

# Hofübergabe – Hofaufgabe

**Gemäss Bundesamt für Statistik befinden sich rund 25 000 Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter von Schweizer Landwirtschaftsbetrieben in einem Alter von über 50 Jahren. Auf all diesen Höfen werden in den kommenden Jahren Überlegungen zur Weiterführung des eigenen Bauernhofes angestellt.**

Falls innerhalb der Familie eine geeignete Nachfolge vorhanden ist, wird der Hof zum Ertragswert an diese Person verkauft. Die rechtlichen Bestimmungen über den Erwerb und die Übernahmen von landwirtschaftlichen Gewerben sind im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) festgehalten. Der lebzeitige Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes kann im weitesten Sinne als vorweggenommene Erbteilung betrachtet werden. Das bedeutet, dass bei einer lebzeitigen Abtretung die erbrechtlichen Bestimmungen des BGBB zu beachten sind. Folgende Kriterien müssen bei einer Hofübergabe zum Ertragswert vorhanden sein:

- Der Hof muss ein Gewerbe gemäss Art. 7 BGBB darstellen.
- Der Käufer muss geeignet sein und er muss den Hof zur Selbstbewirtschaftung übernehmen.

Die Schätzungen des Ertragswertes werden in den einzelnen Kantonen durch private Anbieter (z.B. Agriexpert) oder durch kantonale Institutionen durchgeführt. Im Kanton Graubünden werden die Ertragswertschätzungen durch das Amt für Immobilienbewertungen vorgenommen. Nebst dem Hof zum Ertragswert ist das Inventar zum Nutzwert zu übernehmen, was bedeutet, dass die Inventarbestandteile zu einem marktüblichen Preis an die junge

Generation veräussert werden. Die Preise des Inventars können durch die Vertragsparteien selbst festgelegt werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass bei zu tiefen Verkaufspreisen der Übernehmer gegenüber seinen Geschwistern bevorzugt wird, was familieninterne Probleme mit sich ziehen kann. Bei einem Verkauf von Inventarbestandteilen über dem Buchwert entsteht ein steuerbarer Liquidationsgewinn. Dieser Gewinn kann mit einem möglichen Liquidationsverlust aus dem Hofverkauf verrechnet werden. Wir empfehlen, die Abklärungen zu den steuerlichen Auswirkungen der Hofübergabe schon einige Jahre vor der Hofübergabe zu treffen.

In der Beratung erkennen wir, dass die Wohnlösungen oftmals zu intensiven Diskussionen führen. Falls die abtretende Generation weiterhin auf dem Hof wohnhaft bleibt, muss die finanzielle Abgeltung des Wohnens besprochen werden. Nochmals eine andere Frage ist, ob die Eltern ein Wohnrecht mit Eintrag im Grundbuch erhalten oder ob die Wohnsituation mit einem Mietvertrag geregelt wird. Aufgrund der allgemein gestiegenen Wohnkosten in der Schweiz ist zu erkennen, dass sich auch das Wohnen auf einem Bauernhof in den letzten Jahren massiv verteuert hat. Wenn auf einem Hof zwei Wohnungen vorhanden sind, dann wird die zweite Wohnung (Stöckli-Wohnung) nach Marktkriterien in der Ertragswertschätzung be-



### **Die Hofübergabe kann als vorweggenommene Erbteilung betrachtet werden.**

rücksichtigt. Je nach Lage des Betriebes wird eine Wohnung schnell einmal mit einem Mietwert von rund Fr. 2000.–/Monat bewertet. Dies bedeutet aber auch, dass wenn diese Wohnung nun nach der Hofübergabe durch die Eltern bewohnt wird, sie somit auch diesen Mietwert an den jungen Betriebseigentümer bezahlen müssen. Für Eltern, welche nebst der AHV-Rente keine weiteren Einkommensquellen mehr haben, stellen diese Mietkosten einen grossen Anteil des Privatverbrauchs dar. Zudem sind in diesem Beispiel die Nebenkosten noch nicht enthalten. Bei der Gewährung einer Vorzugsmiete an die Eltern, sprich ein Mietzins, der tiefer ist als in der Ertragswertschätzung, muss mit einer Aufrechnung durch das Steueramt gerechnet werden. Es empfiehlt sich, dies bei einem solchen Vorhaben im jeweiligen Standortkanton im Voraus abzuklären.

Stellt der Betrieb kein Gewerbe dar oder bewirtschaftet der Käufer den Hof nicht selbst, dann wäre der Verkehrswert (und nicht der Ertragswert) der korrekte Übernahmepreis. Da der Verkehrswert eines Hofes in der Regel deutlich höher als der Ertragswert ist, sind solche Hofverkäufe genauestens zu planen. Oftmals entsteht dadurch eine hohe Belastung durch Steuern und Sozialabgaben. Die Übertragung eines Kleinheimwesens oder eines Gewerbes an einen Nicht-Selbstbewirtschafter zu einem Vorzugspreis (tiefer als der Verkehrswert) kann zu Lebzeiten des Verkäufers in der Regel niemand verhindern. Im Zusammenhang mit solchen Abtretungen ist ein Erbvertrag mit allen künftigen Erben zu errichten, damit spätere Erbstreitigkeiten betreffend den anrechenbaren Preis ausgeschlossen werden können. Wenn mit der Bevorzugung durch den tieferen Preis keine Pflichtteile der übrigen Erben verletzt werden, ist kein Erbvertrag erforderlich. Eine Klausel, wonach der Übernehmer von der Ausgleichspflicht befreit wird, genügt in diesem Fall.

Falls ein zu veräussernder Betrieb kein Gewerbe mehr darstellt (z.B. weniger als 1.0 SAK aufweist) und trotzdem zum Ertragswert oder einem Wert unter dem Verkehrswert verkauft wird, entsteht bei der veräussernden Partei das sogenannte Verzichtvermögen. Der Käufer hätte in diesem Fall den Hof als landwirtschaftliches Grundstück zum Verkehrswert übernehmen müssen. Der Verkäufer hat freiwillig auf die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert verzichtet. Gleiches gilt, wenn der Verkäufer das Inventar zu günstig verkauft (Buchwert statt Nutzwert) oder verschenkt. Auch hier entsteht Verzichtvermögen. Daraus können zwei

Hauptprobleme entstehen. Erstens werden mögliche Geschwister des Käufers benachteiligt, da ihre Eltern dem Käufer den Hof oder das Inventar zu günstig verkauft haben. Hier gelten die erbrechtlichen Bestimmungen. Und zweitens kann ein zu tiefer Verkaufspreis bei den Eltern dazu führen, dass bei einem späteren Bedarf an Ergänzungsleistungen diese gekürzt oder gestrichen werden.

Die Verpachtung des Betriebes an den künftigen Selbstbewirtschafter stellt eine Übergangslösung dar. Der Betriebsnachfolger erwirbt das gesamte Pächtervermögen käuflich von den Eltern und wird selbstständig erwerbend. Die Eltern bleiben Eigentümer der Liegenschaft und sind in dieser Rolle auch zuständig für Hauptreparaturen und Neubauten auf dem Hof. Die klare Abgrenzung bei Unterhalts- und

Bauarbeiten ist eine Herausforderung bei der Pachtlösung.

Ist keine geeignete Nachfolgeperson für den eigenen Hof vorhanden, so muss sich der Eigentümer mit der Aufgabe seines Hofes und der selbstständigen Erwerbstätigkeit beschäftigen. Oftmals werden das Land und evtl. Gebäudeteile an umliegende Landwirte verpachtet und das Wohnhaus wird weiterhin durch den Eigentümer bewohnt. Hierbei ist zu prüfen, ob bei der Aufgabe der Selbstständigkeit gleichzeitig die Überführung des gesamten Betriebes ins Privatvermögen sinnvoll ist. Bei Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit nach dem vollendeten 55. Altersjahr hat man die Möglichkeit, die Gewinne aus einem Verkauf oder der Überführung ins Privatvermögen gemäss Art. 37b des Bundesgesetzes über die di-

## Unterschiedliche Varianten bei einem Generationenwechsel

Variante	Finanzielles	Bemerkungen
Verkauf familienintern zur Selbstbewirtschaftung	– Hof zum Ertragswert – Inventar zum Nutzwert	– Steuern und Wohnlösungen beachten
Verpachtung an Nachkommende	– Inventar veräussern – Pachtzins berechnen	– Abgrenzungen bei Immobilien schwierig
Verpachtung als Gewerbe an Dritte	– Inventar veräussern – Pachtzins bewilligungspflichtig	– Pachtzins deckt in der Regel nur die eigenen Kosten
Verpachtung der Grundstücke an Dritte	– Gleichzeitige Überführung ins Privatvermögen prüfen	– Keine Bewilligung vom Landwirtschaftsamt nötig
Verkauf von Grundstücken	– Verkehrswert massgebend – Verkauf bewilligungspflichtig	– Steuern prüfen
Abparzellierung Wohnhaus	– Überführung ins Privatvermögen erfolgt	– Wohnhausparzelle nicht mehr dem BGGB unterstellt



**Das Wohnen auf dem Betrieb ist nicht immer preiswert.** (Fotos: pixabay)

rekte Bundessteuer (DBG) einmalig privilegiert abzurechnen. Eine Aufgabe der Selbstständigkeit vor dem 55. Altersjahr ist daher nicht empfehlenswert.

Ebenfalls ist bei einer Hofaufgabe zu prüfen, ob das Wohnhaus allenfalls vom übrigen Landwirtschaftsland abgetrennt werden könnte. Falls es sich beim Betrieb nicht mehr um ein landwirtschaftliches Ge-

werbe, sondern um landwirtschaftliche Grundstücke gemäss Art. 6 BGGB handelt, besteht die Möglichkeit, das Wohnhaus mit etwas Umschwung vom Betrieb abzutrennen und als separates Grundstück zu führen. Diese Abtrennung muss bewilligt werden und führt zu einer steuerlichen Überführung ins Privatvermögen. Bei der Überführung ins Privatvermögen wird die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert (wird durch das Steueramt festgelegt) mit rund 30% fiskalischen Abgaben besteuert. Die neu entstehende Wohnhausparzelle untersteht nicht mehr dem BGGB. Diese kann bewilligungsfrei veräussert werden.

Bei allen Fragen rund um die Hofübergabe oder die Hofaufgabe steht Agriexpert Ihnen gerne zur Verfügung.

*Markus Bopp  
Agriexpert*