

Ausstieg: Gewerbepacht als attraktive Alternative

Es geht nicht nur parzellenweise: Die Situation für die Verpächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes hat sich verbessert.

Der Strukturwandel im Kanton Luzern beträgt seit dem Jahr 2000 durchschnittlich 1,2 Prozent und ist im Vergleich zur Gesamtschweiz mit 1,6 Prozent massiv tiefer.

Mit Blick auf die Agrarpolitik 2022+ und die darin vorgesehenen Änderungen werden in den nächsten Jahren viele Bewirtschafter den Betrieb aus verschiedenen Gründen aufgeben und den Betrieb parzellenweise verpachten. Dabei wäre eine Verpachtung des ganzen Betriebes als Gewerbepacht durchaus eine prüfenswerte Alternative.

Schätzung wurde angepasst

Seit der Anpassung der Ertragswert- und der Pachtzinsschätzung auf den 1. April 2018 wird aus finanzieller Sicht die Gewerbepacht für den Verpächter wieder attraktiver. Für einen gut eingerichteten 21-ha-Talbetrieb mit 35 Milchkuhplätzen im Laufstall, 120 Mastschweineplätzen mit BTS/RAUS, 300 m² Remise und einer 5-Zimmer-Wohnung mit Garage wurde eine Vergleichsrechnung des Pachtzinses durchgeführt. Der maximale Pachtzins steigt gegenüber den alten Bestimmungen um rund einen Drittel von Fr. 35 000.– auf Fr. 46 500.– pro Jahr. Der Grund für den höheren Pachtzins ist, dass die Entschädigung für die vom Verpächter zu tragenden Lasten wie Unterhalt und Reparaturen um rund Fr. 10 000.– pro Jahr höher sind. Eine Gewerbepacht macht vor allem dann Sinn, wenn die Betriebs- und Gebäudestrukturen eine rationelle Bewirtschaftung ermöglichen und eine Betriebsleiterwohnung vorhanden ist. Zudem sollte der Betrieb für eine Bewirtschafterfamilie ein durchschnittliches Einkommen ermöglichen.

Gewerbepachten sind eine Chance für jene, die keine Möglichkeit haben, einen Betrieb zu Vorzugsbedingungen innerhalb der Familie zu übernehmen. Die Finanzierung des Betriebskaufes zum Verkehrswert ist für sie im Normalfall nicht möglich. Die Anforderungen für die Übernahme des Inventars allein sind ungleich tiefer und vor allem einfacher zu finanzieren.

Detailliertes Budget nötig

Die Höhe der Anpassung der Gewerbepachtzinse zeigt aber auch, dass die Entschädigung aus betriebswirtschaftlicher Sicht für den Pächter nicht in jedem Fall tragbar ist. Deshalb muss für den Pächter bei einer Neuverpachtung ein detailliertes Budget erstellt werden. Allenfalls ist die als maximaler Pachtzins bezeichnete Entschädigung angemessen zu reduzieren.

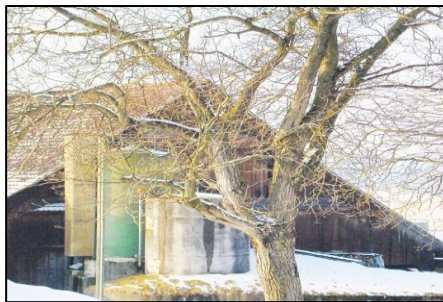
Rund 70 Prozent der Landwirtschaftsbetriebe im Kanton Luzern weisen eine Bewirtschaftungsfläche von weniger als 20 Hektaren auf. Da auch in Zukunft viele kleinere Betriebe oder grössere Betriebe mit schlechten Gebäudestrukturen die Bewirtschaftung aufgeben,

wird für diese die parzellenweise Verpachtung im Vordergrund stehen. Dies bedeutet, dass das Land an einen oder mehrere Nachbarbetriebe verpachtet wird. Die Gebäude werden vom Verpächter zurückbehalten, umgenutzt oder stillgelegt. Häufig resultieren aus den Ökonomiegebäuden nur noch geringe Erträge.

Der Markt spielt

Die Pachtzinse bei parzellenweiser Verpachtung müssen nicht bewilligt werden, sondern entsprechen den Marktpreisen. Vor allem mechanisierbare, günstig gelegene, ertragreiche Flächen sind sehr begehrt. Dafür werden hohe, aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu hohe Pachtzinse bezahlt. Die neue Pachtzinsschätzung hat im Normalfall keinen Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke. Ein Blick über die Kantons- grenze hinaus zeigt auch, dass dort für vergleichbare Flächen nur rund die Hälfte des im Kanton Luzern üblichen Pachtzinses bezahlt wird. Deshalb ist aus Sicht des Pächters eine Zupacht von Landwirtschaftsland zu Marktbedingungen genau zu überlegen.

Mit der Anpassung der Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe wird die Entschädigung bei einer Gewerbepacht für einige Betriebe nicht tiefer liegen als bei einer parzellenweisen Verpachtung. Die Gewerbepacht kann somit eine attraktive Alternative sein.



Ökonomiegebäude werden bei Betriebsaufgabe häufig umgenutzt.

(Bild Beda Estermann)

Kurshinweis: «Ausstieg aus der Landwirtschaft»

Der Kurs gibt Informationen über die Planung, das Vorgehen und die Folgen des Ausstiegs aus der Landwirtschaft. Er zeigt die rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sozialen Auswirkungen auf.

Der Kurs findet statt am BBZN Hohenrain am Freitag, 15. Februar, von 9 bis 16 Uhr.

Informationen/Anmeldung unter www.bbzn.lu.ch/kurse oder Telefon 041 228 30 70

Hohenrain, 11.01.2019

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

Beda Estermann, 041 228 30 91, beda.estermann@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch