



Die Hofübergabe, ein einschneidendes, wegweisendes Ereignis

## Hofübergabe – gut gerüstet in die Zukunft

**Eine Hofübergabe ist dann erfolgreich, wenn am Ende alle Beteiligten zufrieden sind. Dazu ist vieles zu beachten. Eine frühzeitige Klärung der offenen Fragen ist der Schlüssel zum Erfolg.**

Die Hofübergabe ist ein einmaliges und einschneidendes Ereignis im Leben eines Landwirtes. Es bringt viele Veränderungen hinsichtlich finanzieller, rechtlicher und sozialer Natur mit sich. Es lohnt sich deshalb, die Betriebsaufgabe langfristig zu planen, die finanziellen und rechtlichen Veränderungen früh abzuklären und sich an die neuen sozialen und privaten Umstände zu gewöhnen.

### Idealer Zeitpunkt

Neben vielen anderen Fragen stellt sich einmal die Frage des richtigen Zeitpunktes für die Hofabtretung. Dieser ist nicht fix und von Situation zu Situation verschieden. Es ist empfehlenswert, frühzeitig miteinander über den richtigen Zeitpunkt zu diskutieren. Dies kann anlässlich des Erreichens des Pensionsalters des Abtreters sein oder auch früher, wenn der Übernehmer z.B. bereits früher mehr Verantwortung übernehmen will. Die Errichtung einer Generationengemeinschaft oder die zwischenzeitliche Verpachtung sind Möglichkeiten, die Hofübergabe für einige Jahre zu überbrücken und beiden Generationen einen fließenden Übergang zu ermöglichen.

Voraussichtlich per 1. April 2018 wird nach 14 Jahren ohne Anpassung die neue Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft gesetzt werden. Das Ertragswertniveau wird dann gegenüber der heutigen Schätzgrundlage um ca. 10–20 Prozent ansteigen. Übergabewillige Familien haben im Jahr 2018 somit die Wahl, entweder nach alter oder nach neuer Schätzmethode zu übergeben.



### Berechnung des Übergabepreises

Für die Wertfestsetzung von Gebäuden und Grundstücken gilt bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit mehr als 1,0 Standardarbeitskräften (SAK) und bei Übernahme durch einen selbstbewirtschaftenden Erben das Ertragswertprinzip. Dazu ist eine aktuelle Ertragswerterschätzung des Betriebes zu erstellen. Unter Umständen ist der Übernahmewert der Liegenschaft gemäss Art. 18 des bürgerlichen Bodenrechtes (BGBB) zudem zu erhöhen. Dies ist der Fall, wenn innert der letzten 10 Jahre vor der Hofübernahme vom Abtreter erhebliche Investitionen in den Betrieb getätigt wurden (z.B. Landkauf, Investitionen in Gebäude) oder wenn der Betrieb überschuldet ist (Summe der Schulden höher als Ertragswert der Liegenschaft plus Inventarwerte).

Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb mit weniger als 1,0 SAK übergeben oder wird ein Gewerbe an einen nicht selbstbewirtschaftenden Erben weitergegeben, so gilt im Grundsatz der Verkehrswert als Anrechnungswert. Davon kann abgewichen werden, sofern alle Familienmitglieder (inklusive der Geschwister des Übernehmers) damit einverstanden sind.

Eine erfolgreiche Hofübergabe hat betreffend Höhe des Übernahmepreises

Wann ist der ideale Zeitpunkt für eine Hofübergabe? Bild: Pixabay

ses sowie betreffend der Tilgungsmodalitäten dieses Übernahmepreises immer die finanzielle Situation beider Generationen zu berücksichtigen.

Für den Übernehmer muss die Hofübernahme tragbar und finanzierbar sein, während die abtretende Generation nach der Hofübergabe über eine gesicherte Altersvorsorge verfügen sollte.

### Weitere Fragen

Neben der Klärung der zukünftigen Wohnsituation (siehe Artikel weiter unten) und der Klärung der Versicherungslage (siehe Interview) gibt es im Zuge der Hofübergabe viele weitere Details zu regeln. Gerne begleiten wir auch Ihre Familie bei der Hofübergabe und sind Ihnen bei der Klärung dieser Fragen behilflich.

■ Christoph Hagenbuch, ZBV

Die Regelung der Wohnsituation verdient hohe Beachtung

## Wohnsituation nach der Hofübergabe

**Die Einräumung eines Wohnrechtes auf dem Hofgelände zugunsten der abtretenden Generation im Zuge der Hofübergabe findet auch in der heutigen Zeit noch oft Anwendung.**

Gerade in Konstellationen, bei der die abtretende Generation während Jahrzehnten fortwährend ihre gesamten Ersparnisse in den Betrieb investierte, bleibt nach der Hofübergabe nebst der bescheidenen AHV-Rente nicht mehr viel Ersparnis übrig. In diesen Fällen ist es naheliegend, dass sich die Einräumung eines Wohnrechtes bei der Erarbeitung des Hofübergabevertrages quasi zu einem Muss-Kriterium herauskristallisiert, weil es die finanzielle Situation der abtretenden Generation gar nicht anders zulässt.

In allen anderen Fällen hat man die Wahl zwischen Wegzug vom Betriebsgelände, Miete oder Wohnrecht. Aus Sicht des Fortbestands des Betriebes ist dabei immer eine Lösung zu bevorzugen, welche für den neuen Betriebsinhaber möglichst nicht langfristig bindend ist. Im Falle einer zukünftigen Verschlechterung der persönlichen Beziehung zwischen Abtreter und Übernehmerfamilie kommt hinzu, dass die persönliche, emotionale Belastung für alle Beteiligten am geringsten ist, wenn die Abtreter vom Hof wegziehen können und so die Reibungspunkte zwischen den Parteien verringert werden.

Welche Variante des zukünftigen Wohnens man wählt, hängt neben den finanziellen Überlegungen immer auch von den persönlichen Vorlieben der Abtreter und der Übernehmer ab. Ein Wohnrechtsvertrag sowie ein Mietvertrag können durch besondere Vereinbarungen ergänzt und auf die individuellen Verhältnisse ausgerichtet werden.

Am 27. Oktober 2017 werden wir im Zürcher Bauer weitere Informationen zu den Unterschieden und den verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten von Wohn- und Mietrechten publizieren. ■ C. Hagenbuch

## Interview zum Fachteil

**Pirmin Schwizer**

Alter: 30  
Beruf: Versicherungsberatung ZBV



«Eine individuelle Beratung ist von grosser Bedeutung.»

### Wieso ist die Betriebsübergabe das ideale Datum für eine Gesamtversicherungsberatung durch den ZBV?

Mit der Betriebsübernahme übernimmt man auch neue und grössere Risiken. Diese Risiken gilt es zu erkennen und zu bewerten. Einige davon sollten an eine Versicherungsgesellschaft übertragen werden. Die Betriebsversicherungen der Eltern können ohne Kündigungsfrist per Übergabedatum aufgelöst werden. Somit ergibt sich die Chance, die Angebote von mehreren Versicherungsgesellschaften zu vergleichen und die Prämien sowie Leistungen zu optimieren. Als Spezialisten in der Landwirtschaft können die Berater des ZBV dies alles aus einer Hand anbieten.

### Gegen welche Risiken muss sich der Hofübernehmer versichern?

Das lässt sich nicht generell sagen. Zum Beispiel ist für eine junge Betriebsleiterfamilie die Gefahr eines Todesfalles ein grosses Risiko, welches versichert werden sollte. Sind hingegen keine Kinder vorhanden, ist eine Todesfallversicherung meist nicht zielführend. Daher ist eine individuelle Beratung von grosser Bedeutung.

### Welche Versicherungen hat die abtretende Generation neu abzuschliessen?

Die abtretende Generation behält die privaten Versicherungen wie Hausrat-, Haftpflicht- und Autoversicherung. Steht die Pensionierung noch bevor und sind die Eltern noch auf dem Hof angestellt, sollte ihre bestehende Taggeldversicherung allenfalls weitergeführt werden. Denn familien-eigene Angestellte unterliegen in der Landwirtschaft nicht der obligatorischen Unfallversicherung.

### Welche Konsequenzen drohen bei einer mangelhaften Deckung der Risiken?

Insbesondere nach der Hofübernahme sind die liquiden Mittel begrenzt. Eine lückenhafte Risikoanalyse kann die Existenz des Betriebes und der Betriebsleiterfamilie gefährden. Leider verhelfen Versicherungen nur zur finanziellen Sicherheit. Speziell für Gefahren, welche Leib und Leben bedrohen, sollten Versicherungen nur in Ergänzung zu Präventionsmassnahmen in Betracht gezogen werden.

### Was kostet eine umfassende Versicherungsberatung?

Obwohl sämtliche Versicherungsbranchen (Sozial-, Personen-, Sach- und Fahrzeugversicherung) geprüft und aktiv angepasst werden, ist dies eine kostenlose Dienstleistung vom Zürcher Bauernverband. ■



## Kommentar der Woche

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

## Ein Plebiszit an die Landwirtschaft

Die vom Souverän beschlossene Ergänzung in der Bundesverfassung zur Ernährungssicherheit lässt weit weniger Fragen offen, als von den Medien kritisiert. 78,7 Prozent der Stimmberechtigten haben im Kern eine unmissverständliche Erwartung zum Ausdruck gebracht. Ihnen ist die Nahrungsmittelversorgung nicht gleichgültig. Sie haben den Stimmzettel nicht nur eingelegt, sondern mit ihrem Ja unser höchstes staatliches Recht angerufen, diese elementare Aufgabenstellung zu verankern. Auslegeordnung hin oder her, der Ernährungssicherheit wurde ein bedeutend höherer Stellenwert eingeräumt als erwartet und damit die inländische Produktion von Nahrungsmitteln gestärkt. Diese Wahrnehmung war bereits auffallend bei der erfolgreichen Unterschriftensammlung vor drei Jahren.

**Die Sicherung der Nahrungsmittelproduktion wird zur Schlüsselaufgabe** Unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen und weltweiten Markt-

verschiebungen sind die heimischen Möglichkeiten vollumfänglich und nachhaltig zu nutzen. Eine professionelle Landbewirtschaftung im Einklang mit der Nachfrage hochwertiger Nahrungsmittel bei steigender Bevölkerung wird unumgänglich sein. Dies fordert ein ungeschmälertes, breites Bildungsangebot für die Landwirtschaft. Ein attraktives Berufsfeld mit unternehmerischem Spielraum für junge Bäuerinnen und Bauern. Rechtssicherheit und damit eng verknüpft verlässliche Rahmenbedingungen als Fundament der Ernährungssicherheit. Unabhängig von den Wirren politischer Auseinandersetzungen, aber unter den deutlichen Zeichen klimatischer Veränderungen hat für die heimische Landwirtschaft eine neue Herausforderung in der Bundesverfassung Einzug gefunden.

### Der Schweizer Bauernverband und die Politik sind gefordert

Mit diesem deutlichen Abstimmungsergebnis hat hoffentlich auch die Re-

daktion der NZZ eine besondere Lektion erfahren. Während Monaten wurde die Landwirtschaft an den Pranger gefahren, kein gutes Haar stehen gelassen und die Vorlage zum Grabe gewünscht. Das Abstimmungsergebnis lässt an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig.

Nahrungsmittel sind keine Ware, sondern hochwertige, landwirtschaftliche Produkte und sie liegen der Bevölkerung näher als Handelsbeziehungen. Überzeugen Sie sich selbst, der Zürcher Bauernverband eröffnet heute zum 175-Jahre-Jubiläum die Zürcher Landwirtschaftsausstellung Züla im Rahmen der Züsä. ■

Hans Frei, Präsident ZBV  
Vizepräsident SBV

