



Fachteil Erbrecht Hofübergabe

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177 733 ■ www.zbv.ch

Wenn sich besondere Regelungen empfehlen

Die besonderen erbrechtlichen Bestimmungen bei Hofübergaben

Das allgemeine Erbrecht besagt im Art. 617 des ZGB, dass Grundstücke den Erben zum Verkehrswert anzurechnen sind, der dem Grundstück im Zeitpunkt der Teilung zukommt. Ohne das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) würde dies auch für landwirtschaftliche Grundstücke (sprich Bauernhöfe) gelten, indem diese dem Übernehmer nur zum Verkehrswert zuzurechnen sind.

Eine Hofübernahme zum Verkehrswert ist unwirtschaftlich. Das im Jahre 1994 in Kraft getretene BGBB enthält erbrechtliche Bestimmungen, welche einen Hof schützen und eine wirtschaftliche Fortführung sichern sollen. Entscheidende Bestimmungen finden sich in Art. 11 und Art. 17: «Liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe vor, so kann jeder Erbe verlangen, dass ihm dieses in der Erbteilung zugewiesen wird, wenn er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint.» Und «das landwirtschaftliche Gewerbe wird dem selbstbewirtschaftenden Erben zum Ertragswert an den Erbteil angerechnet».

Diese erbrechtliche Festlegung hat auch Einfluss auf die lebzeitigen Hofübergaben. Denn wenn ein Hof lebzeitig unterhalb des Anrechnungspreises, der später in der Erbteilung gelten würde, abgetreten wird, so kann man später in der Erbteilung darauf zurückkommen. Der lebzeitig geschenkte Teil gilt später als Erbvorbezug. Die gesetzlichen Erben sind später verpflichtet, alles gegeneinander auszugleichen, was ihnen zugewendet wurde. Lebzeitige Übernahme bedeutet eine Vorwegnahme einer erbrechtlichen Hofübernahme.

Für den Kreis der Vorkaufsberechtigten Personen (lebzeitige Übernahme) stellt das Gesetz in Art. 42 denn auch dieselben Bedingungen, die später bei den Erben gelten.

Damit die Vorzugsbedingungen gelten, wird Gewerbegrösse verlangt. Der Hof muss somit mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) umfassen. Betriebsnotwendige Gebäude müssen vorhanden sein oder erstellt werden können. Bei erbrechtlicher Übernahme muss die Gewerbe-Eigenschaft zum Zeitpunkt des Erbanges (d.h. vor der allenfalls deutlichen späteren Erbteilung) vorliegen, bei lebzeitiger Abtretung bei Vertrags-Unterzeichnung.

Es wird zudem **Selbstbewirtschaftung** verlangt, somit kann der Hofübernehmer den Hof bis zur Erbteilung nicht verpachten. Durch eine DZ-Berechtigung ist der Beweis der Selbstbewirtschaftung erbracht. Bei erbrechtlicher Übernahme muss man dem Übernehmer zukunftsgerichtet glauben. Zur Sicherung besteht ein 10-jähriges Verkaufs-Verbot und ein Kaufrecht für selbstbewirtschaftende Miterben.

Zudem wird Eignung verlangt, was grundsätzlich eine Grundausbildung, die zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt, bedeutet. Berufspraxis und Sonderkenntnisse zählen mit.

Weitere Bestandteile (im Erbfall oder lebzeitig)

Wer den Hof zum Ertragswert erhält, kann gleichzeitig das Betriebsinventar zum Nutzwert erhalten (Art. 15 und Art. 51, BGBB). Ebenso können landwirt-



Eine Hofübergabe kann erbrechtliche Fragen auslösen. Bild: Adobe Stock

schaftliche Nebenbetriebe (ein Restaurantbetrieb, eine Metzgerei, ...), die eng mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe verbunden sind, zum Verkehrswert übernommen werden.

Als Betriebs-Einheit gilt das persönliche Eigentum. Befinden sich weitere Grundstücke des Hofes im Eigentum des Ehepartners, so sind diese nicht Gewerbe-Bestandteil für die Übernahme (bei der SAK-Berechnung werden sie bezüglich der betrieblichen Einheit eingeschlossen). Diese können jedoch als sogenannte «landwirtschaftliche Grundstücke» separat zum doppelten Ertragswert übernommen werden.

Ausgleich mit Gewinnanspruch

Indem bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe zu einem Wert unter dem Verkehrswert gegeben wird, werden die Miterben möglicherweise benachteiligt, nämlich dann, wenn es zu einem Fremdverkauf kommt. Die Miterben erhalten deshalb per Gesetz ein Gewinnanspruchsrecht für 25 Jahre. Bei lebzeitiger Abtretung ist der Gewinnanspruch nicht gesetzlich vorgegeben. Er muss demzufolge im Abtretungsvertrag vereinbart werden, so man will.

Überdies gelten zusätzlich die Rechte des Zivilgesetzbuches auf Ausgleich respektive den Pflichtteil. Diese können von den Miterben bis zur Erbteilung geltend gemacht werden.

Nicht erfüllte Bedingungen

Es kann gut sein, dass man bei der lebzeitigen Hofübernahme alle Bedingungen für den Vorzugspreis erfüllte. Nach verstrichener Zeit und in der späteren Erbfolge respektive Erbteilung werden aber eine oder mehrere Bedingungen nicht mehr erfüllt (Aufgabe Tierhaltung, Unterschreitung SAK-Grenze, Aufgabe der Selbstbewirtschaftung). Man würde den Miterben einen Ausgleich bis zum Verkehrswert schulden. Nichtsdestotrotz wünschte man, solche Betriebe könnten wirtschaftlich weiter existieren. Dazu können vorbeugend Massnahmen getroffen werden.

Erstens kann im lebzeitigen Abtretungsvertrag der Übernehmer entlastet werden durch Befreiung von der **Ausgleichungs-Pflicht** bezüglich der freien Quote. Die frei verfügbare Quote darf er behalten. Im neuen, ab 2023 geltenden Erbrecht steigt die freie Quote bezüglich der Geschwister (Miterben) von 25 Prozent auf 50 Prozent. Es muss so nur noch 50 Prozent vom Mehrwert (Differenz Verkehrswert Hof-Übernah-

mewert Hof) mit den erbberechtigten Geschwistern geteilt werden.

Zweitens bietet sich der **Erbvertrag** an. Dazu müssen die Geschwister mündig sein, ansonsten dieser nicht für alle bindend abgeschlossen werden kann. Es wird darin z.B. festgehalten, dass die Miterben den Preis des übernommenen Hofes allseits anerkennen. Sie anerkennen dies sowohl betreffs des allfälligen Mehrwertes im Zeitpunkt der Übertragung als auch falls sich zwischenzeitlich bis zur späteren Erbteilung weitere Mehrwerte ergeben (z.B. Flächenteil des Betriebszentrums in der Bauzone mit steigenden Baulandpreisen).

Im Gegenzug kann man einen Gewinnanspruch der Miterben festlegen. Dies, um im Falle eines möglichen, gewinnbringenden Verkaufes durch den Übernehmer alle gleich zu behandeln.

Vorliegend wurde nur ein Teil der erbrechtlichen Bestimmungen bei Hofübergaben diskutiert. ■ Markus Zoller

Interview zum Fachteil

Ruedi Suter

Landwirtschaftliche Beratungen
Goldingen



«Mit Erbverträgen können mögliche Streitigkeiten bei der Erbteilung ausgeschlossen werden.»

Werden im Zusammenhang mit Hofübergaben öfters Erbverträge abgeschlossen? Wird das eher zunehmen, wie ist die Tendenz?

Grundsätzlich ist es zu begrüssen, wenn die Fragen der Hofübergabe zu Lebzeiten nicht nur zwischen Abtreter und Erwerber, sondern mit allen Familienangehörigen diskutiert werden.

Falls sich daraus gewisse erbrechtliche Konsequenzen, wie Verletzung möglicher Pflichtteilsansprüche der anderen Erben, ergeben, so ist der Abschluss eines Erbvertrages zu empfehlen.

Welche Aspekte werden am ehesten in solchen Erbverträgen geregelt?

Meistens wird eine Begünstigung des überlebenden Ehepartners des Abtreters und die Anerkennung des festgelegten Abtretungspreises in der späteren Erbteilung rechtsverbindlich stipuliert.

