

Betriebswirtschaft: Ohne Schätzungen geht es nicht

Welcher Wert in welcher Situation zum Zug kommt, ist genau festgelegt. Wichtig sind aktuelle Zahlen.

Nach der Anpassung der Schätzungsanleitung per 1. April 2018, für den landwirtschaftlichen Ertragswert, schätzt die Dienststelle Steuern des Kantons Luzern die Ertragswerte fortlaufend oder auf Antrag neu. Es ist auch möglich, eine Schätzung im Eilverfahren erstellen zu lassen, welche jedoch kostenpflichtig ist. Doch wozu braucht man die Ertragswertschätzung und wann muss man zusätzlich eine Verkehrswertschätzung machen lassen?

Ertragswert als Grundlage

Der landwirtschaftliche Ertragswert ist im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) geregelt und bildet das Fundament des bürgerlichen Erbrechts. Der Ertragswert findet Anwendung, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe innerhalb der Familie an den selbstbewirtschaftenden Nachkommen verkauft wird. Im Kanton Luzern ist bei der Hofübergabe eines Gewerbes der Betrieb zwingend neu zu schätzen, da dies in Bezug auf die Besteuerung von der Dienststelle Steuern so verlangt wird. Die Schätzung muss möglichst aktuell sein. Der Ertragswert wird aber auch für die Berechnung der Belastungsgrenze bei einem Bauprojekt neu geschätzt. Dazu wird eine Projektschätzung anhand der Projektpläne gemacht, damit die neue Belastungsgrenze für eine mögliche Erhöhung der Hypothek berechnet werden kann.

Der Ertragswert bietet weiter die Grundlage für die Berechnung des Gewerbepachtzinses. Die Gewerbepachtzinsschätzung und der Pachtvertrag müssen bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zur Bewilligung eingereicht werden. Wenn der Pachtzins mit der aktuellen Ertragswertschätzung geschätzt wird, ist er bewilligungsfähig und nicht übersetzt. Weiter wird auch der Eigenmietwert mittels der Ertragswertschätzung festgelegt.

Verkehrswert für Dritte

Wenn es sich nicht um ein Gewerbe, sondern um Grundstücke handelt oder die Liegenschaft an Dritte verkauft wird, kommt der Verkehrswert zur Anwendung. Der Verkehrswert benötigt man unter anderem auch bei der Erbteilung, Vermögensbewertung oder Enteignung. Mit der Verkehrswertschätzung wird der maximalzulässige Preis nach Bodenrecht geschätzt. Der Verkauf von Grundstücken, bebaut oder unbebaut, erfolgt innerhalb der Familie meist zu einem Preis zwischen dem Ertragswert und Verkehrswert. Dies aus dem Grund, dass ein Kauf zum Verkehrswert für junge Familien oftmals nicht tragbar ist. Mit einer Verkehrswertschätzung können aber die erbrechtlichen Konsequenzen aufgezeigt und Klarheit zwischen den Erbberechtigten geschaffen werden.



Der landwirtschaftliche Ertragswert einer Liegenschaft bildet das Fundament des Erbrechts.

So wird definiert

Gewerbe: Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Für die Bewirtschaftung ist im Kanton Luzern in der Talzone 1 SAK, in der Hügelzone 0,8 SAK und in der Bergzone 0,6 SAK nötig.

Grundstück: Einzelne oder mehrere Grundstücke, bebaut oder unbebaut, welche grösser als 25 Aren sind und in der Landwirtschaftszone liegen.

Weitere Informationen rund ums Schätzen erhalten Sie direkt bei den Fachpersonen des BBZ Natur und Ernährung Luzern.

Schüpfheim, 7.05.2021

Kontakt

BBZN Schüpfheim, Klosterbüel 28, 6170 Schüpfheim

Anna Meister, 041 485 88 23, anna.meister@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch