



# Fachteil Bäuerliches Bodenrecht BGBB

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

Das bäuerliche Bodenrecht BGBB und sein Einfluss auf das Privateigentum

## Gewerbefeststellung und Auswirkungen auf die Praxis

**Die Frage, ob es sich bei einem landwirtschaftlichen Betrieb um ein Gewerbe handelt, ist in vielen Bereichen des privaten und öffentlichen Rechts von zentraler Bedeutung. Grund genug, sich mit der Thematik vertieft auseinanderzusetzen.**

### Ausgangslage

Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe «eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (1.0 SAK) nötig ist». Handelt es sich bei einem landwirtschaftlichen Betrieb um ein Gewerbe nach Art. 7 BGBB, ergeben sich viele Vorteile. Je nach Standpunkt kann sich der Gewerbestatus aber auch nachteilig auswirken. Konkrete Auswirkungen ergeben sich u.a. in den folgenden Bereichen:

### Anrechnungswert bei Hofübergaben

Bei Hofübergaben an einen selbstbewirtschaftenden Nachkommen kann dieser das Gewerbe zum Ertragswert (oder zu den Schulden, falls diese höher sind als der Ertragswert) übernehmen. Für den Abtreter ergeben sich somit insbesondere bei vorgängig zur Hofübergabe erfolgten Bauvorhaben zum Teil grosse Abschreiber an seinen Investitionen. Auch steht es ihm nicht frei, Teile des Betriebes an andere Kinder oder Dritte zu verkaufen.

### Zuweisungsanspruch bei Erbschaften

Ein Selbstbewirtschafteter und Erbe kann die Zuweisung eines sich in der Erbmasse befindlichen Gewerbes zum Ertragswert (oder zu den Schulden, falls diese höher sind als der Ertragswert) verlangen. Befindet sich in der Erbschaft ein Grundstück, so kann ein Erbe die Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, sofern er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Damit einher geht auch die Pflicht zum Verkauf unterhalb des Verkehrswertes für die Erbengemeinschaft.

### Vorkaufsrecht des Pächters

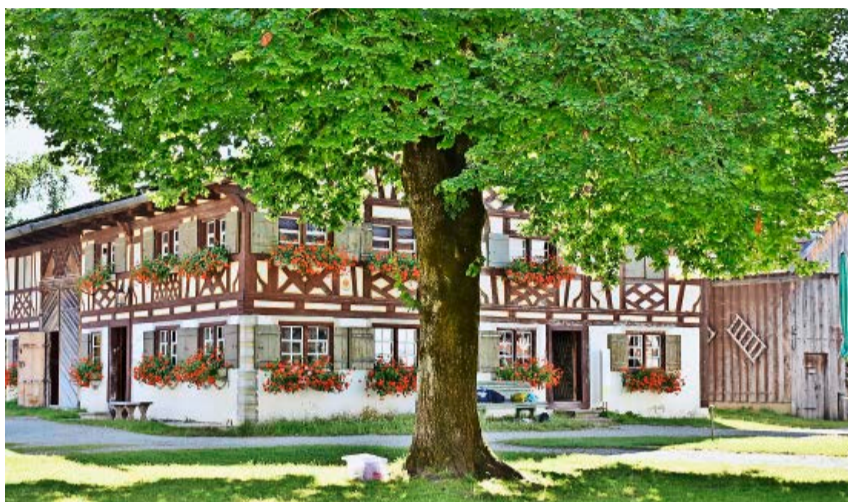
Ein Pächter hat das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück, sofern er es bereits für 6 Jahre gepachtet hat und Eigentümer eines Gewerbes ist. Der Eigentümer kann somit nicht frei entscheiden, an welche Person er sein Eigentum abtreten will.

### Pachtrecht

Der Pachtzins für ein Gewerbe ist tiefer als der Pachtzins, der sich aus der Verpachtung von Einzelgrundstücken ergeben würde. Zudem beträgt die Pachtdauer eines Gewerbes 9 Jahre, die von Einzelgrundstücken nur 6 Jahre.

