

## **Vorgehen bei einer etwaigen 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 das folgende Vorgehen:

i. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken sind zwei Fälle zu unterscheiden:

a) Ortsgemeinden, welche bis anhin schon nicht das gesetzlich erlaubte Mass an Pachtzins einforderten und eine moderate Erhöhung vorsehen ohne das höchstzulässige Mass zu erreichen, benötigen nicht zwingend eine neue Ertragswertschätzung auf der Basis der neuen Schätzungsanleitung.

b) Ortsgemeinden, welche bei der bisherigen Pachtzinsfestlegung demgegenüber das gesetzliche Höchstmass bereits ausschöpften und die Erhöhung des Pachtzinses neu wiederum ausschöpfen wollen, sollten den Ertragswert ihrer landwirtschaftlichen Flächen neu bestimmen lassen.

ii. Für landwirtschaftliche Gewerbe soll bei einer Pachtzinsanpassung der neue land-wirtschaftliche Ertragswert in jedem Fall neu festgelegt werden

→ *Ertragswertschätzungen werden grundsätzlich durch den Fachdienst für Grund-stückschätzungen des Kantons St.Gallen (FGS) ausgeführt. Der FGS führt im Jahr 2018 jedoch keine EW-Schätzungen auf der Grundlage der neuen Schätzungsanleitung durch. Deshalb werden im Kanton St.Gallen in diesem Jahr EW von land-wirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken auf der Basis der neuen Schätzungsanleitung durch das Landwirtschaftliche Zentrum SG, Ressort Betrieb und Familie, vorausgeschätzt.*

iii. Sodann gilt es für jeden einzelnen Pachtgegenstand, auf der Basis des neuen Ertragswertes 2018 - sofern dieser wie oben ausgeführt bestimmt worden ist - den jeweiligen Pachtzins zu bestimmen.

iv. Schliesslich ist die Pächterschaft über die vorgesehene Erhöhung des Pachtzinses schriftlich zu informieren. Für die Information an die Pächterschaft über die Erhöhung des Pachtzinses bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist diesem Schreiben ein Musterbrief angefügt. Dieser Musterbrief stellt ein „Grundgerüst“ dar. Je nach Situation gilt es, diesen Musterbrief den spezifischen, ortsbürgerlichen Verhältnissen anzupassen.

v. Für die Durchsetzung der Pachtzinserhöhung kann mit dem Pächter grundsätzlich ein neuer Pachtvertrag – mit den gleichen Bestimmungen ergänzt mit dem neuen Pachtzins – abgeschlossen werden. Ein solches Vorgehen erscheint sehr aufwändig. Einfacher und ebenso zielführend ist es, die Erhöhung des Pachtzinses mittels eines Anhangs zum bestehenden, bereits vorliegenden Pachtvertrag zu regeln. Ein solcher „Musteranhang“ zum bestehenden Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke ist ebenfalls diesem Schreiben angefügt.

vi. Bei der Information über die Pachtzinserhöhung bei landwirtschaftlichen Gewerben kann gleich vorgegangen werden. Entweder man formuliert einen neuen Pachtvertrag mit dem neu festgelegten Pachtzins. Oder man ergänzt den bestehenden Pachtvertrag ebenfalls mit einem Anhang, welcher die vorgesehene Pachtzinserhöhung detailliert erklärt. Alle anderen Bestimmungen des bestehenden Pachtvertrages für landwirtschaftliche Gewerbe bleiben unverändert und gelten entsprechend für die vereinbarte Zeitdauer weiter.