

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement EJPD
Bundesamt für Justiz BJ
Herr Hermann Schmid
Bundesrain 20
3003 Bern

Brugg, 25. August 2017

Zuständig: Wuersch Martin
Sekretariat: Schaufler Doris
Dokument: SN zur EW Revision.docx

E-Mail an:
schriftgutverwaltung@blw.admin.ch

Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und den damit verbundenen Änderungen der dazugehörigen Verordnungen Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Schmid
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 7. August 2017 laden Sie uns ein, zur oben genannten Revision Stellung zu nehmen. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens und sind gerne bereit, uns in dieser Angelegenheit vernehmen zu lassen.

Die kurze Frist, die uns für eine schriftliche Eingabe gewährt wurde, war für uns eine grosse Herausforderung. Der Schweizer Bauernverband (SBV) konnte in der ihm verbleibenden Zeit keine vertieften Diskussionen in den Gremien führen, was wir ausserordentlich bedauern. Nichts desto trotz konnten wir eine konsolidierte Meinung durch den Vorstand des SBV verabschieden.

Insgesamt stimmt der SBV der Revision des Ertragswertes und der dazu gehörenden Verordnung zu¹. Nachfolgend halten wir die für uns wichtigsten Punkte und Bemerkungen fest, wobei wir uns beim landwirtschaftlichen Ertragswert auf die zukünftige Weiterentwicklung konzentrieren. Wir sind der Auffassung, dass nach 14 Jahren Anpassungen dringend nötig sind. Mit der jetzigen Revision wurde aber zu lange zugewartet, sodass sprunghafte Wertveränderungen unvermeidbar sind. Die gemachten Fortschritte gehen in Richtung einer modernen Unternehmensbewertung. Die bei der aktuellen Revision gemachten Überlegungen sollten unbedingt genutzt werden, um die Methode weiter zu entwickeln. Mit den dafür nötigen Vorbereitungen und Grundlagenarbeiten muss frühzeitig begonnen werden.

In Bezug auf den landwirtschaftlichen Pachtzins fordert der SBV für bestehende Gewerbepachten die Verankerung einer wirksamen Härtefallklausel, sodass die Anpassungen sozial und wirtschaftlich verträglich umgesetzt werden können. Zusätzlich muss der Pachtzinszuschlag nach Art. 7 Abs. 3 Pachtzinsverordnung mangels gesetzlicher Grundlage gestrichen werden.

Nachfolgend gehen wir detaillierter auf unsere Forderungen und Überlegungen ein.

¹ Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993, SR 211.412.110 und
Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung) vom 11. Februar 1987,
SR 221.213.221

I) Grundsätzliche Erwägungen zum landwirtschaftlichen Ertragswert

Der landwirtschaftliche Ertragswert (Art. 10 BGG²) ist zusammen mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGG) und der Selbstbewirtschaftung (Art. 9 BGG) eines der zentralsten Elemente des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht. Der landwirtschaftliche Ertragswert bestimmt den Preis anlässlich der Betriebsübergabe landwirtschaftlicher Gewerbe innerhalb der Familie (Art. 42 ff. BGG). Bei der Erbteilung (Art. 17 BGG) kann der selbstbewirtschaftende Erbe die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert verlangen. Darüber hinaus ist der Ertragswert für die güterrechtliche Auseinandersetzung (Art. 212 ff. ZGB) massgebend. Die aufgeführten Beispiele zeigen, dass die von uns vertretenen Bauernfamilien von den vorgeschlagenen Änderungen direkt und ausschliesslich betroffen sind. Es zeigt darüber hinaus auch auf, dass es sich beim landwirtschaftlichen Ertragswert um ein innerlandwirtschaftliches Sachgebiet handelt.

