

Ertragswert: neue Schätzungsanleitung

Mit der neuen Schätzungsanleitung wird das Wertniveau im Schnitt um 10 - 20% ansteigen. Die Betriebsleiterwohnung wird weiterhin zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Alle andern Wohnungen werden nach nicht-landwirtschaftlichen Kriterien geschätzt.

Die neue Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird per 1. April 2018 in Kraft gesetzt (Beschluss des Bundesrates vorausgesetzt).

Das Wertniveau steigt im Schnitt um 10 - 20% an. Das ist im Vergleich zur langen Zeitspanne von 14 Jahren wenig, im Einzelfall kann es viel sein.

Die Betriebsleiterwohnung wird weiterhin zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Alle andern Wohnungen werden nicht mehr nach landwirtschaftlichen Kriterien geschätzt. Das war bei vermieteten Wohnungen schon bisher so. Die auffälligste Änderung erfahren die Wohnungen von abtretenden Eltern, welche bisher ganz oder teilweise nach landwirtschaftlichen Grundsätzen geschätzt wurden, in Zukunft nur noch nicht landwirtschaftlich. Ein Gewinnanspruch für bereits vermietete Wohnungen wird damit künftig nicht mehr nötig sein.

Der für die Wertbestimmung massgebende Kapitalisierungssatz sinkt von 4.41% auf 4.24% und wird neu mit dem gewichteten Kapitalkostensatz (WACCs) bestimmt. Ein tieferer Kapitalisierungssatz führt zu einem höheren Ertragswert!

Den Bauernfamilien bleibt auf den Jahreswechsel hin die Wahl, ob sie nach alter oder neuer Schätzung den Betrieb übergeben. Für die Betriebsübergabe empfehlen wir auch den "neuen" Wert zu schätzen. So kann eine faire und transparente Diskussion in der Familie stattfinden.

Pachtzins: wichtige Neuerungen bei den Pachtzinsen ab 2018:

Die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe werden um 10 bis 40 Prozent ansteigen.

Die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe werden um 10 bis 40 Prozent ansteigen. Für landwirtschaftliche Grundstücke bewegt sich der Pachtzins im Rahmen des Ertragswert-Anstieges für Boden.

Bei Änderung der Pachtzinsverordnung können der Pächter und der Verpächter eine neue Festlegung des gesetzlichen Pachtzinses verlangen. Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe ist dabei bewilligungspflichtig.

Neu setzt sich der Pachtzins aus folgenden Komponenten zusammen:

1. Verzinsung Ertragswert 3.05% (bisher 3.5%),
2. Abgeltung der Verpächterlasten:
 - Boden 1.3% x Ertragswert
 - Ökonomiegebäude 6.0% x Ertragswert + 27.0% x Mietwert
 - Betriebsleiterwohnung 3.3% x Ertragswert + 41.0% x Mietwert

Der Pachtzins für Boden allein beträgt 7% des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 (bisher 9%).