

Hofübergabe: Tragbarkeit muss nachgewiesen sein

Grössere wertvermehrnde Investitionen kurz vor der Hofübergabe können ein Grund sein, dass der Übernahmepreis ausgehend vom Ertragswert erhöht wird. Das Ziel fast jeder Investition ist es, ein höheres Einkommen zu generieren. Dabei darf aber die Tragbarkeit gerade auf Hinblick auf die Hofübergabe nicht ausser Acht gelassen werden.

Innerhalb der Familie werden Landwirtschaftsbetriebe meist zum Ertragswert übergeben. Werden kurz vor der Hofübergabe Landwirtschaftsgebäude gebaut, führt dies aus Sicht des Verkäufers meist zu einem massiven Wertverlust, da der investierte Geldbetrag sich nicht im Ertragswert widerspiegelt. Der Wertverlust kann bei Rindviehgebäude bis zu 80% betragen. Noch etwas höher liegt dieser Verlust beim Kauf von Landwirtschaftsland, welches später zum Ertragswert übergeben wird. In der Talzone des Kantons Luzern beträgt der Ertragswert gemessen am Verkehrswert nur etwa 5%. Deshalb sieht das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vor, dass der Übernahmepreis bei Investitionen bis 10 Jahre vor der Hofübergabe angemessen erhöht werden kann. Doch was bedeutet angemessen. Wesentlicher Beurteilungspunkt stellt die Tragbarkeit für die übernehmende aber auch für die abgebende Generation dar.

Tragbarkeit für übernehmende Generation

Aus Sicht der übernehmenden Generation ist der Übernahmepreis dann tragbar, wenn das budgetierte Einkommen höher ist als die Lebenshaltungskosten inklusive der notwendigen Reservenbildung. Für Vollerwerbsbetrieb müssen diese Kosten durch das Landwirtschaftseinkommen gedeckt sein, bei Zuerwerbsbetrieben werden sie mit einem Nebeneinkommen ergänzt. Vielfach ist ein Nebeneinkommen nur dann erzielbar, wenn die abtretende Generation weiterhin Arbeiten auf dem Betrieb übernimmt, oder sich für die Betreuung der Kinder und/oder Haushalt zur Verfügung stellt. Transparenz und Offenheit seitens beider Parteien sind in dieser Situation notwendig, wenn eine einvernehmliche, beidseits annehmbare Lösung gefunden werden soll.

Tragbarkeit für abtretende Generation

Für die abtretende Generation muss es möglich sein, den Lebensabschnitt nach der Hofübergabe mindestens mit dem gleichen Lebensstandard weiter zu führen, wie vor der Übergabe. Die Lebenshaltungskosten sind abhängig von der zukünftigen Wohnsituation. Die in den letzten Jahren abgeschlossenen Hofübergabeverträge beinhalten für die abtretende Generation Regelungen, in der meistens eine Wohnung zur Miete überlassen wird. Je nach Mietzins und Wohnraumangebot auf den Betrieb fällt das Budget sehr unterschiedlich aus. Für die Tragbarkeit der Kosten ist das aus dem Betrieb herausgelöste Vermögen entscheidend. Die Erhöhung des Übernahmepreises und die Lebenshaltungskosten der abtretenden Generation müssen deshalb aufeinander abgestimmt werden.

Banken und Kreditkasse

Neben der Suche einer ausgewogenen Lösung für Verkäufer und Käufer sind auch die Gläubiger an der Tragbarkeit des Übernahmepreises für die Käufer interessiert. Dies führt durch die Vorgabe, dass die Tragbarkeit auf bei Kreditzinsen von 4.5% gegeben sein muss, oft zu Überraschungen. Gerade deshalb muss die Tragbarkeit für Verkäufer und Käufer bei der Kaufpreisfestsetzung ein wichtiges Thema sein.



Kurshinweis: Gut vorbereitet auf die Hofübergabe

BBZN Hohenrain, 24. November und 10. Dezember 2015, jeweils von 9.00 bis 16.00 Uhr

BBZN Schüpfheim, 14. Januar und 27. Januar 2016, jeweils von 9.00 bis 16.00 Uhr

Informationen und Anmeldung unter www.bbzn.lu.ch/kurse

Hohenrain, 16.10.2015

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

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