agriexpert

Martin Goldenberger

Leiter Bewertung & Recht

Bewertungsfragen

Schweizer Bauernverband
Familienrechtstagung
13.11.2013

Themenübersicht

Grundlagen Bewertung

- Definition Marktwert
- Definition landwirtschaftlicher Ertrags- / Nutzwert
- landw. Ertragswert <> Marktwert
- angemessene Erhöhung Anrechnungswert
- Wert bei Gewerbe und Grundstück
- Wert bei Auflösung Mit- / Gesamteigentum
- Was ist was (Gewerbe oder Grundstück)?

Wert und Preis sind nicht das gleiche

- Wert
  - Wert stellt eine Prognose dar, wie er auf dem Markt erzielt werden könnte
  - Der Wert ist das Ergebnis einer Bewertung (Schätzung)

- Preis
  - Unter Preis ist der effektiv erzielte Erlös zu verstehen
  - meist liegt der Preis zischen der Wertvorstellung des Verkäufers und des Käufers
  - wird beeinflusst durch Rahmenbedingungen wie
    - Markt
    - Umstände

Definition Verkehrs- / bzw. Marktwert

Auszug:

- *BGE 103 IA 103*
  Die Definition, wonach der Verkehrswert als der mittlere Preis gilt, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden, erachtet das Bundesgericht als allgemein übliche Umschreibung des Verkehrswertbegriffes: «Danach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht.»

- ***BGE 1281240***
  «[...] gilt als Verkehrswert der objektive Marktwert einer Liegenschaft, d.h. jener Wert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist.» **Bei den Ausdrücken "Verkehrswert" und "Marktwert" handelt es sich mit Hinweis auf BGE 124 I 145 E. 6a um übereinstimmende Begriffe**.

agriexpert

kein Verkehrs- / Marktwert

- Mischungen aus landw. Ertragswert und Verkehrs- / Marktwert
- staatliche Begrenzungen wie SVV (2.5-fachen EW)
- "Familienpreise", die bewusst tief angesetzt worden sind
- selbst erfundene Methoden, die nicht mit Lehrmeinungen übereinstimmen
- Werte aufgrund falsch angewendeter Methoden
- "Der Preis ist einfach zu hoch, korrekt wäre"
- Mischgeschäfte mit Verrechnungen

Marktwert <> Höchstpreisgrenze BGBB

Art. 66 BGBB übersetzter Erwerbspreis

1) Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

2) die Kantone können diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.

- Höchstpreis setzt Preisgrenze bei Verkauf unter Drittpersonen
- Keine Preiskontrolle bei Verkauf unter Ehegatten (Art. 62 lit. b)
- Zivilprozessverfahren, Richter ist nicht an Höchstpreis gebunden

agriexpert

Anleitung für die Schätzung
des landwirtschaftlichen Er

Definition landw. Ertragswert

- **Art. 10 Abs.1 und 3 BGBB**
  Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.

- Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

Kein landw. Ertragswert

- Bewertung gemäss Reglement, das im Bewertungszeitpunkt nicht in Kraft gesetzt war (z.B. Steuerschätzung Kanton Aargau > Basis Schätzungsanleitung 1996)
- Bewertung nach kantonalem Reglement, das massiv von der Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswertes abweicht (Bundesgesetz = Bewertung nach Norm des Bundes)
- Umschreiben von einer Schätzungsanleitung (z.B. 1996) auf die Nachfolgende (z.B. 2004) ohne Besichtigung

agriexpert

Nutzwert

- BGBB-Kommentar, N6 ff zu Artikel 17
  Der Nutzwert entspricht in seinem Wesen dem Ertragswert
  (Botschaft BGBB, BBl 1988 III 997; NEUKOMM / CZETTLER, S. 124).

▪ Maschinen	> Zeitwert
▪ Nutzvieh	> Mittel zwischen Schlachtwert und mittlerem Verkehrswert
▪ Mastvieh	> Schlachtwert
▪ selbstproduzierte Vorräte	> mässiger Produzentenpreis
▪ zugekaufte Vorräte	> Ankaufspreis
▪ Produktionsrechte	> Bei möglicher Übertragbarkeit mit Entschädigung ist der Nutzwert zu bestimmen

Anrechnungspreis im BGBB / ZGB

Art. 17 BGBB Anrechnung an den Erbteil

1 Das landwirtschaftliche Gewerbe wird dem selbstbewirtschaftenden Erben zum **Ertragswert** an den Erbteil angerechnet.

2 Das Betriebsinventar ist zum **Nutzwert** und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zum **Verkehrswert** anzurechnen.

Art. 211 ZGB Verkehrswert

.. Bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen sind Vermögensgegenstände zu ihrem **Verkehrswert** einzusetzen.

Art. 212 ZGB Ertragswert

1 .. landw. Gewerbe, das Ehegatte als Eigentümer selber weiterbewirtschaftet … ist bei Berechnung Mehrwertanteils / Beteiligungsforderung zum **Ertragswert** einzusetzen.

2 .. Eigentümer landw. Gewerbes / Erben können Mehrwertanteil / Beteiligungsforderung nur Betrag geltend machen, den Sie bei Anrechnung des Gewerbes zum **Verkehrswert** erhielten.

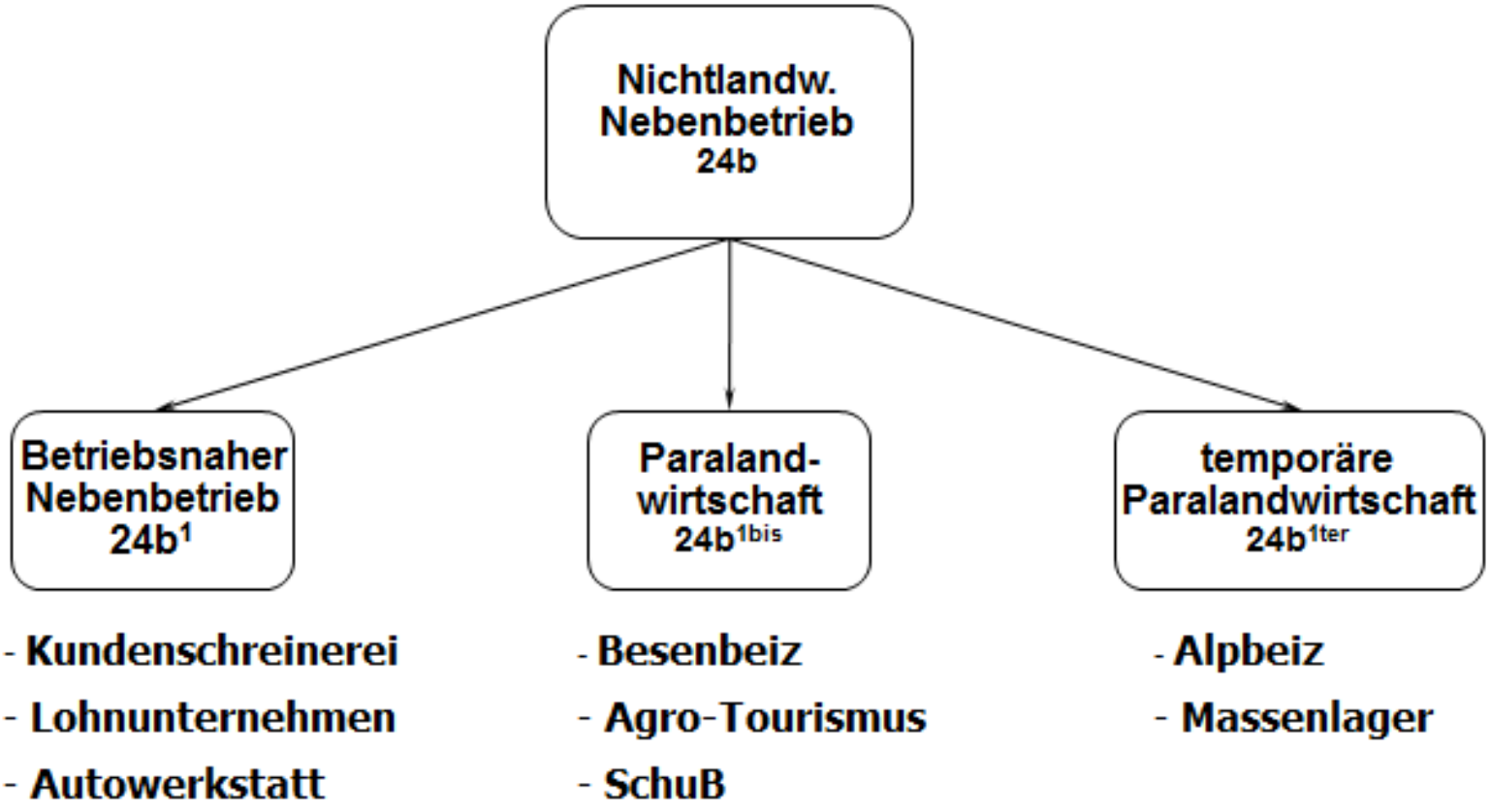
3 .. Bestimmungen Bewertung / Anteil Miterben am Gewinn gelten sinngemäss.

Preisgestaltung

Vier unterschiedliche Preise:

1. landwirtschaftlicher Ertragswert
2. Ertrag aus der nichtlandw. Nutzung (Art. 10 Abs. 3)
   - Wohnraum über den landw. Normalbedarf
   - Nebenbetrieb (nach 1. Sept. 2001, Grundbucheintrag)
3. Nutzwert Inventar
4. Verkehrswert
   - Verkauf an Nichtselbstbewirtschafter
   - Nichtlandwirtschaftliche Betriebsbestandteile
   - Nebengewerbe

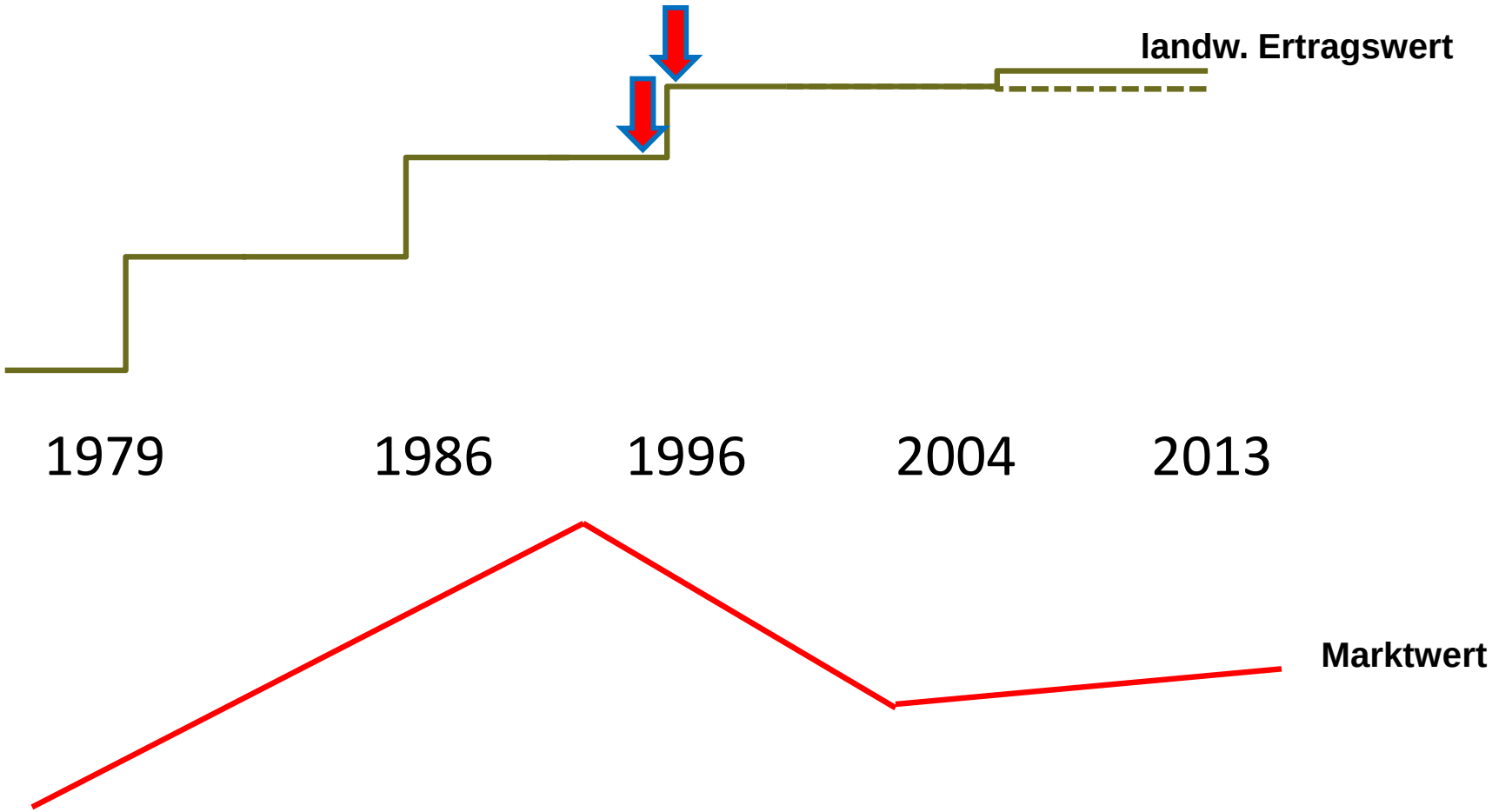
Bewertung Nebenbetrieb



Bewertung:

- **Ertrag aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung**
- **Zeitlich befristet**

Verlauf landw. Ertragswert + Marktwert



landw. Ertragswert <> Marktwert

landw. Ertragswert

Marktwert

- Gewerbe Faktor 2 bis 6
- landw. Grundstücke Faktor 6 bis 25, je nach Kanton und Landesgegend

landw. Ertragswert <> Marktwert

Verlust- / Gewinnpotential

des

Selbstbewirtschaftenden bzw. nichtselbstbewirtschaftenden

Ehegatten

landw. Ertragswert

Marktwert

- **Gewerbe Faktor 2 bis 6**
- **landw. Grundstücke Faktor 6 bis 25, je nach Kanton und Landesgegend**

Erhöhung Anrechnungswert im BBB

Erhöhung Anrechnungswert gemäss Art. 18 BGBB wenn:

- Passiven Überschuss > Erhöhung bis höchstens Verkehrswert
- Besondere Umstände
  - höherer Ankaufswert des Gewerbes
  - erhebliche Investitionen in den letzten 10 Jahren
- Erhöhung muss tragbar sein für Käufer

BGE zu Erhöhung Anrechnungswert, BGBB

BGE 5C.39 / 2005 blb vom 4.8.2005

Kaufpreiserhöhung bei:

▪ Baukosten Jauchegrube, 80%		51'686.-
▪ Baukosten Remise, 90%		60'400.-
▪ Nettowert Mehrzuteilung Landumlegung		104'000.-
	rund	**216'000.-**

- **Bundesgericht akzeptiert 10% Regel (lineare Abschreibung)**

- Konsequenzen Betrieb BGE Entscheid
  - Ertragswert betrug Fr. 298'600.-
  - Erhöhung Fr. 216'000.- **(+ 72%)**

  Fr. 514'600

213 ZGB, Besondere Umstände

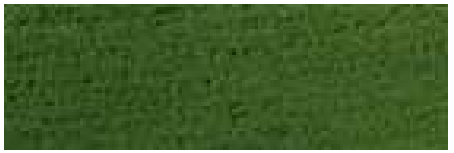
213 ZGB b. besondere Umstände

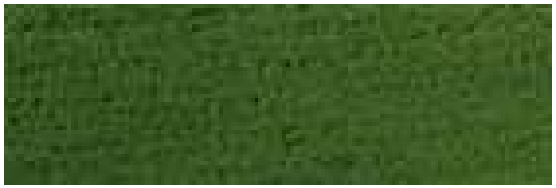
[1] Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.

[2] Als besondere Umstände gelten insbesondere die **Unterhaltsbedürfnisse** des überlebenden Ehegatten, der Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewerbes einschliesslich der Investitionen oder die **Vermögensverhältnisse** des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.

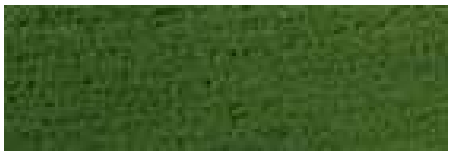
- Unterhaltsbedürfnisse > Erhöhung Anrechnungspreis, dafür geringerer Unterhalt
  > Erhöhung infolge Unterhaltsbedürfnis, zu Lasten Nachkomme (Käufer Gewerbe)
- Vermögensverhältnisse > Inhaber des Gewerbes finanziell gut gestellt, kann Beitrag an Ehegatten ausrichten um Ertragswertprinzip etwas auszugleichen
- Grosser Spielraum > Keine klare Regelung wie im BGBB

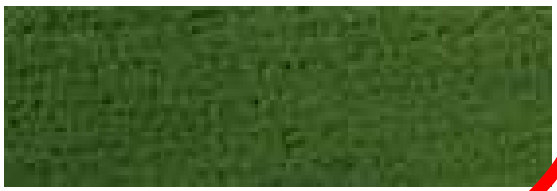
Bestandteile





landwirtschaftliches Gewerbe





landwirtschaftliches Gewerbe

Marktwert
oder
nichtlandw. Ertragswert

landw. Ertragswert
oder
nichtlandw. Ertragswert

landw. Ertragswert

landw. Ertragswert

landw. Ertragswert

landw. Ertragswert

Aufhebung landw. Gewerbe im Miteigentum

Marktwert
oder
nichtlandw. Ertragswert

landw. Ertragswert
oder
nichtlandw. Ertragswert

landw. Ertragswert

Zuweisung nach Art. 36 / 37 BGBB an selbstbewirtschaftenden Miteigentümer

Aufhebung landw. Gewerbe im Miteigentum

Erwerb

- Verkehrswert
- zusätzlich investiert
- Total z.B. **1 Mio.** CHF

Auflösung

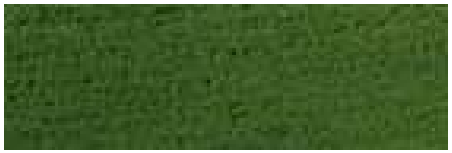
- Zuweisung landw. Ertragswert
- evtl. zuzüglich besondere Umstände
- evtl. zuzüglich Mehrwert

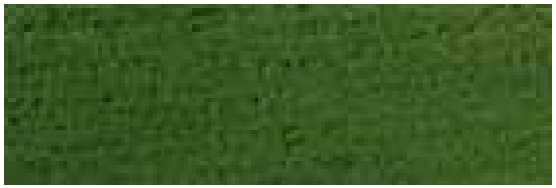
Problemstellung

- 1 Mio. höher als der heutige Verkehrswert
- Mittel für *besondere Umstände* und *Mehrwert* fehlen

=> Nachfolgende Vorträge

landw. Grundstück; kein Gewerbe

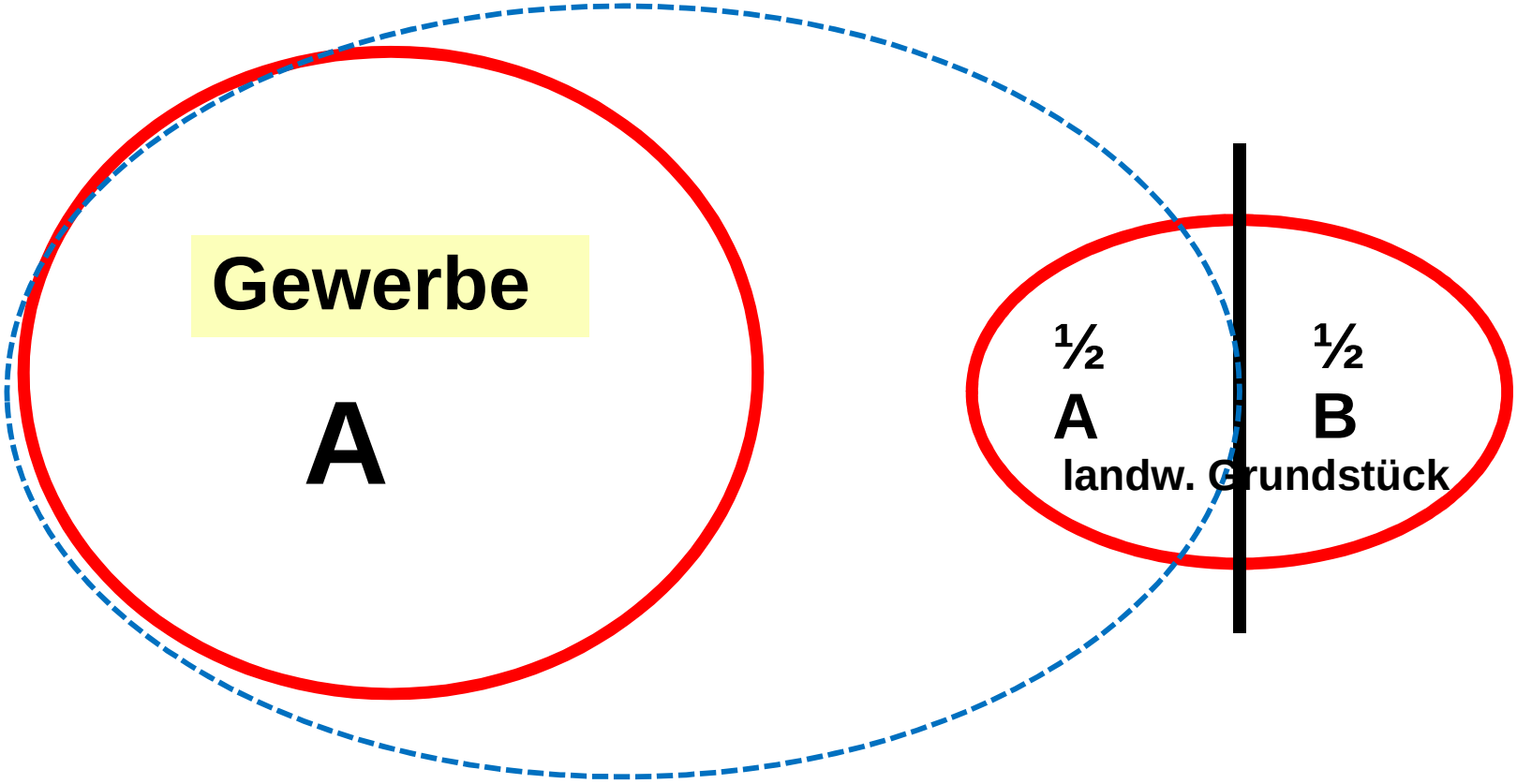




landw. Grundstücke; kein Gewerbe <1.0 SAK

Art. 21 bzw. 42 Abs. 2 BGBB sehen kein Zuweisungs-/Vorkaufsrecht für den Ehepartner vor

Zuweisung Miteigentum landw. Grundstück; Art. 36 / 37 BGBB



Zuweisung Miteigentum landw. Grundstück Art. 36/37 BGBB

agriexpert

Teilnehmerfrage

Ehefrau erwirbt:

- 2008 Gewerbe von Onkel zum 2.5-fachen Ertragswert (**Preis? Finanzierung durch welche Güter?)**
- 2011 Gewerbe ihres Vaters (gleiche Gemeinde) zum Ertragswert.
  Neuschätzung durch kant. Schätzer. Gewerbe im Eigentum Ehefrau und Gewerbe von Vater werden als eine Einheit geschätzt. Einsprache, verlangte, dass der Betrieb des Vaters = Gewerbe mit Wohnhaus inkl. 2 Wohneinheiten für den Erwerb als separates Gewerbe geschätzt wurde. **Kaufpreis Fr. 392'000.-.** Finanzierung mit Hypotheken

Scheidung 2013:

- Ehemann verlangt neue Schätzung des gesamten Eigentums der Ehefrau (verschmolzene Gewerbe "Onkel" und "Vater")
- => Wohnhaus im Stammbetrieb "Onkel" zu 100 % landw. geschätzt (Normalbedarf an Wohnraum). **Ertragswert?**
  => Wohnhaus "Vater" nichtlandwirtschaftlich (ausser 1 RE) gemäss Vorgaben Schätzungsanleitung 2004.
  Ertragswert "Vater" **Fr. 684'900.-.**
- unbestritten beide Betriebe zusammen 1 landw. Gewerbe, 1 Kind in landw. Ausbildung und will Gewerbe später kaufen
- Wertanstieg Gewerbeteil "Vater" von Fr. 392'000.- auf neu Fr. 684'000.- ergibt **Fr. 292'900.-**

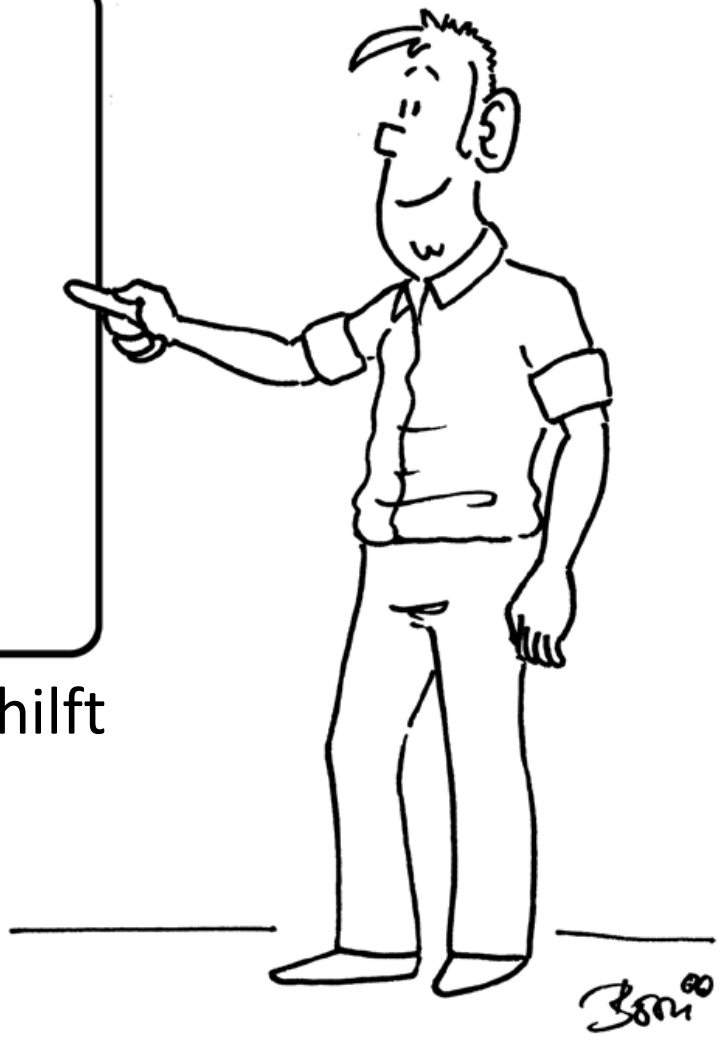
Frage: Hat der scheidende Ehemann (verlässt 31.12.2013 Gewerbe) nun ½ Anspruch auf diese? Investiert wurde kein Franken. Die Erhöhung ist nur schätzungstechnisch bedingt!

Antwort : - Antwort auf Frage: **NEIN**, aber ……

- Schätzungsvorgehen nach Einsprache korrekt

- Kaufpreis und Finanzierung Gewerbe "Onkel"?
- Hypotheken Gewerbe "Vater", Errungenschaft?
- Mehrwertanteil 206 ZGB? Besondere Umstände 213 ZGB? **=> Diskussion am Schluss mit Juristen**

Danke fürs Zuhören

Unser telefonische Auskunft hilft kostenlos weiter:

056 462 52 71