



Fachteil Administrative Bestimmungen

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 217 77 33 ■ www.zbv.ch

Die Aufnahme von Fremdkapital in der Landwirtschaft ist an viele Formalitäten geknüpft

Formalitäten bei der Finanzierung von Bauprojekten



Nebst den baurechtlichen müssen auch die finanziellen Formalitäten eingehalten werden. Bild: stocke.adobe.com

Wer schon mal ein Bauprojekt in der Landwirtschaftszone realisiert hat, weiss, die formalen Hürden für eine Baubewilligung sind hoch und werden immer höher. Was oftmals in diesem Prozess untergeht, ist die frühzeitige Planung der Finanzierung des Bauprojektes.

Nach Monaten oder gar Jahren der Planung und Baueingabe mit diversen Änderungsforderungen und Einschränkungen ist es endlich soweit. Die Baubewilligung ist da! Nun gilt es noch die letzten Auflagen für die Baufreigabe zu erfüllen und mit dem Bau anzufangen. Zudem noch schnell die Finanzierung mit der Bank besprechen. Doch da tauchen neue Auflagen auf, welche noch erfüllt werden müssen:

Belastungsgrenze für die Hypothek

Eine Hypothek für einen Landwirtschaftsbetrieb darf grundsätzlich nur bis zur Belastungsgrenze gewährt werden. Diese Belastungsgrenze wird bei einem Bauprojekt in der Regel neu geschätzt, wobei das Bauprojekt bereits in die Schätzung miteinbezogen wird.

Um die Belastungsgrenze zu ermitteln, muss eine Ertragswerterschätzung erstellt werden. Dies erfordert in der Regel eine Aufnahme der Betriebsbestandteile vor Ort. Wenn eine relativ aktuelle Schätzung vorhanden ist, kann diese allenfalls ohne Betriebsbesuch aktualisiert werden. Anschliessend wird diese Schätzung beim Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft, zum Erlass einer Verfügung eingereicht. Damit das Bauprojekt in der Verfügung berücksichtigt werden kann, muss die Baubewilligung vorliegen. Damit die Verfügung mit dem Erlass sofort rechtskräftig wird, braucht es einen vorgängigen Rekursverzicht des Grundeigentümers. Zudem benötigt das ALN von der finanzierenden Bank das entsprechende Einverständnis, dass die Belastungsgrenze bei Baubeginn direkt auf den Wert nach Bauprojekt erhöht werden kann (Praxis Kanton Zürich). Eine Kopie der Verfügung wird dann dem Grundbuchamt, der finanzierenden Bank und dem Grundeigentümer zugestellt, damit die neue Belastungsgrenze im Grundbuch eingetragen und der Schuldbrief erhöht werden kann.

Vorübergehende Überschreitung der Belastungsgrenze

Für den Fall, dass die Hypothek bis zur Belastungsgrenze nicht ausreicht, kann bei der Abteilung Landwirtschaft eine

vorübergehende Überschreitung der Belastungsgrenze beantragt werden. Für ein solches Gesuch muss mit einer Tragbarkeitsrechnung aufgezeigt werden, dass die Verschuldung für den Betrieb tragbar ist und die Hypothek innerhalb von maximal 25 Jahren bis auf die Belastungsgrenze abbezahlt wird.

Investitionskredit (IK)

Gestützt auf die Strukturverbesserungsverordnung bietet die Zürcher Landwirtschaftliche Kreditkasse (ZLK) zinslose Investitionskredite an, welche ausserhalb der Belastungsgrenze liegen dürfen. Um einen Investitionskredit bei der ZLK beantragen zu können, muss der Gesuchsteller ein landwirtschaftliches Gewerbe (mind. 1 SAK) selber betreiben. Weiter muss er über eine landwirtschaftliche Grundausbildung oder eine gleichwertige Ausbildung verfügen. Alternativ kann auch eine mindestens 3-jährige, erfolgreiche Betriebsführung geltend gemacht werden. Zudem müssen die Finanzierung und Tragbarkeit ausgewiesen sein.

Um einen IK zu erhalten, muss ein Gesuch bei der ZLK eingereicht werden. Eine erforderliche Beilage ist die Tragbarkeitsrechnung, welche aufzeigt, dass der Betrieb nebst allen betrieblichen Kosten auch die neuen Schulden bedienen und insbesondere die Tilgungsraten für den IK abbezahlen kann. In der Regel wird eine solche Tragbarkeitsrechnung durch eine landwirtschaftliche Beratungsstelle erstellt.

Das Gesuch bei der ZLK wird von der Geschäftsstelle bearbeitet und dem Ausschuss zur Genehmigung vorgelegt. Für Kredite ab CHF 500 000.– muss zudem noch das BLW die Genehmigung erteilen.

Wichtig: Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der IK rechtskräftig verfügt ist. Als Baubeginn zählen auch vorgängige Abbrucharbeiten, der Aushub oder die Unterzeichnung von Vorverträgen.

Subventionen

Insbesondere im Hügel- und Berggebiet können Subventionen für landwirtschaftliche Bauten beantragt werden. In einigen speziellen Fällen (z.B. amoniakmindernde Massnahmen) gibt es auch im Talgebiet noch Subventionen. Wird nebst dem kantonalen Beitrag auch ein Bundesbeitrag beantragt, muss dies bereits bei der Ausschreibung des Bauprojektes erwähnt werden. Wird dies vergessen, muss nachträglich noch eine korrigierte Ausschreibung im Amtsblatt publiziert werden.

Die Abteilung Landwirtschaft prüft die eingehenden Subventionsgesuche

und stellt die Anträge an die zuständigen Stellen. Für die kantonalen Beiträge ist dies bis CHF 100 000.– die Leiterin der Abteilung Landwirtschaft, bis CHF 500 000.– der Chef des ALN und für Beiträge über CHF 500 000.– der Regierungsrat. Für den Antrag für Bundessubventionen wird ein Gesuch ans BLW gestellt.

Wichtig: Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Subventionen rechtskräftig verfügt sind.

Frühzeitig Finanzierung prüfen und beantragen

Sowohl die Erstellung einer Ertragswerterschätzung oder Tragbarkeitsrechnung durch eine landwirtschaftliche Beratungsstelle als auch die Prüfung und Genehmigung der Gesuche durch die Sachbearbeiter, Behörden und Gremien brauchen Zeit. Um Verzögerungen beim Bau zu verhindern, wird die Finanzierung am besten vor der Baueingabe geplant und gleichzeitig mit der Baueingabe beantragt.

Der Beratungsdienst vom ZBV unterstützt Sie gerne im Finanzierungsprozess. ■ Christian Weber, ZBV-Beratungsdienst

Interview zum Fachteil

Wilfried Kägi

Geschäftsführer ZLK



«Vor der IK-Bewilligung darf auch keine Bestellung unterschrieben werden.»

Wie lange dauert es in Regel von der Gesucheingabe bis zur definitiven Auszahlung des Kredites?

Im Durchschnitt dauert dies ca. 100 Tage. Diese Dauer ist allerdings von Fall zu Fall sehr unterschiedlich. Wenn ein Gesuch relativ vollständig eingereicht wird und die noch benötigten Unterlagen schnell nachgereicht werden, sind wir deutlich schneller. Bei grösseren Projekten (über CHF 500 000.–) dauert es in der Regel etwas länger, da auch noch das BLW die Gesuche beurteilen muss.

Wie haben sich die Bearbeitungszeiten von IK-Gesuchen in den letzten Jahren verändert?

Erstaunlicherweise sind die Bearbeitungszeiten etwas kürzer geworden. Wir machen die Erfahrung, dass viele Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen sich im Büro besser auskennen als früher und dadurch die Qualität der eingereichten Unterlagen sich entsprechend verbessert hat. Auch führt ein enger und vertrauensvoller Austausch mit den Beratungspersonen der Bauernfamilien vielfach zu verkürzten Bearbeitungszeiten – das funktioniert sehr gut.

Welches sind die häufigsten Fehler bei einer Gesuchseingabe?

Bei den Gesuchen gibt es eigentlich kaum Fehler. Dass noch Unterlagen nachgereicht werden müssen, ist normal und auch kein Problem.

Hingegen kommt es in letzter Zeit häufiger vor, dass die Gesuche sehr spät eingereicht werden (z.B. wenn die Baubewilligung bereits erteilt wurde), Gründe dafür sind unklar.

Welche Tipps kannst Du an die Gesuchsteller von Investitionskrediten geben?

Am wichtigsten ist es, dass nicht vor der Bewilligung des Kredites begonnen wird. Dies gilt sowohl bei Bauprojekten, aber auch beim Kauf von Maschinen/Innenmechanisierung (z.B. Schleppschlauchfass oder Melkroboter).

Es darf vor der Kreditbewilligung auch keine Bestellung oder kein Kaufvertrag unterschrieben werden, da wir sonst keinen Kredit mehr geben dürfen. Es empfiehlt sich daher frühzeitig mit uns oder einer landwirtschaftlichen Beratungsstelle Kontakt aufzunehmen. ■



Kommentar der Woche

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

Verantwortung übernehmen

Sie arbeiten im Haus und im Garten, betreuen die Kinder und helfen auf dem Hof. Einige machen das Büro und die Buchhaltung, andere arbeiten noch extern, aber meistens mit einem reduzierten Pensum. Die Tage unserer Bäuerinnen sind gefüllt und die Zeit vergeht wie im Flug.

Unfall, Invalidität, Trennung oder Scheidung sind Begriffe, die negativ hinterlegt sind. Wir denken nicht gerne daran und nicht selten fehlt die dafür benötigte Absicherung. Gespräche darüber sollten früh stattfinden. Am liebsten schon bei der Übernahme eines gemeinsamen Betriebs. Zu früh ist es nie, zu spät aber leider sehr oft, was einschneidende Konsequenzen für die Betroffenen hat und die wirtschaftliche Situation radikal verändern kann. Wer führt den Betrieb weiter? Muss eine externe Hilfe eingestellt werden? Wie kann eine weitere Wohngelegen-

«Was morgen sein wird, weiss niemand, daher ist es sehr wichtig, dass die ganze Bauernfamilie vernünftig abgesichert ist.»

heit finanziert werden? Was passiert mit den Kindern und deren Ausbildung? Wer schaut zu den betagten Eltern? Solche Fragen stellen sich und es ist für alle Beteiligten einfacher, die Bedürfnisse schon früh abzuklären und eine vernünftige Lösung zu finden, als im Notfall alleine oder mit einem teuren Anwalt handeln zu müssen. Ob dann noch ein gangbarer Weg gefunden werden kann, ist eher zweifelhaft und sollte eine angespannte Situation nicht noch zusätzlich belasten. Unsere jungen Bauern und Bäuerinnen werden

gut ausgebildet und sind bereit, Verantwortung zu tragen und gleichberechtigte Partner zu werden. Unter «meinesituation.ch» findet man Informationen, die von SBV, SBLV, Prométerre und der Agrisano zusammengetragen wurden, auf die schweizerische Landwirtschaft zugeschnitten. Es wäre schön, wenn wir Älteren unsere Jungen entlasten und ihnen ein gutes Vorbild wären, indem wir früh regeln, was zu regeln ist – die Vorsorge fürs Alter gehört ebenso dazu wie jene zur Absicherung der Partnerin oder des Partners. ■

Theres Weber-Gachnang
Präsidentin ZLV
Uetikon am See

