

LEITFADEN

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 landwirtschaftliche 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 % $MW_{\text{BL-Wohnung}}$ abgegolten.

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

	Boden	Betriebsleiterwohnung	Ökonomiegebäude
vom Mietwert:	---	43 %	29 %
vom Ertragswert:	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.

Beispiel Berechnung Pachtzins für ein Landwirtschaftliches Gewerbe

	Mietwert		Ertragswert	
	bisher	neu	bisher	neu
Boden	----	----	33'675	58'931
BL-Wohnung	3'949	4'423	80'592	84'622
Ökonomiegebäude	11'343	13'498	145'860	163'363
Total	15'292	17'921	260'127	306'916
	x 85 %		x 3.5 %	
höchstzulässiger PZ bisher	12'998		9'104	22'102^{*)}

^{*)} Der höchstzulässige Pachtzins bisher berechnete sich aus 85 % x Fr. 12'998 (= MW) zuzüglich 3.5 % x Fr. 9'104 (=EW) = Fr. 22'102.

Der neue Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe berechnet sich aufgrund der oben zusammengestellten, neuen Miet- und Ertragswerte wie folgt:

Verzinsung EW	306'916	x 3.05 %	=	9'361
EW Boden	58'931	x 1.1 %	=	648
EW Ökonomie	163'363	x 6.5 %	=	10'619
MW Ökonomie	13'498	x 29 %	=	3'914
EW Wohnhaus	84'622	x 3.6 %	=	3'046
MW Wohnhaus	4'423	x 43 %	=	1'902
höchstzulässiger PZ neu (+ 33.4 %)			=	29'490

3.11 Regelung Härtefälle

Wie ersichtlich, steigt der höchstzulässige Pachtzins für das Beispielsgewerbe von Fr. 22'102 auf Fr. 29'490. Das entspricht rund 33 % mehr als nach der bisherigen Pachtzinsregelung. 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 Bodenertragswerts (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 auch 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.

Beispiel einer Pachtzinsberechnung:			
Gutes Wiesland, leichte Hanglage (18-35% geneigt), kein Waldrand, Hügelzone:			
Ertragswert:	Fr. 5'680 pro Hektare		
Pachtzins:	8.05 % des Ertragswerts	Fr. 457	
	Zuschlag für günstige Lage		
	und Arrondierung 30 %	<u>Fr. 137</u>	
	Höchstzulässiger Pachtzins	Fr. 594/ha	= Fr. 5.94/Are
(sofern lange Pachtfortsetzung vereinbart,	plus 15 %		= Fr. 6.83/Are)

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.

Beispiel einer Pachtzinsberechnung: Weidscheune			
Bisheriger Mietwert:		Fr. 624	
Neuer Mietwert (MW):		Fr. 744	
Neuer Ertragswert (EW):		Fr. 8'750	
Pachtzins bisher:	100 % des Mietwerts		Fr. 624
Pachtzins neu:	3.05 % + 6.5 % = 9.55 % des EW		Fr. 835
	29 % des MW		Fr. 215
	Höchstzulässiger Pachtzins		Fr. 1'050

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		Bergzone 2	
		Alt	neu	Alt	neu
Guter Boden (gute Struktur, tiefgründig)	eben	6.32	7.43 +18%	4.66	5.24 +12%
	Hanglage, 10% Waldrand	4.17	4.81 +15%	3.30	3.40 +3%
Mittlerer Boden (leicht vernässt, mittelgründig)	eben	5.05	5.75 +14%	3.66	3.92 +7%
	Hanglage, 10% Waldrand	3.47	3.74 +8%	2.75	2.55 -7%
Schlechter Boden (vernässt, flach- gründig)	eben	3.83	4.15 +8%	2.68	2.64 -1%
	Hanglage, 10% Waldrand	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.

09.07.2018/LZSG, ApW