

Praxistipps des Arenenberger Beratungsteams

Die Hofübergabe will gut vorbereitet sein



Die besten Voraussetzungen für eine gelingende Hofübergabe / Hofübernahme schaffen Sie, wenn Sie sich genügend Zeit nehmen.

Vreni Peter, BBZ Arenenberg

- Zeit, um sich damit auseinanderzusetzen, dass Sie als ältere Generation die Verantwortung abgeben und als junge Generation die Verantwortung übernehmen. Was heisst das für Sie konkret und welche Auswirkungen sind damit verbunden?
- Zeit für Gespräche, in denen offen Wünsche und Befürchtungen im Hinblick auf die Zukunft geäussert werden können. Wie stellen Sie sich die Strategie des Betriebes vor? Wer ist zuständig für die verschiedenen Betriebszweige?

Wer erledigt welche Arbeiten? Wie werden diese entschädigt? Wie kann die Wohnsituation gelöst werden? Und so weiter...

- Zeit, um sich mit den Veränderungen auseinanderzusetzen und nach konstruktiven Lösungen zu suchen. Wenn die vorgenannten Wünsche nicht auf Anhieb erfüllt werden können, welche Alternativen wären möglich?
- Zeit, um alle nötigen Grundlagen für die Hofübergabe zusammenzutragen, eine aktuelle Ertragswertschätzung, die Buchwerte des Betriebes, Klärung der Gewerbefrage, Finanzierung des Hofkaufes, Steuern usw.

Die nachfolgenden Artikel beleuchten verschiedene Themen rund um die Hofübergabe.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und genügend Zeit für anregende Diskussionen in der Familie.



Wenn der Betrieb kein Gewerbe ist

In den Bestimmungen des Bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) werden die landwirtschaftlichen Betriebe in zwei Kategorien unterteilt. Zum einen ist es das landwirtschaftliche Gewerbe und zum anderen sind es die landwirtschaftlichen Grundstücke. Ist der Betrieb, der an die nächste Generation übergeben wird, ein landwirtschaftliches Gewerbe, so schützt das BGBB einen Verkauf zum Ertragswert. Sind es aber landwirtschaftliche Grundstücke, ist keine Bevorzugung eines Nachkommen vorgesehen und es muss der Verkehrswert bezahlt werden.

Christian Strub, BBZ Arenenberg



Die Einteilung in die eine oder andere Kategorie wird anhand der Standardarbeitskraft (SAK) gemacht. Zu den SAK aus der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) können noch Zuschläge gemacht werden für spezielle Betriebszweige. Die Anzahl SAK, die der Betrieb

nach der LBV hat, ist aus den Unterlagen der Direktzahlungen ersichtlich. Die Zuschläge sind in der Verordnung zum bäuerlichen Bodenrecht (VBB) oder der Verordnung über Investitionshilfen und soziale Begleitmassnahmen beschrieben.

Erreicht der Betrieb mit Zuschlägen eine Standardarbeitskraft oder mehr, so handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe. Liegt der Bedarf an Standardarbeitskräften tiefer, handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke.

Christian Strub

Der Betrieb hat weniger als eine Standardarbeitskraft

Für landwirtschaftliche Betriebe, die unter der Gewerbebegrenze liegen und somit in die Kategorie land-

wirtschaftliche Grundstücke fallen, ist ein vergünstigter Verkauf nicht durch das BGBB geschützt. Auch wenn der Käufer die Bedingungen für eine Ertragswertübernahme erfüllt.

Auch bei einem Verkauf an einen Erben oder bei der Erbteilung wird die landwirtschaftliche Liegenschaft zum Verkehrswert angerechnet.

Will man so einen Betrieb dennoch unter dem Verkehrswert verkaufen, ist das Erbrecht zu beachten. Gibt es mehrere pflichtteilsgeschützte Erben und der Hof wird unter dem Verkehrswert verkauft, werden in der Regel die Pflichtteile verletzt. Bei der Erbteilung können die benachteiligten Erben auf Herabsetzung klagen. Um das zu verhindern, kann beim Notar ein Erbvertrag aufgesetzt werden, in dem alle pflichtteilsgeschützten Erben ihr Einverständnis und damit ihren Verzicht bezeugen.

Weiter werden für die Hofverkäufer in so einem Fall meist keine Ergänzungsleistungen ausbezahlt. Bei der Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert handelt es sich um verschenktes Vermögen. Verschenktes Vermögen verjährt nicht.

Der Betrieb hat knapp eine Standardarbeitskraft

Betriebe, die nach der aktuellen Bewirtschaftung die Grenze von einer Standardarbeitskraft nicht erreichen, können den Gewerbestatus dennoch erhalten. Dazu muss über ein Bodenrechtsgesuch beim Grundbuchamt eine Gewerbefeststellung beantragt werden. Diese wird durch das Landwirtschaftsamt durchgeführt. Bei der Beurteilung, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB handelt, wird auch das Potenzial des Betriebes berücksichtigt, wie zum Beispiel ein leerstehender tierschutzkonformer Stall. Oder der zukünftige Bewirtschafter legt mit einem Betriebskonzept glaubwürdig dar, dass er den Betrieb zu einem Gewerbe ausbaut. Ist ein Betrieb knapp unter oder über der Grenze zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, so empfehlen wir, eine Gewerbefeststellung machen zu lassen, um Klarheit zu schaffen und rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden.

Wohnen nach der Betriebsübergabe

Ein Knackpunkt bei der Betriebsübergabe kann das zukünftige Wohnen der Generationen auf dem Hof sein. Bis vor wenigen Jahren war es üblich, dass für die Eltern bei der Hofübergabe ein Wohnrecht eingetragen wurde. Heute dagegen wird meist ein Mietvertrag abgeschlossen oder es wird gar überlegt, vom Hof wegzuziehen.

Vreni Peter, BBZ Arenenberg



Wohnwünsche – aus Sicht der Generationen

Damit eine Betriebsübergabe gelingen kann, ist es wichtig, sich als Eltern frühzeitig mit der künftigen Wohnsituation auseinanderzusetzen.

Bei der übergebenden Generation ist oft die Frau oder der Mann bereits auf dem Hof geboren und aufgewachsen; gemeinsam hat man später als Paar den Betrieb übernommen und mit viel Herzblut bewirtschaftet. Entsprechend gross ist die Verbundenheit mit dem Betrieb und damit auch der Wunsch, den dritten Lebensabschnitt dort zu verbringen.

Es kann aber auch ganz anders sein; die jetzige Betriebsleitergeneration hat einen schwierigen Generationenwechsel in Erinnerung. Den Eltern/Schwiegereltern wurde ein Wohnrecht eingeräumt in oft kaum getrennten Wohnungen, eine anspruchsvolle, um nicht zu sagen schwierige Situation für das Zusammenleben und Zusammenarbeiten.

Nein, auf dem Hof wohnen bleiben kommt gar nicht in Frage!

Als junges Paar wünscht man sich einen geschützten Rahmen zum Zusammenleben, die eigenen vier Wände. Da nach der Betriebsübergabe die gesamte Verantwortung beim jungen Betriebsleiterpaar liegt, ist es sicher sinnvoll, dass sie jetzt im Betriebsleiterhaus wohnen und so die Übersicht auf dem Hof haben und den Kontakt nach aussen gewährleisten.

Gemeinsam auf dem Hof wohnen?

Lebensvorstellungen und Bedürfnisse der jungen



und der älteren Generation sind oft sehr unterschiedlich, was den Tagesablauf, die Arbeitsplanung, Mahlzeiten, Freizeit, Hobbys, Freunde und Ferien betrifft.

Je näher die Familien aufeinander wohnen, desto mehr wird gegenseitig wahrgenommen und oft auch unbedacht kommentiert, erste Funken fliegen; schnell entstehen so erste kleine Konflikte bis grössere Streitigkeiten, welche das Leben erschweren und alle Beteiligten Kraft kosten.

Sicher, gemeinsam wohnen auf dem Hof kann viele Vorteile bringen, angefangen bei der gegenseitigen Unterstützung und Hilfe bis hin zu einer guten Grosseltern- und Enkelbeziehung.

Gemeinsam auf dem Hof wohnen ist nur dann empfehlenswert, wenn beide Generationen dazu ein beherztes Ja finden. Gibt es bereits vor der Hofübergabe Schwierigkeiten beim Zusammenleben, ist abzuraten. Achten Sie auf vollständig getrennte Wohnräume mit separaten Hauseingängen.

