

## Neue Ertragswerte: Handhabung bei einer Hofübergabe

**Die Verschiebungen in den Betriebsbewertungen sind teilweise markant wie auch schon berichtet. Von deutlichen Erhöhungen bis auch leichte Reduktionen sind möglich. Dies kann im Einzelfall die Planung einer Hofübergabe etwas über den Haufen werfen.**

Die Bewertung eines Betriebes kann durchaus bis zu 50 Prozent und im Einzelfall bis gegen 100 Prozent höher liegen, was dann mehrere Fr. 100 000.– ausmacht. Die grosse Differenz entfällt v.a. auf die Wohnraum-Bewertung. Deutliche Erhöhungen sind programmiert, wenn der Wohnraum auf mehrere Wohneinheiten aufgeteilt ist (klassisch auf eine Betriebsleiter-Wohnung) und auf einen Altenteil (Einleger-Wohnung) oder ein (Stöckli), oder eventuell liegen sonstige separate Wohnungen etwa von Angestellten vor. Der Wert des Wohnhauses schnell zudem dann in die Höhe, wenn der Betrieb die Gewerbegrösse unterschreitet, weil dann aller Wohnraum zu einer marktüblichen Miete bewertet wird.



Bauernhof im Kanton Zürich. Bild: M. Zoller

Auch der Bodenwert kann deutlich höher liegen (bis zu 50 Prozent), dies v.a. wenn es sich um qualitativ guten, in einer tieferen Klimazone liegenden Boden handelt, bei genügender Parzellengrösse und wenn keine entsprechenden Bewirtschaftungs-Einschränkungen vorliegen.

Bei den Ökonomiegebäuden für die Tierhaltung resultiert regelmässig ein um 10–15 Prozent höherer Wert. Dies gilt ebenso für die Zusatzräume wie Remise, Werkstätten oder Garagen.

Deshalb wird sich die Familie im einen oder andern Fall vornehmen, den Hof aktuellerweise noch zum bisherigen, sehr wohl tieferen Ertragswert zu übergeben. Dies etwa weil die Familie sich schon darauf eingerichtet hatte, die Eltern schon ihr Budget für die Zukunft erstellt hatten, und man keine neue Schätzung benötigt. Zudem könnte gerade zutreffen, dass unter alter Bewertung keine Gewinne aus der Hofübergabe zu versteuern sind.

**«Eine Abweichung vom neuen Ertragswert ist nicht vorgesehen, aber nicht unmöglich.»**

Ein solches Vorgehen kann man nicht ausschliessen, jedoch werden dabei die Vorgaben des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) nicht mehr eingehalten. Eine solche Abtretung beinhaltet einen Schenkungsteil. Daraus könnten sich die Erben (Geschwister) später bezüglich der Bewertung des Betriebes uneinig werden. In diesem Fall empfiehlt es sich, die Hofübergabe mit einem «Erbvertrag» bei Teilnahme aller pflichtteilsgeschützten Erben abzusichern. Es würde festgehalten werden, dass die weiteren Erben mit der bisherigen Bewertung des Hofes einverstanden sind.

Kann allenfalls auch ein Erbvertrag nicht vorgesehen werden, etwa weil dieser als zu umständlich erachtet wird, oder weil nicht alle pflichtteilsgeschützten Erben sich beteiligen wollen, so wäre zumindest zu empfehlen,

im Hofvertrag zwischen Abtreter und Erwerber explizit festzuhalten, dass eine allfällige «Wert-Differenz» zwischen altem und neuem (ab 1.4.2018 gültigen) Ertragswert eine beabsichtigte Schenkung darstelle, welche «nicht ausgleichspflichtig» sei. So wird der Hofübernehmer besser geschützt. Die Miterben können dann noch Ihre Pflichtteile gemäss ZGB geltend machen.

Es bleibt zu erwähnen, dass nicht in jedem Fall der neue Ertragswert höher liegt. Eine Grundabsicht des Ertragswertes ist es zudem, die Hofübernahme zu einem tragbaren Preis sicherzustellen.

Gemäss den Fachleuten sei dies auch mit der neuen Bewertung ab 1.4.2018 im Durchschnitt erfüllt. Finanzielle Engpässe in Einzelfällen könne man aber nicht ausschliessen. ■

Markus Zoller  
Beratungsdienst

