

## Vorsicht bei grossen Investitionen – das Ertragswertprinzip kann Vermögen vernichten!

Soll ein landwirtschaftlicher Betrieb langfristig eine Existenz für eine Familie bieten und somit auch für die nächste Generation als gute Existenzgrundlage dienen, müssen unweigerlich periodisch grössere Investitionen getätigt werden. Dies kann in Form von Landkauf und oder Bauten, umfangreichen Renovationen im Bereich Wohnhaus, Remise oder Stallungen sein. Vielfach geht dies sehr schnell in die hunderttausende von Franken. Der Fremdfinanzierung solcher Investitionen durch Hypotheken sind aufgrund der im bäuerlichen Bodenrecht verankerten Belastungsgrenze enge Grenzen gesetzt. Somit verbleiben für die Restfinanzierung oft nur noch eigene Ersparnisse, Schenkungen oder Erbschaften.

Nehmen wir einmal an, dass beispielsweise ein Erweiterungsbau einer Rindviehscheune mit Fr. 900000.– zu Buche schlägt. Der Ertragswert dieser Baute beträgt im Neuzustand aber lediglich Fr. 150000.–. Kommt es Jahre später im

Zusammenhang mit der Hofübergabe oder wegen einer güterrechtlichen Auseinandersetzung infolge Todesfall oder Scheidung zur Vermögensbestimmung, so gilt bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes (> 1 Standardarbeitskraft) das Ertragswertprinzip. Im Extremfall könnte es also sein, dass die Differenz zwischen den Gestehungskosten und dem Ertragswert der erwähnten Investition, vorliegend also Fr. 750000.–, unwiderruflich zugunsten des Übernehmers vernichtet worden sind. Das bäuerliche Bodenrecht ermöglicht unter Art. 18 für wertvermehrende Investitionen, welche jünger als 10 Jahre sind, eine anteilmässige Erhöhung des Ertragswertes. Mit anderen Worten ausgedrückt bedeutet dies, dass Investitionen innerhalb von 10 Jahren bis auf ihren jeweiligen Ertragswert zu amortisieren sind.

Im Falle einer Hofübergabe steht der abtretenden Generation dieses Kapital zur Aufbesserung bzw. Sicherung der Alters-

vorsorge nicht mehr zur Verfügung. Darf und soll dies aus Sicht des Abtreters nicht passieren, so müssen vor der Investition die Konditionen der späteren Hofübergabe mit dem Erwerber klar geregelt werden.

Steht die Hofübergabe noch in weiter Ferne, so soll sich das Betriebsleiterehepaar eingehende Gedanken zur Finanzierung und deren Konsequenzen machen. Grosse Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn der Nichteigentümerehegatte aus dessen Eigengut (Erbschaften, voreheliches Vermögen) in den Betrieb des Ehepartners investiert. Hier empfiehlt sich unbedingt, den Kapitalfluss mittels Darlehensvertrag zu sichern. Geschieht dies nicht, so könnte im Falle einer Scheidung dieser Betrag dem kapitalgebenden Nichteigentümerehegatten für immer abhandenkommen.

Bei Fragen steht Ihnen der Beratungsdienst gerne zur Verfügung.  
Beratungsdienst, Lukas Baur