

PACHT: Ein Hof kann stufenweise an die Nachfolger übergeben werden, dabei wird er zuerst verpachtet

Hofübernahme «auf Bewährung»

Die Hofübergabe ist ein langer Prozess. Es müssen rechtliche und finanzielle Entscheidungen getroffen werden. Diese sind von vielen Faktoren beeinflusst. Cornelia Grob von Agriexpert gewährt einen Einblick.

CORNELIA GROB*



Vor einigen Jahren war es Standard, dass die Eltern den Söhnen und Töchtern die Höfe stufenweise übergaben. Das

bedeutet, dass die Betriebe in einem ersten Schritt an die nachfolgende Generation verpachtet wurden, bevor sie dann einige Jahre später verkauft wurden. Die letzten statistischen Zahlen aus dem Jahre 2016 zeigen, dass von den damals in der Schweiz aktiven Landwirtschaftsbetrieben (52'263) rund 8'939 Pachtbetriebe gezählt wurden. Dabei kann unterschieden werden zwischen Pachtverhältnissen in der Familie und ausserhalb der Familie. Rund 60% der Verpachtungen, also 5'368 Betriebe, fanden ausserhalb der Familie statt. Lediglich 40% der Pachtbetriebe, was in der Zahl 3'570 sind, wurden an Familienmitglieder verpachtet. Pachtverhältnisse, insbesondere die innerhalb der Familie, sind aus der Mode gekommen und stets rückläufig. In vielen Fällen erfolgt heutzutage die Hofübergabe nicht mehr stufenweise. Die Betriebe werden oft direkt an die Übernehmenden veräussert. In bestimmten Situationen ist eine stufenweise Hofübergabe trotzdem sinnvoll. Sei dies aufgrund unsicherer Familienverhältnisse, aufgrund des Alters, aufgrund von fehlendem Vertrauen oder auch wegen fehlenden finanziellen Mitteln.

Informiert sein ist wichtig

Entscheidet sich die Familie im Hofübergabeprozess für die Verpachtung, so ist es wichtig, dass man das landwirtschaftliche Pachtrecht kennt und richtig anwendet. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Gewerbepachtverträge auch bei innerfamiliären Pachtverhältnissen von den zuständigen Behörden genehmigt werden müssen. Der Gewerbepachtzins leitet sich



Pachtverhältnisse innerhalb der Familie sind aus der Mode gekommen, aber können dennoch sinnvoll sein. (Bild: Agrarfoto)

DIE PACHTWEISE HOFÜBERNAHME

Vorteile:

- Schnell umsetzbar ohne öffentliche Urkunde
- Weniger Startkapital notwendig als bei Übernahme zu Eigentum
- Das Pachtverhältnis ist nach Vertragsende einseitig kündbar
- Eine Möglichkeit, Erfahrungen im Bereich der Betriebsführung zu sammeln, ohne direkt die komplette Verantwortung (Grundbesitz) übernehmen zu müssen
- Die eigenen Fähigkeiten und das Zusammenarbeiten und -leben der beiden Generationen können ausprobiert werden, Übernahme auf Bewährung.

Nachteile:

- Bedarf einer behördlichen Genehmigung des Pachtvertrags
- Die Übernehmer können nicht frei über die Liegenschaft entscheiden
- Die abtretende Generation hat weiterhin Mitspracherecht, wenn gewisse Bewirtschaftungsformen stark verändert werden oder bauliche Massnahmen anstehen.
- Pachtverhältnis ist nach Vertragsende einseitig kündbar
- stufenweise Übergabe ruft oft Liquidationsgewinne hervor
- Die Pächter können keine grundpfandgesicherten Kredite erlangen und einsetzen
- Strategische Betriebsentwicklung ist eingeschränkt. cg

