



Ein Film mit Schalk und Humor

Der Vorstand des VSGOG traf sich zu einem Workshop. Ziel des Treffens war, Themen zu finden, welche die Ortsgemeinden und den VSGOG in der Öffentlichkeit in einem positiven Licht erscheinen lassen. Das Ergebnis überrascht.



Die Teilnehmer des Workshops im Gewölbekeller des Stadthauses in St. Gallen.

Etwas Schub geben, Drive aufnehmen. Der Präsident des Verbands St. Galler Ortsgemeinden (VSGOG), Heini Senn, vermittelte seinen 10 Vorstandkollegen kurz und prägnant, welche Wirkung er sich vom Workshop erhofft. Der Vorstand des VSGOG hatte sich für eine moderierte Zusammenkunft im Gewölbekeller des Stadthauses St. Gallen entschieden, weil er einen Stillstand, ein Verharren im Status Quo vermeiden möchte. Ziel des Workshops war es, Themen zu finden, welche die Ortsgemeinden und den VSGOG in einem positiven Licht in der Öffentlichkeit darstellen. Denn eine seit längerem schwelende Grundsatzfrage soll beantwortet werden: „Wofür braucht es die Ortsgemeinden überhaupt noch?“

Raus aus der Komfortzone

Schnell kristallisierte sich bei den elf Gremiumsmitgliedern heraus, dass ein Faktor mitentscheidend ist, um das Ziel zu erreichen: Raus aus der Komfortzone. Etwas Neues wagen, unbekannte Wege einschlagen. Bei der Analyse des Ist-Zustands stellte sich heraus, dass die Angebotspalette, welche die Ortsgemeinden für die Bevölkerung bereitstellen, bereits heute umfangreich ist: Unter anderem das Erstellen eines

Kindespielplatzes, das Betreiben eines Museum, das Organisieren von Arbeitsprojekten für Schüler, das Durchführen von Waldrundgängen mit dem Förster oder das Sponsoring von Vereinen. Dabei besteht allerdings das Problem, dass die Öffentlichkeit die Angebote und Veranstaltungen oft nicht oder nur am Rande wahrnimmt oder diese nicht in einen Zusammenhang mit den Ortsgemeinden stellt.

Bei einem Brainstorming grenzten die Teilnehmer fünf Themen ein, mit denen, unterstützt durch Werbung und PR-Massnahmen, das Ziel einer stärkeren Wahrnehmung der Ortsgemeinden durch die Bevölkerung erreicht werden könnten: Ein Förderpreis der Ortsgemeinden, ein kantonaler Tag der Ortsgemeinden, Sponsoring in einem ausgedehnteren Mass oder ein Auftritt an der Olma. Schliesslich einigten sich die VSGOG-Vorstandsmitglieder darauf, das Projekt „Tag der St. Galler Ortsgemeinden“ durch eine Arbeitsgruppe ausarbeiten zu lassen und an der Generalversammlung im April 2019 in Flums ein Konzept vorzulegen.

Mit animierten Sujets und Figuren

Da die Teilnehmer mit der Ideenausbeute nicht ganz zufrieden waren, machten sie sich im Nachgang des Workshops noch weitere Gedanken. Ein Teilnehmer lieferte die zündende Idee, wie sich an der folgenden Vorstandssitzung zeigte: Die Produktion eines Imagefilms mit animierten Figuren und Sujets. Alle Vorstandsmitglieder waren vom Vorschlag überzeugt, da ein (Trick-)Film von einem in der Tradition verhafteten Verband wie dem VSGOG nicht erwartet wird, Humor und Schalk Platz finden und für die Verbreitung sämtliche Online-Kanäle genutzt werden können. Der Imagefilm wird den Ortsgemeinden zur Verfügung gestellt. Mit dem Imagefilm wird die Wirkung erzielt, die vom VSGOG-Vorstand gewünscht ist: Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit. Und als Supplement: Erreichen der jungen Bevölkerung. (ph)

Geschäftsstelle ist umgezogen

Die Geschäftsstelle des VSGOG befindet sich nicht mehr am Bergtalweg 3 in 9500 Wil.

Die neue Adresse lautet:

Verband St. Galler Ortsgemeinden

Baronenhaus

Marktgasse 73

9500 Wil

Leitfaden für Erhöhung Pachtzins

Das landwirtschaftliche Zentrum in Salez hat einen **Leitfaden** für eine etwaige Erhöhung des Pachtzinses für landwirtschaftliche Gewerbe oder landwirtschaftliche Grundstücke erarbeitet:

Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der Änderung der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) sowie der Pachtzinsverordnung (PZV).

1. Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz/SR 910.1; abgekürzt LWG)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11; abgekürzt BGBB)
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 221.412.110; abgekürzt VBB)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 / Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 31. Januar 2018)
- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2; abgekürzt LPG)
- Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 (SR 221.213.221; abgekürzt PZV)

2. Ausgangslage

Im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht stellt der landwirtschaftliche Ertragswert ein zentrales Element dar. Er entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrages und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen. Die vorletzte Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes datiert vom 26. November 2003; sie ist am 1. Februar 2004 in Kraft getreten. Seither hat sich vieles verändert. Die objektive Bewertungsbasis aufgrund dieser Anleitung war nicht mehr gegeben; die Neubestimmung des Wertniveaus war dringend notwendig. In den vergangenen Jahren wurden gesamtschweizerisch erhebliche Investitionen in die Landwirtschaft, namentlich in die Gebäudestruktur getätigt. Diese Tatsache lässt sich anhand der Buchwerte und auch anhand des angestiegenen Fremdkapitalanteils aufzeigen. Diese Tendenzen gilt es bei der Bewertung des Ertragswertes ebenso zu berücksichtigen, wie die Entwicklungen bei den landwirtschaftlichen Einkommen als auch beim Zinsumfeld. Aus diesen Gründen hat der Bundesrat die Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Auftrag gegeben. Diese ist am 1. April 2018 in Kraft getreten. Parallel wurden auch die Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht und auch die Pachtzinsverordnung angepasst.

3. Auswirkungen auf landwirtschaftliche Pachtzinse

Das landwirtschaftliche Pachtgesetz bestimmt höchstzulässige Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe als auch für land-

wirtschaftliche Grundstücke und unterstellt diese der Pachtzinskontrolle. Das Gesetz nennt als Basis für die Bestimmung des höchstzulässigen Pachtzinses die Verzinsung des Ertragswertes sowie die Abgeltung der Verpächterlasten und den Zuschlag für allgemeine Vorteile. Nachdem die Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zu höheren Ertragswerten führen wird, geht damit wegen der Verzinsung der Ertragswerte bei der Festlegung des höchstzulässigen Pachtzinses eine allgemeine Erhöhung der Pachtzinse einher. Das gilt insbesondere für den Pachtzins von landwirtschaftlichen Gewerben aber auch für den Pachtzins von landwirtschaftlichen Grundstücken. Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe erhöht sich in der Grössenordnung von 15 – 40 %. Bei den Parzellenpachten erhöht sich der höchstzulässige Pachtzins – je nach Bodenqualität – in der Bandbreite von 8.5 – 18.5 %.

3.1 Landwirtschaftliche Gewerbe

Bei landwirtschaftlichen Gewerben wird der Ertragswert mit 3.05 % verzinst. Die Verpächterlasten werden mit 1.1 % des EW_{Boden} zuzüglich 6.5 % $EW_{\text{Ökonomiegebäude}}$ + 29 % $Mietwert_{\text{Ökonomiegebäude}}$ zuzüglich 3.6 % $EW_{\text{BL-Wohnung}}$ + 43 % $MW_{\text{BL-Wohnung}}$ abgolt.

- Der Ertragswert wird neu mit 3.05 % verzinst (bisher 3.5 %), zuzüglich
- Abgeltung der Verpächterlasten (bisher pauschal 85 % vom Mietwert):

	Boden	Betriebsleiter- wohnung	Ökonomiege- bäude
vom Mietwert:	---	43 %	29 %
vom Ertrags- wert:	1.1 %	3.6 %	6.5 %

- Sofern neben der eigentlichen Betriebsleiterwohnung zusätzlicher Wohnraum verpachtet wird, entspricht der zusätzliche Pachtzins einem tatsächlich erzielbaren Mietzins – ohne Nebenkosten – in der fraglichen Region. Diese Regelung wurde aus dem alten Recht übernommen.

3.11 Regelung Härtefälle

Um Härtefälle zu vermeiden, regelte der Bundesrat mit dem neuen Art. 14a Pachtzinsverordnung folgende Übergangsbestimmung: Für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe erhöht sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor Inkrafttreten um maximal 20 Prozent pro Jahr, bis der höchstzulässige Pachtzins erreicht ist.

3.2 Landwirtschaftliches Grundstück

Wie bis anhin, setzt sich der **Pachtzins für den Boden** aus drei Elementen zusammen:

- a) **Basispachtzins:** Er beträgt neu sieben Prozent des Bodenertragswertes (bisher 9 %). Dieser Basiszins kann gemäss Gesetz bis um 15 Prozent vermindert oder erhöht werden, um den besonderen örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Im Kanton St. Gallen wurde bis anhin ein Zuschlag von 15 % berücksichtigt; dieser Zuschlag soll weiterhin Bestand haben.

Der Basispachtzins beträgt unter Berücksichtigung dieser Erhöhung 8.05 Prozent des Bodenertragswerts (bisher 10.35 %).

b) Zuschläge für Arrondierung und günstige Lage: Wenn der Pachtgegenstand zum Betrieb des Pächters günstig liegt, kann der Basispachtzins wie folgt erhöht werden:

- um bis zu 15 Prozent, wenn das Grundstück die Arrondierung des Betriebs des Pächters verbessert, also angrenzend an eigene oder andere gepachtete Grundstücke liegt;
- weiter um bis zu 15 Prozent, wenn es in einer kurzen Fahrdistanz liegt.

c) Zuschlag für lange Pachtfortsetzung: Wenn die Parteien nach der Erstpachtdauer von sechs Jahren eine mindestens neunjährige Fortsetzungsdauer vereinbaren, ist für die gesamte Fortsetzungsdauer ein weiterer Zuschlag von 15 Prozent zum gesamten Pachtzins einschliesslich Gebäude zulässig.

3.21 Pachtzins für Gebäude auf Einzelgrundstücken

Ganz anders als bisher wird der Pachtzins für Gebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet:

a) Der Pachtzins für Ökonomiegebäude setzt sich zusammen aus:

- einer Verzinsung von 3.05 % des Ertragswerts;
- als Abgeltung der Verpächterlasten 6.5 % des Ertragswerts für Abschreibungen und 29 % des Mietwerts für Unterhalt und Versicherungen.

b) Der Pachtzins für Wohnungen entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

3.22 Auswirkungen: klein beim Boden, gross bei Gebäuden

Die neuen Berechnungsansätze bewirken bei guten Böden in tiefen Lagen eine moderate Erhöhung der Pachtzinse bis zu 18 %. Bei weniger guten Böden und in höheren Lagen fällt die Erhöhung weniger markant aus. Bei steilen Flächen und solchen mit viel Waldrand fallen die Pachtzinse sogar tiefer aus als bisher.

Sehr auffällig sind die Veränderungen bei den Gebäuden. Hier können sich die Pachtzinse um über 50 % erhöhen! Da tritt die Kostenwahrheit zutage. Bis anhin vermochten die Gebäudepachtzinse die Kosten der Verpächter für Abgaben, Versicherung und Unterhalt keineswegs zu decken. Dem entsprechend waren Verpächter häufig nicht bereit, notwendige Hauptreparaturen oder Modernisierungen vorzunehmen und überliessen Investitionen dem Pächter. Neu wird sich bei einem Gebäude auf einem Einzelgrundstück häufiger die Frage stellen, ob der Pächter dieses auch pachten soll, ob es für die Bewirtschaftung noch nötig ist und ob sich dem entsprechend ein Unterhalt noch lohnt. Bisweilen wird der Pächter auch eine Mischrechnung machen und die nur leichte Zinserhöhung des Bodens mit der starken Erhöhung des Gebäudes verrechnen.

3.23 Oft gibt es keine Erhöhung des Pachtzinses

Es ist eine Tatsache, dass die Nachfrage nach Pachtland viel grösser ist als das Angebot. Aus diesem Grunde sind die Pachtzinse in vielen Pachtverträgen höher vereinbart worden, als es Gesetz und Pachtzinsverordnung zulassen. In den meisten dieser Fälle ist klar: Eine Erhöhung des Pachtzinses lässt sich nach dem 1. April 2018 nicht rechtfertigen. In allen Fällen, wo der Pachtzins über den in der Tabelle aufgeführten Werten

liegt, und wenn keine Gebäude mitverpachtet sind, erübrigt sich eine Neuberechnung.

Veränderung der maximalen Bodenpachtzinse in ausgewählten Lagen im Kanton St. Gallen (Basispachtzins plus 30 % Zuschlag für günstige Lage und Arrondierung, Franken pro Are)			
Bodenqualität		Talgebiet	
		alt	neu
Bergzone 2		alt	
		alt	neu
Guter Boden (gute Struktur, tiefgründig)	eben	6.32 7.43 +18%	4.66 5.24 +12%
	Hanglage, 10% Wald- rand	4.17 4.81 +15%	3.30 3.40 +3%
Mittlerer Boden (leicht vernässt, mit- telgründig)	eben	5.05 5.75 +14%	3.66 3.92 +7%
	Hanglage, 10% Wald- rand	3.47 3.74 +8%	2.75 2.55 -7%
Schlechter Boden (vernässt, flachgründig)	eben	3.83 4.15 +8%	2.68 2.64 -1%
	Hanglage, 10% Wald- rand	2.80 2.70 -4%	2.20 1.72 -22%

3.3 Anwendung ab 1. April 2018

Gemäss Art. 10 LPG hat der Verpächter das Recht, den Pachtzins auf das folgende Pachtjahr anzupassen, wenn der Bundesrat die Berechnungsgrundlagen ändert. Wie erwähnt, trat die Änderung der Pachtzinsverordnung auf den 1. April 2018 in Kraft. Dementsprechend ist die Verpächterschaft befugt, Pachtzinsänderungen jeweils auf das folgende Pachtjahr vorzunehmen; beispielsweise auf den 1. November, 1. Januar, 1. April oder 1. Mai 2019.

Der komplette Leitfaden mit Berechnungsbeispielen, eine Briefvorlage und ein Anhang zum Pachtvertrag befinden sich auf der Homepage des VSGOG (www.ortsgemeinden-sg.ch).

Vorgehen bei einer allfälligen Erhöhung des Pachtzinses

Die Ortsgemeinden sind grundsätzlich frei, ob sie ihre Pachtzinse für landwirtschaftliche Grundstücke oder für landwirtschaftliche Gewerbe anpassen wollen. Die gesetzlichen Änderungen, welche per 1. April 2018 in Kraft getreten sind, erlauben eine Anpassung grundsätzlich. Für die allfällige Erhöhung des landwirtschaftlichen Pachtzinses – für Gewerbe als auch für Grundstücke – empfiehlt sich ein bestimmtes Vorgehen. **Eine Anleitung mit Vorgehensschritten befindet sich auf der Homepage des VSGOG (www.ortsgemeinden-sg.ch).**

Für Fragen und Auskünfte steht **Walter Appert** vom Landwirtschaftlichen Zentrum St. Gallen in Salez zu Verfügung. Kurze telefonische Anfragen sind kostenlos, längere oder zusätzliche Beratungen sind kostenpflichtig. (Tel.: 058 228 24 30, E-Mail: walter.appert@lzs.ch).

Aufbau des Kontenplans als grösste Herausforderung

Auf den 1. Januar 2019 müssen alle Ortsgemeinden die Buchhaltung auf RMSG umstellen. Hans Peter Vetsch, Ratsschreiber/Kassier bei der Ortsgemeinde Buchs, die zu den RMSG-Pilotgemeinden gehört, beantwortet einige wichtige Fragen.



Hans Peter Vetsch

Welches sind die markantesten Unterschiede zwischen HRM1 und RMSG?

Hans Peter Vetsch:

Rechnungslegung:

HRM1: Es sind keine besonderen Regeln für die Rechnungslegung notwendig.

RMSG: Es gelten verbindliche Grundsätze für die Bilanzierung und Bewertung des Finanz-

und Verwaltungsvermögens. Die Neubewertung des Finanzvermögens ist beim Übergang zwingend. Mit dieser Neubewertung werden die stillen Reserven aufgelöst und mit der sogenannten «Bilanz der Nacht» die Bilanzsumme wesentlich erhöht; nach RMSG muss zwingend nach Investitionen und Unterhalt unterschieden werden; die Rechnungslegung zeigt ein Bild des Finanzhaushalts, das möglichst weitgehend der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. Die Bildung von stillen Reserven ist künftig nicht mehr möglich.

Abschreibungen:

HRM1: Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen stützen sich auf das Prinzip der sog. schnellen Entschuldung. Belastet wird grundsätzlich die investierende Generation.

RMSG: Die Abschreibungen erfolgen linear auf der Basis der erwarteten Nutzungsdauer je Anlagekategorie. Belastet wird die nutzende Generation.

Finanzpolitik:

HRM1: Die Finanzpolitik erfolgt in der Rechnung.

RMSG: Die Finanzpolitik erfolgt mit der Rechnung. Neu ist die Ausgleichsreserve, die dem kurz- bis mittelfristigen Ausgleich der Erfolgsrechnung dient.

In welchen Bereichen der Buchhaltung mussten Sie die grössten respektive die aufwendigsten Anpassungen vornehmen?

Hans Peter Vetsch: Der Aufbau des Kontenplans stellte die grösste Herausforderung dar. Das war sehr zeitintensiv (rund 10 Tage), insbesondere auch deshalb, weil der EDV-Anbieter keinen Musterkontenplan zur Verfügung stellen konnte. Im Rahmen der Erarbeitung des neuen Kontenplans musste auch die Zuteilungen zum Finanz- und Verwaltungsvermögen überprüft werden.

Wie hoch ist der Zeitaufwand für die Umstellung?

Hans Peter Vetsch: Das ist schwierig zu sagen, weil wir im Rahmen des Übergangs auf RMSG durch das Amt für Gemeinden begleitet wurden. Ich denke, dass der zusätzliche Aufwand stark von der Ausgangslage jeder Ortsgemeinde abhängt. Was für alle Ortsgemeinde zutrifft: die Umstellung auf die neuen Vorgaben verursacht einen nicht unerheblichen Mehraufwand.

Mussten Sie bei der Budgetierung und beim Abschluss anders vorgehen als gewohnt?

Hans Peter Vetsch: Die Budgetierung erfolgte aufgrund des neuen Kontenplans nach RMSG. Wegen der zahlreichen Anpassungen im Kontenrahmen wäre ein Vorjahresvergleich wenig aussagekräftig. Im Jahr der Umstellung kann daher sowohl für das Budget als auch für die Jahresrechnung auf einen Vorjahresvergleich verzichtet werden.

Der Jahresabschluss der Ortsgemeinde Buchs umfasst die Erfolgs-, die Investitions- und die Geldflussrechnung (neu) sowie die Bilanz und den Anhang (neu). Die Geldflussrechnung ist aber nach RMSG nur in jenen Gemeinden vorgeschrieben, in welchen der Aufwand nach Jahresrechnung 10 Mio. Franken übersteigt. Die Ortsgemeinde Buchs publiziert aus Gründen der besseren Transparenz freiwillig eine Geldflussrechnung im Amtsbericht. Mit dem erstmaligen Rechnungsabschluss nach RMSG ist im Übrigen auch einmalig der sog. Bilanzanpassungsbericht zu erstellen. Es steht den Gemeinden aber frei, diesen im Amtsbericht abzubilden.

Hat die Ortsgemeinde Buchs eine Aufwertung des Verwaltungsvermögens vorgenommen?

Hans Peter Vetsch: Ja - die Ortsgemeinde Buchs hat aufgrund der vom Amt für Gemeinden erstellten Modellrechnungen entschieden, lediglich das bestehende Verwaltungsvermögen aufzuwerten. Die Aufwertung des bilanzierten Verwaltungsvermögens ergab eine Aufwertungsreserve von rund 2 Mio. Franken, die vollständig ins Eigenkapital übertragen wurde. Auf die Aufwertung des bereits abgeschriebenen Verwaltungsvermögens verzichtete der Rat, denn er wollte die ursprünglichen Entscheide der Bürgerschaft in Bezug auf verwendete Vorfinanzierungen und zusätzliche Abschreibungen aus finanzpolitischen Gründen nicht mehr rückgängig machen.

Welche Tipps geben Sie den Ortsgemeinden, welche die Umstellung noch vor sich haben?

Hans Peter Vetsch: Wichtig ist, dass die Umsetzung gut geplant wird und die Arbeiten so bald als möglich an die Hand genommen werden. Die IT spielt bei der Einführung von RMSG eine wichtige Rolle. Es empfiehlt sich deshalb, den EDV-Anbieter möglichst frühzeitig zu kontaktieren. Dieser muss um die RMSG-Vorgaben wissen, damit diese mit der entsprechenden IT zeitnah umgesetzt werden können. Wir arbeiten mit SAGE 50. RMSG liess sich damit gut einführen. Für die neuen gesetzlich vorgeschriebenen Auswertungen mussten wir aber ein Zusatzprogramm der Firma DuMo Informatik & Scanning AG, Spreitenbach, anschaffen. Mit diesem Zusatzprogramm können die Auswertungen schnell und einfach auf Knopfdruck aufbereitet bzw. ausgedruckt werden. (ph)

Wichtige Daten 2018/19

27. April 2019 Generalversammlung in Flums

Nächste Ausgabe

Dezember 2018

Eingabe Beiträge: bis 15. November 2018

Kontaktadresse: kontakt@ortsgemeinden-sg.ch

Herausgeber: Verband St. Galler Ortsgemeinden, Wil