### Raumplanung

Die Bewilligungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Gebäuden wird erschwert, wenn man als Landwirt über kein Gewerbe nach Bodenrecht verfügt. Im Kanton Zürich kann z.B. Wohnraum nur auf einem Betrieb mit 1.0 oder mehr SAK (nebst anderen Anforderungen) erstellt werden. Zudem kann ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb



Es bringt Vorteile, wenn der landwirtschaftliche Betrieb den Gewerbestatus erfüllt  
Bild: pixabay.com

wie z.B. eine Besenbeiz oder eine dem Hof angegliederte Schreinerei nur auf einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Gewerbestatus erstellt werden.

### Steuern und Besteuerung

Der Eigenmietwert kann unter Umständen (je nach Steueramt) bis um den Faktor zwei erhöht werden, wenn der Betrieb den Gewerbestatus nicht oder nicht mehr erfüllt. Dies wegen der Anpassung vom tieferen landwirtschaftlichen Eigenmietwert auf den höheren «normalen» Eigenmietwert von Privatliegenschaften.

### Investitionskredite und Subventionen

Investitionskredite und Starthilfedarlehen werden nur an Landwirte ausbezahlt, welche über ein Gewerbe mit mehr als 1.0 SAK verfügen. Die Finanzierung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben und Betriebsübernahmen wird so vereinfacht.

### Aktueller Stand der Gewerbefeststellung

Für die Festlegung der Betriebsgrösse mittels Standardarbeitskräften werden die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Anzahl der Nutztiere gemäss den in der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung definierten Faktoren zusammengerechnet. Dabei werden kleine Grundstücke (kleiner als 25 Aren landwirtschaftliche Nutzfläche; kleiner als 15 Aren Rebland) und für längere Zeit (mehr als 6 Jahre) zugepachtete Parzellen ebenfalls berücksichtigt. Zudem werden Zuschläge für Spezialkulturen, Reben, Bäume sowie Hang- und Steillagen im Berggebiet aufgerechnet. Anteile an Sömmerungen und Alpen sowie Wald werden ebenfalls angerechnet. Das Gesetz verlangt für die Berechnung der SAK eine landesübliche Bewirtschaftung. Durchschnittliche Bewirtschaftungsformen und nicht ausgefallene Einzelfälle sind gemäss Bundesgericht zu berücksichtigen. So wären z.B. Reben im Zürcher Weinland landesüblich und würden an die SAK angerechnet, nicht jedoch auf dem Hörnli



Reben werden nicht überall angerechnet.  
Bild: pixabay

oder am Bachtel. Zudem wird bei der Gewerbefeststellung auf das Betriebspotential und die aktuelle Bewirtschaftung abgestützt. Solange Einrichtungen für die Milchviehhaltung (Melkmaschine, Milchkühltank etc.) zweifelsfrei erhalten und einsatzbereit sind, werden Milchkühplätze angerechnet. Dies auch wenn vorübergehend keine Milchkühe im Stall stehen. Wurde die Milchproduktion jedoch schon vor vielen Jahren aufgegeben, so werden die Stallplätze nicht mehr als Milchkühplätze angerechnet. Dies insbesondere dann, wenn absehbar ist, dass im besagten Stall z.B. wegen zu schmalen Abmessungen der Stallplätze auch in Zukunft keine Milchkühe mehr gehalten werden können. Das Amt für Landwirtschaft des Kantons Zürich unterzieht im Rahmen eines Gewerbefeststellungsverfahrens obige Fragen einer detaillierten Prüfung.

### Gewerbebegriff bei weniger als 1 SAK

Seit 2013 haben die Kantone die Kompetenz, Betriebe bereits ab 0.60 SAK den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe zu unterstellen. Im Kanton Zürich wurde von dieser

## Interview zum Fachteil

Francois Bouquet

Dipl. Ing.-Agr ETH  
Teamleiter Boden- & Pachtrecht ALN



«Bei unklarer Ausgangslage betreffend dem Gewerbestatus eines Betriebes lassen sich mit einer Gewerbefeststellung mühsame Gerichtsverfahren vermeiden.»