WICHTIGE PUNKTE FÜR DEN PACHTVERTRAG

- Pachtzins und Zahlungsstermine
- Regelung betreffend Naturalienbezügen (separate Bezahlung oder Verrechnung mit Pachtzins)
- Antrittsprotokoll betreffend Feldansaat, Anzahl Obstbäumen und Zustand bzw. Mängel an Gebäuden, Strassen oder Schächten
- Vertragsobjekt klar definieren und festhalten, falls bestimmte Betriebsteile nicht mitverpachtet werden (bspw. Altenwohnung, Garage, Gartenanteil)
- Werden mobile Einrichtungen mitverpachtet, sind diese im Pachtvertrag aufzulisten und zu bewerten

- Bei Mitverpachtung von Wald ist die Nutzung des Nutzholzes zu definieren
- Sind Pächterinvestitionen geplant, müssen Regelungen zur Restwertbestimmung und Reduktion des Pachtzinses mit Hilfe einer Amortisationstabelle festgelegt werden.
- Nutzungsaufgaben wie bspw. Gülleverbote bei Quellfassungen sind schriftlich festzuhalten
- Klare Regelungen zur Abrechnung von Nebenkosten, Kostenteilungen definieren
- Werden selbstproduzierte Vorräte wie Heu und Stroh übergeben, müssen Menge und Qualität derselben festgehalten werden. cg

aus dem landwirtschaftlichen Ertragswert und dem landwirtschaftlichen Mietwert ab (Pachtzinsverordnung).

Stufenweise oder nicht?

In einem Pachtverhältnis überlässt die abtretende Generation der übernehmenden Generation sämtliche Grundstücke und Gebäude des Landwirtschaftsbetriebs zur Nutzung gegen einen Zins. Im Pachtvertrag werden diverse Regelungen dazu festgehalten. Entgegen der Immobilie werden die mobilen Sachanlagen eines Betriebes im Zusammenhang mit der stufenweisen Übergabe an die Pächter veräussert. Durch den Inventarverkauf entsteht in der Regel ein Liquidationsgewinn. Die

Kaufpreise haben nach den Vorgaben des Bodenrechtes (Nutzwert) zu erfolgen.

In der Praxis zeigt sich, dass die Nutzwerte der Maschinen in der Regel die Buchwerte übersteigen. Beim Verkauf resultiert ein steuerlicher Gewinn, welcher sich auf die Steuerfolge auswirkt. Oftmals entstehen beim Liegenschaftsverkauf Liquidationsverluste, welche bei der käuflichen Hofübergabe mit dem Gewinn auf dem Inventar verrechnet werden können. Bei der stufenweisen Hofübergabe im Zusammenhang mit der Verpachtung kann davon nicht profitiert werden. Dies hat zur Folge, dass die steuerlichen Auswirkungen für die abtretende Generation im Falle einer

stufenweisen Hofübergabe mit Pachtverhältnis nachteilig ausfallen.

Stehen im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel auch verschiedene Veränderungen in der Bewirtschaftungsart oder an den Gebäuden an, so ist gut abzuwägen, ob eine pachtweise Übernahme sinnvoll ist. Als Pächter erweist sich aufgrund der fehlenden Möglichkeit, grundpfandgesicherte Kredite zu erhalten, eine Investition mit Fremdkapital als schwierig. Für den Kauf des Inventars steht den Übernehmenden jedoch die Starthilfe zur Verfügung.

Wahl ist individuell

In jedem Fall gilt es, im Hofübergabeprozess die Vor- und

Nachteile einer stufenweisen oder sofortigen Hofübergabe einander gegenüberzustellen. Wichtig ist es, eine individuell passende Hofübergabeform zu finden, die abgestimmt ist auf die jeweilige betriebliche und familiäre Situation.

Weil in vielen Fällen mit dem Generationenwechsel auch grössere Veränderungen anstehen und die künftigen Betriebsleitenden zunehmend schon Erfahrungen aus der Arbeitswelt mitbringen, sich also gewissermassen schon bewiesen haben, wird oftmals die sofortige käufliche Hofübergabe gewählt.

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71. *Die Autorin ist Fachverantwortliche Betriebswirtschaft bei Agriexpert