

Schulden

Für Investitionen in der Landwirtschaft verschulden sich die Betriebe häufig sehr stark, in der Hoffnung, diese über die betriebliche Leistung wieder reduzieren zu können.

Die Landwirtschaftsbetriebe entwickeln sich, werden grösser und/oder spezialisieren sich. Dies bedingt Investitionen in Gebäude, feste Einrichtungen und Land. Neue Gebäude sind arbeitstechnisch optimiert und können den Anforderungen der Direktzahlungen bezüglich Tierwohl etc. angepasst werden. Das Einkommen kann steigen und die Arbeitsbelastung sinken, dies im besten Fall.

Gut geplant ist halb gebaut. Die Planung des Bauprojektes ist heute sehr wichtig, auch die Baubewilligung und

Finanzierung. Wenn die Bauten mit Beiträgen (Subventionen und Krediten der ZLK) finanziert sind, ist zwingend eine Betriebsplanung zu erstellen. Dies umfasst das Betriebskonzept, das Raum- und Funktionsprogramm sowie die Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnung. Beim Neubau eines Stalles sollte die Raufutterfläche dem Tierbestand angepasst sein. Fehlt die eigene Raufutterbasis und Grundfutter muss zugekauft werden, so belastet dies die Betriebsrechnung doppelt. Einerseits die Ausgabenseite durch die Zukäufe von Grundfutter, meistens Mais. Auf der Einkommenseite fehlen die Direktzahlungen von dieser Fläche.

Die Verschuldung eines Betriebes sollte immer im Verhältnis zur Ertragskraft beurteilt werden. Ein hoher Cashflow ermöglicht Investitionen und die Amortisation von Schulden innert nützlicher Frist. Um das Jahr 1993 über-



Das Verhältnis von Verschuldung und Ertragskraft sollte stimmen. Bild: Pixabay

stiegen die Hypothekarzinsen kurzzeitig die 8 Prozent Grenze. Die aktuell bereits langanhaltende Phase mit tiefen Zinsen entlastet die Ausgabenseite stark und wird noch länger andauern. Dennoch ist die Amortisation der Hypothek sehr wichtig. Kann z.B. Land gekauft werden, so besteht die Möglichkeit, die Hypothek innert kurzer Frist wieder zu erhöhen. Auch bei einer Betriebsübergabe entlastet eine mittlere Verschuldung die finanzielle Situation für die verkaufende wie die überneh-

«Wenn immer möglich Schulden jährlich tilgen.»

mende Generation stark. Seit dem April 2018 ist die revidierte Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft. Die Ertragswerte liegen höher, insbesondere bei Betrieben mit mehr als einer Wohnung. Neu wird nur noch eine Wohnung nach landwirtschaftlicher Norm bewertet. Alle anderen Wohnungen werden aufgrund der kapitalisierten Marktmiete bewertet. Dadurch steigen die Ertragswerte und ebenfalls die Belehnungsgrenze (Ertragswert x 1.35). In der Regel gewähren die Banken problemlos Hypotheken bis zur Belehnungsgrenze.

Der Bau eines neuen Stalles lässt sich vorwiegend nur dank Subventionen und eines zinslosen Kredites der Zürcher Landwirtschaftlichen Kreditkasse (ZLK) finanzieren. Bis vor einem

Jahr erhielten auch Ställe für Raufutterverzehrer im Talgebiet vom Kanton Zürich Subventionen. Diese existieren nicht mehr, aktuell werden nur zinslose Kredite ausgerichtet.

Die Baukosten steigen im Industrieland Schweiz stetig an, wohingegen die Einkommen in der Landwirtschaft stagnieren. So driften bei Investitionen in Oekonomiegebäude die Höhe der Baukosten und der erzielbare Ertrag immer stärker auseinander. Die Schuldenlast für die Finanzierung dieser Investitionen steigt und die finanzielle Tragbarkeit ist kritisch oder sogar verunmöglicht. Ein Projekt, das vor 15 Jahren noch finanzierbar war, ist es heute nicht mehr. ■

Max Santschi
AGRO Treuhand Region
Zürich AG

