

Zu welchem Preis übergeben?

BEWERTUNG Nicht selten sind sich Abtreter von landwirtschaftlichen Liegenschaften und deren Nachkommen uneinig über den Kaufpreis von Betrieb und Inventar. Ziel muss es sein, für alle Beteiligten eine gerechte Lösung zu finden. Als Richtschnur dazu dient das bürgerliche Bodenrecht. Damit bei einer späteren Erbteilung keine Probleme entstehen, müssen die im Gesetz enthaltenen Anrechnungswerte gehalten werden.



Cornel Gmür,
SBV, Treuhand und
Schätzungen,
5201 Brugg

Mit dem Einzug der ersten Herbsttage wird vielerorts das Thema Hofübergabe aktuell und damit auch die Frage: Welcher Wert ist für das landwirtschaftliche Gewerbe einzusetzen? Bei der Vielfalt an Begriffen wie Steuerwert, Katasterwert, Buchwert, Versicherungswert etc. ist diese Frage wahrlich berechtigt (*Tabelle 1*). Die Antwort dazu findet sich im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991.

Vorgehen Um einen optimalen Ablauf und eine korrekte Bewertung im Rahmen der Hofübergabe zu gewährleisten, hat sich folgendes Vorgehen bewährt:

1. Unterlagenbeschaffung (Landwirt)
2. Grundlagenermittlung/Bewertungen (Berater)
3. Entwurf des Hofübergabevertrages (Berater/Notar)
4. Steuerliche Optimierung (Berater/Notar)
5. Definitive Überschreibung (Notar/Grundbuchamt)

Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass zuerst eine korrekte Bewertung vorgenommen wird, bevor aus steuerlichen Gründen Werte angepasst werden. Nur so können transparent Optimierungsschritte vorgenommen werden. Andernfalls weiss die Bauernfamilie unter Umständen nicht einmal, dass der Hofübernehmer einseitig begünstigt wird.

Landwirtschaftliche Liegenschaft

Grundsätzlich steht einem Erben (z. B. dem Kind) das Recht zu, ein landwirtschaftliches Gewerbe unter Anrechnung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zu übernehmen. Voraussetzung dazu ist, dass er das Gewerbe selber bewirtschaftet und dazu geeignet ist. Dabei kommt ausschliesslich der Ertragswert nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung zum Tragen. In vielen Kantonen entspricht der Vermögensteuerwert (auch Katasterwert, amtlicher Wert oder Steuerwert genannt) dem landwirtschaftlichen Ertragswert und kann damit für die Festsetzung des Kaufpreises verwendet werden. Nicht in jedem Fall aber darf der Steuerwert als Basis eingesetzt

Steuerwert, Katasterwert oder amtlicher Wert sind Synonyme für den Ertragswert.

Mit dem Lasergerät werden die Räume ausgemessen.



werden. Häufig weichen die kantonalen Werte von der eidgenössischen Schätzungsanleitung ab. So werden beispielsweise andere Kapitalisierungssätze verwendet, die Wohnraumbewertung (Bestimmung von Raumeinheiten) erfolgt nach abweichenden Kriterien oder es wird generell ein eigenes Bewertungssystem angewendet (z. B. bei vermieteten Wohnungen, Gewichtung von Ertragswert und Verkehrswert). Aus diesem Grund ist die entsprechende Steuerschätzung in jedem Fall zu überprüfen und wo nötig anzupassen, sofern diese als Kaufpreis bei der Hofübergabe verwendet wird. Ein weiteres Problem stellt sich bei der Aktualität der betreffenden Steuerschätzungen. Da per 01. Februar 2004 die Grundlage der Ertragswertberechnung geändert hat, basieren die Steuerwerte oft noch auf der alten Schätzungsanleitung. In diesen Fällen ist eine Neuschätzung notwendig.