Da der Landwirt aus seinem Betrieb im Verhältnis zu den Investitionen einen zu kleinen Ertrag erwirtschaftet, ist der Ertragswert verhältnismässig tief. Entsprechend der Vorlage ist davon auszugehen, dass eine Investition in landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen im Mittel einen Ertragswert von rund 40 Prozent erzielt. Trotz diesen grossen "Abschreibungen" investieren Bauernfamilien nach wie vor in ihre Betriebe, um diese für die nächste Generation zukunftsfähig zu halten. Sie verzichten auf einen wesentlichen Teil der getätigten Investitionen. Die übrige Wirtschaft könnte von dieser nachhaltigen, auf den Erhalt des Betriebes ausgerichteten Haltung viel lernen. Der Adressliste entnehmen wir, dass neben landwirtschaftlichen Interessengruppen auch andere Wirtschaftsvertreter eingeladen sind. Wir halten deshalb ausdrücklich fest, dass der landwirtschaftliche Ertragswert kein Privileg der Landwirtschaft ist, sondern der objektiv erzielbare Wert, der sich aus der tiefen Wertschöpfung der landwirtschaftlichen Produktion ergibt.

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird im Mittel aller Betriebe zwischen 10 und 20 Prozent (Erläuterungen zur VBB, Ziffer 1.5) ansteigen. Die lange Zeitspanne seit der letzten Revision (2004) und wegen dem sehr tiefen Zinsumfeld, erscheint diese Erhöhung als vertretbar. Dabei legt der SBV Wert darauf, dass der Ertragswert beide Parteien (Käufer und Verkäufer) im gleichen Masse berücksichtigt und würdigt. Die hohe Anerkennung des Ertragswertes ist dann gewährleistet, wenn dieser objektiv nach wirtschaftlichen Kriterien nach schweizweit einheitlichen Kriterien geschätzt wird. Durch einzelbetriebliche Bewertungen ausgewiesener Experten, können die konkreten Verhältnisse im Einzelfall berücksichtigt werden. Eine sprunghafte Wertveränderung von einem auf das andere Jahr ist unabhängig von der Höhe in der Praxis immer problematisch. Mit kürzeren Perioden zwischen den einzelnen Revisionen könnte die Veränderung von einer Revision auf die andere verkleinert werden. Der SBV fordert deshalb, dass in Vorbereitung auf eine nächste Anpassung die dazu nötigen Untersuchungen und Überlegungen in Angriff genommen werden. Die Periode zur Anpassung des Ertragswertes sollte unserer Auffassung nach 10 Jahre nicht überschreiten.

² Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG) vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11

Wichtige Forderungen für eine künftige Revision des Ertragswertes

Die mit dieser Revision verbesserte wirtschaftliche Grundlage anerkennt der SBV als eine wertvolle Grundlage, auf deren Basis die Berechnung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe modernisiert werden kann. Dabei hält der SBV folgende Überlegungen als besonders wichtig:

1. Zukünftige Bewertungsmethode: DCF - Bewertung³

Der landwirtschaftliche Ertragswert hat sich verstärkt an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Betriebe zu orientieren. Der SBV hält eine eidg. Schätzungsanleitung für einen bedeutenden Fortschritt gegenüber anderen Ländern und Branchen, die nur auf Gutachter und Buchhaltungen des Einzelbetriebes abstellen müssen.

Um die Modernisierung und insbesondere das wirtschaftliche Fundament des Ertragswertes zu stärken fordern wir, dass die dazu nötigen Kennzahlen ausgearbeitet und erhoben werden. Insbesondere sind Kennzahlen zum IST- und SOLL-Cashflow zu erheben. Der SBV strebt eine Bewertung an, welche die Landgutrente hinter sich lässt und sich stärker am Cashflow orientiert (sog. DCF Methode).

2. Objektiver Ertragswert

Der SBV hält weiterhin an einer schweizweit einheitlichen und objektiven Bewertung landwirtschaftlicher Gewerbe fest. Die hohe Anerkennung des so ermittelten landwirtschaftlichen Ertragswertes und die Objektivität der Bewertung ist ein bedeutender Vorteil.

Von den Bauernfamilien wird unternehmerisches Handeln und Denken vorausgesetzt. Deshalb ist es wichtig, dass ihnen eine objektive, verlässliche und im Voraus kalkulierbare Unternehmensbewertung zur Verfügung steht. Der mit der eidg. Schätzungsanleitung ermittelte Wert ist frei von subjektiven Ergebnissen des Eigentümers, da er sich an einer schweizweit üblichen Bewirtschaftung orientiert. Durch die objektive Bewertung anhand eines mittleren Wertniveaus, werden gut wirtschaftende Betriebe gefördert. Eine Bewertung die nur auf die Buchhaltungsergebnisse des konkreten Betriebes abstellt, könnten wir nicht unterstützen. Solche Bewertungen sind meist sehr subjektiv, schwanken im Laufe der Zeit stark und weisen grosse Unterschiede in Abhängigkeit auf Bewertungsmethode und Bewerter auf. Die damit einhergehenden Unsicherheiten würden der Landwirtschaft schaden. Dank einer grösstmöglichen Objektivität der Schätzungsanleitung und der dazu nötigen Berechnungen hat der landwirtschaftliche Ertragswert einen allseits anerkannten Schiedswert. Er vermeidet Meinungsverschiedenheiten und damit zusammenhängende, kostspielige Prozesse.

3. Verankerung des WACC_s

Der sehr gute Ansatz des gewichteten Kapitalkostensatzes (WACC_s)⁴ sollte dauerhaft verankert werden. Dies gilt auch für die Eckwerte und Methoden zur Ermittlung der einzelnen Zinskomponenten. Es wäre nützlich, die dazu nötigen Grundlagen gemeinsam mit Branchenvertretern und Finanzfachleuten aufzuarbeiten. Auf die Glättung der Zinskurven ist besonders Acht zu geben. Verwerfungen im Zinsumfeld müssen wirksam ausgeglichen werden.

³ Discounted Cash-Flow (DCF)

⁴ Weighted Average Cost of Capital (WACC)

Der Zinssatz hat einen grossen Einfluss auf den Wert des Unternehmens und zukünftige Entwicklungen können (wenn überhaupt) nur mit sehr grossen Unsicherheiten abgeschätzt werden.

4. Betriebsleiterwohnung als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes festigen

Das Bundesgericht hat korrekt festgestellt, dass der Marktwert der Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes dem landwirtschaftlichen Ertragswert entspricht⁵. Dieser Beurteilung folgt auch die steuerrechtliche Bewertung und wird nun in der Schätzungsanleitung umgesetzt. Für den SBV ist dies ein akzeptabler Kompromiss, wenn damit sichergestellt werden kann, dass die Diskussion um die Bewertung des Wohnhauses ein für alle Mal abgeschlossen werden kann. Der SBV verlangt deshalb, dass dieser wichtige Grundsatz (Betriebsleiterwohnung gehört zum landwirtschaftlichen Gewerbe) in der Verordnung ausdrücklich festgehalten wird. Die Bewertung des landwirtschaftlichen Betriebes als Gesamtunternehmen lässt für die selbstbewohnte Wohnung keinen höheren Wert als den landwirtschaftlichen Ertragswert zu.

