



# Fachteil Ertragswertschätzung

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177733 ■ www.zbv.ch

Ein Jahr Erfahrung mit dem neuen Schätzreglement

## Das neue Schätzreglement ist in der Praxis angekommen



Die Zweitwohnungen («Stöckli») auf den Betrieben können durch die Schätzung mit der neuen Anleitung zu massiv höheren Ertragswerten führen. Bild: pke

**Seit dem 1. April vor einem Jahr ist die neue Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft. Wir ziehen eine erste Bilanz und sagen wann es Sinn macht, eine Neuschätzung vorzunehmen.**

Am 1. April 2018 trat das neue Schätzreglement zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft. Bereits im Voraus und auch bei der Einführung, wurde viel darüber geschrieben und diskutiert.

Inzwischen hat sich die neue Anleitung etabliert und die Fragen zu den grösseren Änderungen wie z.B. die Bewertung einer zweiten Wohnung zu einem marktüblichen Mietzins auf dem Betrieb, sind eher seltener geworden.

### Dennoch offene Fragen ...

Trotzdem zeigt die Praxis, dass immer wieder Unklarheiten auftauchen, denen noch niemand begegnet ist, oder die in der neuen Schätzanleitung nicht eindeutig geregelt sind.

Im Artikel Ende April vor einem Jahr schrieb Markus Zoller, dass die Berechnung des Ertragswertes z.T. auf-

wendiger würde, weil u.a. neue Daten und Werte erhoben werden müssen. Die Praxis zeigt inzwischen, dass manchmal Grundlagen gefragt sind, die in der geforderten Detailliertheit nicht vorhanden sind. Es müssen dann zusätzliche Schätzungen oder Hilfskonstrukte erarbeitet und für die Berechnung der land- oder nichtlandwirtschaftlichen Ertragswerte herbeigezogen werden.

Ein wohl gutes Beispiel sind die mancherorts erstellten Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Landwirtschaftsgebäude. In der neuen Schätzanleitung ist anhand eines Beispiels klar vorgegeben, wie sie zu schätzen sind.

Dennoch fehlen vielerorts eindeutige Zahlen. Z.B. ist unklar, zu welchem Preis selber bezogener Strom bewertet werden soll, oder wie der Preis bei schwankenden Zahlungen je kWh berechnet werden soll.

So kam es im vergangenen Jahr nicht selten vor, dass man draussen auf dem Betrieb stand und nicht wusste, wie eine bestimmte Anlage zu bewerten ist und welche Daten dafür genau nötig sind. Zurück im Büro setzte man sich detailliert mit der Thematik auseinander und erfragte dann beim Kunden die zusätzlich geforderten Daten, um

den Ertragswert nachvollziehbar ausrechnen zu können.

### Neuschätzung ja oder nein?

Sicher stellt sich bei manchen die Frage, ob eine Neuschätzung angezeigt ist oder nicht? In untenstehender Aufzählung finden Sie einige Beispiele, wann eine Schätzung Sinn macht, oder sogar ein «Muss» ist und wann sie vielleicht Sinn macht und wann eher nicht.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die neu geschätzten Ertragswerte alle deutlich angestiegen sind. Insbesondere wurden sie dort um z.T.

## In diesen Fällen ist eine Neuschätzung ...

- ... ein Muss, oder zumindest sehr zu empfehlen:
  - Betriebsübergabe
  - Festsetzung einer neuen Belastungsgrenze (oft nötig, wenn zusätzliches oder neues Geld von Dritten benötigt wird, z.B. bei Zukauf von Grundstücken; bei Bauvorhaben oder anderen grösseren Investitionen)
  - neue Gewerbepachten
- ... sinnvoll:
  - Vorbereitung auf die Hofübergabe/-auflösung o.ä.m.: Eine Neuschätzung

- 5 bis 10 Jahre vor der Übergabe ist empfehlenswert.
  - Bei Investitionsfragen, wo eventuell zusätzliche finanzielle Mittel benötigt werden
- ... zur Zeit nicht angezeigt:
  - Hofübernahme vor wenigen Jahren
  - wenn derzeit kein Investitionsbedarf besteht, für den Geld von Dritten benötigt wird
  - wenn zur Zeit keine grösseren Veränderungen auf dem Hof anstehen ■

## Interview zum Fachteil

### François Bouquet

Teamleiter Boden- und Pachtrecht beim Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft in Zürich



«Die Wohnraumbewertung für nichtlandwirtschaftlichen Wohnraum ist einfacher.»

### Wie ist das Schätzen mit dem neuen Reglement angelaufen, welche Probleme sind aufgetaucht und konnten schon gelöst werden?

Das Reglement hat keine grossen Änderungen erfahren, weshalb keine Probleme daraus entstanden sind. Die Umstellung ist, nach unserer Einschätzung, auch bei den Beratern gut verlaufen.

### Welche Probleme sind mit dem neuen Reglement (noch) nicht gelöst, oder tauchen neu auf?

Der Aufwand für die Bodenbeurteilung hat zugenommen. Die Schätzung der Parkplätze ist nicht praxistauglich. Die Aufteilung auf Futter- und Strohlagerung und verschiedene Zuschläge führen zu einem unnötigen Detaillierungsgrad mit wenig Wirkung auf den Ertragswert.

### Gab es im vergangenen Jahr mehr Neuschätzungen im Vergleich zu den vorangehenden Jahren?

ein Vielfaches höher, wo vorher Zweitwohnungen (u.a. Stöckli) nur landwirtschaftlich bewertet waren, oder wo seit längerer Zeit keine Neuschätzung vorgenommen wurde.

Wenn Sie Fragen haben im Zusammenhang mit dem Ertragswert Ihrer

Es gab eine leichte Zunahme von ca. 15 Prozent.

### Was schätzen Sie am neuen Reglement positiv ein, was eher negativ/kritisch?

Die Wohnraumbewertung für nichtlandwirtschaftlichen Wohnraum ist einfacher. Der Wohnraum wird zudem nicht mehr nach landwirtschaftlichem Wohnraumbedarf und Betriebstyp bewertet, was ebenfalls eine Vereinfachung darstellt. Die Zusammenfassung der Kriterien für Ökonomiebauten in Kapitel 5 ist positiv. Die allgemein höheren Ertragswerte werden von den Landwirten im Zusammenhang mit Finanzierungsfragen positiv aufgenommen.

Kritisch beurteilen wir die Frage, ob die eine Wohnung landwirtschaftlich zu bewerten ist oder nicht. Dies hängt vom Gewerbebegriff (1 Standardarbeitskraft) ab. Dieses Kriterium hat eine grosse Wirkung auf den Ertragswert und kann in einzelnen Fällen zu Schwierigkeiten führen. ■

■ Philipp Keller, ZBV-Beratungsdienst



## Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

## «heimisch: die authentische Roadshow»

Bereits zum dritten Mal in Folge darf die Genossenschaft Migros Zürich den Zürcher Bauernverband in unseren Filialen mit der Roadshow «heimisch» begrüssen. Nachdem die Themen «Saat bis zum Brot» und «Fleisch» auf grosses Interesse der Migros-Kunden trafen, ist dieses Jahr das Obst im Fokus der Roadshow.

Nicht jeden Tag haben wir die Möglichkeit, direkt vor Ort Präsenz mit den Produzentinnen und Produzenten zu schaffen und somit die Regionalität sowie die Nähe zur Landwirtschaft den Kunden näher zu bringen.

Mit «heimisch» können wir gemeinsam mit dem ZBV den Kunden die Vorteile des Migros-Labels «Aus der Region» aufzeigen und ihnen das stetig wachsende Sortiment näherbringen. Der Kunde erfährt so, dass «Aus der Region» für frische und saiso-

«Mehr Regionalität, mehr Qualität»

nale Qualitätsprodukte aus der Region steht und die lokalen Betriebe unterstützt.

Ein weiteres Ziel ist es, bei den Konsumenten das Bewusstsein und Verständnis für nachhaltige Produktion zu stärken und ihren Einkauf der «Aus der Region»-Nahrungsmittel zu steigern. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen das ehrliche Gespräch mit den Bauern und empfehlen die Produkte so auch weiter.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Zürcher Bauernverband als Partnerorganisation führt zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Produkte punk-

to Nachhaltigkeit, Preis, Qualität, Verfügbarkeit sowie Profilierungs- und Innovationsoptionen.

Die Kundinnen und Kunden der Migros sollen den partnerschaftlichen Austausch zwischen der Detailhändlerin und der regionalen Landwirtschaft so spielerisch und unterhaltsam erfahren und beim Gang in den Supermarkt erleben.

Wir freuen uns auch in Zukunft auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit mit dem Zürcher Bauernverband. ■

Mattias Riedi, Leiter Marketing Fleisch/Geflügel/Fisch/Charcuterie Genossenschaft Migros Zürich

