

# UFA REVUE



## Ertragswert und Pachtzins

Per 1. April 2018 wurde die landwirtschaftliche Schätzungsanleitung angepasst. Die wichtigsten Änderungen im Überblick.

Ertragswert 2018

# Ertragswert und Pachtzinse steigen

Seit 1. April 2018 wird der landwirtschaftliche Ertragswert nach einer neuen Anleitung geschätzt. Die Ertragswerte liegen neu bei landwirtschaftlichen Gewerben durchschnittlich 10 bis 20 Prozent höher als nach der alten Anleitung von 2004. Auch die höchstzulässigen Pachtzinse werden neu berechnet.



**Martin Würsch**



**Ruedi Streit**



**Martin Goldenberger**

Der landwirtschaftliche Ertragswert ist ein zentraler Begriff des bürgerlichen Bodenrechts (Art. 10 BGG) und des ZGB (Art. 212 und 619 ZGB). Er kommt dort zur Anwendung, wo ein selbstbetrieblender Erbe oder Ehegatte ein landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG) aus der Erbschaft oder im Vorkaufsfall übernehmen kann. Das Ertragswertniveau orientiert sich einerseits am erzielten wirtschaftlichen Erfolg der Vergangenheit (Betriebs-einkommen bzw. Landgutrente) und den Prognoseentwicklungen der künftigen Jahre. In der Vergangenheit geht man sechs Jahre in der Buchhaltung zurück. Für die Prognose

in die Zukunft werden zehn Jahre berücksichtigt. In dieser Zeit haben sich die Betriebe um rund 0.4 Hektar LN pro Jahr vergrössert (siehe Tabelle). Der Trend dazu geht weiter. Gleiches gilt für die Entwicklung des Cashflows, der auch flächenbedingt angestiegen ist. Beide Entwicklungen zeigen beispielhaft auf, dass damit zusammenhängend auch das Ertragswertniveau landwirtschaftlicher Gewerbe angestiegen ist.

### Neue Bewertung Wohnhaus

Eine wesentliche Anpassung betrifft die Bewertung des Wohnhauses. Wurden nach der Anleitung 2004 je nach Grösse und Ausrichtung mehr oder weniger Räume landwirtschaftlich bewertet, so wird jetzt nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich beurteilt. Andere Wohnungen werden nach der erzielbaren Marktmiete bewertet.

### Neuer Kapitalkostensatz: 4.24%

Bisher wurde auf den Mittelwert des variablen Zinssatzes für 1. Hypotheken abgestellt. Die langjährige Tiefzinsphase stellte die Arbeitsgruppe vor eine grosse Herausforderung. Die Lösung wurde mit dem gewichteten Kapitalkostensatz gefunden. Neu wird das Gesamtkapital inkl. Unternehmerrisiko berücksichtigt. Damit sinkt der massgebende Kapitalisierungssatz von 4.41 auf 4.24 Prozent. Je tiefer der Kapitalkostensatz ist, desto höher wird der Ertragswert.

### Vom Wertniveau zum Mietwertansatz

Die Höhe des Ertragswertes eines Hofes ist abhängig vom Beitrag der

Liegenschaft zu einem objektiv festgelegten Betriebseinkommen, das unabhängig vom Betriebsleitereinfluss ermittelt wird. Damit den unterschiedlichen Verhältnissen auf den Betrieben Rechnung getragen werden kann, wird der Ertragswert auf die verschiedenen Betriebsbestandteile Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude verteilt.

Unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen wie Zusammensetzung des Landgutsvermögens, Verhältnis Ist- zu Soll-Betriebseinkommen, Verhältnis Eigen- und Fremdkapital sowie Risiko beim Eigenkapital wurde das Wertniveau von 26 550 Franken pro Hektare landwirtschaftliche Nutzfläche ermittelt. Gegenüber dem Wertniveau, welches der bisher geltenden Schätzungsanleitung 2004 zu Grunde gelegen ist, bedeutet dies einen Anstieg von durchschnittlich rund 14 Prozent.

### Wertverteilung

Die vom Bundesamt für Landwirtschaft eingesetzte Arbeitsgruppe verteilte das Wertniveau auf die Betriebsbestandteile wie folgt: Boden 19%, Wohnhaus 40% und Ökonomiegebäude 41%. Gegenüber der letzten Revision bedeutet dies einen relativ starken Anstieg des Prozentanteils beim Boden und eine Abnahme der Prozentanteile beim Wohnhaus und bei den Ökonomiegebäuden. Weil sich seit der letzten Revision die mittlere Betriebsfläche vergrössert hat, ergibt sich sowohl beim Wohnhaus (+5%) als auch bei den Ökonomiegebäuden (+12%) ein Wertanstieg.

