



Generationsprojekt: Martina Meier-Schuler (ganz oben) führt den Betrieb ihrer Eltern weiter.

# Hofübergabe: Zeit für Entscheidungen

Nirgendwo ist die Weisheit «Vorbeugen ist besser als heilen» zutreffender als bei der Hofübergabe. Wie Sie für Ihre Familie die richtige Lösung finden, fragten wir Martin Goldenberger von Agriexpert.

**M**anch einer stellt sich die Hofübergabe leichter vor. Gesetzlich ist vieles gegeben. Aber Sie haben Spielraum, um vertraglich eine auf die Familie und den Hof zugeschnittene Lösung zu finden. Tipps lesen Sie in den Agriexpert-Merkblättern (S. 21 und 22) und im folgenden Interview.

**Wie findet die Bauernfamilie eine optimale Lösung für die Hofübergabe?**

**Martin Goldenberger:** Gedanklich beschäftigen sich sowohl die Abtreter als auch die Nachfolgegeneration jahrelang mit der Hofübergabe. Aber man muss diese Gedanken aussprechen und Nägel mit Köpfen machen. Den Hof gut geführt und allenfalls mit sanierten Gebäuden zu übergeben, ist

für den Übernehmer vorteilhaft. Aber fünf Jahre vor dem 65. Altersjahr noch einen neuen Milchviehstall bauen, obwohl der Junglandwirt nicht gerne melkt, macht keinen Sinn. Der Schweizer Bauernverband und die kantonalen Bauernverbände sind da, um Auskunft zu geben. Holen Sie Rat, aber entscheiden Sie selber.

**Meistens werden die Vorschläge des Beraters aber doch umgesetzt.**

**Goldenberger:** Der Berater hat sicherlich grossen Einfluss. Er sollte aber objektiv bleiben. Auch darf er nicht zu sehr «verbandelt» mit einer Partei sein. Es gibt keine Musterlösungen. Einfach so rasch mit steinalten Steuer- und Buchwerten oder ohne Einbezug der Miterben die Übergabe über die

Bühne zu bringen, ist verantwortungslos. Das sollte er klarstellen.

**Sie gehen immer vom Schlimmsten aus?**

**Goldenberger:** In der Tat kommt man sich manchmal vor wie ein Spielverderber. Bei einer Schlechtwetterlage, zum Beispiel bei Streitigkeiten, ist ein guter Hofübergabe-Vertrag wie ein Fallschirm. Die Eltern sollen nicht zu allen Bedingungen übergeben. Umgekehrt muss der Hofübernehmer wissen, worauf er sich einlässt. Es ist nicht damit getan, den Kaufvertrag zu unterschreiben und in die Betriebsleiterwohnung zu ziehen. Der Übergabevertrag ist ein öffentlich beurkundetes Dokument. Einmal unterschrieben, bestimmt es die nächsten Jahrzehnte des Junglandwirtes mit. ▶

## Die Eltern wollen den Hof ordentlich übergeben

**M**eistens wird heute der Hof zu Lebzeiten, wenn die Eltern 64 oder 65 Jahre alt sind, an einen Nachfolger übergeben. Agriexpert zeigt, worauf die Eltern achten müssen. Die eigene Vorsorge ist prioritär.

### 1. Blicken Sie zurück

Erinnern Sie sich an Ihre Hofübergabe? Ist der Betrieb inzwischen gewachsen? Haben Sie in einen neuen Stall investiert oder Land gekauft? Hat Ihr Ehepartner dafür Geld aus einer Erbschaft (Eigentum) in den Betrieb gesteckt und sind Ersatzforderungen abzugelten? Bevor Sie den Hof übergeben, sind diese Positionen unter den Eheleuten zwingend zu klären.

Oder liegen erhebliche Investitionen nicht mehr als zehn Jahre zurück? Dann können Sie eine Erhöhung des Übergabewertes bei der Hofübergabe geltend machen.

Sie haben mit Ihrem Ehepartner die vergangenen Jahre Freud und Leid geteilt. Bestimmen Sie gemeinsam, wie die Hofübergabe geregelt wird. Denn auch Ihr Ehepartner unterschreibt den Kaufvertrag.

### 2. Sorgen Sie fürs Alter vor

Wollen Sie Ihren Lebensstil auch nach der Pensionierung beibehalten oder allenfalls sogar verbessern? Dann kommen Sie nicht darum herum, ein Budget mit allen Aufwendungen aufzustellen. Basis dazu ist der Privatverbrauch, der in der Buchhaltung deklariert wurde, korrigiert um die Auswirkungen des Hofverkaufs.

Auf der Einnahmenseite können Sie bei der AHV-Ausgleichskasse eine Schätzung Ihrer zukünftigen Altersrente anfordern. Ergänzen Sie diese mit allfälligen Pensionskassenguthaben und einem möglichen Vermögensverzehr.

Zur Einkommenssicherung im Alter dient auch eine Wohnnutzung auf dem Hof, wo dies möglich ist.

Haben Sie dennoch Einkommenslücken, beispielsweise wenn Ihre Ehefrau erheblich jünger als Sie ist und noch keine AHV-Rente

bekommt? Dann sind Sie allenfalls gezwungen, weiterhin etwas dazu zu verdienen.

Unterschätzen Sie die Steuerfolgen nicht. Klären Sie mit einem Berater, ob Sie privilegiert abrechnen können oder die Buchwert-Fortführung wählen. Eventuell ist ein Einkauf in eine Pensionskasse möglich. So reduziert sich auch der steuerliche Gewinn.

### 3. Trommeln Sie die Familie zusammen

Seien Sie offen und transparent. Auch die Geschwister des Hofübernehmers (Miterben) interessiert, was Sie mit dem Hof vorhaben und was im Kaufvertrag steht. Innerhalb der Familie gilt gemäss bürgerlichem Bodenrecht der Ertragswert als Übernahmepreis für ein landwirtschaftliches Gewerbe. Dieser liegt aber weit unter dem Marktwert. Die Geschwister könnten sich benachteiligt fühlen.

Bauland können Sie vom Betrieb abparzellieren, selbst behalten oder den Miterben als Ausgleich zukommen lassen. Beachten Sie dabei jedoch steuerliche Folgen. Auch Erbvorbezüge der Miterben und des Übernehmers müssen auf den Tisch.

Ein Missbrauch liegt vor, wenn ein Übernehmer den Hof zum Ertragswert übernimmt und dann gewinnbringend verkauft. Das können Sie verhindern, wenn Sie ein vererbliches Gewinnanspruchsrecht im Kaufvertrag vereinbaren.

### 4. Übergabevertrag

Der Übergabevertrag ist ein Kaufvertrag. Darin wird die Kaufsumme festgelegt. Das landwirtschaftliche Gewerbe wird nach Artikel 17 im BGBB zum Ertragswert und das Inventar zum Nutzwert an einen selbstbewirtschaftenden Nachfolger übergeben. Von einem landwirtschaftlichen Gewerbe spricht man, wenn zu dessen Bewirtschaftung unter anderem 1.0 Standardarbeitskraft (SAK) notwendig ist. Beachten Sie die kantonalen Bestimmungen.

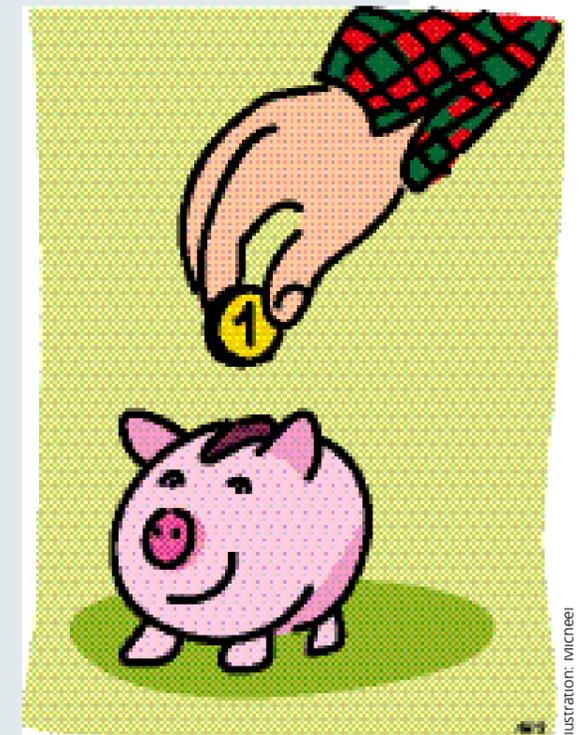
Der Kaufvertrag enthält aber viele weitere Regelungen. Beispielsweise, wenn Sie ein Wohnrecht vorsehen. Es kommt auch vor, dass man sich die Nutzniessung des Waldes ausbedingen will. Dabei handelt es sich

rechtlich gesehen um Dienstbarkeiten. Es ist ratsam, auch schon im Kaufvertrag zu regeln, wie eine vorzeitige Beendigung dieser Dienstbarkeit finanziell zu behandeln ist.

### 5. Haben Sie alle Unterlagen beisammen?

- Grundbuchauszüge
- Alte Ertragswertschätzungen, amtliche Bewertung, Katasterauszug
- Flächenverzeichnis und Parzellenübersichtsplan
- Liste der grösseren Investitionen in Gebäude und Land
- Pachtverträge, Abnahmeverträge
- Mitgliedschaften
- Buchhaltungsabschluss und Steueranmeldung
- Lidlohnverhältnisse
- Erbenverzeichnis und Miteigentümerverzeichnis
- Sofern vorhanden Ehe- und Erbverträge

Martin Goldenberger, SBV Agriexpert, Brugg



Denken Sie an Ihre Vorsorge und schliessen Sie Einkommenslücken.

## Der Junior weiss, worauf er sich einlässt

Endlich, wird sich der Hofübernehmer sagen, kann ich wirtschaften, wie ich will. Mir ein Unternehmen und eine Lebensgrundlage aufbauen. Ganz frei von Zwängen ist er dabei aber nicht.

### 1. Starten Sie mit Durchblick

Wollen Sie den Hof wie Ihre Eltern weiterführen oder haben Sie eigene Ideen? Machen Sie ein Betriebskonzept. Sie müssen auch nach der Übergabe die Gewerbebedingung erfüllen.

Gehen Sie den Übergabevertrag Punkt für Punkt durch. Haben Sie den Vertrag unterzeichnet, dann gibt es kein Zurück mehr. Sie binden sich für die kommenden Jahrzehnte. Bedenken Sie, je mehr die Eltern weiterhin mit dem Betrieb verhängt sind, sei es über Wohn- oder Nutzungsrechte oder Privatdarlehen, umso grösser ist das Konfliktpotenzial.

### 2. Klären Sie die Finanzierung

Bei der Übergabe fällt nicht nur der Kaufpreis ins Gewicht: Meistens planen Sie weitere Investitionen, zum Beispiel den Umbau des Wohnhauses oder neue Anlagen.

Bevor Sie daran gehen, die Finanzierung auf die Beine zu stellen, überprüfen Sie mit einem Berater anhand eines Betriebsbudgets die langfristige Tragbarkeit.

Für die Hofübergabe müssen Sie Eigenkapital aufbringen. Dazu dienen Ihre Ersparnisse, Sie können aber auch einen Lidlohn aufrechnen. Haben sich die Eltern Wohn- oder weitere Nutzungsrechte ausbedungen, reduziert sich der Übernahmepreis oder es werden dafür periodische Zahlungen vereinbart.

Weitere Finanzierungsquellen sind Investitionshilfen, speziell die Starthilfe. Haben Sie die Altersgrenze von 35 Jahren noch nicht erreicht und sind im Besitz eines Eidgenössischen Fähigkeitszeugnisses als Landwirt können Sie ein Gesuch um ein zinsloses Starthilfedarlehen an die kantonale landwirtschaftliche Agrarkreditkasse stellen. Allenfalls wird auf Herbst 2017 hin die Ausbildungsanforderung auf Betriebsleiterschule verschärft.

Da das Zinsniveau aktuell tief ist, können Sie die Hypotheken bis auf 135% des Ertragswertes aufstocken. Treten Sie bei Verhandlungen mit der Bank sicher und authentisch auf und legen Sie ein glaubwürdiges und innovatives Konzept vor.

### 3. Verlängern Sie Pacht- und andere Verträge

Pachtverträge der Eltern für Einzelparzellen gehen nicht automatisch an den Nachfolger über. Sie müssen schriftlich beim Verpächter nachsuchen. Läuft es gut, schliesst der Verpächter mit Ihnen einen neuen Pachtvertrag ab. Bemühen Sie sich auch um vertragliche Vereinbarungen mit Ab-

nehmern, beispielsweise der Vertragsproduktion im Geflügelbereich.

War Ihr Vater mit Anteilscheinen an Alpkooperationen oder Genossenschaften beteiligt? Prüfen Sie, wie die Übergabe an Sie vonstatten gehen kann.

### 4. Braucht es einen Ehevertrag?

Ist der Hoferbe bei der Hofübergabe Single, dann gilt der Hof bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung als Eigengut. Wird der Hof während der Ehe von den Eltern übernommen und erfolgt die Bezahlung durch den Erbberechtigten mit einem Teilbetrag vom Eigenkapital, ist er ebenfalls als Eigengut eingestuft.

Ist im Zeitpunkt der Hofübergabe die Ehe noch kinderlos, empfiehlt Agriexpert, einen Ehe- und Erbvertrag abzuschliessen. Bei Konkubinatspaaren ist der Absicherung des Partners, welcher nicht Hofeigentümer ist, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Äussert brisant ist, wenn der Ehepartner, welcher nicht aus der Nachfolgelinie des Hofes stammt, angesparte Vorsorgegelder für die Hofübergabe einsetzen möchte. Dies geht nur, wenn er auch Miteigentümer des Hofes wird. Wenn möglich, sollten angesparte Vorsorgegelder nicht in den Betrieb fliessen, sondern für den Ursprungszweck beiseite gelegt werden.

### 5. Melden Sie den neuen Bewirtschafter

- AHV-Ausgleichskasse
- Landwirtschaftsamt
- Steuerverwaltung
- Bäuerliche Organisationen, Verbände und Genossenschaften
- Verpächter, Abnehmer und Lieferanten
- Motorfahrzeugkontrolle
- Versicherungen

Martin Goldenberger,  
SBV Agriexpert, Brugg

**Hofübernehmer: «Und du willst auch noch mitreden». «Ja, selbstverständlich», findet die Ehefrau.**



Illustration: Michael



Robert und Christa Schuler-Schnüriger aus Sattel (SZ) bereiteten sich mit Weitsicht frühzeitig auf die Hofübergabe vor. Sie arbeiten mit, nehmen sich jetzt aber auch Zeit für längere Ausfahrten mit ihrem geliebten Motorrad. Martina und Christoph Meier-Schuler mit ihren Kindern führen den Hof «Überwurf» mit Elan weiter. Sie setzen auf Bio, Legehennen, schottische Hochlandrinder und Direktvermarktung.



Fotos: Clemenz

**Ein Knackpunkt bei der Hofübergabe sind die Steuern. Wann soll man beginnen, die Steuern zu optimieren?**

**Goldenberger:** Ziemlich früh. Aber es darf nicht sein, dass um die Steuern herum ein Konstrukt eines Übergabevertrags entsteht. Damit kann die Familie Erbrechtsansprüche verletzen.

Das Problem bei den Steuern sind die Abschreibungen. Bei der Hofübergabe wird man für getätigte Abschreibungen zur Kasse gebeten. Man kauft beispielsweise einen Traktor. In der Buchhaltung nimmt man jährlich Abschreibungen vor und mit den Jahren steht der Traktor mit einem Franken in der Buchhaltung. Die Übergabe beim Inventar hat aber laut Gesetz zum Occasionspreis zu erfolgen. Die Differenz zwischen Buch- und Nutzwert ergibt einen Gewinn, der versteuert werden muss. Wird der Hof in den Jahren vor der Pensionierung nicht mehr auf Hochtouren geführt, sollte die Bauernfamilie nicht länger das Maximum abschreiben. Auch kann man, um Steuern zu sparen, Geld in ein Vorsorgekonto stecken.

