

Gewinnanspruchsrecht

Das Gewinnanspruchsrecht dient dem Schutz von Miterben bei einer Hofübergabe unter dem Verkehrswert. Das bäuerliche Bodenrecht unterscheidet zwischen dem vertraglichen und dem gesetzlichen Gewinnanspruch.

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück aus einer Erbschaft einem Erben zu einem Wert unter dem

Verkehrswert zugewiesen, regelt das BGBB, wie der Gewinnanspruch der Miterben bei einer Veräusserung festgelegt wird. Bei einer Hofübergabe zu Lebzeiten, kommt hingegen der vertragliche Gewinnanspruch zum Tragen. Die Vertragsparteien sind in der Ausgestaltung des Anspruches frei, sofern die Pflichtanteile von Miterben nicht verletzt werden. Häufig wird der vertragliche in Anlehnung an den gesetzlichen Gewinnanspruch ausgestaltet. Der nachfolgende Artikel befasst

sich mit dem gesetzlichen Gewinnanspruch.

Auslösung des Anspruchs

Der Gewinnanspruch wird bei einem Verkauf der Liegenschaft oder eines Teiles davon, innerhalb von 25 Jahren, seit dem Erwerb zum Vorzugspreis, ausgelöst. Nebst dem Verkauf gilt auch jedes Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt als Tatbe-

stand für die Auslösung des Gewinnanspruchs.

Zudem werden auch die Enteignung, die Zuweisung zu einer Bauzone und die Zweckentfremdung als Tatbestand aufgeführt.

Massgebender Zeitpunkt, Fälligkeit und Gewinnberechnung

Ein Tatbestand für die Auslösung des Gewinnanspruchs kann sich oft über

«Auch eine Zweckentfremdung löst den Gewinnanspruch aus.»

längere Zeit hinziehen. Das Gesetz legt daher fest, welches der massgebliche Zeitpunkt für die Auslösung des Gewinnanspruchs ist. Dies ist nicht zu verwechseln mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit, also der Auszahlung des Gewinnanspruchs. Auch dieser ist im Gesetz geregelt. Weiter regelt das Gesetz auch, wie der Gewinn bei den verschiedenen Tatbeständen berechnet wird. Die nebenstehende Tabelle gibt einen Überblick zu den Unterschieden der vier Tatbestände.

Bei Fragen oder Berechnungen zum Gewinnanspruch unterstützen wir Sie gerne. Beratungsdienst ZBV: Telefon 044 217 77 33. ■

Übersicht Gewinnanspruchsrecht

	Massgebender Zeitpunkt	Fälligkeit	Gewinn
Verkauf	Vertragsabschluss (auch Vorvertrag)	Auszahlung Verkaufspreis	Verkaufspreis – Erwerbspreis ¹⁻⁴⁾
Enteignung	Einleitung des Verfahrens	Auszahlung Entschädigung	Entschädigung – Erwerbspreis ¹⁻⁴⁾
Zuweisung Bauzone (mit Ausnahmen)	Einleitung des Verfahrens	Nutzung als Bauland oder 15 Jahre nach rechtskräftiger Einzonung	Mutmasslicher Verkehrswert – Erwerbspreis ¹⁻²⁾
Zweckentfremdung	Berechtigung oder Ausführung der Zweckentfremdung	Handlung zur Zweckentfremdung	20x möglichen Ertrag der nicht landwirtschaftlichen Nutzung – Erwerbspreis ¹⁻²⁾

- ¹⁾ Wertmehrende Investitionen in das Objekt können zum Zeitwert abgezogen werden.
- ²⁾ Dem Erben steht ein Besitzdauerabzug von 2 Prozent für jedes volle Jahr zu, während dessen er Besitzer der landwirtschaftlichen Liegenschaft war.
- ³⁾ Kosten für notwendige Ausbesserungen an landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen können abgezogen werden, sofern die Liegenschaften aus der gleichen Erbschaft stammt und im Eigentum des Erben bleibt. Es werden die notwendigen Ausbesserungen zum Zeitpunkt des Verkaufes sowie die getätigten Ausbesserungen der letzten 5 Jahre berücksichtigt.
- ⁴⁾ Beim Erwerb einer gleichwertigen Ersatzliegenschaft kann der Kaufpreis des Ersatzgrundstücks oder des Gewerbes in Abzug gebracht werden.



Was muss als Gewinn bei einer Hofübergabe geteilt werden? Bild: pixabay



Christian Weber
Beratungsdienst ZBV