



Lösungen für die Praxis

Praxislösungen / -empfehlungen

- Hofübergabe
- Beweise
- Buchhaltung
- Finanzierung der güterrechtlichen Forderung
- Gewinnanspruch



Hofeigentümer
Eigentümer
Martin Würsch



**Nicht-
Ehegatte**
Esther Lange



Hofübergabe a. Sicht des Verkäufers



- Normalfall** = Verkauf an selbstbewirtschaftenden Nachkommen zum landwirtschaftlichen Ertragswert
- Betriebsübergabe nur zusammen mit Ehegatten besprechen und lösen
 - Wertdiskussion unter Einbezug des Verkehrswertes führen
 - Differenz VW zu EW im Kaufvertrag als Schenkung / Erbvorbezug festhalten
 - Übergabe zum EW nur an eigenes Kind
 - Zustimmung des Ehegatten (Art. 40 BGGB)
 - Bestimmen der Massenzugehörigkeit (zu Eigengut)
 - Gewinnanspruchsrecht vertraglich anpassen

Hofübergabe aus Sicht des mitunterzeichnenden Ehegatten

- Unterzeichnung = Einverständnis (Art. 40 BGBB)
- Forderung des Ehegatten nach Art. 206 ZGB bzw. Art. 209 ZGB berechnen und diskutieren (Schuld lastet auf Betrieb → Art. 18 BGBB)
- Ersatzforderung wird bei Veräusserung sofort fällig (Art. 206 Abs. 2 ZGB)
- Forderungen unter Ehegatten verjähren während der Ehe nicht (Art. 134 OR)
- Unterzeichnung bedeutet somit nicht Verzicht auf güterrechtliche Forderungen
- Im Konfliktfall: gerichtliche Anordnung der Gütertrennung (Art. 176 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB)



Hofübergabe a. Sicht des Käufers



- Betrieb sollte Eigengut des Käufers darstellen
 - Betriebsübernahme vor Heirat
 - Finanzierung mit Fremdkapital und Eigengut des Käufers
 - Festhalten der Differenz zwischen Ertragswert (Kaufpreis) und Verkehrswert als Schenkung / Erbvorbezug
 - Ehevertrag mit Zuweisung des Gewerbes zu Eigengut
- Finanzierung Betrieb und Inventar nicht dem Zufall überlassen (Eigengut / Errungenschaft)
- Kein Miteigentum am landwirtschaftlichen Gewerbe begründen
- Ehe- / Erbvertrag zur Sicherung des Betriebes und der Existenz

Hofübergabe a. Sicht der Ehefrau



- Getrennte eigene Konti (Eigengut / Errungenschaft)
- Finanzierung nicht dem Zufall überlassen
 - Jeder Gatte trägt zum Unterhalt nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen bei
 - Eigengut bleibt erhalten (inkl. Beweise dazu)
- Finanzierung am Betrieb schriftlich festhalten und Beweise sichern (Ersatzforderungen nach Art. 206 ZGB)
- Darlehensvertrag (Zins, Tilgung, Sicherheit)
- Ehevertrag zur Sicherung der Existenz, Vorsorge für Familie und Betrieb

Beweise für den Eigentümer des Hofes



- Kaufvertrag inkl. dazugehörige Dokumente (Grundbuchauszug, Bewertungsgutachten, Dienstbarkeits- und Kreditverträge)
- schriftliche Dokumente zu Schenkungen, Erbvorbezügen, Darlehen
- unterzeichnete Inventarkaufverträge inkl. Angaben zur Finanzierung desselben
- getrennte Konti (Eigengut / Errungenschaft)
- unterzeichnete Buchhaltungsabschlüsse und dazugehörige Steuererklärung / -veranlagung
- Ehevertrag

