

Hofübergabe: Neue Schätzung lässt Preise steigen

Der Ertragswert ist um 10 bis 30 Prozent angestiegen. Ein Experte spricht über erste Erfahrungen.

Seit dem 1. April 2018 ist die revidierte Ertragswertschätzungsanleitung des Bundes in Kraft. Nach ersten Erfahrungen werden die Hofübergaben mit den erhöhten Ertragswerten anspruchsvoller. Die Ausbalancierung des Verkaufspreises zwischen Verkäufer und Käufer ist notwendig.

Je nach Anteil Land, Gebäude, Wohnraum und nicht-landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen steigt der Ertragswert für ein landwirtschaftliches Gewerbe mit der neuen Schätzungsanleitung um 10 bis 30 Prozent. Gross ist der Anstieg für Landwirtschaftsland und für nicht landwirtschaftliche Betriebsbestandteile. Der Schätzungswert für Photovoltaikanlagen kann sogar über die Gestehungskosten steigen.

Risiken einschätzen

Der Übergabewert eines Betriebes muss aus der Sicht der Beratung immer mit einem Budget auf die Tragbarkeit geprüft werden. Für die Berechnung der Tragbarkeit muss insbesondere für den Kaufpreis von zusätzlichen Wohnungen und nicht landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen genügend Sicherheit eingerechnet werden. Diese Werte sind auf Basis des Markterlöses (Interview dazu unten) festgelegt. Die Frage ist, ob die zugrunde gelegten Erlöse wie der Mietzins von fremdvermieteten Wohnungen und der Stromerlös auch langfristig erzielt werden können.

Schätzungsentscheide auf Basis der neuen Anleitung geben grundsätzlich den Preis für landwirtschaftliche Gewerbe für den Verkauf innerhalb der Familie zur Selbstbewirtschaftung vor. Fehlende Tragbarkeit oder langfristig nicht erzielbare Erlöse lösen Diskussionen über den «richtigen» Kaufpreis aus.

Notwendige Gespräche

Da die Kaufpreisfestsetzung nicht nach Angebot und Nachfrage erfolgt, ist nicht nur die detaillierte Auseinandersetzung zwischen Verkäufer und Käufer nötig, sondern auch innerhalb der ganzen Familie.

Konsequenterweise ist dann der Vertrag als Kaufvertrag mit erbrechtlichen Bestimmungen zu gestalten, den alle möglichen Erben unterschreiben.



Höhere Übergabewerte gelten auch für Photovoltaikanlagen.

Kurshinweis: «Gut vorbereitet auf die Hofübergabe»

Gemeinsam planen und diskutieren lohnt sich. Die Hofübergabe ist für alle Beteiligten eine wichtige und sehr emotionale Angelegenheit. Deshalb ist es entscheidend, rechtzeitig mit den Abklärungen zu beginnen und die Bedürfnisse aller Beteiligten zu kennen. Dazu gehört die Klärung der persönlichen Bedürfnisse beider Generationen.

Kurse

Am BBZN Hohenrain: 11. und 25. Januar 2019, jeweils von 9 bis 16 Uhr

Am BBZN Schüpfheim, 7. und 21. Februar 2019, jeweils von 9 bis 16 Uhr

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

«Angehoben wurden vor allem Mietwertansätze»

Weshalb wurde das Schätzungsreglement angepasst?

René Hodel: Die Preise für landwirtschaftliche Produkte, die Bautechnik und die Agrarpolitik verändern sich laufend. Die Bewirtschaftung von Streueflächen oder Parzellen im Berggebiet werden durch Direktzahlungen besser abgegolten. Solche Veränderungen müssen von Zeit zu Zeit durch Aktualisierungen des Schätzungsreglements aufgenommen werden. Auch gesellschaftliche Entwicklungen fliessen ins Schätzungsreglement ein. So wollte man neben der Betriebsleiterwohnung keine weiteren Wohnungen mehr zu einem privilegierten Vermögenswert bewerten. Die Stöckliwohnung soll zu einem höheren Preis übernommen werden. Die Höhe der Verzinsung von Kapital hat sich in den letzten Jahren massiv geändert. Die Übernahme von nichtlandwirtschaftlichen Teilen wie beispielsweise Photovoltaikanlagen oder vermieteten Betriebsbestandteilen sind normal steuerpflichtig und sollen möglichst die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeit spiegeln.

Was hat sich geändert?

An der Art und Weise des Schätzens wurde nichts wesentlich geändert. Angehoben wurden aber vor allem die Mietwertansätze, also die Ansätze pro Einheit wie beispielsweise der Mietwert pro Mastschweineplatz. Angehoben wurde auch der Ertragswert des Landes. Die grösste Auswirkung auf den Ertragswert des Betriebes hat aber der Entscheid, dass nur noch eine Wohneinheit landwirtschaftlich bewertet wird.

Ihre ersten Erfahrungen mit der neuen Schätzung?

Unterschiedliche. Je nach Ursache oder Motivation der Schätzung wird über Sinn und Unsinn oder gewünschter Tendenz der Schätzung mehr oder weniger offen diskutiert. Grundsätzlich interessiert es mich jedoch nicht, weshalb ein Betrieb geschätzt wird. Das heisst, dass sich im Resultat kein Unterschied zeigen soll, ob nun geschätzt wird, weil neu gebaut wurde, eine Hofübergabe ansteht oder weil eine Pachtzinsanpassung bevorsteht. Das Resultat soll transparent und nachvollziehbar sein. Privatrechtliche Schätzungen für Hofübergaben oder Pachten haben den gleichen Transparenzanspruch. Sie können jedoch nicht offizielle Schätzungen mit Steuerrelevanz werden. Bestehende Steuerschätzungen bleiben solange bestehen, bis sie von der kantonalen Immobilienbewertung revidiert werden.

Wie muss ein Eigentümer vorgehen, wenn er seinen Betrieb neu schätzen will?

Es stellt sich die Frage der Zielsetzung. Wird neues Geld durch einen Investitions- oder einen Hypothekarkredit benötigt, kann als Basis für die Neuberechnung der Belastungsgrenze nur eine offizielle Revisions- oder Neuschätzung der Immobilienbewertung Luzern sein. Diese Schätzungen sind dann aber auch steuerwirksam. Für alle anderen Anliegen kann jede ausgebildete Person eine Schätzung nach der Schätzungsanleitung des Bundes erstellen.

René Hodel ist Schätzungsexperte. Er arbeitet am BBZN Luzern und bei der kantonalen Immobilienbewertung. Interview Beda Estermann.

Hohenrain, 7.12.2018

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

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