Besprechen Sie die Nutzung von gemeinsamen Räumen wie Keller, Estrich, Waschküche oder gemeinsamen Flächen wie Garten, Abstellplätze usw.

Respektieren Sie die Grenzen der Wohnräume und betreten Sie diese nur nach Anklopfen.



Bauernhof für zwei Generationen

Zweitwohnungen werden höher geschätzt

Während früher nach der Betriebsübergabe günstiges Wohnen auf dem Hof für die ältere Generation unabdingbar war, so sollte es heute mit AHV und eigener Altersvorsorge sowie den Mitteln aus dem Hof- und Inventarverkauf möglich sein, das Wohnen angemessen zu entgelten.

Mit der neuen Ertragswertschätzung, gültig seit April 2018, werden Zweitwohnungen auf dem Landwirtschaftsbetrieb zu Marktmietpreisen geschätzt. Die Eltern erhalten damit bei der Betriebsübergabe einen deutlich höheren Gegenwert für diese Wohnung, was es ihnen ermöglichen sollte, zu wählen, ob sie auf dem Hof bleiben oder aber an einem anderen Ort Wohnraum beziehen.

Wohnrecht oder Miete?

Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass gegen eine Entschädigung ein Wohnrecht eingerichtet werden kann, sofern es die Umstände zulassen, das heisst, es müssen mindestens zwei Wohneinheiten vorhanden sein. Ein unentgeltliches Wohnrecht, wie es die jetzigen Betriebsleiter vielfach noch ihren Eltern einräumten, ist heute weder so vorgesehen noch zeitgemäss.

Das Wohnrecht wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und kann nur durch die Berechtigten

gelöscht werden; damit bietet es den Eltern eine grosse Sicherheit zum Wohnen auf dem Hof.

Doch was nützt diese Sicherheit, wenn das Wohnen auf dem Hof aufgrund von Generationenkonflikten viel an Lebensqualität eingebüsst hat?

Zu bedenken ist zudem, dass bei einer frühzeitigen Auflösung des Wohnrechtes eine Entschädigung fällig wird, die für die junge Generation oft zu einem sehr grossen «Lupf» wird.

Für eine grössere beiderseitige Flexibilität empfiehlt es sich aus heutiger Sicht, einen Mietvertrag zu erstellen, allenfalls mit einer verlängerten Kündigungsfrist.

Wohnen ausserhalb des Betriebes

Bei einer Hofübergabe gilt es, alle Möglichkeiten zu bedenken; dazu gehören kann auch ein Wegzug vom Hof. Nicht mehr alles sehen, nicht mehr alles hören, die Verantwortung nicht mehr tragen, kann zu einem deutlich entspannteren Umgang unter den Generationen beitragen.

**So oder so gilt im Hinblick auf das Wohnen
beim Generationenwechsel:
«Mer muess rede mitenand!»**

Vreni Peter

Übergabe von nichtlandwirtschaftlichen Objekten

Eine aktuelle Ertragswertschätzung ist die Basis für die Preisfindung für den Hofverkauf. Der Verkaufspreis soll ja auch bei einer späteren Erbteilung nicht zu Streitigkeiten führen. Darum lässt man für die Hofübergabe in der Regel als Erstes den Ertragswert neu schätzen.

Text und Bild: Ferdi Barmettler, Agro Treuhand Thurgau AG



Seit April 2018 wird mit dem neuen Ertragswertschätzungsreglement (Schätzungsanleitung 2018) geschätzt. Der neue Ertragswert kann deutlich höher ausfallen. Es wird nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich geschätzt, die Bewertung des Bodens ist höher und viele Betriebe haben in den letzten Jahren in nichtlandwirtschaftliche Objekte investiert.

Arten von nichtlandwirtschaftlichen Objekten

- Zusätzlich zur Betriebsleiterwohnung vorhandener Wohnraum, zum Beispiel Stöckliwohnung
- Gebäude, die nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit dienen, zum Beispiel Ferienwohnung, Partyraum, landwirtschaftsnahe und landwirtschaftsfremde Tätigkeiten
- Solaranlagen für Stromgewinnung
- Vermietete Dachflächen für Solaranlagen
- Baurechte für Kleinbauten, Trafohäuser usw.
- Handyantennen

Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Objekte

Der Wert der dem BGGB unterstellten Objekte wird durch den Schätzer bei der Ertragswertschätzung festgelegt und ausgewiesen. Die Bewertung ist komplex und basiert meistens auf der kapitalisierten Nettonutzleistung. Dabei wird möglichst auf effektive Erträge und effektive Aufwände abgestellt. Es gibt aber unterschiedliche Begriffe und Bewertungen. So werden nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe, die eng zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, zum Verkehrswert bewertet und nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, zum nichtlandwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

Ertragswert und Belastungsgrenze

In der Ertragswertschätzung sind alle Objekte auf-

geführt, die dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht BGGB unterstellt sind.

Wird das Detail der Schätzung betrachtet, so ist ersichtlich, dass bei der Festsetzung der Belastungsgrenze (um 35 Prozent erhöhter landwirtschaftlicher Ertragswert) nur die landwirtschaftlichen Bestandteile erhöht werden. Die nichtlandwirtschaftlichen Bestandteile werden nicht erhöht. Die Belastungsgrenze ist eine Massnahme zur Verhütung der Überschuldung.

Bauland

Abparzellierte und unüberbaute Baulandparzellen sind nicht mehr im Geltungsbereich des BGGB und darum nicht in der neuen Ertragswertschätzung aufgeführt. Wird dieses Bauland mit dem Betrieb (Geschäft) an den Nachkommen verkauft, so ist der Verkehrswert anzurechnen.

Fotovoltaikanlagen

Diese sind in der neuen Ertragswertschätzung als nichtlandwirtschaftliche Bestandteile aufgeführt und bewertet. Bei vermieteten Dachflächen wird für die Berechnung des Wertes der Mietertrag kapitalisiert und bei eigenen Fotovoltaikanlagen der Wert aus den Eckdaten (kWp, Unterhaltsarbeiten, Ersatz Wechselrichter usw.) gemäss Angaben des Eigentümers berechnet.

Möchte der Abtreter die Fotovoltaikanlage nicht mitverkaufen, so käme dies einer Realteilung gleich. Nutznießungen an Fotovoltaikanlagen müssen vom Landwirtschaftsamt bewilligt werden.

Partyraum, Ferienwohnungen usw.

Partyraum und Ferienwohnungen sind in der Ertragswertschätzung als nichtlandwirtschaftliche Bestandteile aufgeführt und bewertet. Dies ermittelt der Schätzer anhand des zu erwartenden Ertrages abzüglich Aufwand.

Besteuerung

Die Wahrscheinlichkeit, dass bei der Hofübergabe (Verkauf Landgut) ein Gewinn realisiert wird, ist, infolge der höheren Ertragswerte und den damit verbundenen höheren Verkaufserlösen des Landgutvermögens gestiegen. Der Besteuerungsmechanismus ist immer noch der alte. Durch die höheren Werte haben sich nur die Zahlen geändert. Der Verkäufer muss den erzielten Gewinn versteuern. Bei endgültiger Geschäftsaufgabe kann ein Antrag für privilegierte Sonderbesteuerung des Gewinns beantragt werden.

Gemäss § 38b Abs. 1 StG Kanton TG und Art. 37b Abs. 1 DBG müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