Erhöhung des Anrechnungswertes Wie bei der Erbteilung ist auch bei der lebzeitigen Hofübergabe nicht immer der Ertragswert allein massgebend. Dieser ist nämlich nach Art. 18 BGGB unter gewissen Umständen angemessen zu erhöhen. Als Umstände, die eine Erhöhung verlangen, gelten nach dem Gesetz folgende Sachverhalte:

- Verschuldung über den Ertragswert hinaus.
- Das Gewerbe wurde zu einem Preis über dem Ertragswert angekauft (z. B. beim Kauf auf dem freien Markt).
- Es wurden in den letzten zehn Jahren vor der Abtretung grosse Investitionen getätigt.

Der Gesetzgeber hat diese Abweichung vom Ertragswertprinzip zum Schutz der Gläubiger eingeführt. Übersteigen nämlich die Erbschaftspassiven die Erbschaftsaktiven, so ist der Anrechnungswert zu erhöhen. Dabei ist jedoch nicht die Verschuldung allein massgebend. Die Tatsache, dass ein Gewerbe bis zur Belehnungsgrenze verschuldet ist, rechtfertigt keine Erhöhung des Anrechnungswertes, wenn noch namhafte andere Vermögenswerte (z. B. Wertchriften) vorhanden sind.

Mit Art. 18 BGGB soll eine ungerichte Bevorzugung des Übernehmers

Tabelle 1: Begriffe rund um das Thema Bewertung

Ertragswert	Der landwirtschaftliche Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landw. Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für 1. Hypotheken verzinst werden kann. Er entspricht dem Zuweisungswert der Liegenschaft gemäss Bäuerlichem Bodenrecht (BGGB).
Nutzwert	Der Nutzwert entspricht in seinem Wesen dem Ertragswert. Er entspricht dem Zuweisungswert des Inventars gemäss Bäuerlichem Bodenrecht (BGGB).
Buchwert	Der Buchwert ist derjenige Wert, zu dem die Vermögensbestandteile (Vorräte, Vieh, Maschinen, Immobilien) in der Bilanz einer Buchhaltung eingesetzt sind.
Steuerwert	Der Steuerwert ist der Wert, zu dem die Vermögensbestandteile eines Steuerpflichtigen für die Ermittlung des steuerbaren Vermögens bewertet werden. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften basiert der Steuerwert i.d.R. auf dem Ertragswert, z.T. mit Zuschlägen. Je nach Kanton wird auch vom amtlichen Wert oder vom Katasterwert gesprochen.
Verkehrswert	Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem Markt erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird auch Marktwert genannt.
Neuwert	Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand, der für die Erstellung des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre.
Zeitwert	Der Zeitwert entspricht dem um die Wertminderung (Altersentwertung, technische Wertminderung) reduzierten Neuwertes. Er wird auch Zustandswert genannt.
Versicherungswert	Der Versicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme. Umfang und Bewertung sind kantonal unterschiedlich.

verhindert werden (Schutz der Miterben). Die Geschwister des Übernehmers sollen nicht für Schulden haften, wenn das Grundeigentum einem Erben zu einem Wert zugeteilt wird, der unter dem Verkehrswert liegt.

Auch soll vermieden werden, dass ein Erblasser kurz vor seinem Tode den grössten Teil seines Vermögens in einen Betrieb investieren kann, um den Hofübernehmer zu bevorzugen und dessen Geschwister zu benachteiligen. Gründe für eine Erhöhung des Ertragswertes sind Landkäufe, der Neubau eines Laufstalles oder Investitionen ins Wohnhaus (z. B. Ausbau einer Wohnung).

Artikel 18 BGGB soll aber nicht dazu dienen, das Ertragswertprinzip einfach zu durchlöchern oder in jedem Fall in Frage zu stellen. Im Grundsatz soll der Selbstbewirtschaftler nach wie vor Anspruch zur Übernahme eines Gewerbes zum Ertragswert haben, denn die künftige Verschuldung muss für den Übernehmer tragbar und der Kaufpreis muss auch finanzierbar sein. Aus diesem Grund ist für die Beurteilung der Erhöhung des Anrechnungswertes immer eine Tragbarkeitsberechnung bzw. die Erstellung eines Betriebsbudgets erforderlich. Eine Erhöhung ist nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt.

Inventar Was bei der landwirtschaftlichen Liegenschaft dem Ertragswert entspricht, ist beim Inventar der sogenannte Nutzwert. Analog zum landwirtschaftlichen Gewerbe hat also der

selbstbewirtschaftende Erbe Anspruch auf Zuweisung des Inventars zum Nutzwert gemäss BGGB Artikel 15, 17 und 51.

Der Nutzwert beim lebenden Inventar (Milchkühe, Aufzucht) ist definiert als Mittel des momentanen Verkehrswertes und des mutmasslichen Schlachterlöses (Tabelle 3). Beim Mastvieh (Schweine, Kälber, Grossvieh)

Was, wenn kein Anspruch zum Ertragswert besteht?

Stellt die Liegenschaft kein Gewerbe im Sinne des BGGB mehr dar oder ist der Erbe bzw. der Nachkomme nicht Selbstbewirtschaftler, so besteht kein Anrecht auf Übernahme des Betriebes zum Ertragswert. Der Kaufpreis entspricht in diesem Fall dem Verkehrswert. Bei der lebzeitigen Hofübergabe sind die Parteien völlig frei (Vorbehalt der gesetzlichen Vorkaufsrechte), die Bedingungen einer Eigentumsübertragung festzulegen, also beispielsweise einen Preis unter dem Verkehrswert festzulegen. Die übrigen Nachkommen müssen nicht einmal darüber orientiert werden. Allerdings heisst das nicht, dass damit die Angelegenheit erledigt wäre. Spätestens nach dem Ableben der Eltern, wenn es um das Erbe geht, schlägt die Stunde der Wahrheit. Hat sich der Übernehmer nicht genügend abgesichert und fühlen sich die Geschwister benachteiligt, dann gibt es Probleme. Deshalb ist in solchen Fällen die Abtretung der Liegenschaft in Form eines Erbvertrages unter Mitwirkung aller Familienmitglieder (Eltern, Geschwister des Übernehmers) auszugestalten. Entscheidend dabei ist, dass der Übernehmer von der Ausgleichspflicht befreit wird und die Geschwister auf die Herabsetzungsklage (Art. 522 ff. ZGB) im Zusammenhang mit der Liegenschaftsabtretung verzichten. Im Gegenzug jedoch ist bei der lebzeitigen Hofübergabe unbedingt ein Gewinnanspruchsrecht zu Gunsten der Eltern bzw. Miterben in den Vertrag aufzunehmen. Nur so besteht die Gewähr auf eine gerechte Lösung, so dass auch nach 20 und 30 Jahren keine Erbstreitigkeiten entstehen.

entspricht der Nutzwert einem mässigen Schlachterlös. Schlachtreife Masttiere sollten noch direkt durch den Abtreter verkauft werden. Dadurch lassen sich ein unnötiger Handwechsel sowie Bewertungsdifferenzen verhindern. Der

Nutzwert von Milchkühen liegt, über ganze Viehbestände aus betrachtet, aktuell rund 500 Fr. über dem aktuellen Buchwert von 2000 Fr., also bei ca. 2500 Fr. Bei speziell gutem Zuchtvieh liegt der Wert höher.

