

Bodenrecht regelt Preise minutiös

Welche gesetzlichen Bestimmungen gelten bei einer Hofübergabe an Nachkommen? Wann ist von einer erbrechtlichen Bevorteilung die Rede? Der Experte klärt im zweiten Teil der Hofübergabeserie auf.

MARTIN GOLDENBERGER*



Den Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes an Nachkommen erleben die beteiligten Parteien in der Regel zweimal. Das erste Mal beim Erwerb des Hofes und danach 25 bis 30 Jahre später wieder beim Verkauf. Während die kaufende Partei somit keine Erfahrung hat, kann die verkaufende Partei auf die Abwicklung der Übergabe beim Kauf zurückblicken. Dazu kommt, dass das bäuerliche Bodenrecht, welches die gesetzlichen Bestimmungen vorgibt, für Laien oft alles andere als einfach zu verstehen ist. Trotzdem gilt es zu beachten, dass die gesetzlichen Eckpunkte bei der Hofübergabe einzuhalten sind, sodass allfälligen späteren Erbschaftsstreitigkeiten vorgebeugt werden können.

Muss Gewerbe sein

Der Anspruch, einen Bauernhof zum Ertragswert übernehmen

Der Gewerbestatus muss auch in den Jahren nach der Hofübergabe noch erreicht werden.

men zu können, setzt folgende Bedingungen voraus:

- Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes
- Eignung und Wille zur Selbstbewirtschaftung

Der Hof muss zum Zeitpunkt der Übergabe die Grösse eines Gewerbes gemäss Bodenrecht

KAUFPREIS GEMÄSS BODENRECHT					
Was	Wert	Detail	Definition/Bemerkungen	Bewertungsgrundlage	
Landwirtschaftliches Gewerbe	Liegenschaft	Ertragswert	Gebäude, Land und Kulturen	Landw. Ertragswert plus Erhöhung des Anrechnungswertes, wenn: - Schulden höher als Aktiven sind - Erhebliche Investitionen in den letzten 10 Jahren erfolgt sind - Gewerbe auf dem freien Markt erworben wurde	Für landw. Ertragswert: Schätzungsanleitung 2018, basierend auf dem Bodenrecht; Steuerschätzung, falls diese auf der aktuellen Schätzungsanleitung 2018 basiert
			Vieh	- Nutztvieh: (Verkehrswert + Schlachtwert)/2 - Mastvieh: Mässiger Schlachterlös	Aktuelle Marktpreise Schlacht- und Nutztvieh
	Inventar	Nutzwert	Maschinen	Zeitwert, oder mässiger Verkehrswert, wenn sich der Zeitwert nicht mehr ermitteln lässt	Zeitwerttabelle (Agridea); Occasionspreise
			Zugekaufte Vorräte	Ankaufpreise	Buchhaltung, Preislisten Verkäufer
			Feldinventar	Vorkleistungen (im Ertragswert enthalten)	
			Selbstproduzierte Vorräte	Mässiger Produzentenpreis, Buchhaltungsrichtzahlen	Marktpreise, Richtzahlen Koordinationskonferenz
			Kontingente (Flaps, Zuckerrüben)	Keine Bewertung (allenfalls Gewinnanspruch im Inventarkaufvertrag)	
Milchliefermengen	Handelspreis gemäss Milchorganisationen oder vertraglicher Gewinnanspruch	Grundlagen Milchorganisationen			

aufweisen (1,0 Standardarbeitskraft). Der Kanton kann jedoch eine tiefere Grenze definieren (mindestens 0,6 SAK). Der Gewerbestatus muss auch in den Jahren nach der Hofübergabe noch erreicht werden. Wird z. B. die Tierhaltung aufgegeben, liegt kein Gewerbe mehr vor, wenn die Produktion nicht anderweitig entsprechend erhöht wird.

Ausbildung nicht relevant

Selbstbewirtschaftung bedeutet, dass die übernehmende Person über ein bestimmtes Mass an Fachwissen verfügt und willens sein muss, selbst Hand anzulegen. Bis heute gibt es im Bodenrecht keine gesetzliche Vorschrift, welche Ausbildung abgeschlossen sein muss, insbesondere zählt aber auch der Tatbeweis (aktiv Landwirtschaft betreiben). Der effektive Wille zur Selbstbewirtschaftung muss vorhanden sein. Das bedeutet, dass die übernehmende Person

das Gewerbe auch wirklich führen, aktiv mitarbeiten und das Gewerbe selbst leiten muss.

Bei lebzeitigen Hofübergaben muss der entsprechende Nachkomme diese Bedingungen erfüllen. Der Verkäufer kann unter mehreren geeigneten Nachkommen diejenige Person auswählen, die er bevorzugt. Die Person muss nicht die am besten geeignete Person sein, sondern einfach die Anforderungen erfüllen. Bei einem Erbstreit hingegen, wenn der Eigentümer verstorben ist, muss das Gericht das Gewerbe der Person zuweisen, die am besten geeignet ist.

Folge tieferer Preise

Welche Betriebsbestandteile, inklusive Inventar, zu welchem Preis anzurechnen sind, regelt das Bodenrecht sehr genau (siehe Grafik). Werden die Verkaufspreise tiefer angesetzt als das Bodenrecht vorgibt, erfolgt eine erbrechtliche Bevorteilung

der übernehmenden Person. Diese Bevorteilung kann nach dem Ableben des Verkäufers

Werden die Verkaufspreise tiefer angesetzt, erfolgt eine erbrechtliche Bevorteilung.

hinterfragt und gerichtlich eingeklagt werden, wenn dadurch Pflichtteile von anderen Erben verletzt wurden.

Zur Absicherung der Verkäufer ist unbedingt das Gewinnanspruchsrecht für die Dauer von 25 Jahren in den Kaufvertrag aufzunehmen. Fällt in den nächsten 25 Jahren durch eine Handlung ein Gewinn infolge nicht-landwirtschaftlicher Tätigkeit an (z.B. Auffüllung mittels Deponie, Einzonung Bauland oder Einbau von Wohnungen

in Scheune), ist derselbe mit dem Verkäufer zu teilen. Ebenfalls ist das Rückkaufsrecht für die Verkäufer für zehn Jahre zu vereinbaren, wenn der Käufer in dieser Zeit die Selbstbewirtschaftung aufgibt.

*Der Autor ist Bereichsleiter Bewertung & Recht und Leiter Agriexpert, Fachverantwortlicher Agrarrecht & Bewertung. Das bäuerliche Bodenrecht und Hofübergaben sind eine komplexe Angelegenheit. Bei Fragen und Hofübergaben unterstützt Agriexpert gerne in der ganzen Schweiz. Tel. 056 462 52 71.

BROSCHÜRE

Agriexpert und Agridea, Lindau, haben im Frühjahr 2019 eine Publikation mit dem Titel «Betriebsübergabe in der Familie» publiziert. Darin werden die Themen der Hofübergabe auf anschauliche und gut verständliche Weise präsentiert (29 Franken exkl. MwSt. und zuzüglich Versandkosten). mg