



SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime

Seite 2



**Was man wissen muss:
Ertragswert, Erbteilung
und Zuweisung.**

Seite 4



**Wohnen auf dem Bauern-
hof: Vier Generationen
unter einem Dach.**

Seite 8



**Bauen und finanzieren:
Investitionen im Einklang
mit der Tragbarkeit.**

Seite 11



**Versicherungen über-
prüfen: Prämien sparen
und Steuern optimieren.**

Impressum: Die Sonderbeilage «Hofübergabe» erscheint als im Abonnement inbegriffene Beilage zur UFA-Revue 5/2013.

Herausgeber: fenaco Genossenschaft, Erlachstrasse 5, CH-3012 Bern in Zusammenarbeit mit SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg.

Bilder: Margrith und Karl Camenzind, Jasmin und René Camenzind mit Melina und André sowie Emmi Camenzind, Hütten (ZH).

Redaktion: Daniela Clemenzenz, UFA-Revue, Martin Würsch, Leiter SBV Treuhand und Schätzungen.

Gestaltung: AMW, CH-8401 Winterthur.

Verlag: fenaco LANDI-Medien, CH-8401 Winterthur, Tel. 058 433 65 21

Druck: PMC, CH-8618 Oetwil am See

UFA REVUE

SONDERBEILAGE

Hofübergabe – damit es weitergeht

Was man wissen muss.

Ertragswert, Erbteilung und Zuweisung

Die lebzeitige Hofabtretung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes kann im weitesten Sinne als vorweggenommene Erbteilung betrachtet werden.



Gerhard Ryf

Spricht man in der Erbteilung von einer Zuweisung, so ist es zu Lebzeiten eine Abtretung oder ein Verkauf eines Gewerbes an einen Nachfolger. In beiden Fällen gelten die gleichen Massstäbe für die Wertfestsetzung von Land, Gebäuden und Inventar. Zu Lebzeiten kann aber mit vertraglichen Regelungen davon abgewichen werden, sofern sich die Familie, inklusive aller Geschwister des Käufers, einig sind.

Im Grundsatz regelt der Artikel 17 im BGBB die Anrechnungswerte. Das landwirtschaftliche Gewerbe wird zum Ertragswert und das Inventar zum Nutzwert übergeben. Liegt kein Gewerbe vor oder ist der Übernehmer nicht Selbstbewirtschafter, gilt der Verkehrswert.

Ertragswertprinzip

Übernimmt ein selbstbewirtschaftender Nachkomme ein landwirtschaftliches Gewerbe, so kann er dies zum Ertragswert anrechnen lassen oder kaufen (Art. 10 BGBB, Art. 2 VBB). Die Bewertung des Ertragswertes hat gemäss der «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» zu erfolgen.

Jetzt anmelden:

Webinar Hofübergabe: Ertragswert, Erbteilung und Zuweisung.

Ein Webinar ist ein Seminar, das im Web stattfindet und bei welchem man daheim von seinem Computer aus teilnimmt. Hofübergabe, Ertragswert- und Selbstbewirtschafterprinzip werden von Gerhard Ryf beim Webinar (Livevortrag) am 14. Mai 2013 behandelt. Das Webinar dauert von 19.30 bis ca. 20.00 Uhr. Anmelden via E-Mail an anna.steindl@ufarevue.ch, Betreff Hofübergabe-Webinar. Fragen können gerne im Voraus mitgeteilt werden.

Der PC muss über einen Lautsprecher verfügen und der Flash Player muss installiert sein. Das Login wird nach der Anmeldung zugestellt. Die Teilnahme ist gratis.

Die aktuelle Schätzungsanleitung ist seit dem Jahr 2004 gültig.

Als Übernahmewert für die Liegenschaft bieten sich vielfach die kantonal festgelegten Steuer-, Kataster- oder amtlichen Werte an. Diese entsprechen sinngemäss einem Ertragswert. Jedoch ist Vorsicht geboten, da die Kantone bei der steuerlichen Bewertung nicht an die Schätzungsanleitung gebunden sind. So wird teilweise noch mit der alten Anleitung geschätzt oder es gibt abweichende Bestimmungen, insbesondere bei der Bewertung der Wohnräume. Auch passen einige Kantone ihre Steuerwerte nicht regelmässig an (beispielsweise nach baulichen Veränderungen). Ein für die Hofübergabe tauglicher Ertragswert hat aber immer den Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Übergabe zu entsprechen.

Übernahmepreis erhöhen

Gemäss Artikel 18 BGBB ist in verschiedenen Fällen der Übernahmewert des Gewerbes zu erhöhen. Ist der Betrieb beispielsweise so verschuldet, dass die Summe der Schulden die Anrechnungswerte (Ertragswert Liegenschaft plus Nutzwert Inventar) übersteigt, so müsste der Kaufpreis mindestens der Höhe der Schulden entsprechen. In diesen Fall sind Schranken bei der Finanzierung und Tragbarkeit der Hofübernahme gesetzt, was unter Umständen zu deren Scheitern führen kann. Auch ist die finanzielle Lage der abtretenden Generation zu beachten.

Eine Erhöhung aufgrund besonderer Umstände rechtfertigt sich, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe zu einem höheren Wert als dem Ertragswert zugekauft wurde oder wenn der Eigentümer



Bei einer Übergabe wird alles bewertet – die Parzellen mittels Bodenprobe.

mer innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Übergabe erhebliche Investitionen tätigte. So kann beispielsweise der Bau einer neuen Remise fünf Jahre vor der Hofübergabe eine Erhöhung rechtfertigen. Für die Bewertung der Erhöhung wird der Zeitwert der Investition, unter Berücksichtigung einer Abschreibedauer von 10 Jahren, zu Grunde gelegt. Diesem Wert ist die Erhöhung des Ertragswerts aufgrund der Investition abzuziehen. Ob der gesamte Zuschlag nach Artikel 18 BGBB dem Kaufpreis aufgerechnet wird, hängt auch von der Tragbarkeit beim Übernehmer ab.

Nutzwert beim Inventar

Das Inventar aus Maschinen, Tieren und Vorräten wird dem Übernehmer zum Nutzwert verkauft. Der Nutzwert entspricht seinem Wesen nach dem Ertragswert und ist bei landwirtschaftlichen Gewerben anzuwenden. Manchmal wird das Inventar zum Buchwert übergeben, welcher aber abhängig von der Abschreibetätigkeit in der Buchhaltung ist. Ist zum Beispiel ein Traktor nach 10 Jahren auf 0 abgeschrieben, so kann der Nutzwert immer noch mehrere Tausend Franken betragen.

Verkehrswertprinzip

Handelt es sich beim Betrieb nicht mehr um ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ist der Übernehmer eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht Selbstbewirtschafter, so entspricht der Übernahmewert dem Verkehrswert. Ist der Übernehmer eines landwirtschaftlichen Grundstückes bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes, so ist gemäss Artikel 21 BGBB eine Übernahme zum doppelten Ertragswert möglich.

