

## Finanzierungen über die Belastungsgrenze hinaus – geht das überhaupt?

Bekanntlich befinden sich die Hypothekenzinsen auf einem historischen Tiefzinsniveau und dies weckt bei gewissen investitionsfreudigen Unternehmern Gelüste nach Grossinvestitionen in Infrastrukturen oder Gebäude. Nun sind aber solchen Objekten, welche den Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) unterstellt sind, Grenzen bezüglich der Einräumung von Grundpfandsicherheiten gesetzt.

Im BGBB sind auch Bestimmungen enthalten, welche die Funktion einer Schuldenbremse innehaben. So kennen wir das bestens bekannte Ertragswertprinzip in der Schweizer Landwirtschaft. Reguläre landwirtschaftlich genutzte Objekte, wie Bo-

den, Ökonomiegebäude und das landwirtschaftliche Wohnen, der sogenannte landwirtschaftliche Normalwohnbedarf, können bis zum 1,35-fachen Ertragswert mit Grundpfandschulden belehnt werden.

Alle übrigen Objekte, welche der Gesamtbelastungsgrenze des BGBB unterstellt sind, dürfen bis zum ausgewiesenen Ertragswert mit Hypotheken belehnt werden. Eine aktuelle Ertragswertschätzung inkl. der bewilligten Neubauprojekte gibt die zukünftige Gesamtbelastungsgrenze vor.

Die finanzierende Bank ist bei der Vergabe von neuen Hypotheken angehalten, dieses Limit einzuhalten.

### **Zuerst Vorabklärungen mit der Bank treffen**

In unserem Berateralltag stellen wir hier und da fest, dass die Belastungsgrenze für die Finanzierung grösserer Investitionsvorhaben, z.B. Pachtlandkauf, nicht ausreichend hoch ist. In solchen Fällen sieht der Gesetzgeber eine Ausnahme vor. Sofern nämlich mit einer Planerfolgsrechnung die Tragbarkeit des Investitionsvorhabens mittel- bis langfristig nachgewiesen werden kann, erteilt die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde, Amt für Landwirtschaft Abteilung Boden- und Pachtrecht in Zürich, eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze. Nebst dem Tragbarkeitsnachweis verlangt

die Abteilung Boden- und Pachtrecht auch ein entsprechendes Begehren seitens der finanzierenden Bank. Aus Erfahrung empfiehlt sich daher, die Angelegenheit zuerst mit der Hausbank zu besprechen. Diese gibt vielfach sogleich auch die minimale, jährliche Pflichtamortisation der Hypothek bekannt.

Haben Sie in nächster Zeit grössere Investitionsvorhaben, so kann Sie der Beratungsdienst diesbezüglich gerne in den Bereichen Ertragswertschätzung, Tragbarkeitsberechnung sowie in baurechtlichen Fragen unterstützen. Ein Anruf unter 044 217 77 33 verschafft Klarheit.

Beratungsdienst, Lukas Baur