

HOFÜBERGABE: Grosszügigkeit bei ausserfamiliärer Betriebsübergabe kann später im Leben Folgen haben

Fallstricke bei Hofübergaben

Während ein selbstbewirtschaftender Nachkomme das Gewerbe zum Ertragswert erwerben kann, besitzt eine Drittperson kein Anrecht, den Hof zu diesem Preis zu erwerben. Bei der Preisfestlegung müssen die Verkäufer einiges beachten.

MARTIN GOLDENBERGER*



Landwirtschaftsbetriebe sind ein Generationenprojekt. Jede Familie, welche eine Zeitspanne lang verantwortlich war für den

Hof, hat ihr Bestes gegeben und den Hof weiterentwickelt. Über die Jahrzehnte wurden die Höfe vergrössert durch den Kauf oder die Erweiterung von Landflächen oder neuen/erweiterten Gebäuden. Bäuerin/Bauer zu sein ist landläufig keine Berufswahl, sondern eine Berufung. Umso härter trifft es dann eine Familie, wenn keine Person aus der eigenen Familie da ist, welche den Hof weiterführen möchte.

Bis fünffacher Ertragswert

Ist es der Herzenswunsch des Bauernhepaares, den Hof als Gesamtes zu erhalten, wird in der Regel geklärt, ob ein Verkauf an eine Drittperson, also ausserhalb der Familie, in Frage kommt. Während ein selbstbewirtschaftender Nachkomme das Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zum Ertragswert erwerben kann, besitzt eine Drittperson kein Anrecht, den Hof zu diesem Preis zu erwerben, sondern der Verkehrswert ist massgebend. Die Differenz zwischen dem landwirtschaftlichen Ertragswert und dem Verkehrswert ist in den meisten Kantonen relativ gross. Im Mittelland (AG, LU, ZH, ZG) ist von einem Faktor 4,0 bis 5,0 auszugehen. Ein Hof mit einem Ertragswert von 300 000 Franken hat also auf dem freien Markt einen Wert

Das BGBB regelt, dass die Verkäufer einen Gewinnanspruch vereinbaren können.

von rund 1,5 Mio. Franken. In Gebieten wie dem Jura, den Voralpen und in Berggebieten ist die Differenz kleiner. Der Faktor liegt ungefähr im Bereich 2,0 bis 3,0. Damit familienfremde Personen ein landwirtschaftliches Gewerbe kaufen können, ohne dass ein Vorkaufsrecht ausgelöst wird, dürfen keine vorkaufsberechtigten Verwandten vorhanden sein (vgl. Kasten



Eine gute Beratung, insbesondere bei ausserfamiliären Hofübergaben, ist Gold wert. (Bilder: Agrarfoto)

«Vorkaufsrechte des BGBB). Es ist aber auch möglich, dass vorkaufsberechtigte Personen in einer öffentlichen Urkunde auf ihr Recht verzichten. In der Praxis erfolgt der Verzicht aber meist nur gegen eine Entschädigung.

Der Gewinnanspruch

Die Verkäufer haben meist nicht eine ausserfamiliäre Hofübergabe im Sinn, um den Gewinn zu steigern, sondern das Ziel, den Hof zu erhalten. Folglich besteht oft nicht die Absicht, als Kaufpreis den Verkehrswert zu verlangen, sondern nur einen etwas höheren Preis als die Nachkommen bezahlen müssten. Liegt der Ertragswert bei 300 000 Franken, könnte der Verkaufspreis bei 700 000 Franken angesetzt werden, anstelle des Verkehrswertes von 1,5 Mio. Franken. Mit einem solchen moderaten Preis wäre eine Finanzierung für die Käufer einfacher möglich, und den Verkäufern würden trotzdem mehr Erlös bleiben als bei einem familieninternen Verkauf. Die Verkäufer würden aber trotzdem auf rund 800 000 Franken Kaufpreis verzichten. Wird durch ein solches Vorgehen jemand geschädigt? Sind allfällige Konsequenzen zu befürchten?

Das BGBB regelt, dass die Verkäufer einen Gewinnanspruch vereinbaren können, wenn der Verkauf unter dem Verkehrswert erfolgt. Bei einem Verkauf zum Ertragswert ist dies besonders wichtig, da eine sehr grosse Differenz zum Verkehrswert besteht und die Missbrauchsgefahr sehr gross ist. Der Verkäufer

und seine anderen zukünftigen Erben werden so geschützt. Bei einem lebzeitigen Verkauf gilt das Gewinnanspruchsrecht nicht automatisch, es muss vertraglich vereinbart werden. Erfolgt dies nicht, kann die erwerbende Drittperson den Hof mit Gewinn weiterverkaufen, ohne mit dem Verkäufer oder seinen Erben teilen zu müssen.