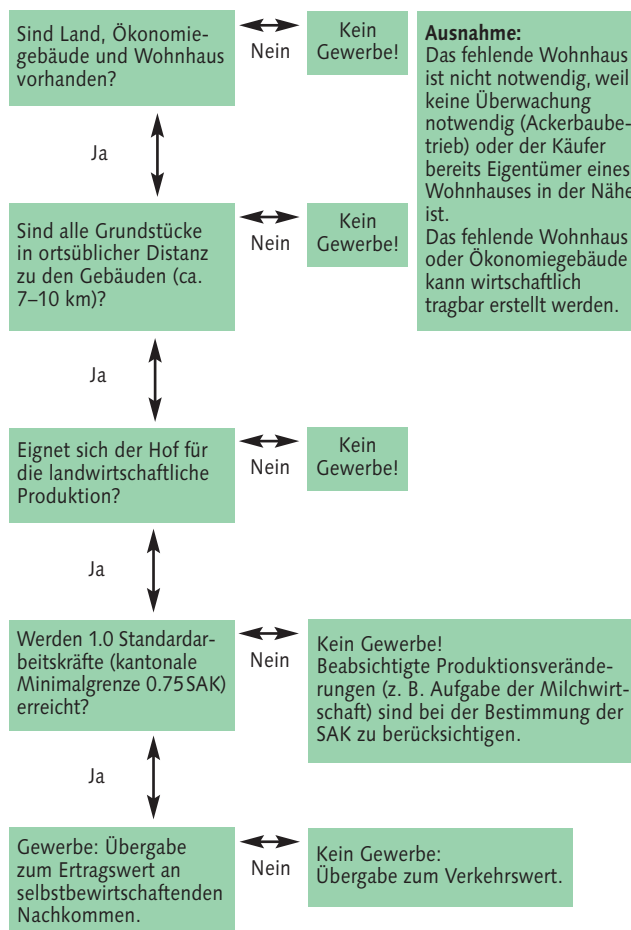
Was		Wert	Detail	Definition / Bemerkungen	Bewertungsgrundlage
Landwirtschaftliches Gewerbe	Liegenschaft	Ertragswert	Gebäude, Land und Kulturen	Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landes-üblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.	Schätzungsanleitung, basierend auf dem Bodenrecht BGBB. Steuerschätzung, falls diese auf der aktuellen Schätzungsanleitung basiert.
	Inventar	Nutzwert	Vieh	- Nutztvieh: (Verkehrswert + Schlachtwert) / 2. - Mastvieh: Mässiger Schlachterlös.	Aktuelle Marktpreise. Schlacht- und Nutztvieh.
			Maschinen	Zeitwert oder mässiger Verkehrswert, wenn sich der Zeitwert nicht mehr ermitteln lässt.	Zeitwerttabelle (Agridea). Rücknahme- oder Occasionspreise.
			zugekaufte Vorräte	Ankaufspreise.	Buchhaltung, Preislisten Verkäufer.
			Feldinventar selbstproduzierte Vorräte	Vorleistungen (im Ertragswert enthalten). Mässiger Produzentenpreis. Buchhaltungsrichtzahlen.	Marktpreise, Richtzahlen Koordinationskonferenz.
			Kontingente (Raps, Zuckerrüben)	Keine Bewertung (allenfalls Gewinnanspruch im Inventarkaufvertrag).	
			Milchmengen	0–10 Rp./kg (Berücksichtigung Bestimmungen der Milchorganisationen).	Grundlagen Milchorganisationen.

Ehefrau des Vaters

Die Ehefrau des Verkäufers (Vater) hat auf dem Betrieb geholfen und oft mit eigenem Geld mitfinanziert. Bei der Erbteilung ist der überlebende Ehegatte durch die vorausgehende güterrechtliche Auseinandersetzung geschützt. Beiträge des überlebenden Ehegatten an den Erblasser für die Schuldentilgung, den Ausbau und die Erhaltung des Betriebes werden mindestens zum Nominalwert (Art. 206 ZGB) zurückerstattet. An der Errungenschaft des Erblassers ist der überlebende Ehegatte zur Hälfte beteiligt. Bei der lebzeitigen Übergabe unterbleibt die güterrechtliche Auseinandersetzung. Durch die Mitunterzeichnung des Kaufvertrages gibt die Ehefrau ihr Einverständnis. Unter Umständen verzichtet sie damit auf Ansprüche, die ihr im Erbfall zugestanden wären.

AP 2014-2017

Die Faktoren zur Bestimmung der SAK werden angepasst. Gemäss BLW werden rund 4 500 Betriebe die Gewerbe-grenze von 1.0 SAK bei Inkrafttreten der neuen SAK-Faktoren nicht mehr erreichen. Es braucht mehr Land, der Anbau von Intensivkulturen oder die Erhöhung der Tierzahl, um die Limite zu erreichen. Die SAK-Faktoren werden um einige Spezialkulturen und durch Berücksichtigung des Arbeitsaufwandes für Lagerung, Verarbeitung und Verkauf eigener Produkte erweitert. Den Kantonen wird die Möglichkeit geboten, die Gewerbe-grenze auf 0.6 SAK anzupassen.



Grafik: Martin Goldenberger, SBV Treuhand, Brugg

Autor Gerhard Ryf, Ing.-Agr. FH, Bereich Schätzungen, Schweizerischer Bauernverband, Brugg AG, ☎ 056 462 51 11.

www.ufarevue.ch

INFOBOX

5 • 12

KURZMELDUNGEN

Steuern immer wichtiger

Mit dem Urteil des Bundesgerichtes vom 2. Dezember 2011 hat sich steuerlich in der Landwirtschaft einiges verändert. Es betrifft Grundstücke, die wegen ihrer Grösse (< 25 Aren) oder ihrer Zugehörigkeit zur Bauzone nicht mehr in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht fallen. Bei Übergaben an Nachkommen – vor allem bei Betrieben, die kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen und einzelne Grundstücke an verschiedene Nachkommen verteilt werden – kann dies zu massiven Steuerfolgen führen. Bis anhin konnten Baulandgrundstücke ohne Steuerfolgen an Nachkommen verschenkt werden. Damit ist Schluss: Verschenkt ein Landwirt das Landwirtschaftsland dem einen Nachkommen, ein Hausgrundstück mit einer Fläche von weniger als 25 Aren einem zweiten Nachkommen und ein Baulandgrundstück einem dritten, so muss er für das Hausgrundstück und für das Baulandgrundstück Steuern abrechnen (Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen). Der Überführungswert ist nicht mehr wie bis anhin der Anlagewert, sondern der Verkehrswert. Somit müssen bei der Überführung nicht nur die kumulierten Abschreibungen versteuert werden, sondern der gesamte Gewinn bis zum Verkehrswert. Dieser Gewinn muss neu über die Einkommenssteuer abgerechnet werden. Vom Gewinn fallen rund 25% Kantons- und Gemeindesteuern, rund 10% Bundessteuern und rund 10% AHV-Beiträge an. Die Belastung beläuft sich auf 45%, auch wenn kein Geld fliesst. Allenfalls kann beim Alter über 55 Jahren oder bei Invalidität von einer begünstigten Abrechnung profitiert werden.



Leo Müller, Anwalt und Notar, Nationalrat, Verwaltung fenaco, Ruswil

Wohnen nach der Hofübergabe

Eigentum, Nutzniessung, Wohnrecht oder Mietvertrag Die heutigen Regelungen für die Wohnnutzung im Alter und nach der Hofübergabe werden meist nicht mehr aus Gründen der Existenzsicherung abgeschlossen. Heute geht es oft um steuerrechtliche Überlegungen und um Optimierung von Einkommen und Vermögen.



Martin Goldenberger

Heute möchten sich sowohl die Eltern als auch die Übernehmer möglichst viele Optionen für die Zukunft offen halten. Die junge Generation möchte keine Wohnung lebenslang mit einem Recht der Eltern belastet haben, die Eltern ihrerseits möchten nicht bis ins hohe Alter auf dem Betrieb mitarbeiten und erwägen eventuell später in das Dorf oder in eine Alterswohnung zu ziehen. Soll also das bisherige Landwirtehepaar, welches durch den Hofverkauf an einen Nachkommen infolge des bürgerlichen Bodenrechts in der Regel das Eigentum vollständig verkaufen muss, auf dem Hof Wohnsitz behalten oder im Dorf eine Wohnung mieten? Die Antwort richtet sich nach zwei Hauptkriterien: Erstens der persönlichen Einstellung der Betroffenen und zweitens nach den rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten.

Aussichten und Vorbehalte

Die persönliche Einstellung kann von den Verkäufern oder Käufern ausgehen. Sind gegen ein Miteinander Vorbehalte oder bereits gemachte eher negative Erfahrungen vorhanden, sind diese besonders zu beachten. In solchen Fällen ist eine nicht feste Bindung langfristig betrachtet für beide Parteien vorteilhafter. In Frage käme dann ein einfacher Mietvertrag.

Wohnrecht und Nutzniessung

Das bürgerliche Bodenrecht sieht vor, dass im Rahmen einer Erbteilung vom überlebenden Ehegatten ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht verlangt werden kann, sofern es die Umstände zulassen. Ein Wohnrecht kann nur selbst genutzt werden. Ein Nutzniesser kann das Wohnobjekt hingegen auch an Drittpersonen vermieten, muss aber für den Unterhalt des Wohnobjekts selbst aufkommen (Tabelle 1 und 2).

Pflegeleistungen

Nutzniessungs- und Wohnrecht beinhalten das Recht zu wohnen, ein Anrecht auf Krankenpflege wie bei einer Verpfändung ist darin nicht eingeschlossen. Erbringt der Hofnachfolger oder häufig auch die Schwiegertochter trotzdem Pflegeleistungen, tun sie dies freiwillig - häufig ohne einen Anspruch auf eine Entschädigung geltend zu machen. Übersteigen die Leistungen das normale Mass, das Kinder ihren Eltern erbringen, kann später von den Miterben eine Entschädigung gefordert werden. Zu empfehlen ist, dass dies bereits zu Lebzeiten der Eltern geregelt und wenn immer möglich auch schon laufend abgegolten wird.



Vier Generationen Camenzind: Eltern (oben), die Hofübernehmer mit Sohn (l.) und die Urgrossmutter Emma.

Jetzt anmelden: Wohnrechts-Webinar: Wohnrecht, Nutzniessung, Mietvertrag

Ein Webinar ist ein Seminar, das im Web stattfindet und bei welchem man daheim von seinem Computer aus teilnimmt. Das Thema «Wohnen nach der Hofübergabe» wird von Martin Goldenberger beim Webinar (Livevortrag) am 22. Mai 2013 behandelt. Das Webinar dauert von 19.30 bis ca. 20.00 Uhr. Anmelden kann man sich via E-Mail an anna.steindl@ufarevue.ch, Betreffzeile: Wohnrechts-Webinar. Fragen können gerne im Voraus mitgeteilt werden.

Der PC muss über einen Lautsprecher verfügen und der Flash Player muss installiert sein. Das Login wird nach der Anmeldung zugestellt. Die Teilnahme ist gratis.

Auflösung

Eine vorzeitige Auflösung der vereinbarten Wohnnutzung ist beim Mietvertrag einfach möglich. Bei den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten wie Nutzniessung- und Wohnrecht ist dies schwierig und nur im gegenseitigen Einverständnis möglich. Oftmals steht einer Löschung der Dienstbarkeit der Streit um den Wert der Auflösung entgegen. Es ist daher ratsam, im Kaufvertrag zu regeln wie eine vorzeitige Beendigung der Dienstbarkeit finanziell zu behandeln ist.

Tabelle 1: Vergleich verschiedener Rechtsformen

Rechtsform	Eigentum	Nutzniessung	Wohnrecht	Miete
Rechtsgrundlage	Art. 641 729 ZGB	Art. 745–775 ZGB	Art. 776–778 ZGB	Art. 253–274 OR
Entstehung	• Rechtsgeschäft. • öffentlich beurkundeter Vertrag. • Grundbucheintrag.	• öffentlich beurkundeter Vertrag. • Verfügung von Todes wegen. • Grundbucheintrag	• öffentlich beurkundeter Vertrag. • Verfügung von Todes wegen. • Grundbucheintrag	Gegenseitige übereinstimmende Willensäusserung.
Beendigung	Veräusserung.	• mit Tod. • Aufhebungsvereinbarung.	• mit Tod. • Aufhebungsvereinbarung.	• Kündigung. • Aufhebungsvereinbarung.
Rechtliche Wirkung	In den Schranken der Rechtsordnung beliebig verfügen.	Nutzung kann einem Dritten überlassen werden.	Unübertragbar, nur persönliche Ausübung möglich.	Unübertragbar, nur persönliche Ausübung möglich.
Steuern (kantonale Abweichungen)	• Vermögens- und Einkommenssteuern für Wohnobjekt. • Unterhalt abziehbar.	• Einkommenssteuer auf Eigenmietwert oder Mietzinsen. • Unterhalt abziehbar.	• Einkommenssteuer auf Eigenmietwert.	• Keine Auswirkung.
Vorteile	• Eigener Herr und Meister.	• Weiterhin Besitzer. • Überlassung an Dritte möglich. • Vermietbar. • Nutzungsrecht bis zum Ableben.	• Geringe laufende Kosten für die Berechtigten. • Objekt nutzbar bis zum Ableben oder nach vertraglicher Regelung.	• Nur Mietzins zahlen, sonst keine Verpflichtung. • Miete ist bei den Ergänzungsleistungen als Bedarf anrechenbar.
Nachteile	• Für alles selbst verantwortlich.	• Belastbar mit Hypotheken. • Verkauf während Belastung eingeschränkt.	• Recht ist nicht übertragbar. • Recht gilt nur für eine Wohnung. • Verkauf eingeschränkt.	• «Nur» Mietvertrag. • Vorzeitige Auflösung durch Eigentümer ist nicht ausgeschlossen.

Tabelle 2: Wer ist für welchen Unterhalt zuständig?

	Nutzniesser trägt	Wohnberechtigter trägt	Mieter kommt auf für
Nebenkosten	Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung oder TV.	Nebenkosten.	Nebenkosten, wenn vertraglich vereinbart.
Unterhalt	Werterhalt im Bestand • Periodisch anfallende Ausbesserungen. • Wartungsarbeiten. • Pflegearbeiten. • Laufende kleine Reparaturen.	Normaler Unterhalt • Ersetzen von Kochplatten, Wasserhahn, WC-Spülung, Türschlösser, usw.	Kleiner Unterhalt • Abdichten von Wasserhähnen, Ersatz von Duschschlauch etc. • Balkon- und Sitzplatzpflanzen pflegen. • Reparaturen an Türschlössern.
Reparaturen	• Malerarbeiten. • Ersatz Bodenbeläge (z. B. Teppich). • Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Kochherd oder Waschmaschine. • Erneuerung elektrischer Anlagen, Heizkessel oder der Zentralheizung. • Verputzarbeiten oder Dachreparaturen.	• Malerarbeiten. • Ersatz Bodenbeläge (Teppich). • Ersatz und Reparatur von Einbaugeräten wie Kühlschrank, Geschirrspülautomat, Kochherd oder Waschmaschine.	Keine.

Autor Martin Goldenberger ist Immobilien-Schätzer mit eidgenössischem Fachausweis und leitet den Bereich Schätzungen des Bauernverbands, Brugg.

INFOBOX

www.ufarevue.ch 5 · 13

KURZMELDUNGEN

Auf Vermögen verzichtet?

W trat im August 2007 in ein Alters- und Pflegeheim ein. Im Oktober 2007 veräusserte er seine landwirtschaftliche Liegenschaft zum Ertragswert an einen seiner Söhne. Bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV-Altersrente von W rechnete die Ausgleichskasse diese Liegenschaft zum Verkehrswert an. Das heisst, sie behandelte die Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Verkehrswert so, wie wenn dieses Vermögen noch vorhanden wäre.

Die Gesetzgebung sieht vor, dass bei der EL-Berechnung auch Einkünfte und Vermögenswerte angerechnet werden, auf die verzichtet worden ist. Bei der Entäusserung eines Grundstückes ist für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht vorliegt, grundsätzlich der Verkehrswert massgebend. Er gelangt dann nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht. Ob der Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft an ein erbberechtigtes Kind zum Ertragswert einen Vermögensverzicht darstellt, hängt laut Bundesgericht in erster Linie davon ab, ob es sich dabei um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts handelt und der Käufer Selbstbewirtschafter ist. Sind diese beiden Voraussetzungen erfüllt, verfügt dieser Nachkomme von Gesetzes wegen über ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert und ein Vermögensverzicht fällt ausser Betracht. Im Falle von W wies das Bundesgericht die Sache zu weiteren Abklärungen hinsichtlich der Gewerbe- und der Selbstbewirtschaftereigenschaft an die Ausgleichskasse zurück (Bundesgerichtsentscheid 138 III 548 vom 09.07.2012).

Andreas Wasserfallen, Agronom und Rechtsanwalt, Bern
wasserfallen@agrarrrecht.ch



Hofübergabe in der Landwirtschaft

Ausgangslage	Angestellt bei den Eltern	Bewirtschaftung eines Betriebszweigs	Generationengemeinschaft	Pachtübergabe in der Familie	Verkauf: Übergabe zu Lebzeiten	Verkauf: Übergabe Gewerbe im Erbfall
Fallbeschreibung	Die Eltern stellen den Nachkommen als Angestellten auf ihrem Betrieb an.	Sohn oder Tochter bewirtschaftet unabhängig vom «Stammbetrieb» einen Betriebszweig.	Vater und Nachkomme bewirtschaften den Betrieb gemeinsam.	Der Vater verpachtet das landwirtschaftliche Gewerbe an seinen Nachkommen.	Die Eltern übergeben den Hof an den Nachkommen (Kindskauf).	Der Hofeigentümer stirbt und der Hof (Erbmasse) geht an einen Nachkommen.
Zeitpunkt	Als Angestellter lernt der Sohn den Betrieb besser kennen und entlastet die Eltern.	Der Vater ist noch zu jung, um den Betrieb zu übergeben. Der Nachkomme möchte investieren und selbstständig arbeiten.	Der Vater ist noch jung, der Nachkomme will einsteigen und zusammen mit dem Vater den Betrieb führen.	Die Eltern wollen den Hof nicht zu Eigentum übergeben. Der Nachkomme möchte den Betrieb in eigener Verantwortung leiten (Zeitplan zum Kauf vereinbaren).	Der Vater ist oder wird 65 und bekommt keine Direktzahlungen mehr. Die Eltern möchten das Gewerbe übergeben und der Nachkomme ist dazu bereit.	Todesfalls des Vaters: Der Verkauf konnte nicht zu Lebzeiten geregelt werden.
Gesetzliche Grundlage	Einzelarbeitsvertrag (OR), Normalarbeitsvertrag (NAV).	Vertrag (eGes), Baurecht, juristische Person	Vertrag als einfache Gesellschaft (eGes).	Pachtrecht (LPG).	BGBB, ZGB, OR.	BGBB, ZGB.
Kaufpreis	Kein Kauf und keine Beteiligung. Der Vater trägt das volle Risiko des Betriebes.	Die Kosten des Betriebszweigs werden entsprechend der Beteiligung unter den Parteien geteilt (Preis = Anlagekosten).	Der Nachkomme beteiligt sich mit seinen Ersparnissen am Betrieb und kauft sich ein. Seine Beteiligung stellt Eigenkapital dar.	Der Nachkomme übernimmt das Inventar zum Nutzwert.	Gewerbe zum Ertragswert. Inventar zum Nutzwert. Liegt kein landwirtschaftliches Gewerbe vor (< 1.0 SAK) oder fehlt es an der Selbstbewirtschaftung, zum Verkehrswert.	Der Kaufpreis setzt sich aus dem Ertragswert (Liegenschaft) und dem Nutzwert (Inventar) zusammen. Ist der Betrieb kein landwirtschaftliches Gewerbe, gilt der Verkehrswert.
Finanzierung	Keine Finanzierung (Lohngutschrift für Nachkommen).	Eigene Ersparnisse. Eventuell Starthilfe.	Eigene Ersparnisse des Nachkommen. Starthilfe. Darlehen des Vaters.	Eigene Ersparnisse. Starthilfe. Darlehen des Vaters.	Ersparnisse, Starthilfe. Hypothek, Investitionskredite, Abgeltung für Wohnrecht, Darlehen des Vaters.	Erbanteil, Starthilfe, Anrechnung des Wohnrechtes Mutter, Hypothek, Darlehen der einzelnen Erben.
Zupachtland	Zupachtland bleibt beim Vater, kein Pächterwechsel.	Pachtland ist davon in der Regel nicht betroffen.	Zusammenarbeit muss vom Verpächter akzeptiert werden (Orientierung).	Schriftliche Erklärung an den Verpächter mit dem Wunsch zur pachtweisen Weiterbewirtschaftung. Der Verpächter kann Nachkomme als neuen Pächter ablehnen.	30 Tage Zeit, schriftlich den Eintritt in den Pachtvertrag zu erklären.	
Stellung des Vaters	Vater ist Arbeitgeber und hat die Weisungsbefugnis.	Vater ist am neuen Betriebszweig nicht beteiligt. Für die Produktionsrechte (Boden, Sicherheiten, Düngerabnahme) erhält er eine Abgeltung.	Beide sind Teilhaber an der Generationengemeinschaft. Die Entscheide werden gemeinsam gefällt. Die Einnahmen werden gemäss einfachem Gesellschaftsvertrag geteilt.	Das landwirtschaftliche Gewerbe bleibt im Eigentum des Vaters. Als Verpächter erhält er den Pachtzins und kommt für Hauptreparaturen, die Hypothekenzinsen, die Steuern und die Gebäudeversicherung auf.	Der Vater ist Verkäufer und muss für sich und seine Ehefrau Wohnrecht, Nutznießung, Gewinnanspruch, Rückkaufsrecht und Naturalienbezug vertraglich vereinbaren.	Der Erblasser kann mit letztwilliger Verfügung unter den geeigneten Nachkommen den Übernehmer bezeichnen. Bei unmündigen Erben wird die Erbteilung aufgeschoben.
Stellung der Mutter	Die Mutter erledigt oft den Haushalt für den Nachkommen, dieser kommt seinerseits für Kost, Logis, Wäsche etc. auf.	Mithilfe im Betrieb des Vaters (Ehemannes). Führt den Haushalt und erledigt meist auch Haushaltsarbeiten für den Nachkommen (Entgelt für Kost, Logis, etc.).	Mithilfe im Betrieb und Haushalt (Kost, Logis, etc. entgelten).	Führt den elterlichen Haushalt und hilft mit (u.a. Kinderbetreuung für Nachkommen).	Wenn der Vater verkauft, braucht es die Zustimmung der Mutter.	Zustimmung Mutter ist nötig, wenn das Gewerbe einem selbstbewirtschaftenden Nachkommen zugewiesen wird. Der Ehegatte kann Nutznießung oder Wohnrecht an Wohnung verlangen.

Ausgangslage	Angestellt bei den Eltern	Bewirtschaftung eines Betriebszweigs	Generationengemeinschaft	Pachtübergabe in der Familie	Verkauf: Übergabe zu Lebzeiten	Verkauf: Übergabe Gewerbe im Erbfall
Stellung des Nachkommen	Arbeitnehmer (Weisungsempfänger), eventuell mit Erfolgsbeteiligung.	Sohn oder Tochter ist alleine für den Betriebszweig zuständig	Die Entscheide werden entsprechend dem Vertrag gemeinsam gefällt.	Der Nachkomme ist Pächter und bewirtschaftet das Gewerbe in eigener Verantwortung. Er bezahlt Pachtzins, Versicherungen (Inventar, Haftpflicht, Hagel) und ordentliche Reparaturen.	Der Nachkomme ist Käufer. Er muss das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung weiterzuführen und übernimmt Verpflichtungen wie Wohnrecht, Rückkaufsrecht oder Gewinnanspruchsrecht.	Nachkomme ist Erbe, kann die Zuweisung des landw. Gewerbes zum Ertragswert verlangen, wenn er dieses selbst bewirtschaften will und geeignet ist. Gewinnanspruchs- und Rückkaufsrecht gelten von Gesetz wegen.
Stellung des Ehegatten des Nachkommen	Die Ehefrau ist unabhängig vom Betrieb erwerbstätig und/oder ist Familienfrau.	Die Ehefrau beteiligt sich allenfalls finanziell am selbstständigen Betriebszweig (Darlehen, Teilhaberin).	Die Ehefrau übernimmt Nebentätigkeiten im Auftrag der Gemeinschaft (angestellt oder im Auftrag).	Die Pacht lautet meistens auf den direkten Nachkommen. Die Ehefrau hilft meistens auf dem Betrieb mit.	Der Ehepartner ist nicht Partei des Kaufvertrags (eventuell Mitfinanzierung durch ein Darlehen).	Der Ehepartner ist nicht Erbe und damit in der Erbengemeinschaft nicht mitspracheberechtigt.
Stellung der Geschwister/ Miterben	Ohne Einfluss. Korrekte Entlohnung der Nachkommen wichtig. Lidlohn vermeiden.	Ohne Einfluss.	Ohne Einfluss.	Ohne Einfluss.	Gewinnanspruchs- und Rückkaufsrecht müssten zum Schutz der Geschwister vertraglich vereinbart werden.	Die Erbengemeinschaft kann nur einstimmig handeln. Jeder Erbe ist zur Auskunft gegenüber den andern verpflichtet.
Steuern ordentliches Einkommen	Nachkommen: Unselbstständiges Erwerbseinkommen. Vater: Betriebsaufwand	Selbstständiges Erwerbseinkommen, ausser bei juristischen Gesellschaften.	Vater und Nachkomme erwirtschaften ein selbstständiges Erwerbseinkommen.	Nachkomme erwirtschaftet selbstständiges Erwerbseinkommen. Mitarbeit der Eltern stellt unselbstständiges Erwerbseinkommen dar. Der Lohn für Betriebsarbeit ist Betriebsaufwand, Lohn für Hausarbeit der Mutter gehören zu den privaten Lebenshaltungskosten.		
Liquidationsgewinn	Kein Liquidationsgewinn.	Kein Liquidationsgewinn.	Beim Betrieb handelt es sich um Geschäftsvermögen. Bei den Selbstständigerwerbenden ist die Differenz vom Buchwert zum Veräusserungserlös steuerbares Einkommen. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung in das Privatvermögen. Ausnahmen: • Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken unterliegen nur die wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommenssteuer. Der darüber hinausgehende Wertzuwachs wird mit der kantonalen Grundstückgewinnsteuer erfasst. • Aufschub der Besteuerung durch Verpachtung oder auf Antrag hin für Liegenschaften des Anlagevermögens. • Aufschub wegen Erbteilung oder Erbvorbezug beziehungsweise steuerneutraler Übergabe. Grund des Aufschubs ist, dass es keine Veräusserung im Sinne der Grundstückgewinnsteuer ist. Privilegierte (steuergünstige) Liquidationsgewinnbesteuerung nur bei definitiver Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit möglich (nicht bei einer Generationengemeinschaft oder einer Pachtübergabe).			
Versicherung	Oblig. Versicherungspflicht als angestelltes Familienmitglied	Der Sohn hat bereits oder erlangt mit dem Wechsel den Status der Selbstständigerwerbenden. Je nach Ausgangssituation sind die erforderlichen Massnahmen zu treffen.				

Martin Würsch, SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg, 2013

FILM ZUR HOFÜBERGABE BEI DER FAMILIE CAMENZIND

Am Schluss müssen alle zufrieden sein.

Karl und Margrith Camenzind wollen den Bauernbetrieb ihrem Sohn René übergeben. Der Betrieb in Hütten (ZH) umfasst Grünlandfläche, einen Stall, drei Wohnungen und 27 Alpakas. Natürlich auch Maschinen und Geräte. Der landwirtschaftliche Berater von SBV Treuhand und Schätzungen kommt aus Brugg angereist, um mit der Familie das Vorgehen zu besprechen, Land und Gebäude zu schätzen und die Modalitäten der Hofübergabe abzumachen. Mitzuerleben ist dies im UFA-Revue-Onlinefilm, zu sehen auf www.ufarevue.ch.



Bauernfilmer Markus Gehrig mit Karl und René Camenzind und SBV-Berater Martin Goldenberger.

Investitionen im Einklang

Bauen und Finanzieren Damit für die nachfolgende Generation die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen werden können, wird meistens bei der Hofübergabe investiert. Aber aufgepasst, Investitionen beeinflussen den Übernahmepreis und die Wirtschaftlichkeit.



**Martin
Angehrn**

Investitionen sollen die wirtschaftliche Situation des Betriebes und der Familie verbessern. Davor muss die Rentabilität mittels geeigneter Mittel geprüft werden (Vollkostenrechnung oder Teilbudget). Dabei ist eine genügend hohe Liquiditätsreserve einzuplanen, denn Betriebsvergrößerungen binden flüssige Mittel. Kostenüberschreitungen sind in der Landwirtschaft schwierig zu finanzieren. Die gesetzliche Belastungsgrenze (Art. 73 ff. BGG) und die Bestimmungen der landwirtschaftlichen Kreditkassen lassen oft keinen Spielraum für zusätzliche Kredite.

Rentabilitätsprüfung

Im Grundsatz liegt der Entscheid für oder gegen eine Investition beim Grundeigentümer. Jedoch sollte die nächste Generation in diese Überlegungen miteinbezogen werden, denn die Kapitaleinlagen sind für die Hofnachfolge wegweisend und beeinflussen die strategische Ausrichtung.

Die Tragbarkeit der finanziellen Belastung muss für die übernehmende Generation gegeben sein. Im diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach dem



Investitionen, beispielsweise ein neuer Stall, müssen langfristig tragbar sein.

optimalen Zeitpunkt der Hofübergabe: Soll der Hof vor oder nach der Investition übergeben werden?

Übernahmewert

Investitionen in Ökonomiegebäude sowie Landkäufe tragen in beschränktem Umfang zu einer Erhöhung des Ertragswerts bei. Durch Art. 18 BGG gehen den Eltern in den letzten zehn Jahren vor der Betriebsübergabe nur einen Teil ihrer investierten Eigenmittel verloren. Trotzdem ist der Wertverlust nicht zu vernachlässigen, denn er beeinflusst die finanzielle Situation und die Altersvor-

sorge der abtretenden Generation beträchtlich. Die in Art. 18 BGG vorgesehene Aufrechnung der getätigten Investition auf den Ertragswert ist nur im Rahmen der Tragbarkeit zulässig.

Raumplanung

Landwirtschaftliche Bauvorhaben bedingen einen Nachweis der langfristigen Existenz eines Betriebs (Art. 34, Abs. 4 Raumplanungsverordnung, RPV). Einige Kantone verlangen die Einbindung der nachfolgenden Generation (eigentums-mässige Übergabe, pachtweise Übergabe oder Generationengemeinschaft),

Autor Martin Angehrn
Agronom BSc BFH
Leiter Bereich
Treuhand, Laurstrasse
10, 5201 Brugg

INFOBOX

www.ufarevue.ch 5 · 13



Stellung der Ehefrau des Käufers

Der Käufer kann den Betrieb zum Ertragswert von seinen Eltern erwerben. Dieses Privileg gilt nicht für den Ehegatten des Käufers. Deshalb ist der Ehegatte umfassend über das Güter- und Bodenrecht zu orientieren. Dies hilft Missverständnisse auszuräumen. Finanzierung von Investitionen und die Betriebsführung sollen im vollen Wissen

von den Ehepartnern gewählt werden. Der Ehegatte ist über Ehe- und Erbrecht gut abgesichert. Beiträge an den anderen Ehegatten werden güterrechtlich mindestens nominal zurückerstattet. An einem künftigen Gewinn ist der Ehegatte während 25 Jahren beteiligt. Da im Streitfall alles bewiesen werden muss, sollte der Mittelfluss festgehalten werden. Das SBV-Merkblatt zur Aufzeichnung von Investitionen hilft weiter

(www.sbv-treuhand.ch). Wichtig ist es, dass die jeweilige Verwendung der Mittel nicht zufällig geschieht. So sollte es nicht sein, dass ein Ehegatte zum Unterhalt der Familie mit allen seinen Mitteln beiträgt und diese verbraucht, während der andere seine Mittel spart. Ein Ehe- und Erbvertrag kann zusätzliche Möglichkeiten bieten Beweise zu sichern und vom Gesetz abweichende Regeln zu treffen. *Martin Würsch, SBV Brugg*

wenn der Betriebsleiter das 55. Lebensjahr erreicht hat. Für grössere Bauvorhaben werden immer häufiger Betriebskonzepte, auch mit Aussagen zur wirtschaftlichen Entwicklung, verlangt (ähnlich Kreditkassen). Wohnbauten und -erweiterungen sind bei Betriebsumstellungen sorgfältig und langfristig zu planen.

Ist ein landwirtschaftliches Gewerbe vorhanden und ist eine Aufsichtspflicht nachweisbar, besteht ein deutlich grösserer Handlungsspielraum für die Schaffung von Wohnraum in der Landwirtschaftszone.

Zeitpunkt der Investition

Von der nachfolgenden Generation getätigte Investitionen sind auf deren strategische Ausrichtung abgestimmt und gefährden die Altersvorsorge der Eltern nicht. Jedoch kann eine anstehende Investition im Falle von Tier- und Gewässerschutzmassnahmen oder bei Landkäufen nicht immer aufgeschoben werden. In Ausnahmefällen bringt eine Investition vor der Hofübergabe sogar Vorteile. In jedem Fall ist es lohnenswert, einen Berater beizuziehen, der in diesen Themen fachlich kompetent ist und die Folgen abschätzen kann.

TRAGBARKEITSBEURTEILUNG	Bemerkungen, Hinweise	Betrag in Fr.
= Gesamteinkommen	LE + NE	Fr. 125'000.00
- Privatverbrauch		Fr. -70'000.00
= Eigenkapitalbildung, Ø der letzten 5 Jahre		Fr. 55'000.00
+ enthaltene Schuldzinsen	gemäss Buchhaltung, Jahr: 20xx	Fr. 5'000.00
+ enthaltene Gebäudeabschreibung	gemäss Buchhaltung, Jahr: 20xx	Fr. 10'000.00
- Schuldzinsen nach Investition	gemäss Finanzierungsplan	Fr. -16'725.00
Investitions- und Tilgungsrate (ITR)	(nach Investition)	Fr. 53'275.00
obligatorische Tilgungen	gem. Finanzierungsplan oben	Fr. 27'450.00
Unterhalt, Reparaturen, Nebenkosten Gebäude	ca. 1% der Anlagekosten, bzw. im TB enth.	Fr. 7'610.00
für Ersatzinvestitionen Maschinen	8-12% des Wiederbeschaffungswertes	Fr. 7'600.00
Reserven (Teuerung, Vorsorge, Risikopolster)	5-10% des LE	Fr. 3'750.00
Soll Investitions- und Tilgungsrate		Fr. 46'410.00
Differenz Ist zu Soll-ITR	(Abweichung zu Ist-Cashflow = 13%)	Fr. 6'865.00

FINANZIERUNGSPLAN

Kapitalbedarf	Bemerkungen, Hinweise	Betrag in Fr.
Sanierungskosten Wohnhaus	Kostenvoranschlag XY	Fr. 180'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	10% der Bausumme von Fr. 180'000	Fr. 18'000.00
Übernahme Betrieb	gem. Ertragswerterschätzung vom [Datum]	Fr. 373'000.00
Inventar	gem. Inventarschätzung vom [Datum]	Fr. 190'000.00
Betriebsmittel (Reserve)	Faustregel ≥ Fr. 2'000.-/ha LN	Fr. 39'000.00
Total Kapitalbedarf		Fr. 800'000.00
Kapitalbeschaffung	Bemerkungen, Hinweise	Betrag in Fr.
- Eigene Mittel und Beiträge		
Barmittel, Kasse	mindestens 10%, besser 20% des Kapitalbedarfs	Fr. 75'000.00
Eigene Arbeit	5% der Bausumme von Fr. 198'000 (nicht überschätzen!)	Fr. 10'000.00
Eigenes Baumaterial	Hinweise kann der ART Baukostenkatalog geben.	
Erbvorbereitung der Eltern		Fr. 20'000.00
Total Eigenmittel (unverzinslich)	13% Eigenfinanzierungsgrad	Fr. 105'000.00
verbleibt zu finanzieren	(Kapitalbedarf - Eigenmittel)	Fr. 695'000.00
bestehende Hypothek	Ertragswert nach Investition	Fr. 375'000.00
maximale Hypothek	Belastungsgrenze somit	Fr. 506'000.00
- Fremdkapital		
Hypothek	der Bank XY, in [Ort]	Fr. 360'000.00
Starthilfe	2.00 - 2.79 SAK Fr. 150'000.-	Fr. 150'000.00
Darlehen der Ehefrau	gemäss schriftlichem Darlehensvertrag vom [Datum]	Fr. 30'000.00
SFWE Darlehen	Stiftung zur Förderung von Wohnbauten, 4503 Solothurn	Fr. 50'000.00
Darlehen des Abtreters	gemäss Darlehensvertrag (mit Wohnrecht verbunden)	Fr. 105'000.00
Total Fremdkapital	(Finanzierung ist sichergestellt.)	Fr. 695'000.00

SICHERSTELLUNG

Kredit	Betrag	Rang	Vorgang	in % d. Ertragswertes
neue Hypothek	Fr. 360'000	1. Rang		96%
SFWE Darlehen	Fr. 50'000	2. Rang	Fr. 360'000.00	109%
Starthilfe	Fr. 150'000	3. Rang	Fr. 510'000.00	149%

ZINSEN & RÜCKZAHLUNGEN

neue Verschuldung	Betrag in Fr.	p%	Zins in Fr.	Tilgung in Fr.
Hypothek	Fr. 360'000	4.000%	Fr. 14'400.00	Fr. 7'200.00
Starthilfe	Fr. 150'000			Fr. 12'500.00
Darlehen der Ehefrau	Fr. 30'000			
SFWE Darlehen	Fr. 50'000	1.500%	Fr. 750.00	Fr. 2'500.00
Darlehen des Abtreters	Fr. 105'000	1.500%	Fr. 1'575.00	Fr. 5'250.00
Total nach Investition	Fr. 695'000	2.41%	Fr. 16'725.00	Fr. 27'450.00

Für eine Rindviehhaltung mit Profil



Wenn dr Buur en Stall oder en Irchtig mues ha, lüet är em Krieger a!

Fon 041 496 95 95

www.stallvision3000.ch



Krieger

Planung & Stalleinrichtung

Ruswil LU | Börsingen FR | Lenggenwil SG | Mels SG
041 496 95 95 | 031 740 60 60 | 071 947 25 46 | 081 723 06 60

inauen

Geflügelställe für Lege-, Aufzucht, Mast & Bio



Big Dutchman®

Einrichtungen & Klima für die Geflügelhaltung



natura solar®

Photovoltaikanlagen intelligent & integriert



tierisch clevere Lösungen aus Appenzell !
www.inauen.ch / info@inauen.ch / 071 788 39 39

Prämien sparen und Steuern optimieren



Versicherungen überprüfen Die abtretende Generation muss noch mögliche Korrekturen vornehmen. Die jüngere Generation stellt die Weichen für die zukünftige Absicherung.



Christian Kohli

Versicherungen sind von zentraler Bedeutung: Einerseits wegen der Absicherung der finanziellen Folgen von Schadenereignissen, andererseits aber auch wegen deren hohen Kosten, die sie verursachen. Eine Hofübergabe ist ein Ereignis, das sowohl für die abtretende wie auch für die übernehmende Generation einschneidenden Einfluss auf die Versicherungen hat. Für Erstere gilt es, noch mögliche Korrekturen vorzunehmen. Und Letztere müssen die Weichen für die Zukunft richtig stellen.

Mit einer gut durchdachten Versicherungs- und Vorsorgestrategie lässt sich über die Jahre nicht nur mancher Prämienfranken sparen, sondern auch die steuerlichen Vorteile lassen sich optimal ausnutzen.

AHV, IV und EO

Zu den Versicherungen gehört die erste Säule (AHV, IV und Erwerbsersatzordnung). Für die übernehmende Generation ist es wichtig, sich über die Erwerbssituation und die Auswirkungen auf die Beiträge und Leistungen im Klaren zu sein. In den meisten Betrieben arbeiten die Bäuerinnen in erheblichem Ausmass mit. Damit ist die Frage nach der korrekten Aufteilung des gemeinsam mit dem Ehegatten erwirtschafteten Einkommens verständlich.

Je nach Situation auf dem Betrieb, steht dabei eine Entlöhnung der Bäuerin als Mitarbeitendes Familienmitglied oder die Anmeldung als Selbstständig-erwerbende bei der AHV im Vordergrund. Eine Überprüfung der Situation und ein bewusster Entscheid für oder gegen eine Einkommensteilung gehört zum Prozess der Hofübergabe.

Vorsorge längerfristig planen

Im Vorsorgebereich ist eine längerfristige Planung wichtig und im Hinblick auf eine ganzheitliche Steuerplanung anzugehen. Wenn sich die abtretende Generation erst im Zeitpunkt der Hofübergabe mit der Vorsorge auseinandersetzt, steht sie in vielen Punkten vor vollendeten Tatsachen und kann höchstens noch versuchen, das Beste aus der Situation zu machen. Dazu gehört unter anderem die Optimierung der Steuerfolgen, die zum Beispiel durch die Realisierung von stillen Reserven entstehen. Eine Massnahme kann ein «Einkauf» im Rahmen einer freiwilligen zweiten Säule sein. Dank den Steuervorteilen, die mit einer angepassten Vorsorgestrategie erzielt werden können, lassen sich Einsparungen realisieren, welche zur Verbesserung der Absicherung im Alter verwendet werden können. Für die übernehmende Generation wird dies idealerweise im Zeitpunkt der Hofübergabe richtig vorgespart. Fehler (Abschluss einer unzweckmässigen Versicherung) lassen sich zu einem späteren Zeitpunkt nur mit erheblichen Kostenfolgen korrigieren.

Betriebliche Versicherungen

Bei den betrieblichen Versicherungen (Feuer- und Elementarschadenversicherung des Inventars, Betriebshaftpflichtversicherung) geht es in erster Linie darum, die Versicherungsverträge den neuen Besitzverhältnissen anzupassen. Die Hofübernahme ist hierbei der ideale Zeitpunkt, um ungeeignete Policen ausserhalb der ordentlichen Kündigungsfristen anzupassen oder gar zu kündigen. Grundsätzlich geht zwar bei Handänderung der versicherten Sache

(Inventarübergabe) der Versicherungsvertrag automatisch auf den neue Eigentümer über. Aufgrund des Versicherungsvertragsgesetzes hat dieser die Möglichkeit, innerhalb von 30 Tagen den Vertragsübergang abzulehnen.

Bei den betrieblichen Versicherungen kann bei der Hofübergabe vieles, was unter Umständen in der Vergangenheit nicht optimal aufgelegt wurde, korrigiert werden.

Das ausserordentliche Kündigungsrecht steht aber auch dem Versicherer zu. Normalerweise stellt dies kein Problem dar. Bei einer hohen Schadensbelastung könnte aber der neue Eigentümer plötzlich ohne Versicherungsdeckung dastehen, was es mit einer rechtzeitigen Überprüfung der Situation zu vermeiden gilt.

Beratung ist wichtig

Alle Handlungen im Zusammenhang mit einer Hofübergabe sind von der familiären, finanziellen und betrieblichen Situation abhängig. Standardlösungen gibt es nicht. Um im konkreten Fall die richtigen Massnahmen zu treffen, ist eine Gesamtversicherungsberatung unabdingbar. Das Beratungsgespräch sollte rechtzeitig, das heisst mindestens zwei bis drei Monate vor der Übergabe stattfinden. Als ideale Ansprechpartner erweisen sich die landwirtschaftlichen Versicherungsberatungsstellen, die den kantonalen Bauernverbänden angegliedert sind. Deren Beratungskräfte sind nicht nur Versicherungsspezialisten. Sie kennen auch die Bedürfnisse der Bauernfamilien bestens und wissen, wie diese mit berufsständischen Versicherungs- und Vorsorgelösungen optimal gedeckt werden können.