Tabelle 2: Beispiel Bewertung Maschinen und Gerätschaften

Maschine	Jahrgang	Anschaffungspreis	total nutzbare Saisons	ZW in % des NW gem. Tabelle	Korrektur Zeitwert	Nutzwert	Bemerkungen
Motormäher 1.90 Mähbalken	1995	13 500	15	19.5	2900	5500	Rep. Motor 2005 Fr. 1800.–
Ladewagen 25 m³	1992	25 000	18	15.5	425	4300	
Vakuumfass 3000 l	2001	15 000	14	50.5	-875	6700	Rep. Pumpe (?)
Kreiselmäher 2.40 m	2002	10 000	12	53.5	150	5500	guter Zustand
2-Achskipper Occasion	1989	10 200	30	28.5	500	3400	sehr marktgängig

Die Tabelle «Zeitwertansätze für Landmaschinen in Prozent des Neuwertes» der AGRIDEA Lindau kann von der UFA-Revue Homepage herunter geladen werden.

Tabelle 3: Inventarbewertung

Inventargruppe	Nutzwert	Erklärung
Vieh 	(Verkehrswert + Schlachtwert) / 2	Beim Mastvieh entspricht der Nutzwert einem mässigen Schlachterlös. Schlachtreife Masttiere sollten noch direkt durch den Abtreter verkauft werden. Dadurch lassen sich ein unnötiger Handwechsel und Bewertungsdifferenzen verhindern.
Maschinen und Geräte 	korrigierter Zeitwert	Der Zeitwert berechnet sich aus dem Ankaufspreis abzüglich einer der Nutzungsdauer entsprechenden Abschreibung.
Feldinventar 	im Ertragswert enthalten	Dieses muss vom Übernehmer nicht gekauft werden. Das Feldinventar umfasst z.B. Ansaat- und Düngerkosten bei Wintersaaten wie Wintergerste, Winterweizen, Raps.
Selbstproduzierte Raufuttermittel 	Produzentenpreis	Sie sind nicht im Ertragswert enthalten und müssen käuflich erworben werden. Sie sind zu mässigen Produzentenpreisen ab Hof zu bewerten.
Zugekaufte Vorräte 	Ankaufspreis	Bei zugekauften Vorräten (Kraftfutter, Dünger, Saatgut, Pflanzenschutzmittel usw.) entspricht der Nutzwert dem Ankaufspreis.
Milchkontingent 	nicht im Ertragswert enthalten	Der Nutzwert von Milchkontingent liegt bei rund 20 bis 30 Rappen pro Kilo.



Bei einer Baueingabe muss oft neu geschätzt werden.

Bei den Maschinen und Gerätschaften ergibt sich der Nutzwert aus dem Zeitwert des Inventarbestandteils. Dieser berechnet sich aus dem Ankaufspreis abzüglich einer der Nutzungsdauer entsprechenden Abschreibung. Die Nutzungsdauer wird aufgrund des Maschinentyps, der Auslastung sowie des Unterhalts festgelegt (Tabelle 2). Wertvermehrende Reparaturen sind dabei zu berücksichtigen. Lässt sich der Zeitwert nicht mehr ermitteln, da der Ankaufspreis nicht bekannt ist, wird ein mässiger Marktpreis eingesetzt.

Für Traktoren, Ballenpressen, Pflüge und Mähdrescher publiziert der schweizerische Landmaschinenverband jährlich Rücknahmepreislisten, die als sehr gutes Hilfsmittel bei der Festlegung der Nutzwerte dienen. Für die übrigen Landmaschinen existiert von der Agridea Lindau eine Tabelle mit Zeitwertansätzen in Prozent des Neuwertes. Jedoch kann der Nutzwert nicht allein aufgrund dieser Entwertungstabelle festgelegt werden. Der Occasionsmarkt ist auf jeden Fall zu berücksichtigen (Marktgängigkeit der einzelnen Maschinen und Geräte, vgl. Beispiele Motormäher, 2-Achskipper). Zu beachten ist, dass der Nutzwert nicht höher als der Marktwert sein darf. Zwischen der Bewertung des Inventars in der Buchhaltung und derjenigen nach dem Bodenrecht bestehen Unterschiede. Für die Hofübergabe hat die Bewertung nach dem Bodenrecht zu erfolgen. Die Übernahme der Werte aus der Buchhaltung ist grundsätzlich falsch. ■