Tabelle: **Cashflow- und Grössenentwicklung der Eigentümerbetriebe Talregion**

Jahr	Cashflow Fr./Betrieb	ha LN
2004	55350	19.12
2005	47456	19.55
2006	46227	20.24
2007	54877	20.85
2008	58840	20.98
2009	59051	21.22
2010	52321	21.91
2011	56797	21.93
2012	55238	22.56
2013	63091	23.16
2014	66301	23.34
Veränderung 04/14	19.8%	22.1%
in Fr. bzw. LN	rund 1000/J	rund 0.4 ha/J

Quelle: Agroscope, Grundlagenbericht, Eigentümerbetriebe Tal

## Pachtzinse steigen

Gleichzeitig mit der Revision der Schätzungsanleitung Ertragswert ist per 1. April 2018 auch die Pachtzinsverordnung angepasst worden. Ein Anstieg des höchstzulässigen Pachtzinses hat vor allem bei den Gewerben eine Auswirkung, weil nur diese bewilligungspflichtig sind. Grundstückspachtzinse bedürfen keiner Bewilligung, weshalb sich die in der Praxis bezahlten Pachtzinse teilweise markant von den gesetzlichen Tarifen entfernt haben.

Im Vorfeld der Beratung hat der Schweizerische Pächterverband öffentlich festgestellt, dass die Pachtzinse für Gewerbe im Vergleich zu den Grundstücken zu tief angesetzt sind und dieser Sachverhalt zur Auflösung von Pachtgewerben führt. Eine Anpassung wurde als notwendig erachtet. Der Verein zur Förderung des landw. Grundeigentums andererseits beklagte, dass mit den aktuell geltenden Pachtzinsen die Verpächterlasten nicht abgedeckt werden können. Agroscope stellte daraufhin fest, dass diese im Vergleich zur letzten Hauptrevision um rund 32 Prozent gestiegen sind.

Der höchstzulässige Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes mit 3.05 Prozent und der Abgeltung von Verpächterlasten zusammen. Die Verpächterlasten werden einerseits mit einem Prozentsatz des Ertragswertes und andererseits mit einem Prozentsatz des Mietwertes abgegolten. Für die verschiedenen Betriebsteile betragen die Prozentsätze: Boden: 1.1% des Ertragswertes; Betriebsleiterwohnung: 3.6% des Ertragswertes und 43% des Mietwertes; Ökonomiegebäude und Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen: 6.5% des Ertragswertes und 29% des Mietwertes; Abschreibungen auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Dauerkultur dem Verpächter obliegt. Gehören zur Gewerbepacht neben der Betriebsleiterwohnung noch weitere Wohnungen, entspricht der Pachtzins für diese Wohnungen dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten. Die bisherige Praxis, dass pro Pachtbetrieb eine einzige Wohnung zum landwirtschaftlichen Pachtzins angerechnet wird, ist neu in der Verordnung verankert. Aufgrund der gestiegenen Gebäudekosten steigen die Pachtzinse für Gewerbe um durchschnittlich 15 bis 40 Prozent. Eine neue Härtefallklausel bestimmt, dass sich bei bestehenden Pachtverhältnissen von landwirtschaftlichen Gewerben der Pachtzins um maximal 20 Prozent pro Jahr erhöhen darf, bis der neue Pachtzins erreicht ist.

Weil der Ertragswert des Bodens um 20 bis 50 Prozent ansteigt, erhöhen sich neu auch die Pachtzinse für landw. Grundstücke, obwohl die Verzinsung von bisher 9 auf neu 7 Prozent sinkt. Betrag der maximale Pachtzins für besten Boden mit guter Arrondierung in geringer Distanz bisher rund 680 Fr./ha, steigt er auf rund 810 Fr./ha. Die Erhöhung bewegt sich im Bereich von zirka 14 Prozent.

## Die Ertragswerte bei Gewerben erhöhen sich ab April 2018 um 10 bis 20 Prozent.

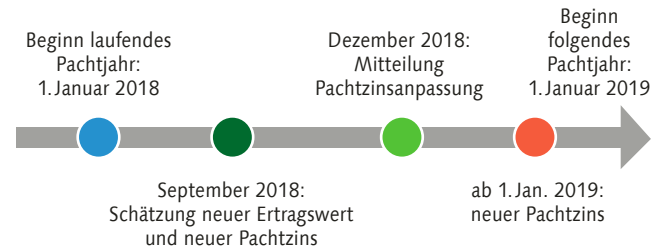
Bild: UFA-Revue



## Grafik 2: Vorgehen Pachtzinsanpassung

Bei Änderung der eidg. Schätzungsanleitung kann verlangt werden, dass der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird (Art. 11 LPG). Selbstverständlich kann der Pachtzins auch später noch adaptiert werden. Es besteht somit kein Zwang zur Anpassung auf den frühestens möglichen Termin.

### Beispiel Anpassung Pachtzins bei Pachtjahr mit Beginn am 1. Januar:



Haben die ab dem 1. April 2018 geltenden Bestimmungen zur Ertragswertschätzung und zur Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses einen veränderten Pachtzins zur Folge, können Pächter und Verpächter eine Anpassung des Pachtzinses auf Beginn des folgenden Pachtjahres verlangen. Eine Neuberechnung des Pachtzinses aufgrund einer Ertragswertschätzung nach der Anleitung 2004 entspricht aber nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Liegt eine neue Ertragswertschätzung und Pachtzinsberechnung vor, kann schriftlich beim Vertragspartner rechtzeitig vor Beginn eines neuen Pachtjahres die Anpassung des Pachtzinses verlangt werden. Falls zur Frage einer Anpassung des Pachtzinses im bestehenden Pachtvertrag besondere Vereinbarungen bestehen, sind diese zu beachten.

## Anpassung Wertansätze

Um den unterschiedlichen natürlichen Gegebenheiten und den je nach Betriebszweigen verschiedenen Betriebsverhältnissen Rechnung tragen zu können, werden die mittleren Ertragswertanteile auf die massgeblichen Betriebsdaten aufgeteilt (Boden nach Qualität und Klimaregion, Wohnhaus nach Raumeinheiten und Ausstattung, Ökonomiegebäude nach Nutzung, Grösse und Ausstattung). Im Einzelfall treten Abweichungen auf, weil technische Anpassungen vorgenommen wurden. Mit den Abstufungen bei den Wertansätzen ist gewährleistet, dass einerseits den unterschiedlichen Betriebsverhältnissen Rechnung getragen wird und andererseits aber auch die Wertentwicklung im Mittel zu den berechneten Ertragswerten führt. ■

### Autoren

Martin Würsch, Leiter Agriexpert, Martin Goldenberger, Leiter Bewertung und Recht, und Ruedi Streit, stv. Leiter Bewertung und Recht, Agriexpert, 5201 Brugg

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter:  
☎ 056 462 51 11,  
[www.agriexpert.ch](http://www.agriexpert.ch)

Landwirtschaftlicher Ertragswert

# Ertragswert wird neu berechnet

Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde per 1. April 2018 überarbeitet. Das Wertniveau steigt für verschiedene Bestandteile eines Landwirtschaftsbetriebes. Auch die Bestimmungen für Wohnungen wurden angepasst.

**D**er Bundesrat hat per 1. April 2018 die Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert angepasst. Dies, um eine zeitgerechte Bewertung der Grundstücke und Liegenschaften zu gewährleisten. In der neuen Berechnungsformel des Ertragswertes wird die Landgutrente des Bodens und der Gebäude berücksichtigt. Neu ist, dass bei Gebäuden die Nutzungsdauer eingerechnet wird. Auch ist das Wertniveau gestiegen, was unterschiedliche Auswirkungen hat.

### Mietwert

Die Mietwerte erhalten wir, indem der Ertragswert in eine Rente umgewandelt wird. Dabei wird der gleiche Kapitalisierungssatz angewendet (4.24%). Nach Art. 10 BGGB ist der Zinssatz für erste Hypotheken mit 3.05% für den Anteil des Fremdkapitals berücksichtigt. Der Zinssatz für Eigenkapital ist mit rund 5.5 Prozent berücksichtigt, weil dieses risikobehaftet ist. Unter anderem «verzichten» die Eltern bei einer Betriebsübergabe zum Ertragswert auf einen

Teil ihrer getätigten Investitionen, um den Fortbestand zu garantieren. Das mit dem Hypothekarzinssatz zu kapitalisierende Kapital kann nur das Fremdkapital sein, denn nur dieses muss am Markt effektiv verzinst werden. Die Gewichtung nach Fremd- und Eigenkapital entspricht der Usanz bei der Unternehmensbewertung. Dem Gesetz entsprechend müssen Ertrag und Zinssatz für eine lange Bemessungsperiode festgelegt werden (aktuell 2009 bis 2024). Anlässlich der aktuellen Revision wurden die meisten Mietwerte entsprechend dem Anstieg des Ertragswertes des jeweiligen Wertanteils (Boden, Wohnhaus, Ökonomiegebäude) angepasst. Mangels Datengrundlage musste auf eine Neuberechnung der Basismietwerte verzichtet werden. Für die konkrete Bestimmung des Mietwertes ist die Anleitung ähnlich einer Bedienungsanleitung anzuwenden. Von den in der Anleitung enthaltenen Werten kann nicht abgewichen werden. Die Anleitung ist für die Bestimmung des landwirtschaftlichen Ertragswertes verbindlich (Art. 2 Abs. 2 VBB).

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer muss je Gebäude, beziehungsweise je Gebäudeteil bestimmt werden. Dazu ist das Schema gemäss *Tabelle 1* anwendbar. Wird die Restnutzungsdauer für einzelne Module geschätzt, so ist darauf zu achten, dass diese Dauer nicht höher liegt, als jene des Rohbaus. Ausbau und Inneneinrichtungen sind von der Existenz der Aussenhülle abhängig. Hingegen muss die renovierte Wohnung im gleichen Wohnhaus eine höhere Restnut-

zungsdauer als die nicht renovierte haben.

### Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten sind im Kapitalisierungssatz enthalten. Diese Methode stimmt mit jener des Schätzerhandbuchs SVKG 2012 überein. Zwei Beispiele dazu:

- Gebäude mit kleinen Unterhaltskosten (z.B. Wohnhaus, Werkstatt) in einem sehr guten Zustand, neu erstellt und damit mit einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren haben einen Kapitalisierungssatz (Kap. 13.2) von 5.3 Prozent. Dieser setzt sich aus dem Basiszinssatz von 4.24 Prozent zuzüglich einem Zuschlag für Unterhaltskosten von 1.06 Prozent zusammen.
- Gebäude mit mittleren Unterhaltskosten (z.B. Stall für Raufutterverzehrer, Futterlager) in einem sehr schlechten Zustand, alt und damit mit einer Restnutzungsdauer von nur noch 15 Jahren, haben einen Kapitalisierungssatz (Kap. 13.2) von 15.2 Prozent (4.24% + 10.96%).

Aus den beiden Beispielen folgt, dass sich die Kapitalisierungssätze durch die gestiegenen Unterhaltskosten erhöhen. Bei gleichem Mietwert hat dies einen tieferen Ertragswert zur Folge (Mietwert x 100% dividiert durch Kapitalisierungssatz % = Ertragswert).

### Boden und Betriebszweige

Der Ertragswertanstieg ist beim Boden stark: Die Wertansätze sind um zirka 20 bis 52 Prozent gestiegen. Bei Spezialkulturen sowie bei ande-

Tabelle 1: Bestimmung Restnutzungsdauer

BKP Hauptgruppe (SVKG 7.3 und A 1.7)	Gewicht	Alter (J.) geschätzt	Total
Rohbau 1	1	80	80
Rohbau 2	2	80	160
Ausbau	3	40	120
Installationen	4	20	80
<b>Total</b>	<b>10</b>		<b>440</b>
<b>wirtschaftliches Alter</b>	440	:10	<b>44 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	80 Jahre	- 44 Jahre	<b>36 Jahre</b>
		<b>abgerundet</b>	<b>35 Jahre</b>

ren Betriebszweigen ist der Anstieg des Ertragswertes unterschiedlich. Die wichtigsten Änderungen sind in *Tabelle 2* zu finden.

## Gebäude

Die Veränderungen in der Landwirtschaft zeigen sich besonders deutlich in den Entwicklungen bei den Gebäuden. Die Gebäude werden nicht nur grösser, sie dienen auch vielen neuen Betriebszweigen. Damit die verschiedenen Gebäude und Gebäudeteile objektiv bewertet werden können, wurde die Schätzungsanleitung mit zusätzlichen Wertansätzen und Bewertungsgrundsätzen ergänzt. Vereinfachungen, die bei einer Revision immer vorgenommen werden können, wurden durch die notwendigen Erweiterungen überdeckt. Eine Übersicht der wichtigsten Veränderungen ist in *Tabelle 3* zu finden.

## Steuerliche Auswirkungen

Die Revision der Schätzungsanleitung kann einen Einfluss auf die Steuern haben. Dieser hängt jedoch von den kantonalen Regelungen ab. Ein höherer Mietwert bei der Betriebsleiterwohnung kann zu einem höheren Eigenmietwert führen, ein höherer Ertragswert kann zu höheren Vermögenssteuern führen. Ebenfalls ist es möglich, dass es aufgrund des höheren Ertragswertes eventuell einen höheren Gewinn beim Verkauf des Betriebes an die Nachkommen geben könnte. Die Aussagen gelten unter Vorbehalt: Die Kantone haben grossen Spielraum, sowohl generell in der Bewertung als auch in der zeitlichen Umsetzung.

## Spezielle Bestandteile

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile können nicht mit der Schätzungsanleitung bewertet werden, sondern sind nach den Richtlinien der gängigen Schätzungslehre zu bewerten. Gemäss Art. 10 Abs. 3 des bauerlichen

chen Bodenrechts sind nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einzubeziehen. Massgebend ist der Ertrag und nicht die Gesteungskosten. Beispiele solcher Objekte sind:

- Photovoltaikanlagen
  - Fernwärmeanlagen
  - Windenergieanlagen
  - Objekte des Agrotourismus
- Die Schätzungsanleitung enthält zwei Muster-Bewertungsbeispiele (Photovoltaik, Besenbeiz), die keine

Schätzungsnorm darstellen, sondern lediglich einen korrekten Berechnungsweg aufzeigen.

### Energie aus Biomasse

Bauten/Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse, die zu mehr als 50 Prozent vom eigenen Betrieb stammen (vgl. Art. 34a Raumplanungsverordnung), haben neu ein eigenes Bewertungskapitel. Der Ertragswert wird abgestützt auf die installierte Leistung (kW), den Strompreis (mit kostendeckender Einspeisevergütung, KEV 39 Rp./kWh) und die Volllaststunden (i. d. R.

**Tabelle 2: Übersicht wichtigste Änderungen verschiedener Betriebszweige**

<b>Boden</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Bodenertragswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg der Wertansätze (ohne Abzüge) um ca. 20 bis 52%</li> <li>• Anstieg bei Abzügen teilweise höher</li> </ul>
Abzug für Waldanstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% Reduktion auf betroffener Fläche</li> </ul>
Zuschlag Bewässerungsmöglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Zuschlag mit 10 bis 20%</li> <li>• Nur bei dauerhaft erstellten Installationen</li> </ul>
Minimaler Bodenertragswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu einheitlich bei Fr. 1290.– pro Hektare</li> </ul>
<b>Gemüsebau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Einstufung Gewächshaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Sehr zweckmässig», nur wenn speziell bezeichnete Kriterien erfüllt werden</li> </ul>
<b>Obst- und Beerenbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Grundinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Wertansätze für Grundinfrastruktur (z. B. für Einzäunung, Bewässerung, Hagelschutznetz, Regendach)</li> </ul>
Hochstammobstbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung nur noch mit drei Ansätzen (Fr. 30.–/50.–/100.– pro Baum)</li> </ul>
Strauchbeeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Wertansätze für Aronia und Mini-Kiwi</li> </ul>
Neue Kulturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach spezieller Methode aufgrund der Kosten für die Erstellung und die Aufbauphase</li> </ul>
<b>Gartenbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Betriebseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze aufgehoben, da als Inventar zu bewerten</li> </ul>
<b>Rebbau</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Einteilung der Regionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassungen der Regionseinteilungen in Westschweiz</li> </ul>
Ertragswert Rebboden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung Wertansätze aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Ergebnisse</li> </ul>
Ertragswert Rebanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertansätze aufgrund Anbaumethode und Eignung für Mechanisierung</li> <li>• Zuschlag für mechanisierbare Terrassen bei Grundneigung &gt; 30%</li> </ul>
<b>Sömmerungsbetriebe</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Punktierung Weide	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung nach verfügbarem Normalbesatz</li> <li>• Stärkere Berücksichtigung von Aufwand</li> </ul>
Bewertung Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhere Wertansätze für neuzeitliche, gut eingerichtete Gebäude</li> </ul>
<b>Wald</b>	<b>Wichtigste Änderungen:</b>
Bruttoerlös	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abnahme aufgrund Ergebnisse Forstbetriebe</li> </ul>
Holzerntekosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung Punktierung aufgrund Kostenkalkulationen</li> <li>• Massgebend für die Wertbestimmung ist die Punktierung des forstwirtschaftlich günstigsten Verfahrens</li> <li>• Kein Unterschied mehr zwischen Nadel- und Laubholz</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung um bis zu 50% (entsprechend Ertragswert Boden Landwirtschaft)</li> </ul>
Vereinfachtes Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassungen entsprechend Änderungen bei Bruttoerlös und Holzerntekosten</li> <li>• Festlegung Zuwachs erfolgt getrennt nach Nadel- und Laubholz</li> </ul>

5000 h) bewertet. Beim Ertrag kann der Schätzer +/- 20 Prozent variieren, bei den Kosten um 25 Prozent. Da es sich um einen landwirtschaftlichen Bestandteil handelt, kann bei der Belastungsgrenze der Zuschlag von 35 Prozent erteilt werden, so dass für die Finanzierung rund 60 bis 70 Prozent der Erstellungskosten mit Grundpfandkrediten abgedeckt wer-

den können. Wesentlich tiefer eingestuft werden, müssen Biomasseanlagen, die keine KEV erhalten und der Strom selbst genutzt (14 Rp./kWh) oder ins Netz eingespeist wird.

**Bewertung anhand Gestehungskosten**

Sind landwirtschaftliche Betriebsbestandteile zu bewerten, für welche

die Schätzungsanleitung keine direkten oder ähnlichen Normen enthält, kann die Bewertung ausgehend von den Gestehungskosten erfolgen. Die Umrechnung von den Gestehungskosten in den Ertragswert hängt dabei vom Wertniveau des betreffenden Betriebszweiges ab (Umrechnungsfaktoren gemäss *Tabelle 4*). Das heisst, dass der Ertragswert einer im Boden verlegten Gülleleitung bei einem Milchwirtschaftsbetrieb ausgehend von 20 Prozent der Gestehungskosten, bei einem Schweinehaltungsbetrieb ausgehend von 45 Prozent der Gestehungskosten ermittelt wird.

**Tabelle 3: Übersicht der wichtigsten Änderungen bei den Gebäuden**

Gebäude, -teil (Kapitel):	Wichtigste Änderungen:
Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur (Kap. 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude für Nutztierhaltung in separatem Kapitel 6</li> <li>Einschliesslich bisherige Spezialgebäude aus den Kapiteln Gemüsebau, Obst- und Beerenbau, Gartenbau und Rebbau</li> <li>Landwirtschaftliche Wertansätze für Büro und Angestelltenzimmer</li> <li>Neue Räume aufgenommen (z.B. in Kap. Technikräume)</li> <li>Bewertung von speziell genutzten Plätzen möglich</li> </ul>
Büro (Kap. 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Separate Bewertung, wenn von Wohnraum abgetrennt</li> </ul>
Angestelltenzimmer und weitere Personalräume (Kap. 5.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Separate Bewertung nur, wenn das Zimmer zu keiner Wohnung gehört</li> <li>Landwirtschaftliche Wertansätze nach m<sup>2</sup> (bzw. nach Einheit)</li> </ul>
Werkstätten, Remisen, Lagerräume (Kap. 5.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Abstufung nach Verkehrslage</li> <li>Separater Ansatz für Werkstatt mit hoher Einfahrt</li> <li>Bewertung Einstellplatz unter Vordach nur wenn Vordachtiefe &gt; 3 m</li> </ul>
Technikräume (Kap. 5.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Räume mit speziellen Funktionen wie Heizraum, Pflanzenschutzmittelraum, Bewässerungs-/Fertigungsraum</li> </ul>
Kühlräume (Kap. 5.8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuer Wertansatz für Kühlzelle</li> </ul>
Arbeits- und Verarbeitungsräume (Kap. 5.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertansätze gemäss speziellen Ansprüchen (z.B. für Verarbeitung von küchenfertigen Produkten)</li> <li>Berücksichtigung Wertschöpfung</li> </ul>
Verkaufs-, Degustationsräume (Kap. 5.10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung Ausbau und Wertschöpfung</li> </ul>
Lagerplätze, Hartbeläge usw. (Kap. 5.11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu auch für Hofplätze mit besonderer, bewilligter Funktion möglich</li> </ul>
Biomasseanlagen (Kap. 5.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuer Wertansatz für landwirtschaftlich bewilligte Anlagen</li> </ul>
Gebäude für die Nutztierhaltung (Kap. 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Reduktion bei nicht ganzjährig benutzten Gebäuden</li> </ul>
Raufutterverzehrende Nutztiere (Kap. 6.3.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starke Erhöhung des Zuschlages für Laufstall</li> <li>Neuer Wertansatz für automatische Futterbereitung</li> <li>Kälbertränkeautomat wird nicht mehr bewertet (Inventar)</li> </ul>
Pferdeställe (Kap. 6.3.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertansätze nach Boxenpreisniveau und Stalleinrichtung abgestuft (nicht mehr nach Verkehrslage)</li> <li>Neue Wertansätze für Reitplätze und Hallen</li> </ul>
Schweineställe (Kap. 6.3.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automatische Entmistung ist neu im Stallansatz enthalten (also Abzug, wenn nicht vorhanden)</li> </ul>
Geflügelställe (Kap. 6.3.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automatische Fütterung ist neu im Stallansatz enthalten (also Abzug, wenn nicht vorhanden)</li> <li>Wertansatz bei Geflügelmast nach m<sup>2</sup> (nicht mehr nach Tierplätzen)</li> <li>neuer Zuschlag für die Wärmerückgewinnung</li> </ul>
Futter- und Strohlager (Kap. 6.3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höchstansatz für Dürrfutterlager nur, wenn auch Reserve vorhanden ist</li> <li>Neuer Wertansatz für Strohlager, Bewertung über Mistsystem</li> </ul>
Hofdüngerlager (Kap. 6.3.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abzug, wenn fehlende Güllesilo-Abdeckung</li> </ul>
Einfache Ställe (Kap. 6.3.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertansätze je m<sup>2</sup> Geschossfläche (statt Bruttofläche)</li> </ul>