Wie sind die Erfahrungen mit solchen Erbverträgen zu werten?

Mit den Erbverträgen können mögliche Streitigkeiten bei der späteren Erbteilung ausgeschlossen werden. In manchen Fällen, wie zum Beispiel je nach Alter der Eltern, ist es schwierig, eine vollständige und korrekte Erbteilung vorauszu sehen. Nach dem Abschluss eines Erbvertrages sind zwar Anpassungen

möglich, aber nur mit Zustimmung aller Vertragsparteien.

Was soll man speziell beachten, wenn man einen Erbvertrag im Zusammenhang mit einer Hofübergabe abschliessen will? Oder empfehlen Sie andere Lösungswege, um einen Hof zum Ertragswert übertragen zu können, auch wenn die gesetzlichen Bedingungen (z.B. Gewerbe-Grösse) nicht erfüllt sind?

Falls beim festgelegten Abtretungspreis eine Pflichtteilsverletzung der anderen Erben bestehen könnte, dann ist der Abschluss eines Erbvertrages sehr zu empfehlen. Liegt die «Begünstigung» des Erwerbers im Rahmen der verfügbaren Quote, so kann eine Befreiung der Ausgleichspflicht im Abtretungsvertrag formuliert oder in einer letztwilligen Verfügung (Testament) stipuliert werden.

Was ist bei lebzeitigen Hofübergaben hinsichtlich des Erbrechtes besonders zu beachten?

Den Eltern (Abtretern) soll nach der Hofübergabe eine genügende Altersreserve verbleiben und die Schuldenlast soll für den Übernehmer aber tragbar bleiben und nicht zuletzt sollen die Erbsprüche der anderen Kinder nicht geschmälert werden. ■



Kommentar der Woche

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

Den (rostigen) Nagel auf den Kopf getroffen!

Vor ca. 3 Wochen habe ich am selben Tag mehrere Couvert vom AWEL erhalten mit eingezeichneten Standorten des Neophyten: Schmalblättriges Greiskraut. Das giftige Kraut ist leberschädigend und kann die Gesundheit von Mensch und Tier gefährden. Für den Menschen über kontaminierte Milch. In Gesprächen mit Berufskollegen aus der Nähe musste ich feststellen, dass ich nicht als einziger die Aufforderung zur Bekämpfung erhalten habe. In einem telefonischen Gespräch mit der wissenschaftlichen Mitarbeiterin Kathrin Fischer (Biosicherheit AWEL), welche den Brief höchstpersönlich verfasst hat, wurde mir erklärt, dass sich der Kanton durchaus bewusst sei, dass der Verursacher die öffentliche Hand ist und sie die Bekämpfung auf die Landwirtschaft abschiebt. Dies wurde auch deutlich im Satz: «Die Bekämpfung obliegt dem Grundeigentümer/Bewirtschafter.» Das der Kanton die Neophy-

«Der Kanton soll nicht nur Briefe verschicken, sondern handeln.»

ten-Problematik nicht im Griff hat, wird weitere folgenreiche Konsequenzen haben. So sind die BFF entlang der Strassen stark gefährdet für die unkontrollierte Ausbreitung. Unter dem Vorwand «Sicherheit geht vor» werden im Winter fast ausnahmslos alle Strassen mit Unmengen von Salz schwarz geräumt.

Die von vielen Salz im Winter ausgedörrten Strassenränder bieten ideale Voraussetzungen für unerwünschte Pflanzen und Unkräuter. Mit der jetzigen Strategie, eine ökologische Aufwertung der Grünflächen (später Schnitzeitpunkt) entlang von öffentlichen Strassen zu erreichen, schiebt man

sich selber ins Knie. Wäre hier Einsicht vonseiten des BAFU mit einem Schritt zurück nicht zielführender? Mit dem Mähen aller Strassenränder/Autobahnzäune und nicht nur den Flächen, welche maschinell gemäht werden, vor dem Verblühen würde ein grosser Teil der problematischen Neophyten eingedämmt.

Ich bin überzeugt, mit diesen Massnahmen eine positive Wirkung bei den bestehenden, standortgerechten Biodiversitäts-Förder-Flächen zu erreichen und sie in ihrer Qualität und Reinheit zu erhalten. ■

Peter Bossert
Wädenswil