Grosszügigkeit mit Folgen

Unser Rechtssystem hat Grenzen betreffend erlaubte Grosszügigkeit, bzw. dieselbe kann später im Leben Folgen haben. Wenn wie oben beschrieben ein Hof nachweislich an Drittpersonen für 800 000 Franken unter dem Verkehrswert verkauft oder kein Gewinnanspruchsrecht vereinbart wird (und ein Weiterverkauf erfolgt) und die verkaufende Person später Ergänzungsleistungen beantragen möchte, wird die Sozialbehörde Verzichtsvermögen feststellen (vgl. Kasten «Was ist ein Vermögensverzicht»). Mit einfachen Worten: Wäre beim Verkauf nicht auf die 800 000 Franken

Nach einem freiwilligen Vermögensverzicht werden möglicherweise die Ergänzungsleistungen gekürzt.

verzichtet worden, wäre heute noch Geld vorhanden, und der Staat müsste nicht Ergän-

zungsleistungen oder sogar Sozialhilfe erbringen. In der Folge werden nach einem freiwilligen Vermögensverzicht möglicherweise die Ergänzungsleistungen gekürzt oder verweigert. Leider ist zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht absehbar, in welcher finanziellen Lage man später das Leben beenden wird, weshalb solche Handlungen gut überlegt sein müssen.

Wirkung auf Steuern

Im Vergleich zu einem Verkauf an Nachkommen löst ein Verkauf an eine Drittperson in der Regel die grösseren fiskalen Folgen aus. Dies ist darin begründet, dass ein Verkauf an Dritt-

Bei einem sehr tiefen Verkaufspreis wird oft auch die Frage von Schenkungssteuern geprüft.

personen steuerlich vollständig abgerechnet werden muss und kein (teilweiser) Steueraufschub für die Einkommenssteuer möglich ist. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken müssen die wiedereingebrachten Abschreibungen mit der Einkommenssteuer abgerechnet werden. Mit dem Begriff der «wiedereingebrachten Abschreibungen» bezeichnet man die Differenz zwischen dem Einkommenssteuerwert (Buchwert) und den Anschaffungskosten. Wertzuwachsgewinne, Differenz Verkaufspreis zu An-

lagekosten, werden mit den Grundstückgewinnsteuern erhoben, welche bei einem Verkauf an direkte Nachkommen aufgeschoben werden können. Bei einem sehr tiefen Verkaufspreis wird oft auch die Frage nach Schenkungssteuern geprüft.

Wer die Fallstricke kennt, kann Lösungen suchen und Wege beschreiten, die standhaft sind.

Schlussendlich könnten gemäss obigem Beispiel die Erben des verstorbenen Verkäufers feststellen bzw. feststellen lassen, dass durch den wesentlich unter dem Verkehrswert liegenden Verkaufspreis allenfalls ihr Pflichtteilsanspruch verletzt worden ist. Sind die Voraussetzungen erfüllt, können die Erben vom Käufer eine Rückleistung fordern. Wusste der Käufer beim Kauf nicht, dass er den landwirtschaftlichen Betrieb unter dem Verkehrswert erwirbt, ist er nur zur Rückzahlung im Umfang der noch bestehenden Bereicherung verpflichtet (Art. 527 f. ZGB).

Wer die Fallstricke kennt, kann Lösungen suchen und Wege beschreiten, die standhaft sind. Eine gute Beratung bei solchen Geschäften ist wortwörtlich Gold wert.

*Der Autor ist Bereichsleiter Bewertung & Recht und Leiter Agriexpert. Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71

KRANKENKASSE

Alternative Modelle prüfen

Mit alternativen Grundversicherungsmodellen wie dem Hausarztmodell lassen sich Prämien sparen.

