



Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)

Änderung vom ...

*Der Schweizerische Bundesrat
verordnet:*

I

Die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987¹ wird wie folgt geändert:

Titel

Verordnung
über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses
(Pachtzinsverordnung, PZV)

Ingress

gestützt auf die Artikel 36 Absatz 2 und 40 Absätze 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985² über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),

Art. 1 Abs. 1

¹ Für die Verzinsung des Ertragswertes gilt der Satz von 3,05 Prozent.

Art. 3 Verzinsung

Die Verzinsung beträgt 3,05 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes unter Einschluss der Gebäude und allfälliger Dauerkulturen, einschliesslich der Grundinfrastruktur.

Art. 4 Abs. 1

¹ Die Abgeltung der Verpächterlasten setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

¹ SR 221.213.221
² SR 221.213.2

- a. Boden: 1,1 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und Unterhalt;
- b. Ökonomiegebäude und Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen: 6,5 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 29 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen;
- c. Abschreibung auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt;
- d. Betriebsleiterwohnung: 3,6 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 43 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen.

Art. 5 Zins für zusätzliche Wohnungen

Der Pachtzins für zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Art. 7 Abs. 2

² Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 LPG). Er beträgt 7 Prozent des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 gemäss Anhang VBB.

Art. 8 Pachtzins für Rebboden

Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 5,2 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

Art. 9 Pachtzins für Dauerkulturen

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 bzw. 8) und dem Pachtzins für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur.

² Der Pachtzins für die Anlage setzt sich zusammen aus:

- a. der Verzinsung: Sie beträgt in der Regel 3,05 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Dauerkultur; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50–55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase;
- b. der Abschreibung nach Artikel 4 Absatz 2, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

³ Der höchstzulässige Pachtzins für die Grundinfrastruktur berechnet sich nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe b.

Art. 10 Pachtzins für Gebäude

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Ökonomiegebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet sich nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe b.

²Der Pachtzins für Wohnungen entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Art. 11 Pachtzins für Sömmerungsbetriebe

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsbetriebe setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für die Weiden;
- b. dem Pachtzins für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen;
- c. dem Pachtzins für den Wohnraum.

² Der Pachtzins für die Weiden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 6,5 Prozent des Ertragswertes der Weiden, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

³Der Pachtzins für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen berechnet sich nach Artikel 10 Absatz 1 und der Pachtzins für den Wohnraum nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe d.

Gliederungstitel nach Artikel 14

5. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Einfügen nach dem Gliederungstitel des 5. Abschnitts

Art. 14a Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe erhöht sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor dem Inkrafttreten um maximal 20 Prozent pro Jahr, bis der zulässige Pachtzins nach Artikel 42 LPG erreicht ist.

Art. 15 Sachüberschrift

Inkrafttreten

II

Diese Verordnung tritt am 1. April 2018 in Kraft.

...

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Doris Leuthard
Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr

