



Fachteil Ertragswertschätzung

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 217733 ■ www.zbv.ch

Landwirtschafts-Betriebe neu bewerten

Revision der Schätz- methode «Ertragswert»



«Solche Höfe erhalten einen neuen Ertragswert». Bild: ZBV

Letztmals wurde die «Ertragswert-schätzung» auf das Jahr 2004 revidiert. Der Ertragswert ist in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) definiert und wird gemäss einer Anleitung geschätzt.

Wie im nebenstehenden Interview erwähnt, unterliegen derartige Anweisungen einer gelegentlichen Überprüfung. Im Auftrag des Bundesamtes für Landwirtschaft hat eine Arbeitsgruppe mit verschiedenen Untergruppen unter dem Vorsitz der Agroscope Tänikon die Revision vorangetrieben. Der revidierte Vorschlag muss vom Bundesrat noch freigegeben werden.

Eine Bedeutung hat der «Ertragswert eines Bauernhofes» in erster Linie in den Bestimmungen des Bäuerlichen Bodenrechtes (BGBB) (siehe Tab 1). Mit der Revision wird somit v.a. bezweckt, das BGBB adequat umzusetzen. Andere Rechtsgebiete wie etwas das Steuerrecht nimmt auch Bezug auf den Ertragswert, muss sich aber nicht zwangsläufig danach orientieren.

Die landwirtschaftliche Ertragswert-schätzung weist die Züge einer «Unternehmensbewertung» auf. Sie soll die zukünftig zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung der Branche einbeziehen. Sie unterscheidet sich von einer Privat-Immobilienbewertung, bei der die Marktentwicklung aus Angebot und Nachfrage (Standort, Bodenpreise) stark Einfluss nehmen. Die Bewertung hat objektiv zu sein, d.h. unabhängig von der Betriebsführung oder dem Buchhaltungs-Ergebnis.

Allgemein bedeutende Änderungen

Zu den allgemeinen Änderungen zählt der wie im Interview erwähnte angepasste Kapitalisierungs-Zinssatz von neu 4,24 Prozent (gegenüber früher von 4,41 Prozent). Umfassend landwirtschaftlich werden nur noch die «landwirtschaftlichen Gewerbe» (mehr als eine Standard-Arbeitskraft [SAK] umfassend)

bewertet. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Betriebe mit weniger als 1 SAK) wird nur der Boden und das Ökonomiegebäude zum Ertragswert berechnet. Bei den Wohnungen werden alle Wohnungen, auch diejenige des Betriebsleiters, aufgrund des höheren privaten Mietwertes berechnet. Insofern erlangt der SAK-Wert des Betriebes eine höhere Bedeutung.

Zudem steigt das «Wertniveau» (höhere Bewertung), weil aufgrund der Buchhaltungs-Auswertungen der Agroscope die Produktivität und der Cashflow der Betriebe zugenommen habe. Ebenso erhält der Boden als wichtiger Produktionsfaktor innerhalb der Schätzung wieder einen höheren Wertanteil.

Fazit und Beurteilung eines Schätzers

In aktuell laufenden Kursen zeigt der Schweizer Bauernverband (SBV) die Änderungen auf. Diese sind gesamthaft für den Schätzer nachvollziehbar und einleuchtend. Durch die neu gesetzten Schranken wird es eine leichte Einschränkung des landwirtschaftlichen Wohnraumes geben. Die Berechnung des Wohnraumes wird etwas aufwendiger und schwieriger werden, da man jetzt auch darauf angewiesen ist, die für den Betrieb relevante SAK-Grösse zu wissen. Im Zweifelsfall ist eine Feststellungs-Verfügung vom Amt nötig, damit festgestellt werden kann, ob der Betrieb als Gewerbe anerkannt ist oder nicht. Der klare Vorteil ist, dass man sich wieder schweizweit auf eine einheitliche und objektive Bewertung einigen kann, bei der die Branche selber massgebend mitbestimmt hat. Die Revision der Schätzmethode hat auch Auswirkungen auf die Pachtzins-Berechnungen, worauf hier nicht eingetreten wird. Wer seinen Hof noch ordnungskonform nach alter Schätzmethode übergeben möchte, für den wird die Zeit knapp, denn ab 1.4.18 soll nach Fahrplan die revidierte Methodik ab sofort Gültigkeit haben (gilt somit für Vertrags-Unterzeichnungen ab 1.4.2018). ■ Markus Zoller, ZBV

Tabelle 1: Die Bedeutung des Ertragswertes

Verkaufspreis «Landw. Gewerbe» zu Lebzeiten an ein selbstbewirtschaftendes Familien-Mitglied
Anrechnungswert des Gewerbes an selbstbewirtschaftenden Erben
Analog bei: Vorkaufsrecht, Auflösung von Miteigentum/Gesamteigentum, Kaufrecht, Rückkaufsrecht
Basis für die Belastungsgrenze (Finanzierung)
Pachtzins eines landwirtschaftlichen Gewerbes, resp. teilw. für landw. Grundstücke

Erwartete Auswirkungen auf den Ertragswert ausgewählter Betriebs-Typen	Erhöhung Ertragswert gegenüber 2004
Milchvieh, 46 Kühe, 32,3 ha, Talzone	11 Prozent
Ackerbaubetrieb mit Milchvieh, 23,6 ha, Talzone	16 Prozent
Reben, Mutterkühe, 15,8 ha, Talzone	24 Prozent
Mutterkühe, Verkaufsräume, 21,7 ha Talzone	24 Prozent
Milchvieh, 22 Kühe, 22,7 ha, Bergzone	17 Prozent

Quelle: BLW, Update Agrarpolitik, Nov 2017, aus Kurs SBV

Interview zum Fachteil

Martin Würsch

Funktion: Leiter Agriexpert beim Schweizer Bauernverband

«Der landwirtschaftliche Ertragswert ist neben Selbstbewirtschaftung und landwirtschaftlichem Gewerbe ein tragendes Element des BGBB.»



Der Boden wird höher gewichtet, sodass die tiefe Bewertung der letzten beiden Anleitungen etwas korrigiert werden kann. Dies zeigen die pauschalen Berechnungen von Agriexpert am Kurs.

Inwiefern werden neuere Betriebszweige/oder neue Tätigkeiten auf Landwirtschafts-Betrieben in der Schätzung berücksichtigt? (Photovoltaik-Anlage, Pferdepensions-Haltung, Nebenbetriebe in der Landwirtschaft wie Besenbeiz, Maschinenbetrieb etc.)

Die Schätzungsanleitung gilt für landwirtschaftliche Tätigkeiten und die landwirtschaftliche Produktion. Alles was nicht landwirtschaftlich ist, wird nicht nach der «grünen» Schätzungsanleitung bewertet. Trotzdem erhält die Anleitung wertvolle Hinweise, wie diese zu bewerten sind.

Wie lange gelten die bisherigen Schätzungen noch?

Die bestehende Schätzungsanleitung gilt bis zur Inkraftsetzung der neuen. Da sie «nur» ein technischer Anhang zur Verordnung darstellt, könnte sie jederzeit durch das Gericht frei geprüft und auf das Einhalten des Gesetzes (ZGB, BGBB) geprüft werden. Sie sehen, dass auch aus diesem Grund eine Überarbeitung nötig geworden ist.

Wie sieht der Fahrplan der Einführung der neuen Schätz-Methodik aus?

Wir rechnen immer noch mit einer Einführung auf den 1. April 2018. Entscheidend dazu dürfte sein, ob nun doch noch eine ordentliche Vernehmlassung durchgeführt werden soll. Wäre dies der Fall, müsste mit einer Verzögerung von einem Jahr oder mehr gerechnet werden. ■

Warum war eine Überarbeitung der Ertragswertschätzung angezeigt?

Seit 2004 haben sich die landwirtschaftlichen Gewerbe weiterentwickelt. Anlässlich der Revision mussten die technischen Grundlagen überprüft und aktualisiert werden. Auf den Betrieben wurde viel investiert und finanziert. Mit Innovation wurden neue Betriebszweige eingeführt. Der wichtigste Grund ist aber die zeitliche Dringlichkeit gepaart mit der Vergrößerung der Betriebe (rund +0,4 ha/Jahr).

Welche Grundlagen wurden herangezogen?

Für die Bestimmung des Wertniveaus wurden die Ergebnisse der zentralen Auswertung bis zum Jahr 2014 und darüber hinaus die Prognosezahlen bis ins Jahr 2024 verwendet. Geprüft wurde das Ergebnis anhand der Detailauswertung zweier Kantone (Luzern, Bern).

Welche neuen Kriterien wurden herangezogen, welche bisher keine Bedeutung hatten? Welche wurden allenfalls fallengelassen?

