

agriexpert 

Matin Goldenberger

Leiter Bewertung & Recht



Lösungsansätze bei Spezialfragen

Schweizer Bauernverband
Windisch, 06.11.2014

Inhalt

- Spezielle Gewerbebestandteile
- Spezielle Ausgangslage Personen bedingt
- Beispiel bestehende Kiesabbauzone
- Latente Steuern bei der Hofübergabe
- Baulandübergaben zum Ertragswert
- Keine Übergabe gemäss Bestimmungen BGG
- Beispiele verschiedene Eigentümer
- Gewerbe mit Reduktionsabsicht des Übernehmers
- Restwertermittlung bei Auflösung Wohnrecht
- Gewerbebeurteilung, Tragbarkeit für fehlende, sanierungsbedürftige Gebäude
- Bewertung Wohnraum über Normalbedarf
- Was ist bei einer ausserfamiliären Hofnachfolge besonders zu beachten?

Gesucht: Praxistaugliche Lösungen



Spezielle Gewerbebestandteile

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile

- Nebengewerbe (Ausflugsrestaurant)
- Nebenbetrieb (z.B. Agrotourismus)
- Photovoltaikanlagen
- Windenergieanlage
- Biogasanlage mit überwiegender Zufuhr von Energiestoffen
- Mobilfunkantennen
- Nicht betriebsnotwendiges Bauland / Land öffentliche Zone
- Bodenschätze (Kies, Lehm)
- Deponien
- Nicht betriebsnotwendiger Wohnraum
- (Wohnraum über dem landw. Normalbedarf)
-



Spezielle Ausgangslage, Personen bedingt

Nicht privilegiert gemäss Definition BGBB

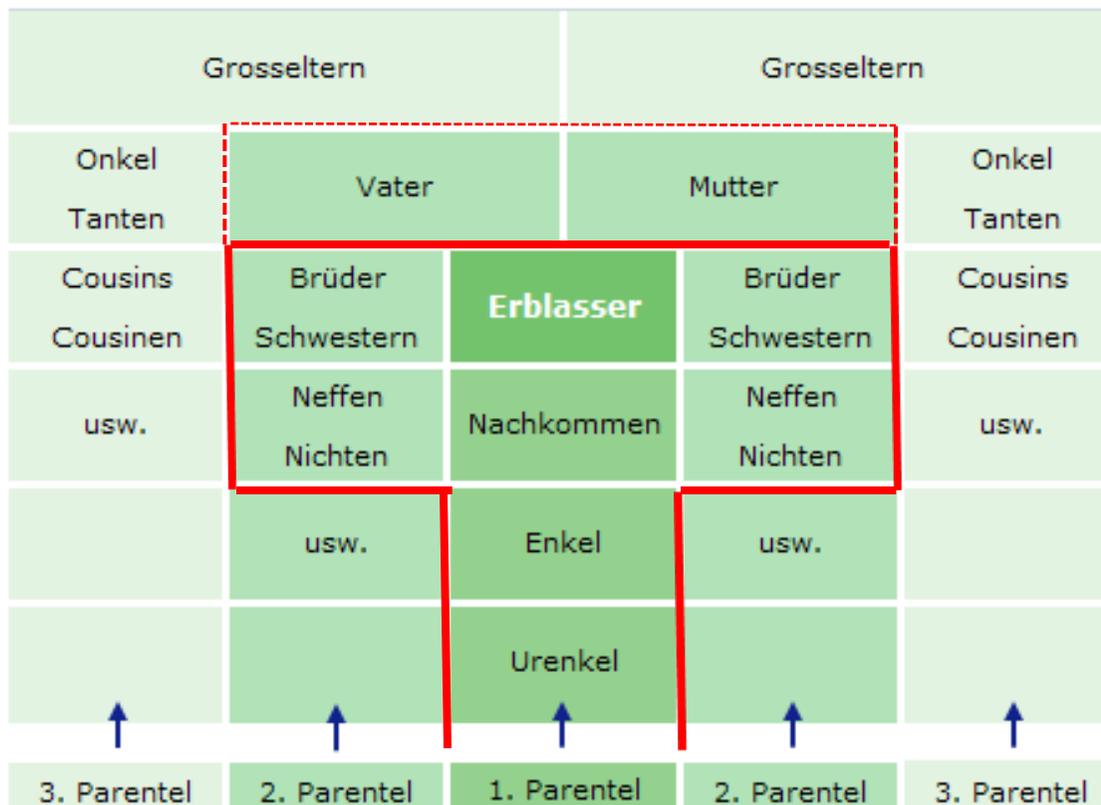
- Verkauf an Nichtverwandte wie
 - Schwiegersohn / Schwiegertochter
- Verkauf an entfernte Verwandte
- Verkauf an Konkubinatspartner
- Verkauf an (nicht verwandten) Pächter
- Verkauf an Drittpersonen



