

### Wegziehen oder bleiben nach der Übergabe?

Bei der Diskussion der Wohnsituation nach dem Generationenwechsel gibt es verschiedene Punkte zu klären. Die Beratung hilft.

«Wer wohnt wo?» – Eine elementare Frage bei Hofübergaben, wenn es um die zukünftige Wohnsituation geht. Die finanziellen, rechtlichen und zwischenmenschlichen Aspekte müssen geklärt werden. Als erstes wird die Frage geklärt, ob die abtretende Generation auf dem Betrieb wohnen bleibt oder weiterzieht. Die Erfahrung aus den Hofübergaben am BBZN zeigen, dass die Eltern oft weiterhin auf dem Betrieb wohnen und auch nach der Betriebsübergabe gewisse Aufgaben auf dem Betrieb übernehmen.

#### Wegzüge sind eher selten

Nichts desto trotz ist der Wegzug vom Betrieb vermehrt ein Thema. Wenn die abtretende Generation explizit den Wunsch hat nach Hofübergabe wegzuziehen, stellt sich die Frage, ob eine Eigentumswohnung gekauft oder eine Mietwohnung bezogen wird. Liegt eine Eigentumswohnung in der Nähe des Betriebes und wird diese vor dem Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes gekauft, muss geklärt werden, ob das Zurückhalten der Wohnung unter das Realteilungsverbot fällt.



*Wohin des Weges? Viele wichtige Fragen bezüglich Wohnsituation nach der Hofübergabe klärt das BBZN Luzern in seinen Kursen. (Bild Hansjürg Jäger, Bauernzeitung)*

Drei befragte Betriebsleiter aus dem Entlebuch sagen, dass bei ihnen der Wegzug der Eltern vom Betrieb nie ein Thema war. Diese Aussage bestätigt auch ein abtretender Betriebsleiter. Die Betriebsleiter sagen dazu, dass der Betrieb das zu Hause ihrer Eltern sei und sich auch deshalb die Frage des Wegzugs nie gestellt habe. Ein Betriebsleiter aus Schüpfheim sagt, dass seine Partnerin bereits vor der Hofübergabe auf dem Betrieb gewohnt habe. «So konnten wir uns an das Zusammenleben gewöhnen. Viele offene Fragen haben wir dadurch schon vorher geklärt.» So sei bei der Hofübergabe an sich dann nicht mehr alles auf einmal zusammengekommen.

Entscheiden sich die Eltern dazu, auf dem Betrieb wohnen zu bleiben, werden die Details des Mietverhältnisses mit dem oder der Hofnachfolger(in) in einem Vertrag festgehalten. Bei allen fünf befragten Familien wohnt die abtretende Generation noch auf dem Betrieb, vertraglich wurden jedoch unterschiedliche Abmachungen getroffen. Bei drei Familien wurde ein beidseitig kündbares, bei zwei Familien ein einseitig kündbares Mietverhältnis erstellt. Die Wahl des einseitig kündbaren Mietverhältnisses begründet der Betriebsleiter aus Schüpfheim mit der Sicherheit, die er seinen Eltern geben wollte. Auch bei einer Hofübergabe im Seetal war für die Eltern klar, dass sie diese Sicherheit möchten. Die Betriebsleiterin erzählt, dass ihre Eltern mit dem Betrieb stark verwurzelt sind und bei ihrer Mutter der

Garten sowie bei ihrem Vater die Tiere auf dem Betrieb ein wichtiger Bestandteil des Alltags sind.

Bei den Familien, die sich für ein beidseitig kündbares Mietverhältnis entschieden, wurden zum Teil längere Kündigungsfristen vereinbart. Im Obligationenrecht wird eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vorgesehen. Eine Familie aus Marbach hat sich auf eine Kündigungsfrist von 6 Monaten geeinigt. Die Höhe der Miete wurde bei allen Familien basierend auf den steuerlichen Eigenmietwert vereinbart. Bei diesem steuerlichen, nichtlandwirtschaftlichen Eigenmietwert handelt es sich um einen ortsüblichen Mietwert angepasst auf die Wohnlage. Beim Budget der abtretenden Generation legt die Beratung des BBZN Wert darauf, dass das Budget auch aufgeht, wenn die abtretende Generation im Dorf eine zum Betrieb vergleichbare Mietwohnung bezieht. Ist zu einem späteren Zeitpunkt ein Elternteil auf Ergänzungsleistungen angewiesen, wird die entsprechende Miete in der Berechnung der Ergänzungsleistungen eingesetzt. Aus diesem Grund sollte auf einen familiären, meist tieferen Mietzins verzichtet werden. Gestützt auf der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes aus dem Jahr 2018 wird der Ertragswert für Zweitwohnungen immer auf Basis des nichtlandwirtschaftlichen Ertragswertes festgelegt. Der Käufer und Vermieter zahlt also für die Zweitwohnung einen höheren Preis als dies vor der Anpassung der Schätzungsanleitung der Fall war.

### **Pauschal abrechnen**

Die Nebenkosten werden unterschiedlich geregelt. Ein Betriebsleiter sagt dazu, dass sie den Aufwand Nebenkosten über einen Zähler abzurechnen nicht machen, sondern dies pauschal abrechnen. Die Betriebsleiterin aus dem Seetal gibt zu bedenken, dass die Herausforderungen nicht bei den vertraglichen Abmachungen liegen, sondern beim Übergang vom Eigentümer zum Mieter.

Das Abgeben von Verantwortung braucht Zeit. Informationen zur Wohnsituation, dem Zusammenleben und allen anderen Themen rund um die Hofübergabe gibt es an den Hofübergabekursen des BBZN.

### **Kurs « Gut vorbereitet auf die Hofübergabe »**

Mittwoch 26.1.2021 und Mittwoch 9.2.2022 jeweils 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Hohenrain oder

Dienstag 8.2.2022 und Dienstag 15.2.2022 jeweils 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Schüpfheim

Anmeldung: Tel. 041 228 30 70, [www.bbzn.lu.ch/kurse](http://www.bbzn.lu.ch/kurse)

Schüpfheim, 3.12.2021

### **Kontakt**

BBZN Schüpfheim, Klosterbüel 28, 6170 Schüpfheim

Franziska Brun, 041 485 88 45, [franziska.brun@edulu.ch](mailto:franziska.brun@edulu.ch), [www.bbzn.lu.ch](http://www.bbzn.lu.ch)