### Wie muss man sich eine Gewerbefeststellung konkret vorstellen?

Zunächst werden alle verfügbaren Daten zusammengetragen. Sind noch tierschutztaugliche Ställe vorhanden, die nicht belegt sind? Gibt es weitere bedeutende Aktivitäten wie Verkauf ab Hof etc., die zu berücksichtigen sind? Wieviel gesichertes Pachtland ist vorhanden? Soll das Resultat in einer rekursfähigen Verfügung festgehalten werden, wird der Sachverhalt in jedem Fall anhand eines Augenscheines auf dem Betrieb verifiziert.

### Weshalb muss bei Bauvorhaben zuweilen eine Gewerbefeststellung erfolgen?

Das Raumplanungsrecht bestimmt, dass die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs oder die Erstellung von Wohnraum nur auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe möglich ist. In kritischen Fällen muss eine Gewerbefeststellung als Grundlage für die baurechtliche Bewilligungsbehörde erfolgen.

### Gibt es noch andere Gründe für eine Gewerbefeststellung?

Kompetenz jedoch bis anhin nicht Gebrauch gemacht und eine zukünftige Absenkung des Gewerbebegriffes ist nicht sehr wahrscheinlich. Haben Sie weitere Fragen zur Gewerbedefinition

Es lassen sich fünf Bereiche aufzählen, in denen sich die Frage des Gewerbes stellt. Vorkaufsrechte von Pächtern, Verwandten und Miteigentümern, im landwirtschaftlichen Pachtrecht, im Ehegüterrecht, im Raumplanungsrecht und im Steuerrecht.

### Wie lange dauert eine solche Feststellung und was sind die Kosten?

Eine Feststellung dauert in der Regel 3 bis 5 Wochen. Die Kosten richten sich nach dem Aufwand und liegen im Bereich von Fr. 400.– bis Fr. 800.–.

### Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) können zuweilen einen massiven Eingriff in die Eigentumsverhältnisse der Betroffenen darstellen. Was raten Sie den Betroffenen?

Viele Fragen im Bereich des BGBB sind zivilrechtlicher Art. Diese werden ohne Zutun der kantonalen Behörden und im Streitfall gerichtlich entschieden. Eine professionelle Beratung in wichtigen Entscheiden, wie zum Beispiel einer Hofübergabe, lohnt sich in jedem Fall. ■

oder zu anderen Themenbereichen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGBB? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

■ Christoph Hagenbuch

## Kommentar der Woche

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

## Landdienst statt Klima-Demos

«Lieber Mithilfe im Landdienst als demonstrieren zu gehen.»

luxuriösen Ferien oder Zeitvertrieb am Handy hier in der Schweiz Hand an? Zum Beispiel im Landdienst, bei Erntearbeiten wie die Heu-, Kartoffel-, Apfel- oder Traubenernte.

Helfer gesucht auf [www.agriviva.ch](http://www.agriviva.ch)

Für mich sind diese Demos eine neue Form der 68er-Bewegung mit dem Hauptziel der schleichenden Enteignung bzw. Einführung des Kommunismus. Das Klima können wir nie Bändigen und aus zahlreichen alten Chroniken ist zu entnehmen, dass Wetterex-

treme zu allen Zeiten gehörten. Ich vertraue der Zusage Gottes: Solange die Erde besteht, soll es immer Saat und Ernte, Kälte und Hitze, Sommer und Winter, Tag und Nacht geben.

Das gibt Zuversicht zum Säen! Lesen wir vertrauensvoll mehr in der Bibel und beachten weniger die Schlagzeilen der Medien!

In diesem Sinne verabschiede ich mich als zurücktretendes Vorstandsmitglied des ZBV. ■

Michael Welz, Landwirt und alt Kantonsrat EDU Oberembrach

