

HOFÜBERGABE (3/4): Wer ein kleines Heimwesen übernehmen will, hat keinen Anspruch auf einen Vorzugspreis

Die Tücken eines Kleinbetriebes

Den landwirtschaftlichen Gewerben kommt im Bodenrecht und damit im bäuerlichen Erbrecht eine Sonderstellung zu. Was gilt aber, wenn jemand einen Kleinbetrieb verkauft oder kauft? Martin Goldenberger von Agriexpert klärt auf.

MARTIN GOLDENBERGER*

In der Schweiz werden viele Nebenerwerbs- und Hobbylandwirtschaftsbetriebe geführt, welche auch Direktzahlungen erhalten. Oftmals ist es den Eigentümern ein grosses Anliegen, solche Betriebe zu tragbaren Bedingungen an ihre Nachkommen abzutreten. Das bäuerliche Bodenrecht kennt die Begriffe landwirtschaftliches Grundstück und landwirtschaftliches Gewerbe. Ein Gewerbe liegt dann vor, wenn dessen landwirtschaftliche Nutzung einen Arbeitsaufwand von mehr als 1,0 Standardarbeitskraft (SAK) gibt. 1,0 SAK entspricht dabei 260 Arbeitstagen à 10 Stunden, also 2600 Arbeitsstunden. Die Kantone können die Anforderung auf max. 0,6 SAK herabsetzen, was 156 Arbeitstagen oder 1560 Arbeitsstunden entspricht. Die Tabelle stellt eine Übersicht dar, welche Bestimmung in welchem Kanton gilt. Die Anforderungen zum Bezug von Direktzahlungen sind viel tiefer bei 0,2 SAK angesetzt, was 52 Arbeitstagen oder 520 Arbeitsstunden entspricht.

Kein Vorzugspreis

Den landwirtschaftlichen Gewerben kommt im Bodenrecht und damit im bäuerlichen Erbrecht eine Sonderstellung zu, indem für solche Betriebe das Anrecht besteht, diese zum landwirtschaftlichen Ertragswert käuflich zu erwerben, wenn der Übernehmer das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaftet. Betriebe

Da sie kein Gewerbe darstellen, besteht kein Anspruch auf einen Vorzugspreis.

mit Wohnhaus, Ökonomiegebäude und Land, welche die 0,6 SAK bzw. 1,0 SAK nicht erreichen, bleiben landwirtschaftliche Grundstücke mit Gebäuden. Im Sprachgebrauch wird dann oft von Betrieben, Kleinbetrieben oder Heimwesen gesprochen. Da diese kein Gewerbe darstellen, besteht auch kein Anspruch auf einen Vorzugspreis, sondern sie sind grundsätzlich zum Verkehrswert zu erwerben. Oftmals wollen aber die Verkäufer einen tieferen Preis als den Verkehrswert einsetzen, weil wegen dem hohen Kaufpreis eine Weiterbewirtschaftung nicht mehr tragbar sein würde. Ein weiteres Hindernis stellt oft auch die Finanzierung dar, welche ohne sehr grosses Eigenkapital des Käufers nicht möglich ist.

Im Erbfall ausgleichen

Wenn Eltern zu Lebzeiten ihren Betrieb einem Nachkommen zu einem Wert deutlich unter dem Verkehrswert verkaufen, können die Geschwister der übernehmenden Person rechtlich dagegen nichts unternehmen, solange die Eltern handlungsfähig sind. Wenn die Geschwister bzw. zukünftigen



Je nach Kanton liegt die Grenze für ein landwirtschaftliches Gewerbe bei 0,6 bis 1 Standardarbeitskraft. (Bild: flickr/Jan Kus)

KANTONALE GWERBEGRENZE

Kantone	Anzahl Standardarbeitskräfte (SAK)		
	Talzone	Hügelzone	Bergzone
Aargau	1	1	1
AR	0,8	0,8	0,8
AI	0,75	0,75	0,75
Basel-Land	1	1	1
Basel-Stadt	1	1	1
Bern	0,85	0,6	0,6
Freiburg	1	1	1
Genf	0,6	0,6	0,6
Glarus	1	1	0,6
Graubünden	1	1	1
Jura	0,75	0,75	0,75
Luzern	1	0,8	0,6
Neuenburg	1	1	1
Nidwalden	0,8	0,8	0,8
Obwalden	0,8	0,8	0,8
Schaffhausen	1	1	1
Schwyz	1	1	0,75
St. Gallen	1	1	1
Solothurn	0,75	0,75	0,75
Tessin	0,75	0,75	0,75
Thurgau	1	1	1
Uri	0,8	0,8	0,8
Waadtland	1	1	1
Wallis	1	1	1
Zug	1	1	1
Zürich	1	1	1

Quelle: Homepage Bundesamt für Landwirtschaft, BLW/FBBE/29.03.2019/IIJ; Stand: 1. 4. 2019

Erben mit der bevorzugten Behandlung nicht einverstanden sind, können diese aber nach dem Ableben des Verkäufers dagegen vorgehen. Jede Person ist grundsätzlich frei, zu Lebzeiten über ihr Vermögen zu verfügen. So kann sie auch Schenkungen oder andere unentgeltliche Vermögensentäusserungen vornehmen. Werden solche Vermögens-

Der Verkauf eines Kleinbetriebes zu einem Wert unter dem Verkehrswert muss im Erbfall ausgeglichen werden.

vorteile an gesetzliche Erben gewährt, unterstehen sie den Ausgleichsvorschriften (Art. 626 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB). Der Verkauf eines Kleinbetriebes zu einem Wert unter dem Verkehrswert muss somit im Erbfall ausgeglichen werden. Nachkommen (Kinder, Enkel) haben alles zur Ausgleichung zu bringen und an ihren Erbanteil anrechnen zu lassen, was sie als Heiratsgut, Ausstattung, Vermögensabtretung oder Schuldenerlass vom Erblasser zu Lebzeiten erhalten haben (z. B. Erbvorbezüge von Geldbeträgen, Gegenständen, Grundstücken, etc.). Der Erblasser kann seine Nachkommen jedoch ausdrücklich von dieser Ausgleichungspflicht befreien,

was zur Begünstigung gegenüber den übrigen Miterben führt. Bei solchen Begünstigungen kommen allenfalls die Vorschriften über die Herabsetzung zur Anwendung (Art. 522 ZGB).

Ausgleichsbetrag

Hat der Erblasser seine Verfügungsbefugnisse (mit Testament oder Erbvertrag) überschritten und erhalten seine pflichtteilgeschützten Erben ihren Pflichtteil (vgl. Kasten «Pflichtteile») aus diesem Grund nicht, können diese die Herabsetzung der Verfügung – so weit bis ihr Pflichtteil wieder gewährleistet ist – verlangen (Frist 1 Jahr ab Kenntnis der Verletzung, spätestens 10 Jahre nach der Eröffnung der letztwilligen Verfügung). Mit anderen Worten, der Erwerber muss bei einer Klage nach dem Tod des Verkäufers seinen Miterben allenfalls einen Ausgleichsbetrag nachzahlen. Weitere Infos: <https://www.notariate.zh.ch/deu/notariat/erbrecht/ausgleichung-und-herabsetzung/>

Erbvertrag schützt

Damit sich die Familie nach dem Tode des Verkäufers nicht

Erbverträge sind für alle Mitwirkenden bindend.

vor Gericht widersieht, ist bei solchen Ausgangslagen, wenn

Mit seinem Willen kann der Erblasser eine andere Teilung vornehmen, als das Gesetz vorgibt. Allerdings ist er nicht völlig frei, wie er die Nachlassstücke einteilen will. Das Gesetz schreibt eine Mindestgrösse, den sogenannten Pflichtteil, vor. Aktuell betragen die Pflichtteile nach Art. 471 ZGB:

- 1) Für den überlebenden Ehegatten oder den eingetragenen Partner die Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs, mithin $\frac{1}{4}$ des Nachlasses
- 2) Für die Nachkommen $\frac{3}{4}$ des gesetzlichen Erbanspruchs

3) Für Eltern die Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs

Der Pflichtteil der Eltern kommt nur zum Tragen, wenn der Erblasser keine Nachkommen hat. Einen Pflichtteil für die Geschwister des Erblassers gibt es nicht. Der Vermögensteil, über den der Erblasser frei bestimmen kann, wird verfügbare Quote genannt. Diese kann beispielsweise für die Begünstigung des überlebenden Ehegatten oder eines Nachkommens (z. B. Hofnachfolger) verwendet werden. mg

ERBVERTRAG

Eine Abänderung von den gesetzlichen Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts kann von den dadurch betroffenen Parteien durch einen Erbvertrag vorgenommen werden. Dieser ist durch eine Urkundsperson (Notar) zu errichten. Zudem muss die Unterschrift vor zwei Zeugen erfolgen. Ein Erbvertrag kann

nur widerrufen werden, wenn die Zustimmung aller Vertragspartner vorliegt. Wenn eine Vertragspartei verstorben ist, kann der Erbvertrag nicht mehr abgeändert werden, es sei denn, dem überlebenden Partner sei im Vertrag das Recht eingeräumt worden, einseitige Abänderungen vorzunehmen. mg

immer möglich zusammen mit allen künftigen Erben, ein Erbvertrag zu errichten. Erbverträge sind für alle Mitwirkenden bindend und können nicht mehr wie ein Testament von einer Partei abgeändert werden (vgl. Kasten «Erbvertrag»). Zum Schutz des Verkäufers und der zukünftigen Miterben ist im Kaufvertrag ein Gewinn-

Der Gewinnanspruch kann ausgedehnt werden, z. B. auf 35 Jahre.

anspruchsrecht zu vereinbaren. Der Tatbestand einer Veräusserung und damit die Frage, ob eine Gewinnbeteiligung ausbezahlt werden muss, stellt sich bei folgenden Tatbeständen:

- der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das einem Verkauf entspricht
- der Tausch
- die Enteignung
- die Zuweisung zu einer Bauzone
- die Zweckentfremdung (z. B. Kiesgrube, Deponie)

Gemäss dem bäuerlichen Bodenrecht gilt der frei vereinbarte Gewinnanspruch grundsätzlich für 25 Jahre ab dem Kaufdatum. Dieser kann aber auch ausgedehnt werden, z. B. auf 35 Jahre. Vertragliche Anpassungen zur Dauer, zu den Berechtigten und zur Berechnung des massgebenden Gewinnes (Höhe,

Abzugsmöglichkeiten für Ausbesserung, Realersatz, evtl. Erweiterung, Besitzdauerabzug usw.) sind sehr häufig und sollten innerhalb der Familie ausführlich diskutiert werden.

Rückkaufsrecht

Das Rückkaufsrecht kann für den Fall vereinbart werden, dass der Übernehmer die Selbstbewirtschaftung aufgibt oder vorzeitig stirbt. Der Hof soll damit während den ersten zehn Jahre nach der leibzeitigen Übertragung innerhalb der Familie verbleiben, ohne dass der seinerzeitige Verkäufer (Eltern) diesen selbst bewirtschaften muss. Dieses Rückkaufsrecht geht auf die Erben des Verkäufers über und

Das Rückkaufsrecht besteht nur, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

schützt damit auch dessen Ehefrau und Kinder. Im Gegensatz zum Verkäufer müssen dann aber die Rechtsnachfolger den Betrieb selbst bewirtschaften und das Rückkaufsrecht besteht nur, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

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