Autor Christian Kohli ist Geschäftsführer Vorsorgestiftung der schweizerischen Landwirtschaft, Laurstrasse 10, Brugg
☎ 056 461 71 12

INFOBOX

www.ufarevue.ch 5 · 13

Checkliste für die Hofübergabe

Vorbereitung in der Familie

(mindestens 1 Jahr voraus)

- ☐ Miteinander reden.
- ☐ Geschwister des Übernehmers über die Übergabeabsicht informieren.
- ☐ Form der Übergabe klären.
- ☐ Gratis telefonische Auskunft von SBV Treuhand und Schätzungen einholen (Tel. 056 462 52 71).
- ☐ Treuhänder über Hofübergabe informieren.

Unterlagen für Beratungsgespräch bereitstellen

(ca. ½ Jahr voraus)

- ☐ Aktueller, ausführlicher Grundbuchauszug (Grundbuchamt).
- ☐ Flächenverzeichnis (Geometer, Güterbogen, Liegenschaftsverzeichnis) oder andere amtliche Aufstellung bezüglich der Anteile Land, Wald und unproduktive Fläche pro Grundstück.
- ☐ Parzellenübersichtsplan (auf der Gemeindeverwaltung erhältlich).
- ☐ Investitionen: Auflistung der grössten Investitionen in die Liegenschaft.
- ☐ Zusammenstellung des mitbewirtschafteten Pachtlands (Pachtverträge).
- ☐ Formulare Betriebsstrukturdatenerhebung, Flächen- und Tiererhebung.
- ☐ Inventarschätzung.
- ☐ Auflistung Maschinen und Geräte: Kaufdatum, Kaufpreis.
- ☐ Auflistung Vieh: Alter, Trächtigkeit, Leistungsausweis.
- ☐ Auflistung zugekaufte Vorräte: Menge und Einheitspreis.
- ☐ Letzter Buchhaltungsabschluss inklusive der definitiven Steuerveranlagung.
- ☐ Letzter Buchhaltungsabschluss (betriebswirtschaftliche Buchhaltung).
- ☐ Aufstellung zu Taschengeld (Lidlohn), weiteren bezogenen Dienstleistungen, Ausbildungszulagen, Betriebsabwesenheiten oder Dauer des Arbeitsverhältnisses.
- ☐ Erbenverzeichnis und Miteigentümerverzeichnis.
- ☐ Schätzungsprotokoll der letzten Steuer- oder Katasterschätzung (Gemeinde oder Schätzungsamt).

- ☐ Aktuelle Ertragswertschätzung und Belastungsgrenze, sofern vorhanden.
- ☐ Ehe- und Erbverträge.

Überprüfen der Versicherungen

(ca. ½ Jahr voraus)

Beratung der landwirtschaftlichen Versicherungsberatungsstellen in Anspruch nehmen (zu finden bei den kantonalen Bauernverbände oder SVB Versicherungen (☎ 056 462 51 55).

- ☐ Staatliche Sozialversicherungen (AHV und IV).
- ☐ Kranken- und Unfallversicherung inklusive Taggeld.
- ☐ Vorsorge für Invalidität, Todesfall und Alter.
- ☐ Betriebe mit Angestellten: Registrierung als Arbeitgeber bei der Ausgleichskasse. Die obligatorische UVG-, BVG- und Krankentaggelddeckung wird über die Globalversicherung der Bauernverbände sichergestellt.
- ☐ Die Gebäudeversicherungspolizen müssen den neuen Eigentumsverhältnissen angepasst werden.
- ☐ Hausrat-, Privathaftpflicht und private Motorfahrzeugversicherung überprüfen und sofern erforderlich anpassen.
- ☐ Betriebsinventar-, Betriebshaftpflicht- und betriebliche Motorfahrzeugversicherung sowie weitere betriebliche Sach- und Vermögensversicherungen überprüfen und Übernahme durch den Versicherer sicherstellen (unzweckmässige Verträge kündigen).

Meldung der Hofübergabe

(kurz davor)

- ☐ AHV-Ausgleichskasse.
- ☐ Steuerverwaltung.
- ☐ Landwirtschaftliche Organisationen.
- ☐ Verpächter (schriftlich).
- ☐ Versicherungen.
- ☐ Treuhandstelle.
- ☐ Geschäftspartner.

Eherechtliche Vereinbarungen

(bei Übernahme)

- ☐ Wird der Betrieb vor oder während der Ehe erworben?

- ☐ Aus welcher Gütermasse wird der Betrieb hauptsächlich finanziert?
- ☐ Zu welcher Gütermasse gehört der Betrieb in Folge der Finanzierung (Eigentum oder Errungenschaft)?
- ☐ Werden Mittel des anderen Ehegatten in den Betrieb investiert?
- ☐ Was sind die Folgen bei Scheidung oder Tod (Kinder, Unterhalt, Ersparnisse, Vorsorge, Betrieb)?
- ☐ Ist allenfalls ein öffentlich beurkundeter Ehe- und Erbvertrag zu erstellen?
- ☐ Wie arbeitet, wirtschaftet und lebt die Bauernfamilie (Arbeits- und Einkommensteilung, Risiken)?
- ☐ Welche Beratung soll beigezogen werden?

Jörg Freiermuth,
Schweizerischer Bauernverband,
Treuhand und Schätzungen,
Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1,
☎ 056 462 51 11,
info@sbv-treuhand.ch



Bestellcoupon



Anzahl

Ich bestelle (Versandkosten werden zusätzlich verrechnet):

- Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, BGBB und Verordnung (bs0306d), SBV T&S, Brugg, Preis: 5.20 Fr.
- Festlegung der Nebenkosten bei Wohnrechten auf landwirtschaftlichen Betrieben (bs0315d), SBV T&S, Brugg, 10 Fr.
- Pachtvertrag für landw. Gewerbe im Doppel (bs0402d), SBV T&S, Brugg, Preis: 20 Fr.
- Der Lidlohnanspruch (bs0103d), SBV T&S, Brugg Preis: 20 Fr.
- Kommentar «Das bürgerliche Bodenrecht» (vollständig überarbeitete 2. Auflage 2011, bs0314d), SBV T&S, Brugg, Preis: 380 Fr.
- Landwirtschaftliches Versicherungswesen, Broschüre, Preis: 12 Fr.

Name, Vorname

Adresse

PLZ, Wohnort

Telefon

Ort, Datum

Unterschrift

Einsenden: UFA-Revue, Schaden, Theaterstrasse 15a, 8401 Winterthur.
Lieferung und Rechnungsstellung erfolgt durch den schweizerischen Bauernverband.



AGRISANO

In Zusammenarbeit mit

 **SBV** Versicherungen
USP Assurances

Kompetent in Versicherung und Landwirtschaft.

Natürlich Gut Versichert

**Hofübergabe?
Eine Versicherungsberatung
lohnt sich!**

Die optimale Lösung für Bauernfamilien!

Agrisano

Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Tel. 056 461 71 11

info@agrisano.ch

www.agrisano.ch