Beweise für den Nichteigentümer



- saubere, lückenlose Kontoauszüge über die getrennten Konti
- Konto mit Eigengut wird nicht geschmälert und wenn doch nur für Investitionen in Betrieb (nicht für Unterhalt, nicht für Freizeit)
- schriftliche Verträge zwischen Ehegatten (Darlehen, Bestätigung Beiträge für Finanzierungen des Hofes)
- Buchhaltung mit Ausweis des in den Betrieb investierten Kapitals
- Schenkungen / Erbvorbezüge lauten auf eigenen Namen
- Ehevertrag

gemeinsame Aufzeichnungen



Datum	Bezeichnung	Betrag
13.11.13	Anbau Milchviehstall (gem. Baukostenabr.)	250'000.-
	Hypothek neu, IK BAK Nr. ... (Beleg 1 und 2)	170'000.-
	Eigengut Frau, ab Konto Nr. ... (Beleg 2)	50'000.-
	Errungenschaft Mann, ab Konto Nr. ... (Beleg 3)	30'000.-
13.11.13	Für korrekt befunden:	

- mit folgenden Belegen:
 - Bauabrechnung
 - Kreditverträge
 - Quittungen / Bankauszug ...
- Mustervorlage im Anhang

Buchführung

- Beiträge des anderen Ehegatten (Darlehen und solche aus der ehelichen Gemeinschaft) intern in der Bilanz ausweisen.
- Gemeinsame Betriebsführung in der Buchhaltung wie folgt aufzeigen:
- Frage: einfache Gesellschaft unter Ehegatten?
- Buchhaltung immer aufbewahren (Beweis)



Finanzierung der güterrechtlichen Forderung

- Eigenmittel soweit als möglich
- Aufstockung Hypothek
- Betriebshilfedarlehen des Kantons
- Zahlungsaufschub
- Darlehen
 - Zins
 - Rückzahlung
 - Sicherheit (Antrag auf Überschreitung der Belastungsgrenze Art. 76 ff. BGG)

Gewinnanspruch

- im Ehevertrag detailliert regeln
- Wenn es zur Scheidung kommt: In der Konvention detailliert und unmissverständlich regeln
- Verzicht auf Gewinnanspruch (weil z.B. dieser vernachlässigbar ist oder keine gemeinsamen Investitionen getätigt wurden)
- entgeltlicher Verzicht auf das Gewinnanspruchsrecht (auskaufen)

*Objektive
Beratung
ist schwer,
der Agriexperte
muss her.*



Unsere telefonische Auskunft hilft
kostenlos weiter:

056 462 52 71

**«Das wird selten oder nimmer gut,
was man ohn' Rat und Musse tut.»**

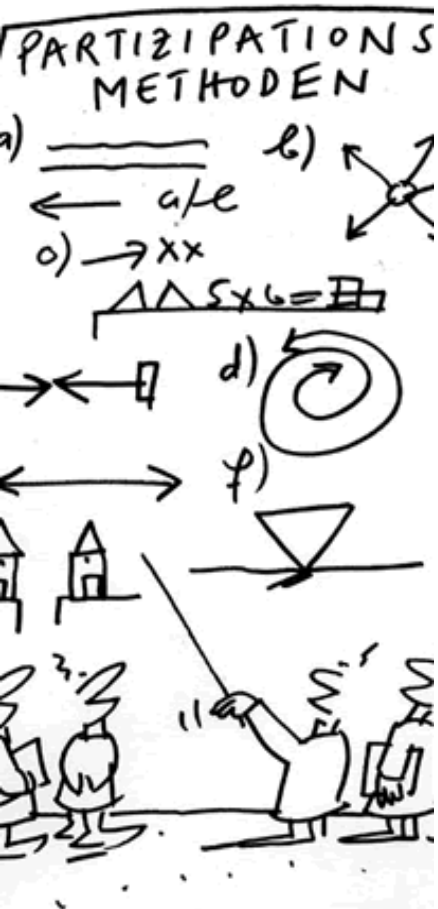
Georg Rollenhagen (1542-1609)

Beispiel:

Zuweisung Hof zu Eigengut

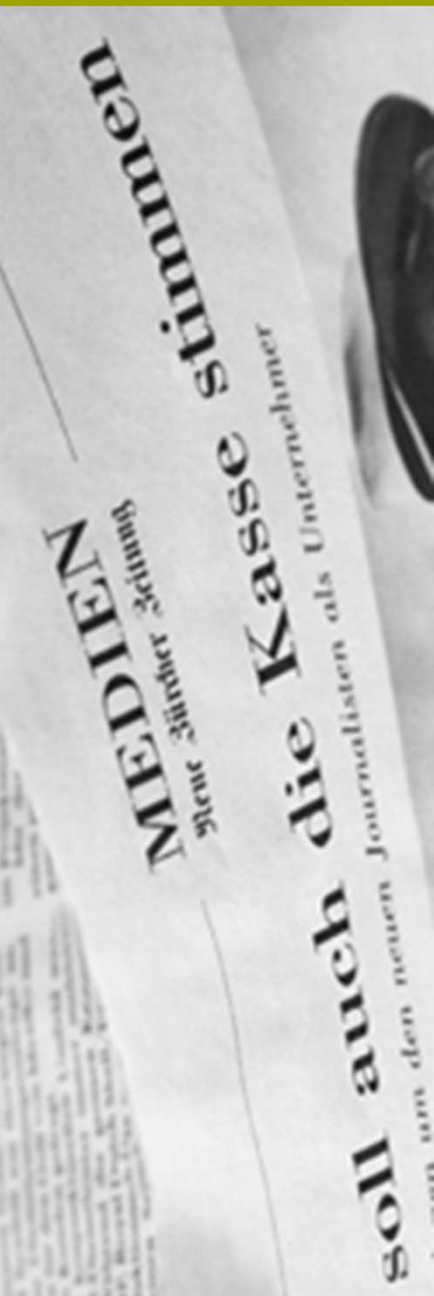


1. Der Landwirtschaftsbetrieb «HOF» in «ORT» umfasst zurzeit die folgenden Parzellen:
- ...
und steht im Alleineigentum des Ehemannes.
2. Den Landwirtschaftsbetrieb «HOF» erwarb der Ehemann vor der Ehe, weshalb dieser Eigengut des Ehemannes darstellt.
3. Zusätzlich zum Landwirtschaftsbetrieb «HOF» (umfassend die Grundstücke)
4. Sollte aufgrund allfälliger Einreden der erwähnte Landwirtschaftsbetrieb «HOF» der Errungenschaft zugeteilt werden, weisen wir den gesamten Landwirtschaftsbetrieb umfassend sämtliche Grundstücke laut vorstehender Ziff. 1 gemäss Art.199 ZGB dem Eigengut des Ehemannes zu.



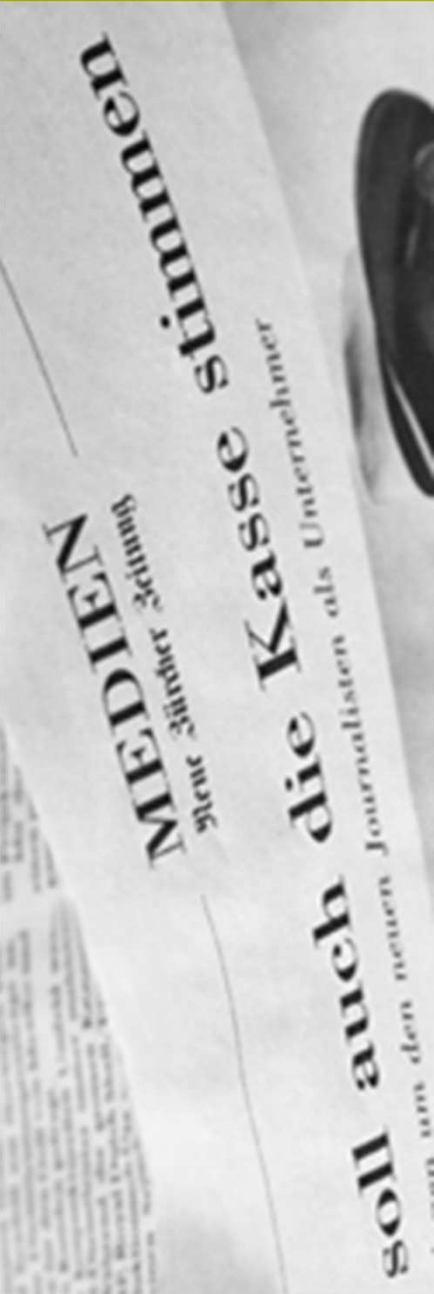
- Zuweisung von Errungenschaft in das Eigengut (zum Betrieb eines Gewerbes Art. 199 Abs. 1 ZGB)
- Vorenthaltung der Erträge des Eigengutes gegenüber der Errungenschaft (Art. 199 Abs. 2 ZGB)
- Änderung der Teilungsregeln der Errungenschaft (Art. 216 & 217 ZGB)
- Ausschluss der Mehrwertbeteiligung (Art. 206 Abs. 3)
- Ausschluss der Mehr- und Minderwertbeteiligung (Art. 209 Abs. 3 ZGB, Art. 199 ZGB)
- Verzicht auf die Ansprüche aus Art. 219 ZGB (Wohnung, Hausrat)
- Vereinbarung von Zahlungsaufschub und Zinsverzicht
- Nicht aber: Regelung des Unterhaltes bei Scheidung

Beispiel: Bilanz mit EK Ausweis der Frau



Aktiven	TCHF	Passiven	TCHF
Umlaufvermögen	160'	kurzfristiges FK	50'
▪ Finanzvermögen	60'	▪ Kreditoren	50'
▪ Inventar	100'	langfristiges FK	350'
		▪ Investitionskredit	150'
Anlagevermögen	540'	▪ Hypothek	200'
▪ Maschinen	100'	<i>Eigenkapital</i>	<i>300'</i>
▪ Anlagen	40'	▪ <i>Eigengut Mann</i>	<i>150'</i>
▪ Gewerbe zum EW	400'	▪ <i>Errungenschaft Mann</i>	<i>50'</i>
		▪ <i>Eigengut Frau</i>	<i>30'</i>
		▪ <i>Errungenschaft Frau</i>	<i>70'</i>
Total	700'	Total	700'

Beispiel: Bilanz mit Darlehen Frau



Aktiven	TCHF	Passiven	TCHF
Umlaufvermögen	160'	kurzfristiges FK	50'
▪ Finanzvermögen	60'	▪ Kreditoren	50'
▪ Inventar	100'	langfristiges FK	450'
		▪ Investitionskredit	150'
Anlagevermögen	540'	▪ Darlehen Frau*	100'
▪ Maschinen	100'	▪ Hypothek	200'
▪ Anlagen	40'	Eigenkapital	200'
▪ Gewerbe zum EW	400'		
Total	700'	Total	700'

* gemäss separatem, schriftlichem Darlehensvertrag

Beispiel:

Darlehensvertrag (1/2)

DARLEHENSVERTRAG

Darlehensgeberin Frau Müller X vom Hof, in Ort
Ehefrau

Darlehensnehmer Herr Müller W vom Hof, in Ort
Ehemann

Frau Müller X gewährt Herrn Müller W. ein Darlehen in der Höhe von

Fr. 70'000.-- (siebzigtausend Schweizerfranken)
zu folgenden Bedingungen:

1. Grund

Das Darlehen dient zur Finanzierung der Erweiterung des Milchviehstalles

2. Laufzeit und Kündigung

Das Darlehen wird auf eine unbestimmte Dauer vereinbart.

Das Darlehen kann unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf den 31. Dezember des folgenden Jahres gekündigt werden.