**Darf man die Buchwerte der Eltern einfach fortführen?**

**Goldenberger:** Das kommt häufig vor. Der Nachfolger übernimmt die Buchwerte der Eltern und führt sie fort. Es wird also keine steuerliche Abschreibung getätigt. Nach der heutigen Gesetzgebung können die kumulierten Abschreibungen und deren Versteuerung hinausgeschoben werden, bis der Hof an Nachkommen oder Drittpersonen verkauft wird. Ich finde, die

Bauernfamilie sollte zumindest prüfen, ob es nicht besser wäre, ein für alle Mal die steuerliche Abrechnung zu bereinigen.

**Was ist, wenn die Eltern vom Übergabepreis nicht leben können?**

**Goldenberger:** Dann bleibt nichts anderes übrig, als den Bedarf zu senken, andere Einkommen zu erzielen oder, wenn dies nicht möglich ist, den Kaufpreis zu erhöhen – Bodenrecht hin oder her. Ergänzungsleistungen einzukalkulieren, um den Ertragswert zu halten, ist keine gute Lösung. Besser ist es, eine Altersvorsorge beizeiten aufzubauen und nicht alles nur in den Betrieb hineinzustecken.

**Zur Finanzierung darf der Junior den Hof bis zur Grenze von 135% des Ertragswerts belasten. Reicht das?**

**Goldenberger:** Der Nachfolger sollte Eigenkapital einbringen. Er hat Anrecht auf Starthilfe und kommt über die Belastungsgrenze eigentlich problemlos zu Geld. Politiker und auch der Bundesrat arbeiten aber immer wieder darauf hin, die Belastungsgrenze abzuschaffen. Ich bin strikt dagegen. Jedes Finanzierungsgesuch eines Landwirts, würde von den Banken aufs Genaueste durchleuchtet. Nötig wären umfangreiche Finanzierungspläne mit Renditeberechnungen. Es würde um einiges schwieriger, zu Geld zu kommen. Notabene würde auch der heutige Vorteil des Zinssatzes für Wohnbauten ohne Zuschlag für Gewerbetreibende wohl von den Banken nicht mehr angewendet.

**Laut bürgerlichem Bodenrecht (BGBB) muss ein Gewerbe 1 SAK gross sein. Nun haben einige Kantone die SAK-Grenze gesenkt. Was sind die Auswirkungen?**

**Goldenberger:** Bei den Mittellandkantonen, speziell im Talgebiet, ist das unverständlich. Vermutlich kann auch ein gemischt-wirtschaftlicher Betrieb mit 0,6 SAK Gewinn abwerfen, aber es handelt sich doch um einen Nebenerwerbsbetrieb. Das ist nicht im Sinne des BGBB, welches existenzfähige Familienbetriebe zum Ziel hat. Häufig wird darauf abgezielt, unter dem Deckmantel der Raumplanung den Wohnraum zu vergrössern oder Ökonomiebauten zu erstellen, was sonst nicht mehr möglich wäre.

**Das Schätzungsreglement wird revidiert. Soll man den Betrieb auf den 1.1.18 übergeben oder lohnt es sich, zu warten?**

**Goldenberger:** Auf Ende Jahr gilt die jetzige Schätzungsanleitung. Wird der Betrieb auf 1.1.2019 übergeben, gibt es grosse grössere Veränderungen der Schätzungswerte. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Arbeitsgruppe «Ertragswert» des Bundesamts für Landwirtschaft die Werte der einzelnen Betriebsbestandteile noch nicht festgelegt. Es können sich also je nach Betriebstyp und Betriebszweig höhere oder tiefere Übergabewerte ergeben. Auf Herbst 2017 sollte das BLW aber kommunizieren, wie sich die Werte für das Jahr 2018 verändern. Am besten erkundigt man sich dann bei der Beratung.

Das Interview führte LANDfreund-Redaktorin Daniela Clemenz