Der grösste Wechsel fand beim massgebenden Zinssatz statt. Neu wird auch das Eigenkapital als Risikokapital berücksichtigt. Sehr eingehend diskutiert wurde am Kurs der Wechsel bei der Bewertung des Wohnhauses. Da nur eine Betriebsleiterwohnung zum landw. Ertragswert bewertet wird, werden Betriebe mit mehr als einer Wohnung bei der Hofübergabe deutlich höhere Werte erhalten.

Was bedeutet die Erkenntnis «das Wertniveau» sei gestiegen?

Kurz und bündig: Der Ertragswert steigt, weil die Betriebe bessere Ergebnisse erzielt haben. Letzteres ist indirekt ein Effekt des Wachstums und der gestiegenen Produktivität.

In welchen Bereichen (Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Boden, Spezialkulturen...) sind die Wertänderungen besonders ausgeprägt und in welche Richtung?

Beim Wohnhaus steigt der Wert für die Betriebsleiterwohnung um 5 Prozent. Sind aber mehr als eine Wohnung vorhanden, erhält das Wohnhaus einen deutlich höheren Wert.



Kommentar der Woche

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

Der Landwirtschaft fehlt eine Strategie

Gegenwärtig scheint es Mode zu sein, für die Schweizer Landwirtschaft Strategien zu entwickeln, was heute für deren Zukunft alles zu tun ist. Basis bilden aktuelle Problemfelder wie Ammoniak, Antibiotikaresistenz, Tierschutz, Grenzschutz und Pflanzenschutzmittel um nur einige auszuwählen. Wie immer haben alle diese Themenfelder auch eine Kehrseite der Medaille. Niemand von uns setzt ohne Grund Antibiotika oder Pflanzenschutzmittel ein und niemand hat einen Anreiz möglichst viel Ammoniak zu produzieren. Nein, die Grundlage unserer täglichen Bemühungen ist die gute allgemeine landwirtschaftliche Praxis um unsere Tiere und Pflanzen gesund zu erhalten und schlussendlich für unsere Bevölkerung gesunde und heimische Nahrungsmittel zu produzieren. In den sehr vereinfachten Schlagzeilen von Umweltschutzverbänden oder auch politischen Gruppierungen wird dies komplett ausgeblendet und nur ein Ziel verfolgt, unsere Schweizer Landwirtschaft öffentlich zu diffamieren. Getreu dem Motto «Im Ausland ist alles gut und die Schweizer machen alles falsch». Auf die Frage welche Landwirtschaft wir in

der Zukunft wollen, kommen keine Lösungen, nur Probleme. Für diesen Prozess tragen wir eine gewisse Mitverantwortung. Auch wir selber liefern keine Antworten, sondern wir warten bis der Bundesrat etwas hilflos und sehr tendenziös versucht «unsere» Strategie der Zukunft zu entwickeln. Er bringt es tatsächlich fertig in seiner Gesamtschau Produzenten- und Konsumentenpreise immer direkt gegenüberzustellen und den kompletten nachgelagerten Bereich (Verarbeitung/Logistik und Verkauf) auszublenden. Als wäre die Schweizer Landwirtschaft alleine für die höheren Preise von Nahrungsmitteln verantwortlich. Aber eben, die Vorgabe war klar, Grenzschutz muss weg und die Produzentenpreise runter. Die Schweizer Landwirtschaft muss günstiger produzieren, die Betriebe müssen grösser werden und das Ausland soll unser einziger Benchmark sein. So einfach lässt sich dieser Bericht reduzieren. Vergessen geht dabei ebenso, dass die Agrarpolitik in den letzten Jahren Beiträge ausrichtete, die Anreize schaffen unsere Produktion zusätzlich zu verteuern und den administrativen Aufwand auf al-

len Stufen ins Uferlose wachsen lassen. Es scheint also, dass auch die Politik keine verständliche und konsequente Strategie hat.

Darum ist es nötiger denn je, dass WIR unsere Strategie für die Landwirtschaft 2050 definieren und alles daran setzen, dass unsere heutigen Stärken auch in Zukunft erhalten bleiben. Wir wollen keine dänischen oder holländischen Strukturen in der Schweiz, sondern unsere bäuerlichen Familienbetriebe erhalten. Diese sind der Garant für eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung und eine maximale Identifikation unserer Erzeugnisse.

Lasst uns innerlandwirtschaftlich zusammenraufen und eine gemeinsame Strategie entwickeln, bevor sie uns vom BLW oder der Politik aufgezogen wird! ■

Ferdinand Hodel
Geschäftsführer ZBV