Spezielle Ausgangslage, Personen bedingt

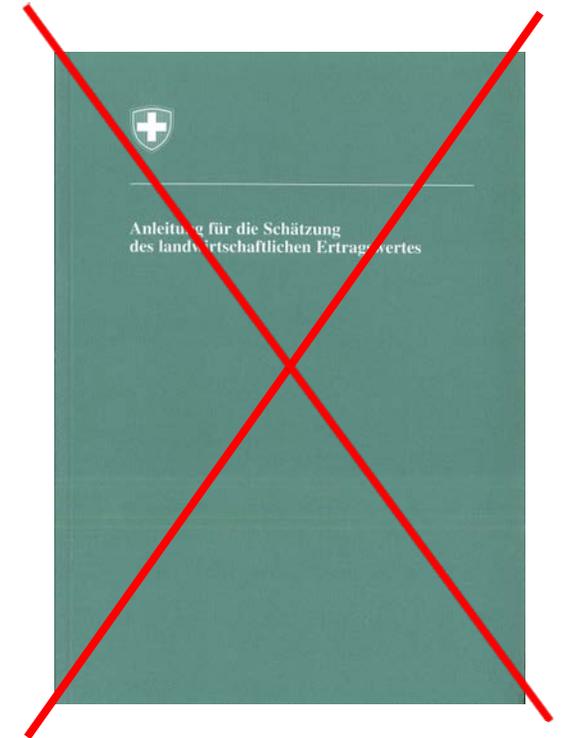


Privilegiert



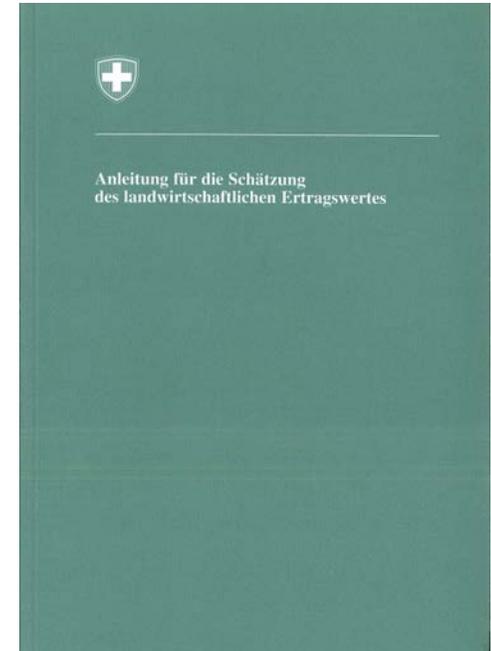
Spezielle Ausgangslage

- Es ist nicht mehr der landw. Ertragswert inkl. Erhöhung des Anrechnungswertes massgebend
- Es gilt der Verkehrswert (Art. 17 Abs. 2) oder der nichtlandw. Ertragswert (Art. 10 Abs. 3).



Spezielle Ausgangslage => **Kundenwunsch!**

- Es ist nicht mehr der landw. Ertragswert inkl. Erhöhung des Anrechnungswertes massgebend
- ~~■ Als gilt der Verkehrswert (Art. 17 Abs. 2) oder der nichtlandw. Ertragswert (Art. 10 Abs. 3).~~



Wie korrekt lösen?