Das Votum der SSK⁶ und der ESTV⁷ anlässlich der Anhörung vom 23. August 2017 in Bezug auf die geplante Anpassung des Merkblatts zur Bemessung des Eigenmietwertes der Betriebsleiterwohnung⁸ zielt darauf ab, auch für die Betriebsleiterwohnung eine Marktmiete einzusetzen. Damit wird der gefundene Kompromiss unterlaufen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Steuerverwaltungen in der Arbeitsgruppe vertreten waren und die vorgeschlagene Lösung mitgetragen haben. Das Vorpreschen der ESTV und der SSK erscheint damit als trotzige Reaktion gegen die in der Arbeitsgruppe gefundene Lösung. Das Vorhaben der Steuerverwaltungen ist nicht nur unverständlich, sondern darüber hinaus widerrechtlich. Die Verwaltung widersetzt sich damit aktiv einem rechtsgültigen Bundesgerichtsentscheid. Selbst wenn dieser aus dem Jahr 1993 stammt, ist er nach wie vor gültig. Die gesetzliche Basis auf welche das Urteil fusst, wurde nicht geändert. Ebenso ist uns kein abweichendes letztinstanzliches Urteil bekannt.

5. Intervalle zur Festlegung des Wertniveaus

Bereits die vorangehende Revision (2004) hatte eine sprunghafte Wertveränderung zur Folge, die teilweise korrigiert werden musste. Die nun vorgeschlagene Revision auf das Jahr 2018 zeigt nun erneut einen Anstieg. Im Unterschied zu 2004 konnte aber auf systemwidrige Korrekturen verzichtet werden. Grössere Verwerfungen können nur wirksam behoben werden, wenn die Zeitintervalle zwischen den Revisionen kürzer sind. Eine Zeitspanne von 14 Jahre ist zu gross. Dem SBV schwebt eher ein Zeitintervall von 5 - 10 Jahren vor. An der Methodik selbst könnte in längeren Zeitintervallen gearbeitet werden.

⁵ Urteil (des Bundesgerichts) 2A.126/1992/ban E.3.b vom 19. Februar 1993, publiziert in ASA 63 155.

⁶ Schweizerische Steuerkonferenz, SSK

⁷ Eidgenössische Steuerverwaltung, ESTV

⁸ Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen, SSK, 18. Juni 2012

II) Erwägungen zum landwirtschaftlichen Pachtzins

Wie beim Ertragswert, so ist auch der gesetzliche Pachtzins für die Bauernfamilien von grosser Bedeutung. Selbst wenn am Markt vereinzelt höhere Pachtzinse bezahlt werden, so hat der gesetzliche Pachtzins immer auch eine Signalwirkung. Eine Erhöhung des Pachtzinses ist deshalb immer in Hinblick auf die Wirkung in der Praxis zu beurteilen. Während bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Erhöhung mit der Erhöhung des Ertragswertes zusammenhängt, so begründet sich die hohe Anpassung bei landwirtschaftlichen Gewerben mit den höheren Kosten des Verpächters (sog. Verpächterlasten). Die vorgesehene Erhöhung für landwirtschaftliche Gewerbe von 15 bis 40 Prozent kann im Einzelfall zweifelsfrei zu einer finanziellen Härte führen. Der Verweis auf eine Härtefallklausel (Erläuterungen Ziffer 2.6) zeigt auf, dass auch die Arbeitsgruppe und die Verwaltung sich solcher Härten bewusst war.

Leider finden wir die Härtefallklausel weder im Gesetz, noch in der Verordnung. Der SBV fordert, dass zusammen mit den Branchenvertretern die Härtefallklausel für bestehende Gewerbepachten im Rahmen dieser Revision ausformuliert wird. Neben einer über mehrere Jahre gestaffelten Erhöhung, müssen weitere Faktoren wie zum Beispiel das Alter des Pächters, die bisherige Dauer der Pacht und die Fortsetzungsdauer als zusätzliche Kriterien herangezogen werden.

Für Sömmerungsbetriebe haben wir keinen Anhaltspunkt erhalten, in welcher Höhe der Pachtzins im Rahmen dieser Revision nach oben angepasst wurde. Der SBV erwartet dazu noch die nötigen Angaben. Unabhängig davon und im Hinblick auf eine künftige Anpassung der DZV⁹ verlangt der SBV, dass die Sömmerungsbeiträge zu 100 Prozent dem Tierhalter zufließen. Artikel 109 Abs. 5 DZV ist deshalb bei der nächsten Überarbeitung anzupassen.

