge bis zu 30 % gibt es auch bei einer verbesserten Arrondierung und geringen Wegdistanzen.**

setzgeber hat mit der Bestimmung das Niveau des gesetzlich höchstzulässigen Pachtzinses festgelegt, weniger ist daher nie ein Problem. Als Möglichkeit kann der Pächter das Ge-

spräch mit dem Verpächter suchen und auf eine mildere Anpassung hinstreben.

*Kontakt:*

*daniela.clemenz@landfreund.ch*



## Frage & Antwort

Haben auch Sie Fragen? Suchen Sie Rat oder Auskunft? Dann schreiben Sie uns: [redaktion@landfreund.ch](mailto:redaktion@landfreund.ch), Telefon 031 915 00 10

### Drohne oder Feldspritze?

**Soll ich mir selber eine Spritzdrohne anschaffen?**

**Antwort:** Der Richtpreis für eine unserer Sprühdrohnen beträgt rund

20 000 CHF. Sie brauchen für Sprühdrohnenflüge aber eine offizielle Bewilligung. Das ist heute um einiges einfacher als noch vor ein, zwei Jah-

ren, und wir unterstützen Sie auf dem Bewilligungsweg. Bei den heute zugelassenen Sprühdrohnen gibt es keine Mitteleinschränkungen – alles was Sie mit einer Feldspritze ausbringen können, ist auch für Drohnenflüge zugelassen. Aber aufgepasst bei der Mittelkonzentration: Leistungsfähig ist eine Drohne nur bei 100l/ha. Lohnen tut sich die Anschaffung einer Sprühdrohne nur bei Intensivkulturen beispielsweise im Rebbau, und das auch erst aber eine Fläche von 10ha. Liegen Sie darunter, können Sie die Sprühaufträge extern vergeben. Am besten buchen Sie einen Service-Bringer in Ihrer Nähe, der von der Planung bis zur Auftragsbefreiung die Feldbewirtschaftung im Lohnauftrag übernimmt. Preise geben wir auf Anfrage bekannt. Zu der Hektarleistung verrechnen wir die Anfahrs- und Vorbereitungs-kosten, aber wir sind rasch einsatzbereit.

Ab und zu erhalten wir auch Aufträge für Sprühflüge im Feldbau. Eine Feldspritze kommt Sie aber immer noch günstiger. Effizienter und umweltschonender sind Sprühflüge hingegen bei grossen Parzellen in erosionsgefährdeten Hanglagen oder auf vernässten Böden, wenn der Landwirt Bodenverdichtungen vermeiden will.

*Ueli Sager, Remote Vision, Herisau (AR)*



Foto: agrair.ch

**Eine eigene Sprühdrohne lohnt sich nur bei grossen Parzellen und Intensivkulturen.**