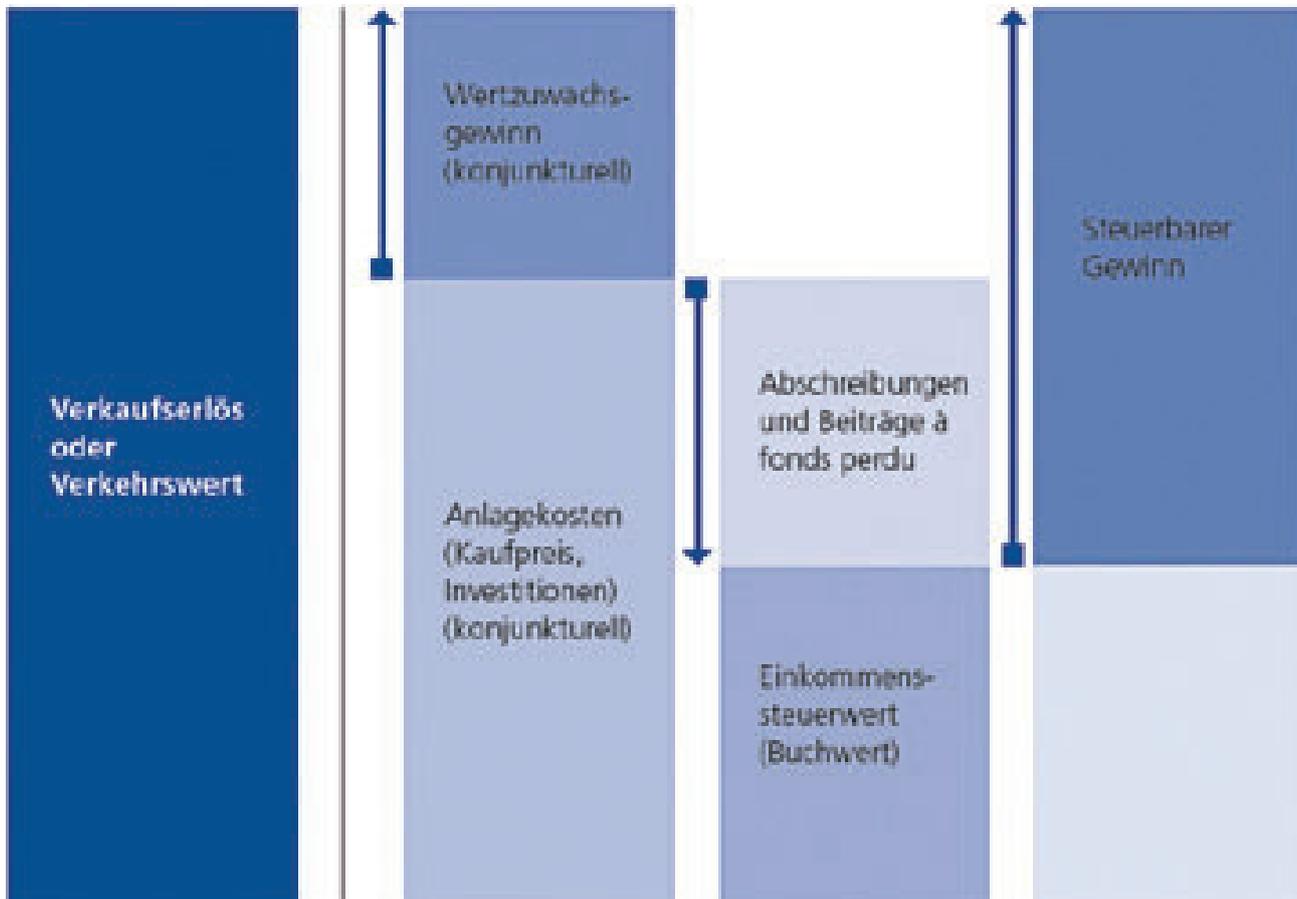
- Alter 55 Jahre oder wenn Leistungen gemäss Invalidengesetz IVG erfolgen
- Endgültige Aufgabe der Geschäftstätigkeit (geringfügige selbstständige Tätigkeiten ohne Einrichtungen und Personal möglich)

Eine Geschäftsaufgabe ist grundsätzlich nur einmal möglich und darum kann in der Regel der Antrag nur einmal gestellt werden.

Der steuerbare Gewinn errechnet sich aus Verkaufserlös minus Buchwert (siehe Grafik). Ist der steuerbare Gewinn kleiner als die kumulierten Abschreibungen des Landgutvermögens, so fällt alles unter Liquidationsgewinn. Der Teil, der über den kumulierten Abschreibungen liegt, muss über die Grundstückgewinnsteuer abgerechnet werden.

Verkauf von Bauland des Geschäftsvermögens, Überführung von Bauland oder von nicht mehr betriebsnotwendigen Bauten vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen müssen separat betrachtet werden. Der Gewinn ist Liquidationsgewinn.

Auf dem gesamten Liquidationsgewinn muss AHV abgerechnet werden. Die AHV-Nachzahlung vermindert den zu versteuernden Liquidationsgewinn. Der Steuermechanismus ist nicht ganz einfach. Die vorgängige Abklärung mit ihrem Treuhänder ist zentral und darum zu empfehlen.



Grafik: Besteuerung Vermögenszuwachs im Geschäftsvermögen, Grundsatz (Quelle: Handbuch Betriebsübergabe in der Familie, Agridea 2019)