Beispiel Kiesabbauzone, Lösungsansatz

Landwirtschaftsland

- Nutzung vorübergehend ausgesetzt
- Nach Abbau wieder BGGB unterstellt
- Kaufpreis: Ertragswert diskontieren
(? Jahre, ? Zinssatz)



Kies / Auffüllung / Deponie

- Nichtlandwirtschaftlicher Bestandteil
- Gewinnanspruchsrecht (Spezialregelung)
- Dienstbarkeit zu Gunsten Verkäufer

Beispiel Kiesabbauzone, Lösungsansatz NN

Problem Gewinnanspruch

- Steuern werden trotz Gewinnanspruch voll bei Landwirt erhoben (AG, LU, ZG, ...)
 - Besteuerung erfolgt als Einkommen inkl. Sozialabgaben
 - Vermögensbesteuerung Verkehrswert) (gegenbuchen als Schuld), Problem bei DZ Übergangsbeiträgen
- Abbaupunkt vom Grundeigentümer bestimmt

Mögliche Lösung

- Nutzniessungsrecht an Kiesabbau vereinbaren
- Ertrag (Einkommen) aus Nutzniessung wird steuerlich bei Nutzniesser erfasst
- Vermögen wird Nutzniesser angerechnet
- Kiesabbau > Erwerbstätigkeit > Sozialabgaben werden erhoben
- Keine Liquidation
- Umwandlung von Dienstbarkeit in Nutzniessung problematisch



Latente Steuern

Latente Lasten sind als wertvermindernde Faktoren bei der Bewertung von Liegenschaften grundsätzlich zu berücksichtigen und nicht nur dann, wenn sich die Belastung mit Sicherheit oder hoher Wahrscheinlichkeit aktualisieren wird . BGE III 50 E 2a/cc S. 55



Ausgangslage:

- Landw. Gewerbe Kanton Luzern
- Käufer 32 Jahre alt, verheiratet
- Kumulierte Abschreibungen Fr. 600'000.-
- Buchwert liegt beim Verkauf leicht über dem Verkehrswert
- Fiskale folgen, wenn Abrechnung erfolgen würde:
 - AHV/IV/EO Fr. 60'000.-
 - Privilegierte Abrechnung Verkäufer, Steuerfolgen Fr. 60'000.-
 - Total fiskale Abgaben Zeitpunkt Hofübergabe Fr. 120'000.-

Latente Steuern



- Praxis > keine Abrechnung, Käufer übernimmt latente Steuerlast > Buchwerte Verkäufer fortführen
 - Latente Steuerlast <> Potential Verkehrswert; => keine Verrechnung
 - Verkäufer profitiert um Fr. 120'000.-

Szenario 1, Sohn muss Steuerlast mit Alter 65 bezahlen

- Diskontierung der fiskalen Last
 - Steuerfall ereignet sich voraussichtlich in 37 Jahren
 - Zinssatz 4.2 % (Basiszinssatz bei Ertragswertberechnung)
 - Faktor 0.257
 - Fiskale Last Zeitpunkt Hofübergabe für Käufer Fr. 30'840.-
 - Fr. 30'840.- werden als Finanzierung eingesetzt



Szenario 2, Sohn muss Hof mit 55 Jahren verkaufen

- Diskontierung der fiskalen Last von Fr. 120'000.-
 - Steuerfall ereignet sich voraussichtlich in 23 Jahren
 - Zinssatz 4.2 % (Basiszinssatz bei Ertragswertberechnung)
 - Faktor 0.388
 - Fiskale Last Zeitpunkt Hofübergabe für Käufer 46'560.-
- Fr. 46'560.- werden als Finanzierung eingesetzt
- Eltern haben noch Gewinnanspruch

Baulandübergaben zum Ertragswert; die (wieder) neue Bauernsünde

Die Kunst der Besteuerung liegt darin, die Gans so zu rupfen, dass sie unter möglichst wenig Geschrei so viele Federn wie möglich lässt. Jean Baptiste Colbert

BGE 138 II 32

- *Referat Dr. Marianne Klöti-Weber (Steuern)*
- *Referat Rechtsanwalt/dipl. Ing.-Agr. ETH A. Wasserfallen (z. B. Gewinnanspruch)*

Polemik:

- Jeder Gewinn, jede Steuer wird mit aller Gewalt verhindert.
- Lieber die eigenen Kinder ungerecht behandeln und benachteiligen als Steuern zu bezahlen
- Lieber den Hof verschenken als Altersvorsorge zu betreiben

Kurzfristige, oft sehr unkluge Denkart



Keine Übergabe gemäss Bestimmungen BGG

Steuern lassen sich steuern, darum heissen die Steuern ja Steuern. *Unbekannt*

- Nicht betriebsnotweniges Bauland zum Ertragswert
- Verzicht auf Erhöhung des Anrechnungswertes
- Buchwert als Kaufpreis beim Inventar
- Übergabe zu Schulden, welche tiefer liegen als der Ertragswert
- Wohnraum über Normalbedarf als Normalbedarf
- Nebengewerbe zum Ertragswert
-

Alles auf Empfehlung des Beraters, weil es dann keine Steuern gibt. Das ist die faulste Ausrede, die es gibt, weil:

- der Berater keine Abklärungen treffen will;
- er das Steuergesetz nicht kennt / nicht prüfen will;
- der Berater sich nicht mit der Bauernfamilie auseinander setzen will;
- ein Liquidationsgewinn oft verhindert oder stark reduziert werden kann;
- Der Verkäufer meist privilegiert abrechnen könnte, bei Übernehmer dies aber ungewiss ist
- mehr Steuern zahlen eine Folge von Mehreinnahmen ist (es bleibt in der Regel auch mehr);
- Beratungsaufwand einem Bruchteil der Mehreinnahmen entspricht
- der Einkauf von Vorsorgeleistungen nie verlorenes Geld ist;
- der Abtretungszeitpunkt evtl. verschoben werden kann;
- im Abtretungsjahr Gebäudeunterhalt ausgeführt werden kann;
- kumulierte Abschreibungen in den Vorjahren aufgewertet werden können,
- Berater Bauernfamilie zu einer unkorrekten Hofübergabe verleitet
-

Ausgangslage Verschiedene Eigentümer A



Vater ist Alleineigentümer eines Gewerbes



Mutter ist Alleineigentümerin von Landwirtschaftsland und einer Waldparzelle. Land ist von Ehemann gepachtet.

Der gemeinsamer Sohn beabsichtigt, alles zu übernehmen (Selbstbewirtschaftung).

Welches ist der richtige Preis gemäss BGBB?

- Nachkomme hat Anspruch das Gewerbe zum Ertragswert zu erwerben (allenfalls inkl. Erhöhung Anrechnungswert). Das mitbewirtschaftende Land der Mutter wird als Zupachtland in die Gewerbeabklärung eingeschlossen. Gewerbegrösse wird dank des Zupachtlandes der Ehefrau/Mutter erreicht.
- Ist Nachkomme Eigentümer des Gewerbes kann er in einem zweiten Schritt die landw. Grundstücke der Mutter zum doppelten Ertragswert übernehmen, wenn:
 - diese innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen
- Ertragswertübernahme des Waldes nicht möglich
(als Einzelgrundstück ist dies nicht dem BGGB unterstellt ⇒ Verkehrswert)
- Ertragswertübernahme von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken < 2'500 m² / 1'500 m² ist nicht möglich
(als Einzelgrundstücke sind diese nicht dem BGGB unterstellt => Verkehrswert)
- Würde auf dem Grundstücken der Mutter ein Wohnhaus stehen, wäre dies ebenfalls ein nichtlandwirtschaftlicher Bestandteil und nicht zum landw. Ertragswert zu erwerben

Ausgangslage Verschiedene Eigentümer A



Vater ist Alleineigentümer
eines Betriebes (kein Gewerbe)



Mutter ist Alleineigentümerin
eines Betriebes (kein Gewerbe)

Alles wird gemeinsam bewirtschaftet, Grenze eines Gewerbes wird nicht erreicht. Der gemeinsamer Sohn beabsichtigt, alles zu übernehmen (Selbstbewirtschaftung).

Welches ist der richtige Preis gemäss BGBB?

