

Betriebsführung: Wenn ein Paar übernimmt

Miteigentum mit dem Ehepartner wird bei der Hofübergabe vermehrt diskutiert.

Bei der Übernahme von landwirtschaftlichen Liegenschaften ist das Alleineigentum weitverbreitet. Gerade mal vier Prozent der landwirtschaftlichen Liegenschaften in der Schweiz gehören Ehegatten im Miteigentum. Verglichen mit den Eigentumsverhältnissen von Einfamilienhäusern in der Bauzone, hat das Miteigentum in der Landwirtschaft eine sehr geringe Bedeutung. Bei Hofübergaben nehmen Diskussionen rund um das Miteigentum zu. Gegenwärtig sind es oft Ehepaare, die sich überlegen, den Betrieb im Miteigentum zu übernehmen. Insbesondere bei einer Hofübernahme aus der Familie des einen Ehepartners, gilt es bei einer Übernahme ins Miteigentum einige Punkte zu beachten.

Bewilligung des Kaufs

Innerhalb der Familie ist für den Kauf des landwirtschaftlichen Betriebs keine Bewilligung notwendig. Beim Erwerb ausserhalb der Familie jedoch schon. Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Betrieb selber bewirtschaftet wird und der Preis nicht übersetzt ist. Bei einer Übernahme eines Betriebs durch einen Nachkommen und seinen Ehepartner wäre für den Miteigentumsanteil des Ehepartners eine Bewilligung notwendig. Im Kanton Luzern wird in diesem Fall von einer Bewilligung des Kaufes abgesehen. Grund dafür ist, dass der Nachkomme die Liegenschaft zuerst im Alleineigentum übernehmen und anschliessend bewilligungsfrei einen Teil dem Ehegatten verkaufen kann.

Preisdiskussion in Familie

Ein weiterer Diskussionspunkt ist der Kaufpreis. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe aus der Familie des einen Ehegatten übernommen, orientiert man sich beim Kaufpreis seines Miteigentumsanteils in der Regel am Ertragswert. Beim Miteigentumsanteil des Ehegatten, der mit der Verkäuferfamilie nicht verwandt ist, liegt eine ausserfamiliäre Hofübergabe vor. Das bedeutet, dass der Miteigentumsanteil aus bodenrechtlicher Sicht zum Verkehrswert zu übernehmen ist. Im Zusammenhang mit Überlegungen zur Tragbarkeit macht eine teurere Übernahme ins Miteigentum im Gegensatz zu einer Übernahme ins Alleineigentum des Nachkommens wenig Sinn. Entscheidet sich das Ehepaar für eine Übernahme ins Miteigentum, liegt ein Schwerpunkt bei der Kaufpreisdiskussion. Die Erbberechtigten sind ebenfalls in diese Gespräche einzubeziehen.

Scheidungsfall bedenken

Beim Kauf im Miteigentum gilt es auch, den Scheidungsfall zu besprechen. Grundsätzlich wird die landwirtschaftliche Liegenschaft bei einer Scheidung derjenigen Person zugeteilt, die ein überwiegendes Interesse am Betrieb hat. Der Ehegatte, der den Betrieb nicht erhält, bekommt eine entsprechende Entschädigung. So kann der Fall eintreten, dass der Betrieb

bei einer Scheidung nicht vom Nachkommen, sondern von seinem Ehegatten weitergeführt wird. Bei Bedarf kann dieser Situation mit einem Ehevertrag vorgebeugt werden. Im Ehevertrag können Regelungen wie etwa die Kaufbedingungen und die Zuteilung zu Eigengut oder Errungenschaft für den Scheidungsfall festgelegt werden.

Investieren im Miteigentum

Weitverbreitet ist die Meinung, dass es bei Investitionen in den Betrieb für den Ehepartner vorteilhaft ist, wenn er Miteigentümer ist. In der Realität ist aber eher das Gegenteil der Fall. Es besteht im Miteigentum zwar einerseits der Vorteil, dass der Ehegatte zum Beispiel bei einem Wohnhausbau auch Vorsorgegelder aus der zweiten und dritten Säule investieren kann. Andererseits müssen Investitionen aus dem Eigengut in den Betrieb in der Regel nicht ausgeglichen werden. Anders verhält sich das bei einem Alleineigentum. Wenn Eigengut in den Betrieb investiert wird, der ins Alleineigentum des anderen Ehepartners gehört, muss das investierte Eigengut im Scheidungsfall beziehungsweise beim Verkauf des Betriebes ausgeglichen werden.

Abschliessend kann festgestellt werden, dass sich ein Miteigentum in einzelnen Fällen anbieten kann, jedoch einige zusätzliche Regelungen notwendig sind. Die Beraterinnen und Berater des BBZN helfen bei Fragen rund um die Hofübergabe weiter.



Ein gutes Team ist bei der Betriebsführung im Vorteil, das ist im Alltag selbstverständlich. Rechtlich gehört der Hof aber meistens einer Einzelperson.

Schüpfheim, 14.02.2020

Kontakt

BBZN Schüpfheim, Klosterbüel 28, 6170 Schüpfheim,
Franziska Brun, 041 485 88 45, franziska.brun@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch