

Hofübergabe: Ab 2019 gilt das neue Reglement

Die revidierte Ertragswertschätzungsanleitung dürfte den Ertragswert im Mittel um 10 bis 20 Prozent ansteigen lassen.

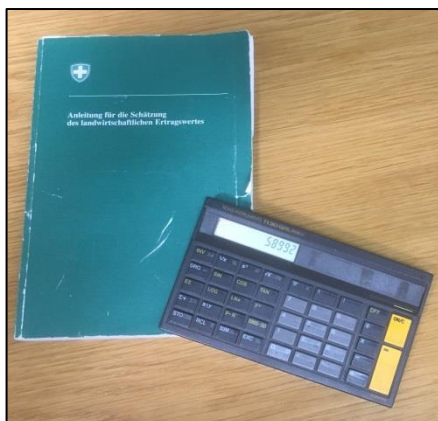
Auf den 1. April 2018 soll die neue, revidierte Ertragswertschätzungsanleitung des Bundes in Kraft treten. Mit der neuen Anleitung ist im Mittel eine Erhöhung des Ertragswertes von 10-20% zu erwarten. Hofübergaben im Jahr 2019 müssen nach dem neuen Schätzungsreglement erfolgen.

Anleitung bald verfügbar

Momentan sind die neue Schätzungsanleitung und die entsprechende Berechnungssoftware noch nicht verfügbar (Beschluss Bundesrat Anfang 2018). Gemäss Aregger Daniel, Teamleiter Bewertung Landwirtschaft, Immobilienbewertung des Kantons Luzern sind diese auf das Frühjahr 2018 zu erwarten. Er weist darauf hin, dass aktuell Neu- und Revisionsschätzungen durch die Bewerter der Abteilung Immobilienbewertung nach der heute gültigen Schätzungsanleitung aus dem Jahr 2004 durchgeführt werden. Neuschätzungen werden für Grundstücke vorgenommen, die letztmals vor dem 1. Januar 1998 von Grund auf neu bewertet wurden. Nach Daniel Aregger können Betriebe, die eine mehr als 15-jährige Schätzung aufweisen, einen Antrag auf Revisionsschätzung stellen. Auch diese werden bis zur Einführung der neuen Schätzungsanleitung im Frühjahr 2018 nach dem Reglement 2004 durchgeführt.

Hofübergabe im 2019

Ist die Hofübergabe auf das Jahr 2019 oder später geplant, muss diese auf der Basis des Ertragswertes erfolgen, der nach der neuen, revidierten Schätzungsanleitung festgelegt wurde. Dazu kann ab Frühjahr 2018 eine Revisionsschätzung beantragt werden, sofern die aktuelle Schätzung mehr als 15 Jahre alt oder ein Revisionsgrund eingetreten ist. Das Gesuch ist der zuständigen Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung des Kantons rechtzeitig zuzustellen. Kann keine Revisionsschätzung beantragt werden, kann die Schätzung durch eine private Organisation oder durch die kantonale Beratungsstelle



der Landwirtschaftsschulen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass für die Hofübergabe nach 1.4.2018 einige Betriebe diesen Service beanspruchen werden. Zudem können auch alle Verpächter die zu bewilligenden Pachtzinsen neu festlegen, indem sie diese auf Basis der neuen Schätzung und den neuen Pachtzinsfaktoren berechnen.

Es ist Zeit für ein neues Reglement.

Bild: Beda Estermann, BBZN Hohenrain

Folgen auf Steuern

Die Einführung der neuen Ertragswertschätzungsanleitung hat erst dann Folgen auf die Steuerbeträge, wenn eine Neuschätzung beziehungsweise Revisionschätzung erfolgt ist. Eine frühzeitige Planung für die Hofübergabe für die Beantwortung der Steuerfragen ist nach wie vor notwendig (siehe Interview mit Ruedi Amrein). Die Bewertung des Betriebes für die Hofübergabe und die Auswirkung auf die Tragbarkeit wird für Betriebe mit hohem Gebäudeanteil auch in Zukunft eine Herausforderung.

Fragen an den Experten Ruedi Amrein, Buchhalter und Berater, Agrotreuhand Sursee:

Mit der neuen Ertragswertschätzung steigt der Übergabepreis. Muss die übergebende Generation den höheren Kaufpreis als Einkommen versteuern?

Bei den meisten Übergaben übernimmt der Nachfolger die Buchwerte der Gebäude samt den kumulierten Abschreibungen in seiner Anfangsbilanz. Dort spielt der Ertragswert für das steuerliche Einkommen keine Rolle.

Das steuerliche Vermögen im Kanton Luzern wird zwar gemäss Schätzungsreglement geschätzt. Eine private Schätzung im Zusammenhang mit der Hofübergabe hat aber keinen Einfluss auf den Steuerwert. Erst bei einer Neuschätzung durch den Kanton werden die Vermögenswerte und allenfalls in der Folge die Steuern steigen.

Auch bei einer Kaufpreis-Übernahme hat der neue Ertragswert keinen direkten Einfluss auf das steuerliche Einkommen.

Mit welchen Konsequenzen ist bei der langfristigen Planung der Abschreibungen zu rechnen, wenn zukünftig der Übergabepreis der Landwirtschaftsbetriebe höher angesetzt wird?

Grundsätzlich sollen Buchwerte der Gebäude und des Bodens nicht unter den Wert des Ertragswertes abgeschrieben werden. Das bedeutet, dass bei höherem Ertragswert der Abschreibungsbedarf sinkt. Allerdings ist im Einzelfall zu prüfen, ob Abschreibungen unter den Ertragswert im Zusammenhang mit der Möglichkeit, die kumulierten Abschreibungen privilegiert d.h. reduziert zu besteuern, wirtschaftlich dennoch interessant wäre.

Sind die höheren Übernahmepreise für die Hofnachfolger noch tragbar?

Dies kann nicht generell beantwortet werden. Bei Betrieben, welche die Bedingungen für ein Gewerbe nicht erfüllen, wird in der Regel zusätzlich ein Einkommen ausserhalb des Landwirtschaftsbetriebes erwirtschaftet. In diesem Falle ist das Nebeneinkommen für die Beurteilung der Tragbarkeit einzubeziehen. Weil in diesen Fällen vermutlich aus bodenrechtlichen Gründen (kein Anrecht auf eine Übernahme zum Ertragswert) bereits heute Zwischenlösungen zwischen Ertrags- und Verkehrswert ausgehandelt werden, wird der höhere Ertragswert wenig an der Tragbarkeit ändern.

Bei Betrieben mit Gewerbecharakter wird der Druck auf die Tragbarkeit erhöht. Die höheren Übergabeschulden werden höhere Kosten auslösen. Die Bauernfamilien werden nach Lösungen suchen, um die Tragbarkeit unter neuen Bedingungen wieder zu erfüllen. Sie

werden vermehrt gefordert sein, allenfalls Kaufpreise auch bei landwirtschaftlichen Gewerben unter dem Ertragswert auszuhandeln, was erbrechtliche Regelungen erfordert. Im Berggebiet mit den tieferen Anforderungen an den Gewerbecharakter dürften sich die Auswirkungen der neuen Ertragswerte stärker zeigen als im Talgebiet.

Wird auch der Verkehrswert der Landwirtschaftsbetriebe ansteigen?

Der Verkehrswert setzt sich bei den Gebäuden aus dem Realwert, welcher den Wert des Gebäudes aufgrund des Erstellungswertes, des Alters und des Zustandes beschreibt und dem Ertragswert zusammen. Die beiden Werte werden je nach Gebäude in einem unterschiedlichen Verhältnis zu einander für den Verkehrswert einbezogen. Steigt der Ertragswert, muss das Verhältnis zwischen Ertragswert und Verkehrswert angepasst werden.

Dem Anstieg der Verkehrswerte sind enge Grenzen gesetzt. Einerseits müssen die Verkehrswerte auf dem Markt erzielt werden, andererseits begrenzt das Bodenrecht die Preise. Dort sind die nicht übersetzbaren Preise massgeblich. Diese gelten nach Art. 66, Abs. 1 als übersetzt, wenn sie die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigen.

Somit dürften die Verkaufspreise nicht steigen und die höheren Ertragswerte kurzfristig keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Interview: Beda Estermann

Kurshinweis: Gut vorbereitet auf die Hofübergabe

BBZN Hohenrain, 12. Januar und 26. Januar 2018, jeweils von 9.00 bis 16.00 Uhr

BBZN Schüpfheim, 20. Februar und 27. Februar 2018, jeweils von 9.00 bis 16.00 Uhr

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

Hohenrain, 24.11.2017

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

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