

Ertragswert – wann kommt dieser zur Anwendung?

Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. So die Definition des Ertragswertes gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) Art. 10. Basierend auf dem Ertragswertprinzip ist es Landwirten möglich, landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zu tragbaren Konditionen zu erwerben.

Festigung des bäuerlichen Grundeigentums

Hinsichtlich der Festigung des bäuerlichen Grundeigentums stellt die Übernahme landwirtschaftlicher Gewerbe innerhalb der Familie zum Ertragswert einen wesentlichen Grundpfeiler dar.

Insbesondere kann durch die Begrenzung der Übernahmewerte für Boden oder landwirtschaftliches Gewerbe und dem Tiefhalten der entsprechenden Belastungsgrenzen,

wesentlich einer Verschuldung der Landwirtschaft entgegengewirkt werden.

Ertragswert – Anwendungsbereiche

Der Ertragswert stellt eine Schlüsselgrösse verschiedener Vorschriften des Schweizer Agrarrechts dar. Eine hervorstechende Bedeutung hat der landwirtschaftliche Ertragswert durch seine Anwendung im landwirtschaftlichen Erbrecht und als Mass für die Belastung landwirtschaftlicher Kredite. In vielen weiteren Bereichen des Agrarrechts spielt der Ertragswert eine wichtige Rolle. So wird beispielsweise im Kanton Zürich der Ertragswert für die steuerrechtliche Vermögensfestsetzung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke beigezogen. In der Regel erfolgt auch eine Hofübergabe zu Lebzeiten des Übergebers zum Ertragswert. Nachfolgend eine (nicht abschliessende) Zusammenstellung zu Anwendungen in den Bereichen BGBB und Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG):

BGBB	Art. 11 und 17	Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe in der Erbteilung zum Ertragswert
	Art. 21	Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erbteilung zum doppelten Ertragswert
	Art. 42 und 44	Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert
	Art. 73	Belastungsgrenze, 135 Prozent vom landwirtschaftlichen Ertragswert (+ nichtlandwirtschaftlicher Ertragswert)
LPG	Hofübergabe zu Lebzeiten	Für Erb- und Vorkaufsfälle in der Regel zum Ertragswert
	Art. 37 und 38	Angemessene Verzinsung des Ertragswertes im Pachtzins

Ertragswertschätzung – Grundlagen und Vorgehen

Die vom Bund erlassene «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» vom 1. Februar 2004 kommt aktuell als Schätzungsgrundlage zur Anwendung. Jeder Schätzung hat eine gründliche Besichtigung der landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücke vorauszugehen. Jeder einzelne

Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes (Land, Ökonomiegebäude, Wohnhaus, Wald, ...) wird für sich nach den entsprechenden Vorschriften bewertet und objektiv nach ihrer nachhaltigen Ertragskraft eingeschätzt. Für die Berechnung des Ertragswertes des gesamten Gewerbes werden die Werte der einzelnen Elemente zusammengezählt. Die definitive Festsetzung des Ertragswertes, die

sogenannte Verfügung, obliegt der zuständigen Bewilligungsbehörde des Amtes für Landschaft und Natur ALN, Abteilung Landwirtschaft in Zürich. Ebenso bedarf die Festsetzung resp. Erhöhung der Belastungsgrenze einer amtlichen Verfügung durch das ALN.

Welche Unterlagen müssen bereitgehalten werden?

Nebst einem aktuellen Grundbuchauszug sollen allfällige Projektpläne, wenn vorhanden die alte Ertragswertschätzung (nicht älter als 5 Jahre, sofern keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden sind), allfällige Kaufverträge, Abtretungsverträge und Unterlagen zu Feld- und Waldzusammenlegungen bereitgehalten werden.

Der ZBV-Beratungsdienst steht Ihnen in Sachen Ertragswertschätzung gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren.

Tatjana Hans, ZBV Beratungsdienst