



«Reden wir doch einmal vom Geld»

Finanzieren lässt sich eine Hofübergabe fast immer. Was zählt, ist aber die Tragbarkeit. Wie kann die Betriebsleiterfamilie nach der Übergabe vom Hof leben, und können die Eltern ihren Lebensstandard aufrechterhalten?



Foto: Agrarfoto

Martin Goldenberger,
Leiter SBV
Agriexpert,
Brugg

Hofübergabe, der Verkauf des Bauernhofes an einen Nachfolger oder eine Nachfolgerin ist eine komplexe Angelegenheit. Anders als bei einer normalen Handelsware geht es um den Verkauf einer Immobilie und meistens auch um das Lebenswerk eines Bauernhepaars. Den Hof will man in guten Händen wissen – oft geht es auch darum, dass er erhalten bleibt. Es geht also um viel mehr als ein alltägliches Geschäft, und es verdient entsprechend behandelt zu werden. Wünsche und Vorstellungen von Verkäufer (Eltern) und Käufer (Nachkommen) sind zu berücksichtigen. Auch wenn Friede, Freude und Einigkeit herrschen, am Schluss kommt man nicht darum herum, auch vom Geld zu reden und den finanziellen Teil zu lösen.

Die korrekte Festsetzung des Kaufpreises im Erbfall und bei Vorkaufrechten regelt das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Erben haben im Erbfall die Möglichkeit, die Zuweisung eines Hofes gegen den Willen der anderen Erben gerichtlich durchzusetzen, sofern sie die gesetzlichen Voraussetzungen dazu erfüllen. Lebzeitige Hofübergaben orientieren sich ebenfalls an diesen Leitlinien.

Erzwingen geht nicht

Im Gegensatz zum Erbfall kann man aber der Hofverkauf nicht erzwingen. Die Eltern können auch einen höheren Kaufpreis als vom Bodenrecht vorgesehen fordern. Die Käuferschaft beziehungsweise der

Nachkomme ist dann vor die Wahl gestellt, in den Handel einzusteigen oder eben nicht. Verkaufen hingegen die Eltern den Hof an einen Nachkommen wesentlich unter dem Kaufpreis gemäss Bodenrecht, kann eine erbrechtliche Begünstigung und allenfalls sogar eine Pflichtteilsverletzung der

übrigen Nachkommen entstehen. In aller Regel sind die Eltern bemüht, den Hof möglichst günstig abzutreten, um dem Nachfolger einen guten Start zu ermöglichen. Es kann aber durchaus Situationen geben, in denen ein höherer Verkaufspreis gerechtfertigt ist. Namentlich wenn der Verkaufser-

Tabelle 1: Bedarf des Bauernpaars (Verkäufer)

(ohne Wohnungsmiete)	CHF/Jahr	CHF/Monat
Einkünfte (total)	38544	3212
AHV-Rente Ehefrau	17820	1485
AHV-Rente Ehemann	18324	1527
andere Einnahmen	2400	200
Ausgaben (total)	38040	3170
feste Verpflichtungen (total)	15600	1300
• Steuern	3500	300
• Krankheit, Unfall	8250	710
• Hausratsversicherung	360	30
• Telefon, Radio, Fernsehen	1680	140
• Strom, Gas, Kaminfeger	600	50
• Wasser-, Abwassergebühren	360	30
• Zeitungen, Zeitschriften, Beiträge	480	40
Haushalt (total)	9960	830
• Nahrung, Getränke ohne Naturalien vom Betrieb	8280	690
• Reinigung, Hygiene, tägliche Kleinigkeiten	1680	140
persönliche Auslagen (total)	4800	400
• Frau: Kleider, Wäsche, Schuhe, Coiffeur	2400	200
• Mann: Kleider, Wäsche, Schuhe, Coiffeur	2400	200
Freizeit, Vergnügen (total)	6000	500
Auto, Velo	4800	400
Ferien	1200	100
Rückstellungen, Unvorhergesehenes	1680	140
Zahnarzt, Optiker	480	40
Reserve Unvorhergesehenes	1200	100
Saldo (Einkünfte – Ausgaben)	504	42

Quelle: Betriebsübergabe in der Familie, Agridea 2019

Die ältere Generation muss bei der Hofübergabe ein Budget aufstellen. Im Beispiel bleibt den Eltern ein knapper monatlicher Saldoüberschuss von 42 CHF.

LANDfreund-Serie:

Hofübergabe

- ✓ Weichende Erben
- ✓ Finanzierung und Tragbarkeit
- Knackpunkt: Zwischenlösungen



Grund zur Freude hat der Landwirt, wenn die Hofübergabe geregelt, die Finanzierung aufgegleist und der Lebensstandard gesichert ist.

lös zusammen mit den Ersparnissen nicht ausreicht, um den Eltern im Rentenalter den bisherigen Lebensstandard zu ermöglichen – sei es, dass die AHV zu gering ist oder dass keine Vorsorge aufgebaut wurde.

Der Hofübernehmer hat finanziell vor allem die beiden Hürden Finanzierung und Tragbarkeit zu überwinden. Die Finanzierung deckt die Kapitalbeschaffung im Zeitpunkt des Hofkaufes ab. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt mit:

- Hypotheken
- Starthilfedarlehen

- Lohngutschrift
- Bürgschaften
- Beiträge gemeinnütziger Organisationen
- Darlehen vom Verkäufer oder Verwandten
- Ersparnisse
- Vorsorgeguthaben

Mithilfe der Starthilfe als Teil der Investitionskredite ist die Finanzierung in der Regel gut zu bewerkstelligen. Dabei erhält der Übernehmer abhängig von der Standardarbeitskraft (SAK) zinslose Kredite. Bei 1,5 bis 1,74SAK sind das 130 000CHF. Bei

träge gemeinnütziger Organisationen können in der Regel nur Bergbauern auslösen. Die Schweizer Berghilfe oder Coop-Patenschaft unterstützen die Berglandwirtschaft, sofern es möglich ist, tatkräftig.

Vorsorgekapital aus den Säulen 2 und 3 sollte der Junglandwirt nur einsetzen, wenn es wirklich keine andere Option gibt. Das Problem liegt darin, dass diese Gelder die Zeit nach der Pensionierung sichern sollten, der Hof aber dann meistens schon weiterverkauft ist. Die Tragbarkeit ist gegeben, wenn der Hofübernehmer in den

Schnell gelesen

- Das bäuerliche Bodenrecht regelt den Kaufpreis im Erbfall sowie beim Vorkaufsrecht.
- Bei einer lebzeitigen Übergabe ist der Abtreter aber nicht daran gebunden.
- Der Hofübernehmer muss die Hürden «Finanzierung» und «Tragbarkeit» überwinden.
- Er muss genügend Einkommen erwirtschaften, um den Familienverbrauch zu gewährleisten.
- Mit dem Einkommen muss der Junior auch die Bewirtschaftungskosten abdecken sowie Zinsen und Tilgungen fristgerecht bezahlen.

Hofübergabe auf einen Blick

SBV Agriexpert führt im Oktober 2019 halbtägige Kurse zum Thema Hofübergabe durch. Der Kurs richtet sich ausschliesslich an Landwirte und Landwirtinnen, welche sich zurzeit intensiv mit dem Hofübergabeprozess auseinandersetzen.

- 12. November: Flawil (SG)
- 13. November: Morschach (SZ)
- 18. November: Zollikofen (BE)
- 26. November: Brugg (AG)

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Anmeldeschluss ist der 31. Oktober 2019.

Infos: SBV Agriexpert, Telefon 056 462 51 11, www.agriexpert.ch.

Informieren kann man sich auch im 2019 überarbeiteten Handbuch zur Betriebsübergabe.

Handbuch zu gewinnen

Der LANDfreund verlost drei Handbücher «Betriebsübergabe in der Familie» im Wert von je 29 CHF, offeriert von SBV Agriexpert.

