



# Fachteil Ertragswertschätzung

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

Landwirtschafts-Betriebe neu bewertet

## Konkretisierung der neuen Ertragswertschätzungen per 1.4.2018



Landwirtschafts-Betrieb im Kanton Zürich. Bild: Markus Zoller

**Nachdem der Bundesrat am 31. Januar 2018 grünes Licht zur neuen Schätzanleitung des Ertragswertes der Landwirtschafts-Betriebe gegeben hat, sind diese Bestimmungen sehr rasch mit Gültigkeit per 1.4.2018 eingeführt worden.**

Mit der extrem kurzfristigen in Kraftsetzung der neuen Schätzanleitung wurden Betrieben, Schätzer und Behörden keine gesetzliche Übergangszeit gewährt, während der man sich noch hätte auf bisherige Schätzungen abstützen können. Wer nun ein Ertragswert relevantes Anliegen hat, der benötigt eine neue Schätzung. Der Ertragswert hat immerhin eine grundlegende Wichtigkeit bei innerfamiliären Hofübergaben resp. bei Hofzuteilungen aus Erbschaften. Bau- und sonstige Projekt-Finanzierungen via Banken sind wegen der relevanten Belastungsgrenze direkt vom Ertragswert abhängig. Ebenso sind die Pachtzinsen wie bisher direkt vom Ertragswert abhängig.

Weniger rasch ist die Umsetzung der neuen Ertragswerte im «Steuerwesen» zu erwarten, dies betreffend der Eigenmietwerte der Betriebsleiter-Wohnungen und der Vermögenssteuerwerte. Das Steuerwesen muss sich nicht zwin-

gend an den Ertragswerten orientieren, es tut dies aber bisher. Je nach Kanton dürfte mit unterschiedlich raschen Anpassungen zu rechnen sein.

Die neue Schätzanleitung bedingt, dass teilweise zusätzliche Angaben auf dem Betrieb aufgenommen werden müssen. Die Angaben aus aktuellen, bisherigen Schätzungen genügen nicht vollständig, um die Schätzung korrekt nach neuer Methode erstellen zu können. Die ergänzenden Erfassungsgrößen führen zu etwas besserer Detaillierung und haben u.a. auch mit der fortschreitenden Technisierung und Diversifizierung zu tun. Die Berechnung dürfte gesamthaft etwas aufwendiger werden. Wesentlich ist u.a., dass man neu für die Berechnung des Wohnraumwertes eine präzise Berechnung des Standard-Arbeits-Kraft(SAK)-Wertes des Betriebes nach bodenrechtlichen Kriterien benötigt. Zudem sind neu bei den Wohnräumen die Kriterien des «Zweit-Wohnungsgesetzes» anzuwenden, um klar zu bestimmen, ob es sich um eine oder mehrere Wohneinheiten in einem Haus handelt. Je nach Typen von Gebäuden und Räumen werden zusätzliche Ausstattungen erhoben (z.B. bei Werkstätten und Garagen für Traktoren: Raumhöhe, Starkstrom, Ölabscheidung). Es kommen auch neue funktionellen Räume dazu, etwa die Katego-

## Interview zum Fachteil

**Ruedi Streit**

Schweizer Bauernverband, Agriexperte  
Stv. Leiter Bewertung & Recht



«Im Durchschnitt wird der Gesamtertragswert rund 14 Prozent ansteigen.»

**Der wirtschaftliche Druck verlangt von den Betrieben grösser (mit mehr ha) und rationeller zu werden. Dies würde bedeuten, dass Flächenertrag (Ertrag/ha) gesunken ist. Insofern müsste der Ertragswert pro ha landw. Nutzfläche sinken. Die Werte sind aber gestiegen (höchster Bodenwert pro ha von Fr. 5080 auf Fr. 7730). Der Mietwert des landw. Wohnraumes ist von Fr. 5.70/ Raumeinheit und Wohnungspunkt auf Fr. 6.40 und beim Milchviehstall von Fr. 61.20/GVE auf Fr. 67.95/GVE angehoben worden, was sich wertsteigernd auswirkt. Wie lässt sich das begründen?**

Auch wenn Betriebe aufgegeben werden, heisst das nicht, dass der Flächenertrag gesunken ist. Dies zeigen die Auswertungen von Buchhaltungsdaten. Aus der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten durch Agroscope ist zwar die Kalkulation des Er-

tragswertes nicht ersichtlich. Hingegen ist ersichtlich, dass für die Betriebsgruppe Eigentümerbetriebe Talregion der Cashflow pro Betrieb von rund Fr. 49 700 (Mittelwert der Jahre 2004 bis 2006) auf Fr. 61 500 (Mittelwert der Jahre 2012/2014) angestiegen ist (plus 24 Prozent). Die Betriebsfläche ist im gleichen Zeitraum von 19.64 Hektaren LN auf 23,02 ha LN angestiegen (plus 17 Prozent). Wenn der Cashflow stärker ansteigt als die Betriebsfläche, wird pro Flächeneinheit mehr Ertrag erwirtschaftet. Der Cashflow ist von den publizierten Buchhaltungsergebnissen am ehesten mit dem Ertragswert gemäss Bodenrecht vergleichbar (Zweck des Ertragswertes gemäss Bodenrecht: tragbare Hofübernahme).

Ein Anstieg des Ertragswertniveaus pro Hektare ist also durchaus begründet. Daher trifft es nicht zu, dass die Vergrösserung der Betriebe eine Wertabnahme beim Boden zur Folge haben muss.

Die seit 1979 angewendete Methode der Ertragswertbestimmung sieht vor, dass aufgrund von Auswertungen der Buchhaltungsdaten und unter Berücksichtigung der Zukunftserwartungen vorerst das Wertniveau für das Landgut festgelegt wird. Dieses Wertniveau wird dann auf die Betriebsteile Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude aufgeteilt. Dass der Ertragswertansatz pro Hektare Boden in der erwähnten Höhe angestiegen ist, hängt mit der vorgenommenen Wertverteilung auf die erwähnten Betriebsteile zusammen.

Auch ein Vergleich mit den Buchwerten zeigt, dass der von der Arbeitsgruppe festgelegte Wertanteil des Bodens von 19 Prozent zudem auch unter dem Anteil des Buchwertes Boden am Landgutvermögen (rund 23 Prozent bei der Betriebsgruppe Eigentümer, Talregion) liegt. Dies zeigt, dass der heutige Wertanteil für den Boden eher der Realität entspricht als bisher.

Die Anstiege bei den Mietwerten des landwirtschaftlichen Wohnraumes und der Ökonomiegebäude ist ebenfalls durch den Anstieg des allgemeinen Wertniveaus begründet. Allerdings erhöhen sich die Ertragswerte nicht so stark wie die Mietwerte.

Bei der Kapitalisierungssätze musste berücksichtigt werden, dass heute ein grösserer Anteil des Mietwertes für Reparaturen und Versicherungen benötigt wird und daher ein geringerer Wertanteil für die Verzinsung und die Abschreibung des Ertragswertes zur Verfügung steht. Dies hatte zur Folge, dass die Kapitalisierungssätze erhöht werden mussten. ■

rien Pflanzenschutzmittellager, Brenn- und Treibstofflager, auch Autoabstellplätze werden etwa mehr spezifiziert sowie Aussenabstellplätze dazugenommen, oder es finden Lager- und Hartplätze im Freien vermehrte Berücksichtigung. Bei Pferdeboxen wird u.a. das

regionale Boxenpreis-Niveau berücksichtigt.

### Spezielles zur Bewertung einzelner Elemente:

Wohnraum: Hier erhält nur noch eine Wohnung die Vorzugsbewertung zum

landwirtschaftlichen Ertragswert, und nur wenn der Hof noch ein «Gewerbe» darstellt. Verfügt ein mittelgrosser Betrieb über 14 Einheiten Wohnraum, so wird der ganze Wohnraum landwirt-

Fortsetzung auf Seite 4

### Ertragswerte bisher – neu: 2 Beispiele

a) Unüblicher, aber mögliche Fall: Rückgang des Ertragswertes  
Grünland-Betrieb, Rindviehhaltung. Gewerbegrösse mit 1.2 SAK;  
Eine einzige Wohneinheit.

	Bewertung bisher	Bewertung neu	Veränderung %
Landw. Nutzfläche	28 100	37 000	32%
Wohnhaus	156 600	90 800	-42%
Ökonomiegebäude (alle)	52 400	55 400	6%
Jauchetrog (separat)	5 000	5 600	12%
Wald	7 900	9 100	15%
Total	250 000	197 900	-21%

b) Typischer Fall: Deutlicher Anstieg des Ertragswertes  
Gemischter Betrieb Ackerbau und Grünland; Milchviehhaltung mit Aufzucht, ca. 2.5 SAK;  
2 Wohneinheiten: Betriebsleiter-Wohnung und Altenteil.

	Bewertung bisher	Bewertung neu	Veränderung %
Landw. Nutzfläche	85 000	119 800	41%
Wohnhaus mit Anbau	143 000	330 500	131%
Scheune alt	41 700	49 000	18%
Laufstall	150 900	165 100	9%
Jauchegruben	40 200	45 300	13%
Weitere Scheune	10 100	11 400	13%
Diverses	500	200	-60%
Wald	17 700	18 800	6%
Total	489 100	740 100	51%



## Kommentar der Woche

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

## Heraufbeschwörte «Klimakatastrophe» bekämpft das Grundeigentum

Die gegenwärtige Blütenpracht ist diesen Frühling eine wahre Augenpracht und nicht zu übertreffen. Und trotzdem lese ich im Fachmagazin der Schweizer Energiewirtschaft, «Das Wetter steht Kopf – es gibt keine Jahreszeiten mehr». Schuld ist der treibhausverursachende Mensch!

Wer kann so eine Dummheit behaupten, wenn für jedes Kind klar ist, dass diese Blütenpracht vom Frühling zeugt! Obwohl kein vernünftiger Mensch bestreitet, dass wir mit den Ressourcen sparsam umgehen müssen, wird von vielen Politikern, Verbänden und Beamten aufs grösste missachtet, dass Klimastabilität noch nie ein Merkmal der Erde war. Das einzige was beim Klima gleich bleibt, ist, dass es sich ändert. Im Mittelalter waren die Temperaturen erwiesenermassen deutlich höher als heute. So wurden in der Römerzeit die Gletscher kaum als solche

«Klimastabilität war noch nie ein Merkmal des Planeten Erde.»

erlebt. Auch die ehemaligen Wälsersiedlungen auf den Bündneralpen besagen, dass es mal wärmer war. Wurden diese doch ganzjährig bewohnt und sogar in hohen Lagen Getreide angebaut. Die Forschung muss auch eingestehen, dass der CO<sub>2</sub>-Gehalt der Atmosphäre schon bedeutend höher war als heute. Beim gerne zitierten Felssturz in Bondo darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass nicht der seit Jahrhunderten bestehende Ortsteil von Bondo zerstört wurde, sondern die jüngeren Siedlungen, welche in den vergangenen Jahrzehnten erstellt wurden. Die längst verstorbenen Ureinwoh-

ner wussten offenbar über die Gefahren. Aufgrund dieser Tatsachen ist es grobfahrlässig, wenn unsere links-ideologisch gefärbten Amtsstellen des Bundes- und der Kantone solchen Klimaschwindel benutzen um neue staatliche Vorschriften für Hauseigentümer, Bauern, Gewerbe und Verkehrsteilnehmer zu kreieren!

Dieser Klimaschwindel verschafft dem sozialistischen Grundgedanken «Allen gehört Alles» Vorschub und entzweit langsam aber stetig die Grundeigentümer! ■

Michael Welz  
Landwirt/  
alt Kantonsrat EDU

