

Tragbarkeit Hofübergabe

Nicht nur auf eine Karte setzen

Kommt es zu einer Hofübergabe innerhalb der Familie, so gibt es einiges zu regeln. Dabei dürfen die finanziellen Aspekte nicht in Vergessenheit geraten. Angefangen bei der eigentlichen Finanzierung der Unternehmensübernahme bis hin zur Prüfung der Tragbarkeit dieses Vorhabens, werden mit der gewählten Finanzierung wichtige Grundsteine für die antretende Generation gelegt.



**Cornelia
Grob**

Die lebzeitige Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes stellt im weitesten Sinne eine vorweggenommene Erbteilung dar. Die gesetzliche Grundlage dazu bietet das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Dieses regelt den Kauf von landwirtschaftlichen Gewerben zur Erhaltung von Betrieben zu tragbaren Bedingungen. Dabei schafft das BGBB ganz klare Vorgaben für die Herleitung des Kaufpreises.

Gesetz regelt den Kaufpreis

Der Kaufpreis einer Hofübergabe umfasst verschiedene Bestandteile. In erster Linie ist das der Ertragswert

des gesamten Betriebes, aller Grundstücke und den damit verbundenen Gebäuden. Hinzukommt die Anrechnung der in den letzten zehn Jahren

Die Gläubiger verlangen Betriebskonzepte mit Tragbarkeitsberechnungen.

getätigten Investitionen zu einem bestimmten Zeitwert. Diese Anrechnung wird auch die «Erhöhung des Kaufpreises nach Art. 18 BGBB» genannt. Nebst dem Kauf der Liegenschaft wird ebenso das tote und das lebende Inventar sowie alle Vorräte an die Übernehmenden abgetreten. Der Kauf dieser Unternehmensbestandteile ist ebenfalls im BGBB geregelt und hat zum Nutzwert zu erfolgen. Um sämtliche relevanten Grössen zu bewerten und festzulegen können externe Berater oder Schätzer beigezogen werden.

Sind die zu kaufenden Grundstücke mit bestimmten Dienstbarkeiten wie beispielsweise mit bestehenden Wohnrechten belastet, so ist diese Belastung ebenfalls in einen Wert zu fassen und am Kaufpreis abzuziehen. In der Praxis ist dies häufig der Fall, wenn bei der Hofübergabe die Grosseltern der jungen Betriebsleiterin oder des jungen Betriebsleiters ein durch das Grundbuch gesichertes Wohn- oder Nutznießungsrecht an einem der vorhandenen Wohnteile hat.

Verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung

Der übernehmenden Partei stehen diverse Möglichkeiten zur Finanzierung des geplanten Kaufes zur Verfügung. Mit der Übernahme der bestehenden

Betriebsschulden kann in der Regel schon einen Teil der Kaufsumme beglichen werden. Des Weiteren können nebst den Eigenmitteln des Käufers auch Bankkredite, das Start-



Zinsloses Starthilfedarlehen des Bundes

Der Bund gewährt den Selbstbewirtschaftlerinnen und -bewirtschaftlern, die jünger als 35 Jahre alt sind und erstmals einen Betrieb übernehmen, ein Starthilfedarlehen. Die Bemessung der Höhe des Starthilfedarlehens wird nach SAK abgestuft und ab einem minimalen Arbeitsaufkommen von 1,0 SAK ausbezahlt. Dieses zinslose Darlehen muss zwischen zehn und zwölf Jahren nach Erhalt wieder vollständig zurückbezahlt werden.

Antragsformulare befinden sich auf den Websites der kantonalen landwirtschaftlichen Kreditkassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG) vom 29. April 1998, (Art. 87–92 und Art. 105–112)
- Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (SVV)
- Verordnung über Investitionshilfen und soziale Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft (IBLV)
- www.fedlex.admin.ch → Systematische Rechtssammlung → Wirtschaft – Technische Zusammenarbeit → Landwirtschaft

hilfedarlehen und private Darlehen eingesetzt werden (siehe Kasten). Da das Zinsniveau aktuell tief ist, finanzieren viele die Übernahme, in dem sie die Hypothek bis zur Belastungsgrenze aufstocken (bis auf 135 Prozent des Ertragswertes). Grundpfandgesicherte Schulden sind bis auf diese Höhe möglich. Gläubiger von Darlehen oder Krediten verlangen teilweise Betriebskonzepte mit Tragbarkeitsberechnungen. Da lohnt sich eine

sorgfältige Vorbereitung. Ein sicheres und authentisches Auftreten ist empfehlenswert. Zudem begrüsst es die Bank, wenn Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller glaubwürdige und innovative Konzepte vorlegen.

Langfristige Tragbarkeit muss garantiert sein

Doch lediglich mit der Klärung der Finanzierung und der Mittelbeschaffung ist die Tragbarkeitsprüfung

längst nicht beendet. Die Übernehmenden sind als junge Unternehmen verpflichtet, sich stets wirtschaftlich auszurichten. Somit ist nicht nur die Übernahme eine erste grosse Belastung, sondern auch nach der Hofübergabe stehen unter Umständen weitere Investitionen für geplante Betriebsumstellungen, bauliche Massnahmen oder anderes an. Im Zusammenhang mit der Hofübergabe soll nebst der Mittelbeschaffung auch an-



Erweitern statt neu bauen: Die Übernahme des elterlichen Betriebs ist meist mit hohen Investitionen verbunden. Damit der Neustart langfristig tragbar bleibt, müssen Beteiligte einen sicheren Weg der Finanzierung wählen und bei Investitionen realistisch bleiben. Bild: Strüby Konzept AG

Beispiel zur Finanzierung einer Hofübernahme

Vorliegende Durchschnittswerte basieren auf Annahmen und Erfahrungswerten für landwirtschaftliche Betriebe in der Talzone. Es handelt sich dabei um einen kombinierten Milchvieh- und Ackerbaubetrieb. Auf dem Betrieb werden rund 30 Milchkühe inklusive der Aufzucht gehalten und rund 30 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet, wovon etwa 18 bis 20 ha Eigenland sind. Die Liegenschaft umfasst die zur beschriebenen Produktion notwendigen Gebäudeanlagen sowie ein Zweifamilienhaus.

Zusammensetzung Kapitalbedarf

Inventar		
Vorräte, Feldinventar	CHF	60 000
Tierinventar	CHF	80 000
Maschineninventar	CHF	110 000
Liegenschaft		
Kauf Gewerbe zum Ertragswert	CHF	500 000
Anrechnung Erhöhung gem. Art. 18 BGG	CHF	45 000
Immaterielles		
Kauf Immaterieller Anlagen	CHF	3 000
Betriebsmittel Reserve (Faustregel CHF 2000.-/ha)	CHF	36 000
Total Kapitalbedarf Hofübernahme	CHF	834 000

Finanzierung Hofübernahme

Übernahme bestehender Schulden		
Investitionskredite	CHF	80 000
Hypotheken	CHF	270 000
private Darlehen/anderes Fremdkapital	CHF	130 000
Mittelbeschaffung zur Hofübernahme		
Eigenmittel Sohn	CHF	34 000
Annuitätendarlehen Wohnen Abtreter	CHF	200 000
Erhöhung bestehende Hypothek	CHF	120 000
Total Kapitalbedarf Hofübernahme	CHF	834 000

hand eines Betriebsbudgets die langfristige Tragbarkeit überprüft werden. Eine Hofübergabe ist dann tragbar, wenn die laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie gedeckt werden, sämtlichen Zins- und Tilgungsverpflichtungen nachgekommen und künftig investiert werden kann.

Auch Eigenmittel sind nicht gratis

Hofnachfolgerinnen und Hofnachfolger können von der durchschnittlichen Ertragslage der abtretenden Generation ausgehen.

Verändernde Faktoren wie Löhne, wegfallende Mieteinnahmen oder auch Mehr- oder Mindererträge aus Betriebsumstellungen müssen zwingend angepasst und der künftigen Bewirtschaftung entsprechend eingesetzt werden. Ein ebenso wichtiger Bestandteil einer Tragbarkeitsberechnung sind die zusätzlichen Kapitalkos-

ten in Folge der Kaufpreisfinanzierung. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass für die sogenannten Planungsrechnungen nicht mit den effektiven Zinssätzen, sondern mit sogenannten kalkulatorischen Zinssätzen zu rechnen ist, bei dem auf das eingesetzte Eigenkapital ein zusätzlich fiktiver Zins geschlagen wird. Dessen Höhe orientiert sich an dem Zinsertrag, der damit auf den Finanzmärkten erwirtschaftet würde. Für diese Planungsrechnungen sind auch Tilgungskosten zu kalkulieren. Nur so kann eine Tragbarkeitsberechnung die langfristige Sicherung der Tragbarkeit bestätigen.

Kein Darlehen ohne Risiko

Innerhalb der familiären Hofübergaben nutzen die Beteiligten die Mög-

lichkeit von privaten Darlehen rege – sei es in Zusammenhang mit Wohnnutzungen oder auch ohne. Für die abtretende Generation ist es momentan oft interessant, den eigenen Nachkommen Gelder zur Verfügung zu stellen, da die Finanzmärkte aktuell nicht sehr lukrativ sind. Sie erwirtschaften damit einen höheren Zins als auf der Bank. Auf der anderen Seite profitieren die Empfänger bei dieser Variante, weil sie die Mittel oft zu besseren Konditionen erhalten als ausserhalb der Familie. Dennoch müssen die Begünstigten prüfen, ob und in welcher Beitragshöhe ein privates Darlehen umsetzbar und tragbar ist.

Vertragsbedingungen immer schriftlich regeln

Die Vertragsbedingungen zu einem privaten Darlehen werden in einem separaten Darlehensvertrag festgehalten. Nebst den Zinssätzen und Tilgungsverpflichtungen sind auch die Dauer- und Kündigungsmodalitäten zu vereinbaren. Ebenso gilt es zu klären, ob die privaten Darlehen gesichert werden oder nicht.

In jedem Fall sind Darlehen mit gewissen Risiken behaftet. So sind die Kredite der Eltern in deren Todesfall als Nachlass anzurechnen und können in einer unpassenden Situation für die Hofübernehmenden zu hohen Kostenfolgen führen, wenn diese zurückbezahlt werden müssen.

Für die abtretende Generation ist es finanziell interessant, Gelder zur Verfügung zu stellen.

Ein gesunder Mix bringt mehr Sicherheit

Der Finanzierung der Hofübergabe und der damit verbundenen Tragbarkeitsprüfung müssen alle am Vorhaben Beteiligten einen entsprechenden

Stellenwert einräumen. Individuell auf den Betrieb und die Betriebsleitenden abgestimmt, soll ein Finanzierungsmix gewählt werden, welcher die langfristige Tragbarkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes sicherstellt. ■

Autorin

Cornelia Grob ist ausgebildete Agronomin und arbeitet bei Agriexpert, 5201 Brugg.