Schreiben Sie uns eine E-Mail mit dem Vermerk «Agriexpert». Einsendeschluss ist der 7. Oktober 2019. Vergessen Sie nicht, Name und Adresse anzugeben.

redaktion@landfreund.ch



Tabelle 2: Tragbarkeitsbeurteilung für den Übernehmer

Jahr	Bemerkungen, Hinweise			Betrag in CHF
	2016	2017	2018	Durchschnitt
landwirtschaftliches Einkommen				
gemäss Buchhaltung Abtreter	55 600	63 500	58 900	59 333
– zuzüglich Abschreibungen (Vorräte)	0	0	0	0
– zuzüglich Abschreibungen (Maschinen)	4500	5800	5200	5167
– zuzüglich Abschreibungen (feste Einrichtungen)	500	500	500	500
– zuzüglich Abschreibungen (Gebäude)	7000	8500	8000	7833
– zuzüglich Abschreibungen (Obst, Baumholz)	0	0	0	0
– zuzüglich Schuldzinsen	5200	4300	4300	4600
Betriebsumstellung Sohn	gemäss Teilbudget			
Zunahme				0
Abnahme				0
Lohn Junior bei Vater	35 000	35 000	35 000	35 000
Lohn Vater	gemäss Situation Eltern			
Brutto (1,2 x Nettolohn)				-28 800
landwirtschaftliches Einkommen korrigiert vor Schuldzinsen und Abschreibungen				83 633
Nebeneinkommen				5500
Mieteinnahmen	Drittwohnungen			0
Einnahmen aus Mietrecht Eltern	monatlich			12 000
Kinderzulagen				0
Nebengewerbe				0
	Renten, Kapitalerträge			750
Gesamteinkommen vor Schuldzinsen und Abschreibungen				101 883
Privatverbrauch	gemäss Buchhaltung			50 000
allgemein nach Verbrauchereinheit	pauschal nach Verbrauchereinheit			0
Korrektur Familienentwicklung				5000
Schuldzinsen	gemäss Finanzierungsplan			7000
Ist-Cashflow (Eigenfinanzierungsmittel vor Abschreibungen)				39 883
Maschinenersatz pro Jahr				7000
kurzfristige Gebäudeinvestitionen				6000
Sicherheitsmarge für nicht kompensierte Preissenkungen	5 % des landwirtschaftlichen Einkommens			2967
obligatorische Tilgungen	gemäss Finanzierungsplan			21 000
Soll-Cashflow (benötigte Geldmittel)				36 967
Liquiditätsüberschuss				2916

Quelle: SBV Agriexpert, Brugg 2019

Die Berechnung zeigt, dass der Hofübernehmer genug Einkommen erwirtschaftet, um den Familienverbrauch, die Bewirtschaftungskosten sowie Schuldzinsen und Tilgungen abzudecken. Er realisiert gar einen Liquiditätsüberschuss von 2916 CHF.

kommenden Jahren genug Einkommen erwirtschaften kann, um neben dem Privatverbrauch der Familie die Bewirtschaftungskosten zu bestreiten und Zinsen und Tilgungen von Schulden aufzubringen. Die Berechnung baut meistens auf den Buchhaltungszahlen des Vorgängers auf. Die Einkommensdaten, ein Mittel mehrerer Jahre, werden korrigiert und den

neuen Verhältnisse angepasst. Im Beispiel (Tabelle 2) wird Liquiditätsüberschuss erwirtschaftet. Das ist beileibe nicht bei allen Hofübergaben der Fall.

Manch einer bedauert heute, dass vor der Übernahme keine seriöse Tragbarkeitsberechnung erfolgt ist. Für die Verkäufer ist das Bestreiten des zukünftigen Lebensunterhaltes zentral. Das Einkommen in der Bei-

spielsberechnung (Tabelle 1) von rund 3200 CHF pro Monat deckt den Bedarf, allerdings ohne grosse Reserven. Die Finanzierung einer Wohnung muss aber bereits bei der Hofübergabe gelöst worden sein (Mietvertrag mit Darlehen oder Wohnrecht), die Einkünfte reichen dazu nicht aus.

Kontakt:
daniela.clemenz@landfreund.ch