CHRISTIAN SCHARPF*

Krankenkassenprämien lassen sich auf verschiedene Arten sparen – zum Beispiel mit dem Hausarztmodell. Das Prinzip ist einfach: Bei gesundheitlichen Beschwerden geht der Patient immer zuerst zu seinem Hausarzt. Weil dieser seine Patienten am besten kennt, ist eine sinnvolle, ganzheitliche und effiziente medizinische Betreuung sichergestellt. Der Gang zum Spezialisten und unnötige Doppelabklärungen oder Mehrfachbelastungen werden dadurch oft vermieden. Das spart Kosten, die sich auf günstigere Monatsprämien niederschlagen. Bei Neuabschluss der Agrisano-Hausarztversicherung Agri-eco wählt man auf einer Liste von Hausärzten, die am Hausarztmodell des Kantons beteiligt sind, einen Arzt in Wohnortnähe aus und legt sich auf diesen fest (die Liste ist auf www.agrisano.ch abrufbar, unter Grundversicherung/Agri-eco Hausarztmodell). Jährliche Kontrolluntersuchungen bei Gynäkologen und Augenärzten können ohne hausärztliche Überweisung gemacht werden, und in akuten Notfällen ist auch keine Hausarztbegleitung erforderlich. Wer noch mehr sparen will und auf den Hausarzt verzichten kann, wählt das telemedizinische Modell Agri-contact. Bei diesem Modell kontaktiert der Versicherte immer zuerst Medgate, entweder per Telefon oder per App. Sollte eine weiterführende Behandlung nötig sein, überweist Medgate den Patienten an einen Arzt oder Spezialisten in seiner Region. Dank vermiedener Arztbesuche entfallen zudem Franchise und Selbstbehalte. Agri-contact ist aber nicht in allen Kantonen verfügbar (siehe auch www.agrisano.ch, unter Grundversicherung/Agri-contact Telmedmodell). Ein Beitritt zum Hausarzt- oder Telmedmodell ist jederzeit auf den ersten des Folge Monats möglich, sofern man die Grundversicherung mit der ordentlichen Franchise von 300 Fr. (Kinder: 0 Fr.) abgeschlossen hat. Wer eine wählbare Franchise hat, kann jeweils auf den 1. Januar beitreten, unter Einhaltung der festgelegten Kündigungsfrist.

*Der Autor ist Agrisano-Geschäftsführer.

NACHRICHT

«Zuerst verpachten, später verkaufen»

Bei einer Hofübergabe an Drittpersonen werde nur rund die Hälfte der Betriebe verkauft, die andere Hälfte verpachtet, sagt Ueli Rindlisbacher von der Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe, welche eine Vermittlungs- und Beratungsstelle zur Hofnachfolge ausserhalb der Familie betreibt (hofnachfolge.ch). Für viele junge Übernehmer komme aus finanziellen Gründen nur eine Pacht in Frage, welche allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt käuflich erworben werden kann. «Die Pacht ist deshalb für junge Berufsleute eine gute Möglichkeit, den Schritt in die Selbständigkeit zu machen», so Rindlisbacher. Auch Bettina Erne von der Anlaufstelle für ausserfamiliäre Hofübergabe (hofübergabe.ch) betont, dass zuerst eine Verpachtung und etwas später ein Verkauf die Finanzierung für Hofübernehmende vereinfacht. hal

VORKAUFRECHTE DES BGBB

Das BGBB bezeichnet diejenigen Mitglieder einer Familie, welche bei einem lebzeitigen Verkauf ein Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe haben, sofern sie gewillt und dazu geeignet sind, Selbstbewirtschaftung auszuüben:

- Ehepartner (muss Zustimmung geben)
- Nachkommen
- Geschwister und Geschwisterkinder, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger

als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder von deren Nachlass erworben hat.

Bei einem landwirtschaftlichen Grundstück haben die Nachkommen das Vorkaufsrecht, sofern sie Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis sind. Das Vorkaufsrecht kann beim Gewerbe zum Ertragswert zuzüglich Kaufpreiserhöhung infolge erheblicher In-



vestitionen und bei den Grundstücken am landwirtschaftlichen Teil (ohne Wohnhäuser und Wald usw.) zum doppelten Ertragswert getätigt werden. gol

WAS IST EIN VERMÖGENSVERZICHT

Ein Vermögensverzicht wird angenommen, wenn vor dem Eintritt des Existenzbedarfs oder während dessen Andauern eine Person ohne rechtliche Verpflichtung oder ohne gleichwertige wirtschaftliche Gegenleistung auf Vermögen verzichtet hat. Diese beiden Voraussetzungen sind alternativ zu verstehen: Es reicht für die Annahme des Vermögensverzichts aus, wenn eine der Voraussetzungen erfüllt

ist. Ein Verzicht bei Veräusserung entsteht gemäss dem Wortlaut des Gesetzes dann, wenn die Gegenleistung weniger als 90% der Leistung entspricht. Bei Liegenschaften ist dabei vom Verkehrswert (zum Zeitpunkt der Veräusserung) auszugehen, es sei denn, es besteht von Gesetzes wegen ein Anspruch zu einem anderen Wert (Ertragswert innerhalb der Familie an Selbstbewirtschafteter) zu kaufen. gol