Unter Art. 7 Abs. 3 der Pachtzinsverordnung ist ein kantonaler Zuschlag von +15 Prozent für besondere örtliche Verhältnisse vorgesehen. Dieser Zuschlag ist ersatzlos zu streichen, da dazu keine gesetzliche Grundlage besteht. Ein Abzug dürfte zulässig sein, wobei sich dieser an tieferen Marktpreisen zu orientieren hätte. Betriebsstruktur, Bewirtschaftung und Bodenbeschaffenheit werden über die zulässigen Zuschläge und über den Ertragswert berücksichtigt. Unter Art. 38 Abs. 2 Bst. a und b LPG sind zwei Zuschläge von je +15 Prozent für eine bessere Arrondierung sowie für besonders günstig gelegene Grundstücke vorgesehen (Art. 7 Abs. 4 Pachtzinsverordnung). Es ist von einer abschliessenden Aufzählung auszugehen, die weitere Zuschläge nicht zulässt.

Die Pachtzinsverordnung kann in Folge der Anhörung rasch angepasst werden, ohne dass damit die Schätzungsanleitung des Ertragswertes angepasst werden muss. Die nötigen Informationen sind vorhanden.

⁹ Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 23. Oktober 2013, SR 910.13

Seite 6 | 6

Schlussbemerkungen

Die Schätzungsanleitung zur Bewertung landwirtschaftlicher Gewerbe muss eine ausgewogene Balance zwischen Verkäufer und Käufer ermöglichen. Sie muss sicherstellen, dass die Betriebe wirtschaftlich zu tragbaren Bedingungen fortgeführt werden können. Schliesslich sollte eine Revision des Ertragswertes nicht zu einer kalkulatorischen Erhöhung des Einkommens führen. Die dazu nötigen politischen Diskussionen zur Besteuerung des Eigenmietwertes wurden erneut aufgenommen.

Abgesehen von der kurzen Frist, die uns zur Verfügung stand um Stellung zu nehmen, anerkennen wir die gute und fundierte Arbeit der Arbeitsgruppe. Die vorgeschlagene Revision geht in die richtige Richtung einer modernen, sich am wirtschaftlichen Ergebnis der Landwirtschaft orientierten Bewertung. Sie sichert damit die Kontinuität und wird wiederum eine hohe Anerkennung geniessen. Die Erhöhung von 10 - 20 Prozent ist in Anbetracht der langen Zeit seit der letzten Revision nachvollziehbar. Wir erwarten aber, dass die Arbeit zur Weiterentwicklung der Methodik und insbesondere der dazu nötigen Erhebungen und Auswertungen aufgenommen werden.

Der landwirtschaftliche Ertragswert ist ein zentrales Element bei Betriebsübergaben innerhalb der Familie. Es handelt sich dabei nicht um ein Privileg des Betriebsnachfolgers / der Betriebsnachfolgerin. Der Ertragswert ist jene ausschlaggebende Bedingung, welche den Fortbestand des landwirtschaftlichen Gewerbes innerhalb der Familie sicherstellt. Damit wird auch das Kulturland nachhaltig erhalten und geschützt. Müssten die Betriebe durch die nachfolgende Generation zum Verkehrswert gekauft werden, so wäre eine landwirtschaftliche Produktion nicht mehr wirtschaftlich. Die Produktionsgrundlage würde den selbstbewirtschaftenden Landwirten entzogen und könnte höchstens noch von Grossgrundbesitzern gepachtet werden. Der landwirtschaftliche Ertragswert verhindert im Zusammenspiel mit den anderen Bestimmungen des BGGB schädliche Spekulationen mit dem für uns so wertvollen Boden.

Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen berücksichtigen werden und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizer Bauernverband



Markus Ritter
Präsident



Jacques Bourgeois
Direktor