

HOFÜBERGABE (4/4): Wenn ein Betrieb aufgegeben wird, ist die Frage in Bezug auf das Wohnhaus zentral

Wo wohnen nach der Hofaufgabe?

Oftmals stehen Betriebsleiter ohne Hofnachfolger innerhalb der Familie da. Dabei stellt sich die Frage, ob der Bauernhof verpachtet oder verkauft werden soll. Eine weitere Frage ist: Mit oder ohne Wohnhaus?

MARTIN GOLDENBERGER*

Jeder Bauernhof hat eine Geschichte zu erzählen. Über seine Entwicklung und über die Menschen, die mit viel Arbeit den Hof zu dem gemacht haben, was er heute darstellt. Deshalb ist die Hofaufgabe für die betroffenen Personen oftmals sehr schwierig. Die Gründe dafür sind vielfältig. Häufig kann kein Nachkomme gefunden werden, der den Hof weiterführen will bzw. kann. Oder es sind gar keine Nachkommen vorhanden. Auch eine Krankheit kann dazu führen, dass die Kinder je nach Zeitpunkt noch zu jung sind für eine Übernahme. Auch wirtschaftliche Gründe, wie zu geringes Einkommen, können ausschlaggebend sein.

Wohnsituation ist zentral

Ein Landwirtschaftsbetrieb hat eine breite Ausstrahlung. Nicht immer ist es die landwirtschaftliche Tätigkeit, welche es für die Familie zu bewahren gilt. Der Ort, an dem die Kinder gross geworden sind, wo man gewohnt hat, kann gerade so stark wirken wie die aktive Landwirtschaft.

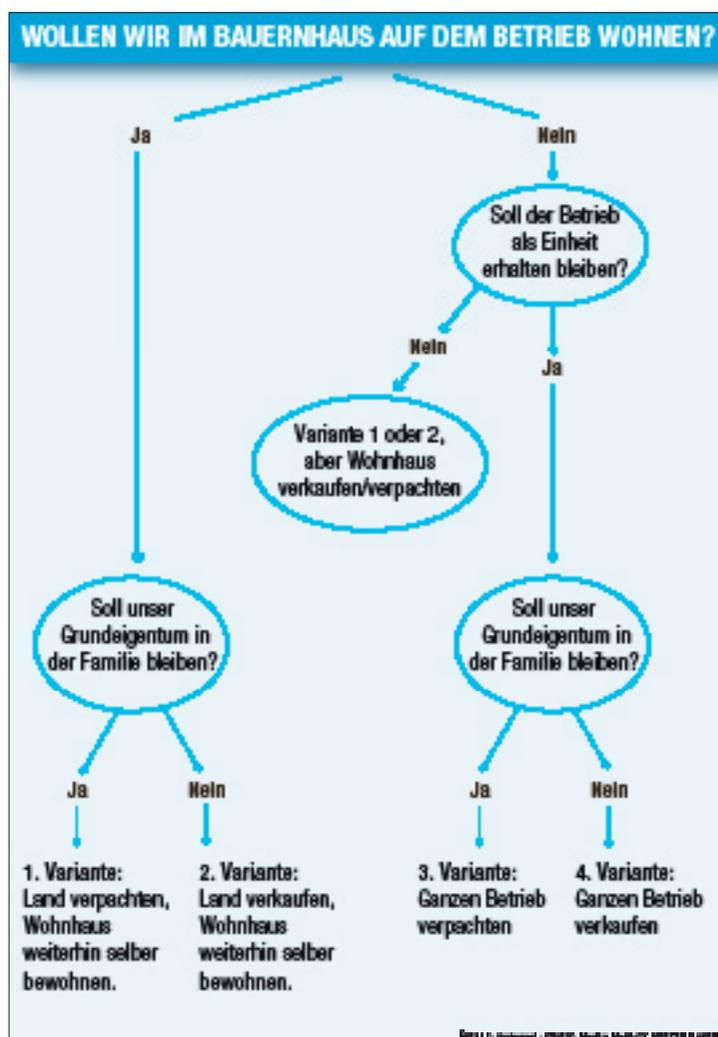
Bei einer Betriebsaufgabe kommen allgemein viele Fragen auf. Erfahrungsgemäss nimmt jedoch die Frage in Bezug auf das Wohnhaus von Anfang an eine zentrale Rolle ein (siehe Grafik).

Verpachten oder verkaufen

Seit 1999 ist das bäuerliche Bodenrecht so angepasst worden, dass jedes landwirtschaftliche Gewerbe aufgelöst werden kann. Vorausgesetzt, dass der Eigentümer dies will und dass keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigten Personen innerhalb der Verwandtschaft dieses zur Selbstbewirtschaftung übernehmen wollen. Der Ehegatte muss einem solchen Vorhaben ebenfalls zustimmen. Zudem muss das Land an bereits bestehende landwirtschaftliche Gewerbe verkauft oder verpachtet werden. Durch die Aufgabe eines Gewerbes dürfen die Hobbybetriebe nicht zusätzlich gefördert werden. Der vom Bund angestrebte Strukturwandel soll Vollerwerbsbetriebe stär-



Eine Abtrennung von Gebäuden kann zu höheren Steuern führen, als wenn der Hof als Gesamtpaket verkauft wird. (Bild: af)



ken. Gemäss dem Bodenrecht ist eine Abtrennung von Wohnbauten möglich, allerdings muss auch die Raumplanungsbehörde zustimmen, damit in Zukunft eine geordnete baurechtliche Nutzung der Gebäude gewährleistet ist. Die vier Varianten gemäss Grafik werden im Prinzip auf zwei Varianten reduziert: verpachten oder verkaufen. Eine Untervariante dreht sich immer um die Frage: mit oder

ohne Wohnhaus? Für die eine Bauernfamilie ist es das Ziel, den ganzen Hof an eine andere Familie zu übergeben, damit der Hof als Ganzes erhalten bleibt. Für andere ist es wichtiger, das Wohnhaus als zukünftige Wohnstätte der Familie zu erhalten. Bei der eigentumsrechtlichen Abtrennung von Gebäuden sind seit ein paar Jahren die Fiskalabgaben (Steuern, Abgaben an AHV/IV/EO/ALV) unbedingt

WICHTIGE FRAGESTELLUNGEN

- Teilen die Nachkommen die Ansicht der Grundeigentümer darüber, was mit dem Hof in Zukunft geschehen soll?
- Hat ein Kind Interesse daran, das Wohnhaus als Familiensitz weiterzuführen?
- Wird mit dem Verkauf, der Verpachtung oder bei einer Abtrennung des Gebäudes ein Gewinnanspruch der Miterben ausgelöst?
- Was für eine fiskalische Auswirkung lösen die Hofaufgabe oder der Verkauf aus?
- Besteht genügend Liquidität für die Bezahlung der Steuern?
- Reicht der Verkaufserlös des Inventars für die Bezahlung der fiskalischen Folgen oder

- muss allenfalls Land dafür verkauft werden?
- Kann die Besteuerung hinausgeschoben werden?
- Welchen Varianten (vgl. Grafik) mit welchen Auflagen stimmt die kantonale Bodenrechtsbehörde zu?
- Löst die Aufgabe der Landwirtschaft Rückzahlungen von Strukturverbesserungsbeiträgen oder von A-fonds-perdu-Beiträgen (Subventionen) aus?
- Wird bei Aufgabe der Tierhaltung der gesetzlich vorgeschriebene Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde verfügt? Gewährt die Gemeinde freiwillig Aufschub, z.B. bis zur Einreichung eines Baugesuchs? mg

CHECKLISTE

Broschüre «Checkliste für Betriebe ohne Nachfolger/-in», publiziert von Agridea, Lindau. Die Broschüre dient Betriebsleiterpaaren, um sicherzustellen, dass sie sich über wichtige Punkte bei einer Betriebsaufgabe austauschen, bevor sie einen

Entscheid treffen. Die Broschüre befasst sich auch mit dem Thema Neuorientierung und unterstützt Bauernfamilien dabei, sich Gedanken über die Zukunft zu machen. (25 Franken zuzüglich MwSt. und Versandkosten). mg

schon im Voraus abzuklären. Oftmals führt eine Abtrennung von Gebäuden zu wesentlich höheren Fiskalabgaben, als wenn der gesamte Hof als Gesamtpaket verkauft wird. Dies, weil der abgetrennte Teil vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen überführt werden muss.

Die Checkliste der Agridea (vgl. Kasten «Checkliste») listet auf 55 Seiten eine Vielzahl von Fragen auf, die es je nach

gewählter Variante (vgl. Grafik) abzuklären gibt. Im Kasten «Wichtige Fragestellungen» sind vergleichbare Fragenkomplexe aufgelistet, mit Fragen, welche sich die Hofeigentümer in dieser Situation jeweils stellen müssen.

*Der Autor ist Bereichsleiter Bewertung & Recht und Leiter Agriexpert. Bei Fragen rund um das Grundeigentum unterstützt Agriexpert Personen in der ganzen Schweiz. Tel.: 0564625271; www.agriexpert.ch