**Wohnungen**

Bei der Bewertung des Wohnhauses auf Landwirtschaftsbetrieben haben



sich die grössten Auswirkungen ergeben. Die Änderungen betreffen nicht die Grundlagen, sondern die Frage der Abgrenzung zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung: Wieviele Raumeinheiten (RE, 1 RE Zimmer mit 15 bis 18 m<sup>2</sup>) sollen zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet werden? Bisher wurde die Anzahl Raumeinheiten, die landwirtschaftlich zu bewerten waren, aufgrund von Betriebstyp und Betriebsgrösse festgelegt. Neu wird für die landwirtschaftliche Bewertung der Betriebsleiterwohnung vorausgesetzt, dass es sich beim Landwirtschaftsbetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt (mindestens 1.0 Standardarbeitskraft oder tiefere kantonale Vorgabe). Zudem wird nur noch die Betriebsleiterwohnung, und zwar bis zu einer Grösse von 14 Raumeinheiten, land-

**Tabelle 4: Betriebszweig**

Bauten und Anlagen für	Prozentsatz der Gestehungskosten
Raufutterverzehr (ohne Pferde)	20%
Pferdehaltung	45%
Schweine- und Geflügelhaltung	45%
Gemüsebau	75%
Obst- und Beerenbau	40%
Gartenbau	55%

wirtschaftlich bewertet. Alle anderen Wohnungen auf dem Gewerbe, also auch die Stöckliwohnung, werden nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet. Wohnungen auf Betrieben, die kein Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts darstellen,

### Kriterien für die Bestimmung der Betriebsleiterwohnung

- Die Wohnung wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt.
- Die Wohnung liegt beim Hauptbetriebszentrum.
- Die Wohnung weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten Raumeinheiten auf.
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, respektive im untersten Wohngeschoss des Wohngebäudes.

### Änderungen bei der Wohnhausbewertung

- Wohnraum zum landw. Ertragswert nur noch für landw. Gewerbe
- Betriebsleiterwohnung
  - bis 14 Raumeinheiten: landw. Bewertung
  - ab 14 Raumeinheiten: doppelter Wert
  - Anstieg Ertragswert um rund 5%
  - Anstieg Mietwert um rund 12%
- Büro und Angestelltenzimmer: landw. Bewertung
- Andere Wohnungen (alle ausser Betriebsleiterwohnung)
  - Bewertung auf Basis Marktmiete (massiver Wert- und Mietwertanstieg)



werden nicht mehr landwirtschaftlich bewertet. Da die Frage, ob es sich beim zu bewertenden Landwirtschaftsbetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder nicht, eine entscheidende Bedeutung bei der Festlegung des Ertragswertes der Betriebsleiterwohnung hat, ist in Zweifelsfällen eine Feststellungsverfügung der kantonalen Bodenrechtsbehörde zu verlangen.

**Objektive Kriterien**

Die Festlegung der Betriebsleiterwohnung, die landwirtschaftlich bewertet wird, erfolgt nach objektiven Kriterien, ist also unabhängig von der aktuellen Nutzung und dem Willen des Eigentümers (siehe Kasten Kriterien). Als Betriebsleiterwohnung wird diejenige Wohnung bezeichnet, die am meisten dieser Kriterien erfüllt. Die Betriebsleiterwohnung muss zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vom Betriebsleiter persönlich bewohnt sein.

Die nichtlandwirtschaftliche Bewertung der anderen Wohnungen als die des Betriebsleiters stützt sich auf die langfristig erzielbaren Mietzinse. Die massgeblichen Mietzinse sind aber so festzulegen, dass die wichtigen Einflussfaktoren für den Mietwert, wie die Distanz zum Dorf oder zum öffentlichen Verkehr und auch die Immissionen eines Bauernhofes (Lärm, Geruch, etc.), berücksichtigt sind.

**Tabelle 5: Wertanstieg Wohnraum in Bauernhaus mit Betriebsleiterwohnung und Stöckli**

	Aktuelle Schätzung		Neue Schätzung	
	Betriebsleiter	Stöckli	Betriebsleiter	Stöckli
Wohnraum Landwirtschaft	7.9RE	5.1RE	7.9RE	0RE
Wohnraum Nicht-Landwirtschaft	0RE	1.4RE	0RE	6.5RE
Mietwert (Fr.)	4998	6015	5608	12000
Wert Wohnung Landwirtschaft (Fr.)	67545	63525	70943	
Wert nichtlandwirtschaftlich (Fr.)		43077		200000
Total pro Wohnung (Fr.)	67545	106600	70943	200000
Wert beide Wohnungen (Fr.)		174145		270943
Wertanstieg beide Wohnungen (Fr.)				96798

*Milchwirtschaftsbetrieb (Gewerbe) mit 18 ha und Schweinemast. Zwei Wohnhäuser mit je einer Wohnung. Bisher landwirtschaftliche Bewertung für 13.0RE, neu nur noch für die Betriebsleiterwohnung mit 7.9RE. (RE=Raumeinheit)*

**Übergabewert steigt**

Mit dieser Neuregelung steigt einerseits der Hofübergabewert teilweise massiv an. Andererseits ändert sich der Wert der Betriebsleiterwohnung nicht, wenn der Betrieb vergrössert wird. Bei mittleren und grösseren Betrieben wurden nach der bisherigen Anleitung meist zwei Wohnungen landwirtschaftlich bewertet, die Betriebsleiterwohnung und die Wohnung des pensionierten Bauernpaares. Neu wird die Wohnung des pensionierten Bauernpaares, sofern diese nicht als Betriebsleiterwohnung festgelegt wird, nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet. In ei-

nem Beispiel (siehe Tabelle 5), bei dem nach der alten Schätzung ein Teil der Stöckliwohnung noch landwirtschaftlich bewertet wurde, steigt der Wert der beiden Wohnungen von 174 145 auf 270 943 Franken, also um 96 798 Franken. Die Finanzierung durch den Käufer ist möglich, weil der Wert zu 100 Prozent in der Belastungsgrenze berücksichtigt ist. Durch die generierbaren Mieteinkünfte sollte der höhere Finanzierungsbedarf in der Regel auch tragbar sein. Die Höherbewertung der Stöckliwohnung ermöglicht es den Eltern, zu wählen, ob sie auf dem Betrieb bleiben oder mit dem Kaufpreis lieber anderswo wohnen möchten. ■

**Autoren**

Martin Würsch, Leiter Agriexpert, Martin Goldenberger, Leiter Bewertung und Recht, und Ruedi Streit, stv. Leiter Bewertung und Recht, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Das Merkblatt kann online unter [www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch) → Leserservice → Downloads heruntergeladen werden

Anzeige



**Besuchen Sie uns auf [www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch)**

- Newsticker: Täglich auf dem Laufenden
- Spannende Online-Filme
- Newsletter: jede Woche up-to-date
- Pfiffige Rezepte aus der Bauernküche
- Gewinnspiele mit tollen Preisen

Jetzt Lizenz beantragen!

**agrivalor**  
ein Produkt von Agriexpert

**Das Programm zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts**

- schnelle und einfache Berechnung
- webbasiert, keine Installation notwendig
- auf mobilen Geräten anwendbar
- sichere Datenverwaltung



**agriexpert**

Ihr Kompetenzzentrum in der Landwirtschaft  
Treuhand | Bewertung | Recht

Schweizer Bauernverband  
Laurstrasse 10 | 5201 Brugg  
056 462 51 11 | [www.agriexpert.ch](http://www.agriexpert.ch)

weitere Informationen: 