Kein Gewerbe, keine Übernahme gemäss BGGB zum Ertragswert

➤ Referat A. Wasserfallen

Bei lebzeitiger Übergabe besteht «Optimierungspotential», wenn dies auch wirklich umgesetzt wird:

- Fehlende betriebsnotwendige Gebäude erstellen/ bestehende sanieren
- Konzept vorlegen und umsetzen!
- Finanzierung muss für Betrieb bzw. neu Gewerbe tragbar sein
 - ohne nichtlandw. Einkommen
 - wenig «Luft», z. B. Unterstand Hirsche/Robustrinder

Gewerbebeurteilung, Tragbarkeit für fehlende, sanierungsbedürftige Gebäude

Tabelle aus BGGB Kommentar 2011:

Übersicht 12: Berechnungsschema Tragbarkeit für den Betrieb

Notwendiges Einkommen:	Fr. pro Betrieb
Familienverbrauch nach zentraler Auswertung von Buchhaltungsergebnissen, höchstens 4 Verbrauchereinheiten	-----
Eigenkapitalbildung zur Betriebsentwicklung:	
• 10% des Wertes von Vieh- und Fahrhabe	-----
• 5% des Wertes von Gebäuden und Anlagen	-----

Landwirtschaftliches Einkommen (Soll)	-----
Einkommen des Betriebes:	
Rohertrag einschliesslich des Waldes	-----
/./ Sachaufwand einschliesslich Kosten des Landgutes	-----
/./ Schuldzinsen bei mittlerer Verschuldung (unter Berücksichtigung zugesicherter Finanzhilfen)	-----
/./ Pachtzins für das für längere Dauer zugepachtete Land	-----
/./ Gegebenenfalls Angestelltenkosten	-----

Landwirtschaftliches Einkommen (Ist)	-----

Wie fest wird Art. 7 BGGB Abs. 4 Bst. b. Rechnung getragen, bzw. wie wird dieser Aspekt in der Praxis beurteilt?

- Ist eine Vorgabe des BGGB
- Nur wenn, ohne fehlende / sanierungsbedürftige Gebäude kein Gewerbe
- Bei Einzelabklärung
- Zu prüfen, wenn offensichtlich
- Kalkulation muss *objektiviert* sein (z.B. mittlere Verschuldung)
- Spielraum für Investitionen ist dann oft sehr gering

Ausgangslage:

- Gewerbe durch Ehepaar nach Heirat von Eltern Ehemann zu Schulden übernommen
- Gewerbe wurde zusammen bewirtschaftet, 3.1 SAK
- Schulden teilweise abgebaut durch Rückzahlungen aus der Errungenschaft
- Ehefrau könnte Landwirtschaftsland ihrer Mutter übernehmen (innerhalb der Bewirtschaftungs-Distanz). Kann Sie geltend machen, dass Sie gemäss Art. 41, Abs. 2 wirtschaftlich über ein Gewerbe verfügt und demzufolge das Land gemäss Art. 44 BGG zum doppelten EW übernehmen kann?

Antwort:

- Wer ist im Grundbuch als Eigentümer des Gewerbes eingetragen? Ehemann allein?
- Besteht ein Ehevertrag auf Gütergemeinschaft?

- Massgebend Art. 21 (Erbrecht) oder Art. 42 Abs. 2 (Vorkaufsfall)
- Wenn im Grundbuch nur Ehemann als Eigentümer eingetragen und keine Gütergemeinschaft => keine wirtschaftliche Verfügung gegeben
- Ehefrau müsste sich in Erbteilung der Mutter den Verkehrswert anrechnen lassen => Referat A. Wasserfallen
- Geld von Ehefrau, welches in Gewerbe Ehemann floss => Ersatzforderung, Referat M. Würsch
- Wirtschaftliche Verfügungsgewalt:
 - Allein- / Mit- Gesamteigentum, Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person
 - Anpassung des Güterstandes, um in den Genuss einer billigen Grundstückszuweisung zu kommen => Rechtsmissbrauch
 - Die wirtschaftliche Verfügungsgewalt muss ermöglichen, das Eigentum am landw. Gewerbe zu erlangen (BGE 134 III I, E. 3.3.3)

Ausgangslage Verschiedene Eigentümer D

Ausgangslage

- Gewerbe
- 16 ha LN
- 130 Mastschweine
- Bauernhaus 2 Wohnungen
- Stöckli 2 Wohnungen

Aktuell

- Gesundheitsprobleme
- Kein Gewerbe mehr!?
- Land an Tochter A/Schwiegersohn verpachtet (bewilligt?)
- Hof im Eigentum Schwiegersohn
- Neu 2014 Töchter B + C Eigentümer (Vater Nutzniessung)

Bedingungen, dass der Betrieb von der Tochter A/Schwiegersohn übernommen werden kann? Ist eine Übernahme zum Ertragswert überhaupt möglich?

Antwort:

- Hat Tochter A Verkauf im 2014 zugestimmt?
- Gewerbe aufgelöst (LPG Art. 31 Abs. 2/BGGB Art. 60 Abs. 2)?
- Tochter A hätte im 2014 evtl. Vorkaufsrecht an Gewerbe verlangen können (Potential vorhanden, Selbstbewirtschafterin?)
- Nur noch Landw. Grundstücke
 - Vgl. Folie 21
 - Tochter A ist nicht Eigentümerin des Hofes
 - Besteht Gütergemeinschaft?
 - Erbfall Töchter B + C
=> Art. 21 BGGB Zuweiser muss **Erbe** sein
- Vorkaufsrecht Gewerbe Art. 42 Abs. 1
=> Vorkaufsrecht für Geschwister, 25 Jahre
- Vorkaufsrecht Grundstücke Art. 42 Abs. 2
=> Vorkaufsrecht nur für Nachkommen
- **Vermutlich ist Chance der Ertragswertübernahme vorbei**



- Landwirtschaftliches Gewerbe mit Milchviehhaltung
- Übernehmer will keine Tierhaltung mehr in 2-3 Jahren
 - Arbeitet auswärts
 - Eltern verrichten die Stallarbeiten
 - Investitionen in grösserem Ausmass wären notwendig

Übernahme zum Ertragswert gemäss BGGB rechtens?

Gewerbe mit Reduktionsabsicht des Übernehmers



- Ohne Viehhaltung kein Gewerbe
- Übernehmer hatte nie die Absicht, ein Gewerbe zu führen
- Übernahme zum Ertragswert rechtsmissbräuchlich (Kommentar BGGB N 110c zu Art. 7 und N 20 zu Art. 9)
- Potential wäre da, aber es bestand nie die Absicht, dasselbe zu nutzen
- Übernahme zum Verkehrswert oder:
 - Erbvertrag
 - Wohnhaus Verkehrswert / nichtlandw. Ertragswert
 - Boden und Ökonomiegebäude landw. Ertragswert
 - Gewinnanspruch mit Sonderregelung (z.B. Art. 29 Abs. 1 lit. d. (Nutzung Betriebsleiterwohnung))
 - Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 mit einer Sonderregelung versehen

Ausgangslage

- Übergabe erfolgte mit einmaliger Abgeltung
- Worauf beruht eine Ersatzleistung bei Auflösung?
- Wie bemisst sich die Ersatzleistung: 70-75% des Mietzinses der damaligen Berechnung oder 70-75% des aktuellen Mietzinses?
- Was meint der SBV? Und mit welcher Begründung?

Antwort

- Schaetzle / Weber, 2001, Punkt 3.568:
Wird eine Rentenverpflichtung durch eine einmalige Kapitalabfindung ersetzt, ist der Kapitalwert zum Zeitpunkt der Ablösung massgebend.
- *Beispiel 51a, Punkt 2.761 / für die vorzeitige Auflösung gilt, **dass der Kapitalwert der Ablösungssumme (Restwert) nach der gleichen Methode berechnet wird, wie der Barwert eines Wohnrechts zu Beginn bzw. bei Antritt der Dienstbarkeit.** Punkt 2.769, bei der Ablösung eines Wohnrechts ist beim Restwert möglichst von den gleichen Kapitalisierungsannahmen auszugehen, die bei der Begründung zugrunde lagen. Folglich nicht der gegenwärtige Mietwert, sondern derjenige der Begründung anwenden.*
- **Berechnung Restwert basiert somit in der Regel auf dem landw. Mietwert**
 - Oder bei der Begründung lag der Wohnraum ausserhalb des landw. Normalbedarfs (ganz/teilweise)
 - Reduktion Mietzins für Unterhalt nur, wenn bei Begründung auch reduziert wurde
- **Ausgenommen, es existiert eine vertragliche Regelung**
 - z.B. es ist die dannzumalige Marktmiete zu 80% zu entschädigen
 - z.B. Fr. 600.-/Monat

Wie ist der Wohnraum über dem Normalbedarf zu bewerten?

Schätzungsanleitung 2004, Kapitel 4.7:

- Langfristig erzielbarer Mietzins kapitalisieren
- Kapitalisierungssatz: durchschnittlicher Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten der letzten fünf Jahre und Bewirtschaftungskosten. Zuschlag Bewirtschaftungskosten in der Regel um 1% bis 3%.
- Mietzinsen ohne Nebenkosten
- Eigengebrauch: erzielbarer Mietzins aufgrund der örtlichen Verhältnisse
- Vermietete Wohnungen => effektive Mietzins
- Übersetzte Mietzinse sind auf das ortsübliche Niveau zu reduzieren
- Aus persönlichen Gründen tief angesetzte Mietzinse sind entsprechend zu erhöhen
- Zum Wohnen nutzbarer Wohnraum ist in jedem Fall als solcher zu schätzen
- Nicht nutzbarer Wohnraum ist als Lagerraum zu bewerten
- Der Mietwert ist vom erzielbaren Mietzins für die ganze Wohnung festzulegen

Festlegung Mietwert

- Mietwert → berechnete Miete
- Mietzins → effektiver Mietzins

- Keine Reduktion bei Eigennutzung
(wurde schon in Schätzungsanleitung 1986 gestrichen)

- Vergleichsmietwertanpassung infolge:
 - Lärm / Gestank / Nachtruhestörung
 - Lage
 - Distanz
 - Zufahrt (Belag, Naturstrasse/Winterdienst)

- Mietwertvergleich
 - Markt
 - Mietwerttabellen der Steuerämter
 - Gemeinden
 - Wuest & Partner usw.



Drittverkauf

Was ist bei einer ausserfamiliären Hofnachfolge besonders zu beachten?



- Käufer muss Bedingungen BGBB erfüllen (Selbstbewirtschafter)
- Bestehen Vorkaufsrechte innerhalb der Familie?
- Verkaufspreis unter dem Verkehrswert => Verzichtvermögen (Auswirkung Referat A. Wasserfallen)
- Verkaufspreis unter dem Verkehrswert => Erben wird Geld entzogen, Schlechterstellung (familiäre Probleme!?)
- Verkauft ist verkauft!
- Steuern =>Schenkungssteuern (Höchstsatz)
 - In der Folge, weil etwas privates geschenkt wird, Abrechnung der kumulierten Abschreibungen
- Gewinnanspruch vereinbaren (Spezialregelungen)
- Rückkaufrecht vereinbaren (Dauer?, Eckpunkte)
- Mietvertrag für Verkäufer (eher nicht Nutzniessung/Wohnrecht)
- Vorsicht mit privaten Darlehen, in d. R. keine Grundpfandsicherung



Teilnehmerfrage bzw. Feststellung :

- Die immer grösser werdenden Strukturen verlangen immer grössere Investitionen. Die Differenz zwischen den effektiven Baukosten und dem Anstieg des Ertragswertes gehen damit immer weiter auseinander (aktueller Beratungsfall: Baukosten: 1'200'000.- / EW: 180'000.-). Umgang mit solchen Differenzen bei der Übernahme, wenn kurz vor der Übergabe gebaut wurde (wenn die Differenz innerhalb von 10 Jahren "abgeschrieben" wird, verlieren die Eltern sehr viel Geld versus Finanzierbarkeit für den Übernehmer) oder generell die Frage: Ist der Ertragswert/Belastungsgrenze für die heutigen Strukturen noch das richtige Instrument?
- *Eine höchst spannende Frage bzw. Feststellung, welche aber in einem politischen Prozess zu lösen wäre.*



Danke für das Zuhören