

1	Sonntag	
2	Montag	
3	Dienstag	Kleinviehausstellung Siebnen
4	Mittwoch	Kleinviehausstellung Unteriberg
5	Donnerstag	
6	Freitag	
7	Samstag	
8	Sonntag	
9	Montag	Kleinviehausstellung Schwyz
10	Dienstag	
11	Mittwoch	
12	Donnerstag	
13	Freitag	
14	Samstag	
15	Sonntag	
16	Montag	
17	Dienstag	Sattlermärcht
18	Mittwoch	
19	Donnerstag	
20	Freitag	
21	Samstag	
22	Sonntag	
23	Montag	
24	Dienstag	
25	Mittwoch	Start Fachbewilligung Pflanzenschutz
26	Donnerstag	
27	Freitag	
28	Samstag	
29	Sonntag	
30	Montag	
31	Dienstag	

KURSAUSSCHREIBUNGEN EXTERN ▶ Anmeldeschluss im Oktober

Anmeldeschluss	Datum	Veranstaltung	Kosten	Organisator
17.10.23	ab 25.10.23 08.30 – 17.00 Uhr	Fachbewilligung Pflanzenschutz Sie erlernen die Grundlagen im Pflanzenschutzbereich. Der Fachbewilligungskurs besteht aus zwei Teilen.	Fr. 500.– inkl. Verpflegung	Strickhof, Lindau
20.10.23	ab 20.11.23 09.00 – 17.00 Uhr	bljus – Unternehmertraining für mehr Erfolg und Lebensqualität Mit den bewährten bljus Trainings entwickeln Sie sich und Ihren Betrieb auf der ganzen Linie weiter.	siehe Website	LBBZ Schluechthof, Cham

IMMER AKTUELL: www.landwirtschaftskalender.ch

INVESTIEREN – VOR ODER NACH DER HOFÜBERGABE?

■ Von Sabine Elmer

Soll der Stallumbau noch vor der Hofübergabe erfolgen? Falls ja, was gibt es für Auswirkungen bei Investitionen kurz vor der Hofübergabe? Die Investitionsplanung soll frühzeitig mit den Hofübernehmenden und -abtretenden erfolgen.

Investitionen vor der Hofübergabe

Erhebliche Investitionen, welche in den letzten zehn Jahren vor der Hofübergabe getätigt worden sind, sind bei einer Hofübergabe innerhalb der Familie zu berücksichtigen. Dies ist im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), Artikel 52 festgehalten. Der Verkaufspreis entspricht nicht mehr dem landwirtschaftlichen Ertragswert, sondern er ist angemessen zu erhöhen. Die Erhöhung berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Investitionsbetrag (z.B. Fr. 500'000.–) und dem Ertragswert der Investition (z.B. Fr. 50'000.–). Die Differenz von Fr. 450'000.– wird innert zehn Jahren



Bau einer Remise

Beispiele aus der Praxis

	Hofübergabe fünf Jahre nach Investition in einen Milchviehstall	Hofübergabe zwei Jahre nach Investition in eine Remise
Ertragswert gesamte Liegenschaft	Fr. 400'000	Fr. 417'000
Baukosten	Fr. 1'120'000	Fr. 100'000
Subventionen	Fr. 270'000	–
Nettobaukosten	Fr. 850'000	Fr. 100'000
Anstieg Ertragswert (EW)	Fr. 65'000	Fr. 21'000
Differenz Nettobaukosten zu Anstieg EW	Fr. 785'000	Fr. 79'000
verbleibende Jahre	5	8
Erhöhung des Verkaufspreis	Fr. 392'500	Fr. 63'200
Verkaufspreis (EW inkl. Erhöhung)	Fr. 792'500	Fr. 480'200
Fremdkapital abtretende Generation	Fr. 650'000	Fr. 120'000
Nettoerlös	Fr. 142'500	Fr. 360'200

abgeschrieben. Erfolgt die Hofübergabe sechs Jahre nach der Investition, so werden noch 40% der Differenz (Fr. 180'000.–) dem Ertragswert aufgerechnet. Grundsätzlich muss beachtet werden, dass der Übernahmepreis mindestens den Grundpfandschulden entspricht. Gemäss den Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts sind die Abschreibungen der Investitionen kurz vor der Hofübergabe sehr hoch. Dies verringert den Nettoerlös aus dem Verkauf des Betriebes und somit auch die Vorsorge der abtretenden Generation.

Wie aus der obigen Darstellung ersichtlich ist, resultieren in beiden Beispielen ein Nettoerlös aus dem Liegenschaftsverkauf. Bei der Investition in den Milchviehstall wurde fünf Jahre vor der Hofübergabe Nettobaukosten von Fr. 850'000.– investiert. Diese Betriebsleiterfamilie hat durch den Stallbau das Fremdkapital beträchtlich erhöht. Der Nettoerlös aus dem Liegenschaftsverkauf ohne Investition vor der Übergabe wäre rund Fr. 100'000.– gewesen, da der Ertragswert



tiefer war und Fremdkapital vor dem Stallbau bereits vorhanden war. Der Nettoerlös mit der Investition ist in diesem Fall sogar höher, wobei zu beachten ist, dass die damalige Bauherrschaft Eigenmittel von über Fr. 100'000.– in den Bau investierte. Diese Eigenmittel fehlen der abtretenden Generation nun für die Altersvorsorge.

Beim Beispiel mit dem Remisebau zwei Jahre vor der Übergabe ist ersichtlich, dass ein guter Nettoerlös von Fr. 360'200.– aus dem Liegenschaftsverkauf resultiert. Dabei ist zu erwähnen, dass das Betriebsleiter-ehepaar die Investition bewusst mit 80% Fremdkapital finanziert hat. Die Eigenmittel werden für die Altersvorsorge verwendet. In diesem Beispiel betrug das Fremdkapital vor der Hofübergabe lediglich Fr. 40'000.–. Dieses Betriebsleiter-ehepaar hat aus dem Nettoerlös und den Eigenmitteln eine gute Altersvorsorge.

Wird eine Investition zehn Jahre vor der Hofübergabe in Betracht gezogen, soll dies frühzeitig und sorgfältig unter Einbezug beider Generationen überprüft werden. Insbesondere soll die ältere Generation vorsichtig sein mit Eigenmittelfinanzierung bei Bauvorhaben kurz vor der Hofübergabe.

Verzicht auf Anrechnung hat Konsequenzen

Während den Beratungsgesprächen von Hofübergaben taucht oft die Frage auf, ob die Liegenschaft trotz Investitionen nicht doch zum landwirtschaftlichen Ertragswert an die nächste Generation verkauft werden könnte. Bei Hofübergaben zu Lebzeiten macht das bürgerliche Bodenrecht keine Preisvorgaben. Dennoch ist zu empfehlen, sich auch bei einem Verkauf innerhalb der Familie an den erbrechtlichen Bestimmungen zu orientieren. Soll in begründeten Fällen auf eine Erhöhung des Kaufpreises teilweise oder ganz verzichtet werden, ist dies dringend in einem Erbvertrag verbindlich zu regeln.