3. Tilgung

Während der Dauer der Ehe ist eine Tilgung des Darlehens nicht nötig. Der Darlehensnehmer ist jedoch berechtigt jederzeit Rückzahlungen des Darlehens vorzunehmen. Wird der gemeinsame Haushalt aufgelöst, bei Trennung, im Scheidungs- oder Todesfall muss das Darlehen ohne weitere Aufforderung innerhalb von längstens fünf Jahren jährlich mit gleich hohen Raten jeweils per 31. Dezember amortisiert werden.

Beispiel:

Darlehensvertrag (2/2)

4. Zins/Zinstermin

Während der Dauer der Ehe ist kein Darlehenszins geschuldet. Bei Auflösung des gemeinsamen Haushaltes, Trennung oder bei Auflösung der Ehe durch Scheidung oder Tod ist das Darlehen jeweils per 31. Dezember zum jeweils gültigen Referenzzinssatz für Wohnungsmieten zu verzinsen.

5. Quittungen

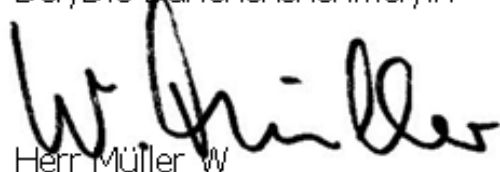
Rückzahlungen und Zinsleistungen werden in die Tabelle im Anhang zu diesem Vertrag eingetragen und durch die Darlehensgeberin signiert. Die Quittungen der Banküberweisungen sind aufzubewahren.

6. Sicherstellung (Eigentumsvorbehalt auf Inventar)

Die Sicherstellung erfolgt durch den Eigentumsvorbehalt, welcher im Kaufvertrag über den Finanzierungsgrund vereinbart wurde.

Brugg, den 13.11.2013

Der/Die Darlehensnehmer/in


Herr Müller W

Brugg, den 13.11.2013

Der/Die Darlehensgeber/in


Frau Müller X

Beispiel Tilgungs- und Zinstabelle:

Datum / Jahr	Zins/ Rückzahlung	Betrag in Fr.	Darlehensstand nach Rückzahlung	Unterschrift Darlehensgeber/in	Unterschrift Darlehensnehmer/in
Beispiel	Zins	---4'000.--		X. XXXX	X. XXXX
Beispiel	Amortisation	---5'000.--	Fr. 95'000.--	X. XXXX	X. XXXX

Beispiel Gewinnanspruch: Limite und Anteil in %

Im Zusammenhang mit der Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes an Ehemann Müller W. wird das Gewinnanspruchsrecht für die Dauer von 25 Jahren gemäss Art. 212 Abs. 3 ZGB in Verbindung mit Art. 28 ff. BGBB zu Gunsten von Frau Müller-Meier X. vereinbart.

Der Gewinnanspruch von Frau Müller X. wird auf den Betrag von CHF 230'000.- (Franken zweihundertdreissigtausend) limitiert. An jedem erzielten Gewinn ist die Gesuchstellerin mit 15.0 % beteiligt.

Das Gewinnanspruchsrecht ist während der Laufzeit auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

Das Gewinnanspruchsrecht ist vererblich jedoch durch Frau Müller X. nicht anderweitig übertragbar.



Beispiel Gewinnanspruch: entgeltlicher Verzicht

Im Zusammenhang mit der Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes an den Gesuchsteller Müller W. stünde der Gesuchstellerin, Müller-Meier X. das Gewinnanspruchsrecht für die Dauer von 25 Jahren gemäss Art. 212 Abs. 3 ZGB in Verbindung mit Art. 28 ff. BGG zu. Die Gesuchstellerin, Müller-Meier X, verzichtet ausdrücklich für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich auf das ihr zustehende Gewinnanspruchsrecht gemäss Art. 212 Abs. 3 ZGB in Verbindung mit Art. 28 ff. BGG. Zur Abgeltung dieses Verzichtes wurde der Gesuchstellerin der Betrag von CHF 15'000.00 in der güterrechtlichen Auseinandersetzung zusätzlich zugesprochen (siehe Ziffer 2.1.2 der Konvention).

