



Änderung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der Berechnung der Pachtzinse

Der Ertragswert spielt im bäuerlichen Bodenrecht eine wichtige Rolle. So wird nach Artikel 17 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ein landwirtschaftliches Gewerbe dem selbstbewirtschaftenden Erben zum Ertragswert angerechnet und die Belastungsgrenze für Grundpfandrechte entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswertes. Er wird nach der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes geschätzt.

Die Schätzungsanleitung muss von Zeit zu Zeit aktualisiert und den aktuellen wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen angepasst werden. Die aktuelle Schätzungsanleitung trat am 1. Februar 2004 in Kraft. Die Produktionstechnik und die technische Ausstattung der Betriebsgebäude in der Landwirtschaft entwickeln sich laufend weiter. Die Betriebe spezialisieren sich und setzen auf neue Betriebszweige wie die Energieproduktion aus Biomasse. Seit 2004 hat sich der Kapitalmarkt stark verändert. Das Zinsumfeld bewegt sich auf historisch tiefen Werten. Die Anleitung 2004 muss deshalb ergänzt und weiterentwickelt werden, um diesen Entwicklungen der letzten 14 Jahre Rechnung zu tragen. Weil für 2018 auf agrarpolitische Gesetzesänderungen verzichtet wurde, werden im Rahmen der vorliegenden Revision nur Anpassungen auf Verordnungsstufe gemacht. Notwendige Präzisierungen auf Gesetzesstufe werden bei der nächsten Revision des BGBB und des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) umgesetzt.

Was ändert sich konkret?

Die technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, aber auch die Investitionen der Betriebsleiter haben dazu geführt, dass der Ertragswert bei gleicher Berechnungsmethode stark angestiegen wäre. Mit einem Wechsel vom Hypothekarzinssatz zu einem nach Fremd- und Eigenkapital gewichteten Kapitalkostensatz für die Kapitalisierung der Landgutsrente konnte die Steigerung des Ertragswertes im Rahmen gehalten werden. Im Mittel steigen die Ertragswerte jetzt um 14 Prozent an. Dies entspricht einer Steigerung von einem Prozent pro Jahr seit der letzten Revision. Weil die Wertsteigerung unterschiedlich auf Boden, Ökonomiegebäude und Betriebsleiterwohnung verteilt wurden, steigt der Ertragswert eines Betriebes je nach Ausstattung zwischen 10 und 20 Prozent an. Mit der Erhöhung des Ertragswertes steigt auch die Belastungsgrenze der Betriebe und erleichtert damit die Finanzierung von Investitionsvorhaben.

Für Handänderungen ausserhalb der Familie ändert sich nichts, weil der höchstzulässige Preis nach Artikel 66 BGBB aufgrund bisheriger Verkäufe vergleichbarer Objekte ermittelt wird und nicht faktorproportional zum Ertragswert ist.



Neu wird bei allen landwirtschaftlichen Gewerben nach Artikel 5 und 7 BGG die Betriebsleiterwohnung bis maximal 14 Raumeinheiten und die Angestelltenzimmer landwirtschaftlich geschätzt. Andere Wohnungen wie das Altenteil werden nach dem langfristig erzielbaren Mietzins geschätzt. Dies ist eine Angleichung an die aktuellen Richtlinien der Schweizerischen Steuerkonferenz. Die Neuregelung erweitert die Gestaltungsmöglichkeiten der abtretenden Generation und verbessert ihre Altersvorsorge. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe eines landwirtschaftlichen Gewerbes werden wie bisher nichtlandwirtschaftlich bewertet.

Die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe können bis zu 40 Prozent steigen. Der Grund ist, dass die aktuellen Pachtzinse die Verpächterlasten nicht mehr gedeckt haben, wie dies nach Artikel 37 und 38 LPG verlangt wird. Der neue Pachtzins deckt die mittleren Verpächterlasten wieder ab. Ziel ist es, dass die neuen Pachtzinse die Verpachtung ganzer Gewerbe wieder attraktiver macht und die Verpächter wieder mehr motiviert sind, in ihre Liegenschaften zu investieren.

Die Pachtzinse für Einzelparzellen nach Pachtzinsverordnung steigen ebenfalls um zirka 10 bis 20 Prozent an. Diese Erhöhung gilt jedoch nur für Pachtzinse, welche nach der gültigen Pachtzinsverordnung berechnet wurden.

Hoher Praxisbezug

Um den hohen Praxisbezug der Schätzungsanleitung gewährleisten zu können, wurde die Revision in einer breit abgestützten Expertengruppe erarbeitet.

Nach Abschluss der Arbeiten wurden die Vorschläge nochmals den betroffenen Organisationen zur abschliessenden Stellungnahme unterbreitet und ein mündliches Hearing durchgeführt. Die Zustimmung zum Ergebnis ist gross, sowohl von der Branche wie von den betroffenen Vollzugsbehörden der Kantone.

Der Bundesrat wird voraussichtlich im Dezember über die Änderung entscheiden. Sie soll per 1. April 2018 in Kraft treten.