

Anspruch ohne Garantie

Selbstbewirtschaftende Nachkommen übernehmen den Landwirtschaftsbetrieb zum Ertragswert. Falls später das Gewerbe oder Teile davon veräussert werden, sieht das Bodenrecht für Miterben einen Gewinnanspruch vor. Auch ein Gewinn aus einer nicht landwirtschaftlichen Tätigkeit muss mitunter geteilt werden.

Text: Martin Goldenberger

Das Erbrecht sieht im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vor, dass Liegenschaften den Erben zum Verkehrswert anzurechnen sind. Als Ausnahme verweist das ZGB auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und vermerkt, dass die Anrechnung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben mit einer Sonderregelung ausgestattet ist.

Bodenrecht schützt vor Missbrauch

Im Bodenrecht werden die Vorkaufsrechte der Verwandten geregelt, wobei den selbst-



Martin Goldenberger
Leiter Agriexpert

bewirtschaftenden Nachkommen und weiteren kaufrechtsberechtigten Verwandten jeweils ein Vorzugspreis zugeordnet ist. Damit ein Übernehmer die zum Vorzugspreis übernommenen Grundstücke nicht mit Gewinn weiterverkaufen kann, ohne diesen mit dem Verkäufer oder mit seinen Miter-

ben zu teilen, sind diese vor einem solchen Missbrauch zu schützen. Im Bodenrecht ist deshalb der gesetzliche Gewinnanspruch verankert, sofern die Hofübergabe mittels Erbteilung erfolgt.

Vertrag bei lebzeitiger Hofübergabe

Bei einer lebzeitigen Hofübergabe muss ein Gewinnanspruch vertraglich vereinbart werden, damit ein solcher später von den Miterben geltend gemacht werden kann. Der Gewinnanspruch besteht im Grundsatz für 25 Jahre, kann aber im Rahmen der Erbteilung oder der Hofübergabe vertraglich von den Parteien abgeän-



dert, verkürzt, aber auch verlängert werden. Mit dem Gewinnanspruch sollen Gewinne erfasst werden, welche durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren oder zusätzlich auf der Liegenschaft durch nicht landwirtschaftliche Tätigkeiten erwirtschaftet werden können. Aus dieser Bestimmung ergibt sich auch, dass eine landwirtschaftliche Verpachtung keinen Gewinn auslöst.

Veräußerung ist mehr als nur Verkauf

Das BGBB umschreibt eine Vielzahl von Tatbeständen, die eine Veräußerung darstellen, ohne dass die Liegenschaft effektiv

verkauft wird. Kann also durch eine Veräußerung oder eine Massnahme, die einer Veräußerung gleichkommt, in Zukunft ein höherer Gewinn erwirtschaftet werden als der landwirtschaftliche, können die Gewinnanspruchsberechtigten einen Anteil des Gewinns einfordern. Die Berechnung eines allfälligen Gewinns wird von vielen Bestimmungen und Voraussetzungen abhängig gemacht (siehe Kasten).

Abgrenzung nicht immer klar

Es stellt sich also die Frage, welche Handlungen als Gewinn gelten und somit einen Gewinnanspruch auslösen. Klare

Ein Stellplatz für Campingbusse und Wohnmobile auf einem Landwirtschaftsbetrieb stellt gemäss Raumplanungsgesetz eine Zweckänderung dar. Auf einen allfälligen Gewinn aus diesem Nebengeschäft haben auch Miterben einen Anspruch.

Bild: Landcamp

Veräußerung, Gewinnberechnung und Fälligkeit

Veräußerung

- der Verkauf
- jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt
- das Errichten eines nicht landwirtschaftlichen Baurechts
- der Tausch
- die Enteignung
- die Zuweisung zu einer Bauzone nach der Übernahme und nach dem 1. Januar 1994
- Zweckentfremdung
 - Umwandlung in nicht landwirtschaftliche Lagerräume
 - Umbau Scheune in Wohnraum
 - Kiesgruben und Deponien
 - bei der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung innerhalb von 10 Jahren gilt die Betriebsleiterwohnung als zweckentfremdet
 - Aufgabe der Selbstbewirtschaftung, sofern sich die Betriebsgebäude innerhalb der Bauzone befinden

Gewinnberechnung

Veräußerungserlös – Anrechnungswert* (Übernahmepreis) – Veräußerungskosten (Notar, Grundbuch, Steuern usw.) = **Bruttogewinn**

* nicht, wenn Realersatz erworben wird

Bruttogewinn – Zeitwert getätigter wertvermehrender Investitionen** – Abzug für Realersatz – Abzug für Ausbesserungen und Ersatz von Bauten/Anlagen = **Nettogewinn**

** kein Unterhalt

Fälligkeit des Gewinnanspruches

Der Gewinnanspruch wird mit der Bezahlung bzw. der Fälligkeit der Gegenleistung gegenüber den Miterben zur Zahlung fällig oder bei einer Handlung, die eine Zweckentfremdung bewirkt.

Wenn Land einer Bauzone zugewiesen wird, entsteht die Forderung bei der Einleitung des Verfahrens, welches zur rechtskräftigen Einzonung führt. Wenn das eingezonte Land nicht verkauft wird, kann die Fälligkeit um höchstens 15 Jahre hinausgeschoben werden, ohne dass sich die Forderung verändert oder untergeht.

Wird auf einem landwirtschaftlichen Grundstück ein Baurecht für eine nicht landwirtschaftliche Nutzung errichtet, lässt sich der daraus resultierende Gewinn über die gesamte vertragliche Laufzeit im Voraus bestimmen. Miterben können ihren Anspruch an einer Gewinnbeteiligung geltend machen.

Bild: Pixabay



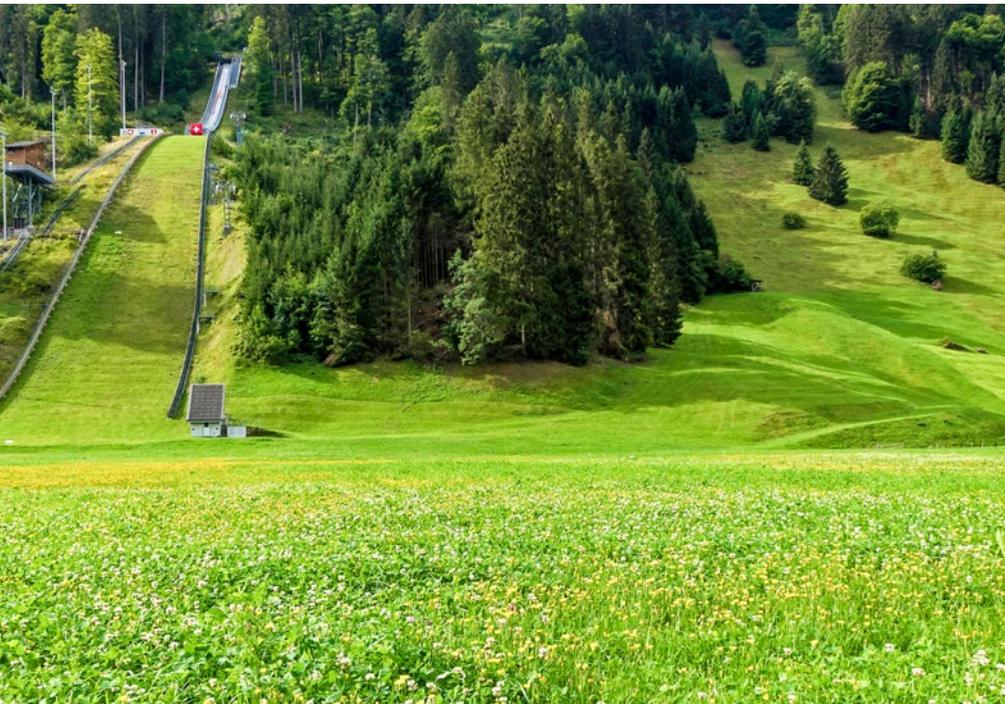
Tatbestände sind beispielsweise eine Zuweisung zu einer Bauzone mit Ausnahme betriebsnotwendigen Umschwungs, echte Verkäufe oder auch das Errichten eines Bau-

Bei Zweckentfremdungen ist die Höhe des Gewinns oft nicht sofort erkennbar.

rechts für eine nicht landwirtschaftliche Lagerhalle oder der Abbau von Bodenschätzen wie Kies oder Lehm. Schwieriger wird es mit Handlungen, welche einen höheren Ertrag als den landwirtschaftlichen generieren oder einen neuen, nicht landwirtschaftlichen Ertrag. Dazu zählen beispielsweise eine Remise, in der Schiffe, Wohnwagen oder Wohnmobile eingestellt werden. Auch wenn der alte Stall Auswärtigen als Werkstatt oder Backstube vermietet wird, schafft dies Verhältnisse mit Interpretationsspielraum. Aktuell in diesem Zusammenhang sind zum Beispiel auch die Abgeltung für eine Mobilfunkantenne im oder auf dem Gebäude, die Mieteinnahmen aus einer Solaranlage eines Dritten auf dem Dach oder die Einnahmen durch ein Stellplatzangebot für Campingbusse.

Abzüge lösen Anspruch oft auf

Bei Zweckentfremdungen ist die Höhe des Gewinns oft nicht sofort erkennbar. Nach



Voraussetzungen für Abzüge

Abzug für Realersatz Für das veräusserte Gewerbe oder Grundstück kann ein ertragsmässig gleichwertiger Realersatz in der Schweiz beschafft werden. Ertragsmässig gleichwertig entspricht ungefähr einer gleichen Fläche oder bei ganzen Gewerben dem gleichen Ertragswert.

Investitionen Zeitwert der getätigten Investitionen am Verkaufsobjekt.

Reparaturen Abzüge an Gebäuden aus derselben Erbschaft für notwendige Reparaturen. Dabei geht es nur um sogenannte Ausbesserungen, nicht um Neubauten, Vergrößerungen der Bauten oder um wirtschaftliche Verbesserungen.

Ersatzbaute Wird eine Baute verkauft oder enteignet, kann mit dem Verkaufserlös eine Ersatzbaute (funktional) gekauft oder neu gebaut werden.

Besitzdauer Pro Jahr Besitzesdauer kann der Veräusserer zwei Prozent des Nettogewinns für sich beanspruchen.

dem BGBB bemisst sich dieser auf den zwanzigfachen möglichen jährlichen Ertrag einer nicht landwirtschaftlichen Nutzung. Für die Berechnung des effektiven Gewinns muss vom Ertrag aus der nicht landwirtschaftlichen Nutzung der vor der Zweckentfremdung erzielte Ertrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung in Abzug gebracht werden.

Ein Gewinn führt nicht automatisch dazu, dass dem Verkäufer, wenn dieser noch lebt, oder nach seinem Ableben den Erben immer ein Gewinnanteil ausbezahlt werden muss. Unter bestimmten Voraussetzungen können Abzüge geltend gemacht wer-

Bei einer lebzeitigen Hofübergabe muss ein Gewinnanspruch vertraglich vereinbart werden.

den (siehe Kasten Abzüge). Verbleibt vom Gewinn nichts mehr, nachdem alle Abzüge getätigt worden sind, fällt kein teilbarer Gewinn an. Dies ist bei kleinen Gewinnen die Regel. ■



Obsttechnik



Knecht H45 - Bermartec

Knecht 1 Tag gratis testen!
Elektrischer Antrieb mit hochleistungs Eisen LiFePo Batterie. Verschiedene Modelle und Varianten.



GrassKiller - Caffini

Die aktuellste Innovation - Graserntung nur mit Wasserhochdruck! Auch für kommunalen Einsatz geeignet.



Plack

Universaler Geräteträger. Ist ideal für schwere Bodenbearbeitung, Unterstock & Bodenlockerung in der Reihenmitte. Speziell für Obstanlagen geeignet.



Feucht Obstmaschinen

Schneller Ernten. Weniger Kosten. Gerne beraten wir Sie! Mit der richtigen Reinigung erhalten Sie ein qualitativ hochwertiges Produkt.

Maschinencenter
Wittenbach AG
Bahnhofstrasse 4
CH-9308 Lömmenschwil



Telefon: 071 292 30 54
Fax: 071 292 30 58
E-Mail: landtechnik@mcwit.ch
Internet: www.mcwit.ch

