

Erhöhung des Ertragswertes bei der Hofübergabe

Bei einer Hofübergabe kann der Preis ein grosses Thema sein, insbesondere dann, wenn vor der Hofübergabe noch grössere Investitionen getätigt wurden. Wer trägt die Differenz zwischen Investitionskosten und Ertragswert?

Im Erbfall regelt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), unter welchen Voraussetzungen sich ein Miterbe ein landwirtschaftliches Gewerbe zum Ertragswert zuweisen lassen kann. Es gibt aber auch Fälle, wo das BGBB eine Erhöhung des Ertragswertes vorsieht. Um allen Kindern gerecht zu werden, übernimmt man diesen Preis häufig auch bei einer Hofübergabe zu Lebzeiten.

Höhere Schulden

Sind die Schulden eines Betriebes höher als der Ertragswert, ist eine Erhöhung des Kaufpreises angezeigt. Die Hofübergabe kann sodann zu den Schulden erfolgen. Diese Erhöhung geht aber maximal bis zum Verkehrswert des Hofes.



Wer kommt für erhebliche Investitionen vor der Hofübergabe auf? Bild: Adobe Stock

Als Schulden können jedoch nicht einfach die Grundpfandrechtlichen Schulden betrachtet werden. Das BGBB, welches den Erbfall regelt, verwendet den Begriff der «Erbchaftspassiven». Im Erbfall würden zuerst die übrigen Aktiven (z.B. Wertschriften) verkauft und mit diesem Geld die Schulden getilgt werden. Erst wenn die verbleibenden Schulden immer noch grösser sind als der Ertragswert, ist eine Erhöhung nach Art. 18 Abs. 1 BGBB angezeigt.

Bei einer Hofübergabe zu Lebzeiten ist die Berechnung schwieriger, da nicht alle Aktiven verkauft werden. In der Regel wird daher eine individuelle Lösung gesucht, welche dem Sinn des Gesetzes entspricht.

Erhebliche Investitionen

Weiter sieht das BGBB vor, dass für erhebliche Investitionen in den letzten 10 Jahren eine Erhöhung vorgenommen werden kann. Ob eine Investition

«Investitionen kurz vor der Hofübergabe sollten mit dem Nachfolger abgesprochen werden.»

erheblich ist oder nicht muss im Einzelfall geprüft werden. Zu unterscheiden ist hier auch zwischen Investitionen und Unterhalt. Eine Investition hat das Ziel in Zukunft mehr Einkommen zu erwirtschaften. Mit dem Unterhalt wird hingegen die bestehende Ertragsfähigkeit erhalten.

Für die Aufrechnung werden solche Investitionen in der Regel linear über 10 Jahre abgeschrieben. Das heisst, dass jedes Jahr 10 Prozent einer Investition abgeschrieben werden. Eigenleistungen können dabei grundsätzlich nicht angerechnet werden, da diese im Ertragswert bereits abgebildet sind.

Berechnung der Erhöhung

Für die Berechnung der Erhöhung wird der Ertragswert des betroffenen Betriebsteils von der Investitionssumme abgezogen. Damit erhält man den Teil der Investition, welcher nicht über den Ertragswert bezahlt wird. Dieser Restbetrag wird in der Regel jedes Jahr um 10 Prozent abgeschrieben.

Höherer Ankaufswert

Eine Erhöhung des Kaufpreises kann auch verlangt werden, wenn der Betrieb oder Teile davon zu einem höheren Preis gekauft worden sind. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Übergeber den Betrieb familienextern zum Verkehrswert übernommen oder eine Landparzelle zum Verkehrswert hinzugekauft hat. Obwohl im Gesetz die ausdrückliche Nennung der Begrenzung auf die letzten 10 Jahre fehlt, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier die Beschränkung auf die letzten 10 Jahre gewollt ist.

Fazit

Investitionen in den Jahren vor der Hofübergabe haben grosse Auswirkungen auf den Übergabepreis und sollten daher mit dem/der Hofnachfolger/-in abgesprochen werden. Es sollten aber auch die finanziellen Auswirkungen auf die Altersvorsorge der Eltern abgeklärt werden. Der ZBV unterstützt Sie gerne bei solchen Fragen. ■



Christian Weber
ZBV-Beratungsdienst