Hof übergabe

ausserhalb der Familie

Ist bei Ihnen die Hofnachfolge geklärt?

Steht bei Ihnen der Generationenwechsel an?

Wie soll es mit unserem Betrieb weitergehen, wenn wir pensioniert sind?

Wie sieht unsere Zukunft nach der Hofübergabe aus?

«Wir mussten das Loslassen üben, das braucht Mut. Ferien sind ein gutes Übungsfeld, um den Hof auf Zeit durch andere Hände führen zu lassen.»

Anneke und Albert Rüdisüli, Hofabgebende

Jährlich beschäftigen sich hunderte von Bauernfamilien mit dem Generationenwechsel auf ihrem Betrieb. Nicht immer ist die Hofnachfolge innerhalb der Familie möglich oder gesichert. Für viele Betriebsleitende ohne innerfamiliäre Nachfolge ist die Auflösung ihres Hofs nur eine unbefriedigende Lösung.

Diese Broschüre verschafft einen Überblick zu den Fragen, die sich auf dem Weg zu einer erfolgreichen ausserfamiliären Hofübergabe stellen. Im Hinblick auf die Pension sind alle Bauern und Bäuerinnen mit ähnlichen Fragen konfrontiert. Ein Patentrezept für eine gelungene ausserfamiliäre Hofübergabe gibt es nicht. Jede Übergabe braucht eine hofspezifische Lösung, die zu den Abgebenden und den Übernehmenden passt.

«Vor allem viel Reden ist wichtig. Auch wenn manche Bauern ja nicht die grossen Redner sind. Das Thema musste bei uns immer wieder angesprochen werden.»

Dora Mathieu, Hofabgebende

Nach der passenden Lösung zu suchen, bedeutet, Neues anzupacken und sich den offenen Fragen zu stellen. Es gilt Antworten auf persönliche, rechtliche und finanzielle Fragen zu finden, Wünsche und Erwartungen an die Nachfolge zu formulieren und Bedenken, Ängste und Ungewissheit auszuhalten. Eine Nachfolgelösung zu suchen bringt aber auch Schönes mit sich: Vorfreude auf einen neuen Lebensabschnitt. Freude, Menschen kennenzulernen, die den eigenen Betrieb weiterführen möchten.

Wer frühzeitig die eigene Hofübergabe anpackt, läuft weniger Gefahr, aus gesundheitlichen oder anderen Gründen, kurzfristige Entscheidungen fällen zu müssen.

Sich auf eine Veränderung einzulassen braucht Zeit, Mut und Geduld. Veränderung heisst immer auch Loslassen. Gleichzeitig schafft Veränderung Platz für Neues.

In kleinen Schritten und im Austausch mit Familie und Freunden gelingt es, Wünsche für die Zeit nach dem «Bauer oder Bäuerin sein» zu formulieren und die beste persönliche Lösung zu finden.

Eine bewusst geplante Hofübergabe verlangt, den dritten Lebensabschnitt aktiv zu gestalten. Konkret kann das heissen, sich vermehrt in einem Verein zu engagieren oder Wohnmöglichkeiten weg vom Hof zu prüfen.

Veränderung

Wofür möchte ich nach der Hofübergabe Zeit investieren (Hobbies, Familie, Mitarbeit auf dem Betrieb, Freiwilligenarbeit…)?

Was erfüllt mich neben der Arbeit auf dem Betrieb?

Wo wird nach der Hofübergabe mein Lebensmittelpunkt sein?

Was brauche ich, um mich an einem Ort zuhause zu fühlen?

Hofübergabe in 5 Schritten

Weshalb möchte ich meinen Hof als Ganzes übergeben?

Was erwarte ich von meinen Hofnachfolgern?

Die Hofübergabe ist ein Prozess. Zur Veranschaulichung kann dieser grob in fünf Schritte unterteilt werden. Beratung spielt eine wichtige Rolle.

1 Wollen

Eine ausserfamiliäre Übergabe setzt Offenheit voraus. Ein Betriebsleiterwechsel zieht immer Veränderungen auf dem Hof nach sich. Wichtig ist, dass die Entscheidung von der ganzen Familie getragen wird. Am Anfang des Übergabeprozesses steht der klare Wille der Hofabgebenden, ihr Lebenswerk weiterzugeben.

2 Detaillierte Abklärungen

Für eine Hofübergabe ausserhalb der Familie, braucht es geklärte Rahmenbedingungen seitens der Abtretenden. Neben den Gesprächen mit der Familie muss entschieden werden, wo der künftige Wohnort sein soll. Es gilt Schätzungen in Auftrag zu geben und Abklärungen zu Steuern und Altersvorsorge zu machen. Beratung ist in diesem Schritt wichtig. Neben den sozialen und finanziellen Fragen müssen in diesem Schritt auch rechtliche Fragen geklärt werden. Schliesslich bestimmen die Hofabgebenden die passende Form der Übergabe (Verkauf, Verpachtung, Baurecht) und definieren die Erwartungen an ihre Nachfolge.

3 Die Suche nach der passenden Nachfolge

Sobald die ersten Entscheide getroffen sind, kann mit der Nachfolgesuche begonnen werden. Über Vermittlungsplattformen, Inserate oder den eigenen Bekanntenkreis lassen sich Nachfolger suchen. Wie die passende Nachfolge ausgewählt wird, ist individuell: Gespräche, Betriebskonzept und Finanzierungsplan der Hofsuchenden, gegenseitige Besuche, Ferienablösung sind mögliche Wege, um die passenden Hofnachfolger zu finden. Wichtig ist, dass die Chemie stimmt.

«Wir werden mehr Zeit haben für unsere Grosskinder und zum Wandern.»

Medard Mathieu, Hofabgebender

«Unser Betrieb soll eine Existenz bleiben.»

Reinhold Berchtold, Hofabgebender

Ebenso müssen die finanziellen Bedürfnisse der Abgebenden mit den Möglichkeiten der Übernehmenden in Übereinstimmung gebracht werden können.

4 Vertragsausarbeitung

Die Begleitung beider Parteien durch erfahrene, spezialisierte Beratung ist sinnvoll. Weitere Abklärungen wie Erwerbsbewilligung, Pachtzinsgenehmigung gehören zu diesem Schritt. Sind nach der Verhandlung die Vorstellungen in Einklang gebracht, wird die Übergabe vertraglich abgeschlossen.

5 Die Übergabe

Abschliessend ist es wichtig, die Zeit des Hofantritts gemeinsam zu besprechen. Wann werden die Tiere übernommen, wie wird die Werkstatt hinterlassen, welche Arbeiten werden zusammen erledigt? Es ist wichtig, diese Übergangszeit gemeinsam zu planen und zu gestalten.

1. Schritt: Das Wollen
- ausserfamiliär übergeben Ja/Nein

2. Schritt: Die Abklärungen
- Verkauf, Verpachtung, Baurecht
- Zeitraum
- Mitarbeit
- Wohnen

3. Schritt: Die Suche
- passende Nachfolge suchen

4. Schritt: Die Vertragsausarbeitung
- Vorstellungen in Einklang bringen
- verbindliche Regelungen treffen

5. Schritt: Die Übergabe
- konkrete Übergabe

Wie finde ich die passende Nachfolge?

Junge Landwirte suchen meist jahrelang nach einem passenden Betrieb. Die Nachfrage übersteigt das Angebot an Höfen bei weitem. Hofsuchende sind ausgebildete Landwirtinnen und Bauern, die keinen Betrieb von ihren Eltern übernehmen können. Sei dies, weil die Eltern nicht Bauern waren oder weil ein Geschwister den Betrieb übernommen hat. Um die passenden Hofnachfolger zu finden, gibt es mehrere Wege:

- Persönliches Netzwerk: Verwandte, Bekannte, Lehrlinge, Angestellte
- Inserat aufgeben (evtl. unter Chiffre)
- Nachfolge über Vermittlungsstelle suchen (diskret möglich, Adressen siehe Rückseite)

Erfolgsfaktoren

- Sich früh mit der Situation auseinandersetzen
- Starker Wunsch nach Fortbestand des Betriebes
- Ganze Familie einbeziehen
- Beratung und Prozessbegleitung einholen
- Ziele definieren, Entscheidungen treffen, Prioritäten setzen
- Auseinandersetzung mit eigenen Wertvorstellungen
- Neue Perspektive für die Zeit nach der Übergabe suchen
- Schrittweise Loslassen trainieren
- Interesse an jungen Berufsleuten
- Ausgangslage für Übernehmende attraktiv halten
- Zweites Haus/Hausteil vorhanden oder Wohnmöglichkeit ausserhalb Hof suchen
- Überzeugter Entscheid zur ausserfamiliären Hofübergabe vor der Suche nach Nachfolgern
- Zeit und Geduld bei der Suche nach der richtigen Nachfolge
- Chemie mit Nachfolgern muss stimmen
- Mut zu hof- und familienspezifischen Lösungen
- Überzeugung und gutes Gefühl bei Vertragsunterzeichnung

Möglichkeiten der Übergabe

Soll unser Grundeigentum in der Familie bleiben?

Soll der Betrieb als Einheit erhalten bleiben?

Wollen wir jungen Landwirt-Innen den Einstieg in die Landwirtschaft ermöglichen?

Wie stellen wir uns unsere Wohnsituation künftig vor?

Es ist sinnvoll, alle rechtlichen Möglichkeiten beim Generationenwechsel kennenzulernen (siehe Grafik). Diese Broschüre legt den Fokus jedoch nur auf die Übergabe des Betriebs als Ganzes.
Verpachtung, Verkauf oder Verkauf der Gebäude im Baurecht verbunden mit einer langfristigen Verpachtung des Landes sind die drei Möglichkeiten der Hofübergabe.

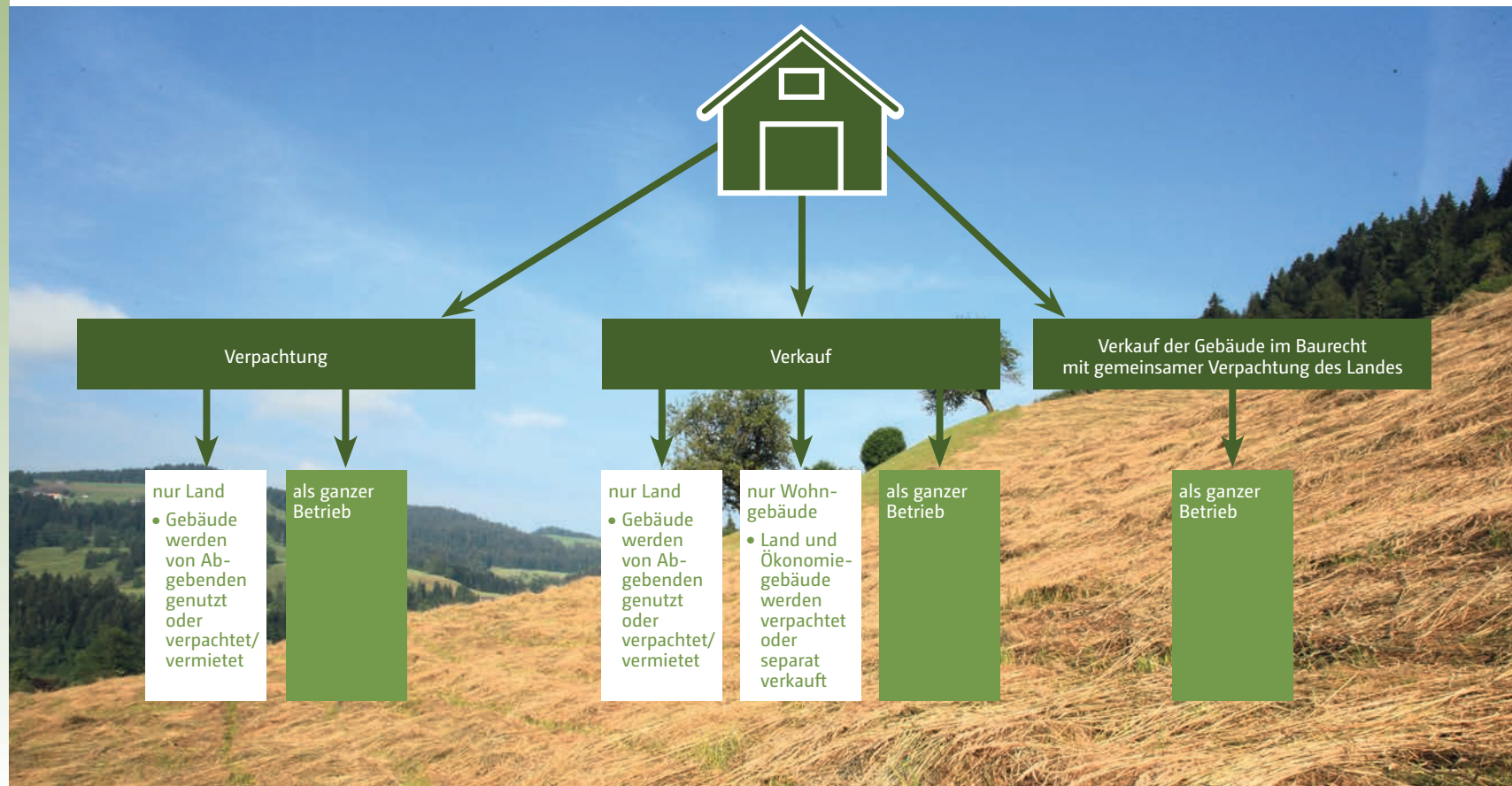
Verpachtung
Bei der Verpachtung bleibt das Eigentum, somit auch die Pflichten zum Gebäudeunterhalt, bei der abgebenden Generation.

Die Verpachtung ist für junge Berufsleute ideal, da viel weniger Eigenkapital als bei einem Kauf nötig ist.

Verkauf
Der Verkauf ist ein definitiver Entscheid. Dieser kann aber auch entlastend sein, da sämtliche Pflichten an die Nachfolge übergehen und man sich somit voll und ganz dem dritten Lebensabschnitt widmen kann.

Baurecht
Eine interessante Lösung kann eine Mischung aus Verkauf und Gewerbepacht sein. Dabei werden die Gebäude langfristig (mind. 30 Jahre) im Baurecht verkauft und das zugehörige Land auf dieselbe Dauer verpachtet. So können die Baurechtsnehmer in die Gebäude investieren, Investitionskredite beantragen und bei Gebäudeinvestitionen sind weniger Absprachen nötig. Ein Verkauf im Baurecht ist für die Übernehmenden günstiger, trotzdem ist es eine längerfristige Lösung.

Die rechtlichen Fragen müssen bei jeder einzelnen Nachfolgeregelung genau geprüft werden.



Finanzielles

Welche finanziellen Mittel brauchen wir, um unsere Bedürfnisse nach der Pension zu decken?

Bei einer Hofübergabe spielen finanzielle Aspekte eine wichtige Rolle. Es empfiehlt sich, betreffend Steuer- und AHV-Folgen und der Bewertung des Betriebes eine Fachperson beizuziehen.

Bewertung
Grundlage für eine Bewertung ist die Schätzung des Ertrags- und Verkehrswertes. Weiter sind die Werte des Inventars provisorisch zu listen: Beim Vieh und den Vorräten kann in einem ersten Schritt von den aktuell vorhandenen Buchwerten zuzüglich eines Verkehrswertzuschlags ausgegangen werden. Maschinen und Geräte müssen aufgelistet und ein entsprechender Verkehrswert definiert werden. Die sich ergebenden Werte bilden die Grundlage für die weiteren Schritte.

Altersvorsorge
Die Altersvorsorge wird anhand der Vorsorgeguthaben (AHV, 2. und 3. Säule), der Ersparnisse und den Einkünften aus dem Inventar- und Hofverkauf beurteilt. Dabei wird der Verbrauch nach der Übergabe den Einkünften gegenübergestellt. Ergibt sich daraus ein jährlicher Vermögensverzehr, stellt sich die Frage, ob die vorhandenen Barvermögen zuzüglich des Vermögenszuflusses aus der Hofübergabe für die künftigen Lebenskosten ausreichend sind. Besonders zu berücksichtigen ist die Wohnsituation, wie Miete oder Kauf von Wohneigentum, sowie deren Finanzierung und Folgekosten. Daraus ergibt sich der vorhandene Spielraum für den Verkaufspreis.

Angebot an die Wunschnachfolge
Kennen die Hofabgebenden ihren finanziellen Spielraum und die künftigen Pläne, kann das Inventar und die Liegenschaft potentiellen Nachfolgern angeboten werden. Ein Verkäuferdarlehen kann bei manchen Übergaben für Käufer und Verkäufer eine Win-Win-Situation ergeben.

Steuer- und AHV-Folgen
- Zur Abklärung der Steuer- und AHV-Folgen frühzeitig Beratung beiziehen
- Steuern auf Hofübergabe ausrichten
- Bei Verkauf der Liegenschaft und des Inventars an Dritte entstehen zu versteuernde und AHV-pflichtige Gewinne
- Bei definitiver Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit nach Erreichen des 55. Altersjahres: Möglichkeit, den Liquidationsgewinn zum Rentensatz – gesondert vom Jahreseinkommen – zu einem privilegierten Steuersatz zu besteuern
- Bei Verpachtung: Besteuerung der Liquidationsgewinne auf der Liegenschaft kann aufgeschoben werden ➤ Liegenschaft bleibt im Geschäftsvermögen

Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den finanziellen Aspekten ist sehr wichtig.

Zu den finanziellen Aspekten zählen im Wesentlichen:

- Ausgangslage in Bezug auf die Familie, bisherige finanzielle Situation, Werte des Betriebes und des Inventars in der Buchhaltung
- Ertrags- und Verkehrswerte des Betriebes und des Inventars
- Steuer- und AHV-Folgen aus der Nachfolgeregelung
- vorhandene und aus der Nachfolgeregelung entstehende Altersvorsorge inkl. Wohnsituation
- finanzieller Spielraum der Hofabgebenden, damit es zu einem Abschluss mit den Wunschübernehmenden kommen kann

Ansprechpartner

Für rechtliche und finanzielle Beratung

- Pemag Treuhand AG
  Alzbachstrasse 11, 5734 Reinach
  Tel. 062 765 81 41
  www.pemag.ch
- Hofnachfolge
  c/o Stiftung zur Erhaltung
  bäuerlicher Familienbetriebe
  Römerweg 3, 4450 Sissach
  Tel. 061 971 71 21
  www.hofnachfolge.ch
- Diverse Ansprechpartner:
  Agriadress:
  www.lid.ch > Organisationen > Adresse suchen > Bildung und Beratung oder Landwirtschaftsschulen
  Treuhandverband Schweiz:
  www.treuland.ch
  Versichern Sie sich, dass die Beratenden über Erfahrung mit ausserfamiliären Hofübergaben verfügen.

Zur Klärung sozialer und persönlicher Fragen

- Aufbruchteam
  Val Piora 8, 3624 Goldiwil
  Tel. 078 883 70 13
  www.aufbruchteam.ch
- Netzwerk Mediation im ländlichen Raum
  Burgernzielweg 16, 3006 Bern
  Tel. 031 941 01 01
  www.hofkonflikt.ch

Für die Suche nach der passenden Hofnachfolge

- Anlaufstelle für ausserfamiliäre Hofübergabe
  c/o Kleinbauern-Vereinigung
  Monbijoustrasse 31, Postfach,
  3001 Bern
  Tel. 031 533 47 77
  www.hofübergabe.ch
- Hofnachfolge
  c/o Stiftung zur Erhaltung
  bäuerlicher Familienbetriebe
  Römerweg 3, 4450 Sissach
  Tel. 061 971 71 21
  www.hofnachfolge.ch
- Demeter Schweiz
  Burgstrasse 6, 4410 Liestal
  Tel. 061 706 96 43
  www.demeter.ch

Diese Broschüre wurde verfasst von:

demeter

pemag Treuhand AG

KLEINBAUERN VEREINIGUNG

HOFNACHFOLGE
AUSSERHALB DER FAMILIE

Ein Angebot der Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe

Mit finanzieller Unterstützung von:

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft BLW

fondation sur la croix
Projekte Landwirtschaft

Fotos: Stephan Bösch, Adrian Krebs, Fotolia/mimadeo, Kleinbauern-Vereinigung, ZVG