

2.1 Ausgangslage

Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung; Anhang 1 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, VBB; SR 211.412.110) wird revidiert. Dies hat Auswirkungen auf die Berechnung der Pachtzinse. Die Pachtzinsverordnung muss deshalb ebenfalls revidiert werden.

Seitens Verpächter (Schweizerischer Verein zur Förderung des landwirtschaftlichen Grundeigentums) und seitens Pächter (Schweizerischer Pächterverband) wurde festgestellt, dass die Verpachtung eines Gewerbes als einzelne Parzellen finanziell interessanter ist als die Verpachtung des ganzen Gewerbes als Einheit. Damit wird vielen motivierten Jungbauern die Möglichkeit verwehrt, via Pacht als eigenständige Unternehmerinnen oder Unternehmer in die Landwirtschaft einzusteigen. Wenn Investitionen in die Liegenschaft notwendig sind, ziehen es viele Verpächter vor, die Gebäude im Baurecht abzutreten und ihre Pächter investieren zu lassen. Bemerkenswert ist, dass deswegen die beiden genannten Organisationen gemeinsam beantragten, dass die Gewerbepacht gegenüber der Einzelparzellenpacht besser gestellt, konkret der Gewerbepachtzins erhöht werden soll.

Die Bemessung des Pachtzinses ist in Artikel 37 und 38 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes (LPG; SR 221.213.2) geregelt. Der Pachtzins setzt sich zusammen aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der mittleren Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten) zusammen. Für einzelne Parzellen kann ein Zuschlag für die allgemeinen, sich aus einer Zupacht ergebenden Vorteile sowie weiteren Zuschlägen, für eine Verbesserung der Arrondierung und einer günstigen Lage gemacht werden.

Während die Pachtverträge für Gewerbe in allen Fällen durch die kantonale Vollzugsbehörde kontrolliert und dadurch die höchstzulässigen Pachtzinse eingehalten werden, kontrollieren die Kantone die höchstzulässigen Pachtzinse für einzelne Parzellen nur bei Beschwerden. Dies führt dazu, dass die der Auswertung der Buchhaltungsergebnisse der Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung der Agroscope zeigt, dass im gegenseitigen Einvernehmen für einzelne Parzellen oft höhere Pachtzinse als die Pachtzinsverordnung definiert bezahlt werden.

2.2 Grundsätze der Anpassung

2.2.1 Pachtzins für Gewerbe

Der Pachtzins für Gewerbe ist durch folgende 3 Faktoren bestimmt:

- Landwirtschaftlicher Ertragswert
- Zinssatz für die Verzinsung des landwirtschaftlichen Ertragswerts
- Verpächterlasten

Der Ertragswert ist durch die VBB, resp. die Schätzungsanleitung vorgegeben. Aufgrund der Revision steigt das allgemeine Wertniveau um 14 Prozent. Dementsprechend werden auch die Pachtzinse steigen.

Der Zinssatz für die angemessene Verzinsung des Ertragswertes (Artikel 37 Buchstabe a LPG) wird auf 3,05 Prozent festgelegt. Dieser Zinssatz entspricht dem Fremdkapitalkostensatz, welcher für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes des Ertragswerts verwendet wurde.

Die Verpächterlasten sollen gemäss Artikel 37 Buchstabe b LPG zu 100 Prozent durch den Pachtzins gedeckt werden. Gemäss der Auswertung der Buchhaltungsdaten der Zentralen Auswertung durch Agroscope muss je nach Region mit folgenden mittleren Verpächterlasten gerechnet werden:

Verpächterlasten für:	Talzone Fr./ha	Hügelzone Fr./ha	Berggebiet Fr./ha
Boden	60.59	63.71	48.82
Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung)	681.23	580.73	388.50
Ökonomiegebäude	719.31	796.31	511.79
Total	1 461.13	1 440.75	949.10

2.2.2 Pachtzins für einzelne Grundstücke

Der Pachtzins für einzelne Grundstücke orientiert sich an den Grundsätzen für die Gewerbepacht.

Die Zinssätze setzen sich folgendermassen zusammen:

- 3,05 Prozent Verzinsung des Ertragswertes
- Abgeltung der Verpächterlasten wie beim Gewerbe
- Zuschlag für allgemeine Vorteile: Der Betrag bleibt unverändert.

2.3 Wichtigste Änderungen im Überblick

Die Zinssätze werden analog der Sätze in der VBB festgelegt.

Die Verpächterlasten wurden aufgrund der betrieblichen Ergebnisse der Pächter und Eigentümerbetrieben der Zentralen Auswertung von Agroscope untersucht und angepasst. Die Ansätze für die Pachtzinsberechnung decken die Lasten der Verpächter ab und ermöglichen es ihnen, ihre Gebäude entsprechend ihrer Nutzung zu unterhalten und notwendige Investitionen vorzunehmen.

Neu werden die notwendigen Amortisationskosten aufgrund des Ertragswertes berechnet, um auch Alter und Zustand der Gebäude berücksichtigen zu können. Die Kosten für Versicherungen und Reparaturen bleiben an die Mietwerte gekoppelt. Zusätzlich werden entsprechend der effektiven Verpächterlasten unterschiedliche Ansätze für die Wohnung und die Ökonomiegebäude angewendet.

2.4 Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Titel

Die Abkürzung PZV wird eingeführt.

Ingress

Der Ausdruck Gesetz wird durch die offizielle Abkürzung des Gesetzes ersetzt.

Artikel 1 Absatz 1

Der Zinssatz von 3,05 Prozent entspricht den langfristigen Fremdkapitalkosten, wie sie im gewichteten Kapitalkostensatz für die Verzinsung des Ertragswertes nach Artikel 1 VBB enthalten sind.

Artikel 3 Verzinsung

Auch hier wird der Zinssatz von 3,05 Prozent angewendet.

Artikel 4 Absatz 1

Die Verpächterlasten wurden aufgrund der Ergebnisse der Zentralen Auswertung durch Agroscope für Eigentümer- und Pachtbetriebe ermittelt. Die Verpächterlasten bestehen aus den Kosten für den Unterhalt und die Versicherung des Landguts sowie aus den notwendigen Abschreibungen.

Der Pachtzinsanteil für die Abschreibungen wird aufgrund des Ertragswertes berechnet und derjenige für Unterhalt und Versicherungen aufgrund des Mietwertes. Die Ansätze unterscheiden sich für den Boden, die Ökonomiegebäude und die Betriebsleiterwohnung.

Die Abgeltung der Verpächterlasten beträgt neu für den Boden 1,3 Prozent des Ertragswertes, für die Ökonomiegebäude 6 Prozent des Ertragswertes und 27 Prozent des Mietwertes und für die Betriebsleiterwohnung 3,3 Prozent des Ertragswertes und 41 Prozent des Mietwertes. Diese Werte ermöglichen in allen Regionen die Abgeltung der mittleren Verpächterlasten.

Der Buchstabe d entspricht inhaltlich dem bisherigen Buchstaben b.

Artikel 5 Zins für andere Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen

Dieser Artikel wird erweitert. Für alle nichtlandwirtschaftlichen Teile einer landwirtschaftlichen Pacht sind die Bestimmungen des Mietrechts, insbesondere diejenige der missbräuchlichen Mietzinse anzuwenden.

Artikel 7 Absatz 2

Der Prozentsatz der Verzinsung des Bodenertragswertes wird angepasst. Die Senkung des Zinssatzes von 9 auf 7 Prozent ist notwendig, damit die Entschädigung der allgemeinen Vorteile unverändert bleibt.

Je nach Ertragskraft des Bodens steigen die Pachtzinse um 9,5 Prozent für schlechtere Böden bis 19,5 Prozent für sehr fruchtbare Böden.

Artikel 8 Pachtzins für Rebboden

Der Prozentsatz der Verzinsung des Bodenertragswertes wird von 6,5 auf 5,2 Prozent angepasst. Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden erhöht sich um rund 0,6 Prozentpunkte. Wegen der unterschiedlichen Entwicklung der Ertragswertansätze für Rebboden je nach Region hat dies deutlich unterschiedliche Auswirkungen je nach Region.

Artikel 9 Pachtzins für Dauerkulturen

Die Prozentsätze werden ebenfalls entsprechend angepasst. Zudem wird in Absatz 1 der Zusatz (wie Reben und Obstanlagen) gestrichen. Der Begriff Dauerkulturen ist in Artikel 22 Absatz 1 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung geregelt. Die Nutzungsdauern für die verschiedenen Kulturen sind in der Schätzungsanleitung geregelt. Sofern eine Grundinfrastruktur vorhanden ist, ist diese mit dem Pachtzins bereits abgegolten.

Artikel 10 Pachtzins für Gebäude

Der Pachtzins für Gebäude wird gemäss den Artikeln 3 und 4 berechnet. Damit wird der Pachtzins für Gebäude gleich berechnet, unabhängig davon ob sie einzeln oder im Rahmen eines Gewerbes verpachtet werden.

Artikel 11 Pachtzins für Sömmerungsweiden

Der Pachtzins berechnet sich für die Sömmerungsweiden entsprechend der Pachtzinsberechnung für Boden und derjenige für die Gebäude entsprechend den Hinweisen in Artikel 10 zu Gebäuden.

Die Verpächterlasten sind im neuen Pachtzins abgedeckt, die Kantone können damit auf die Zuschläge für die Abgeltung der Verpächterlasten verzichten.

2.5 Befragung der interessierten Kreise

Bei der vorliegenden Ordnungsänderung handelt es sich in erster Linie um eine Aktualisierung aufgrund aktueller Ergebnisse der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten durch Agroscope. Die Grundsätze der Ertragswertrevision wurden in der Revision der Pachtzinsverordnung weiter umgesetzt.

Die Grundlagen für die Änderungen wurden in einer Expertengruppe erarbeitet, in der die betroffenen Kreise vertreten waren. Die Haltungen der betroffenen Kreise waren bekannt und wurden soweit möglich berücksichtigt. Ein weiteres Ziel war es, eine praxisorientierte Anleitung zu erstellen.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement EJPD hat entschieden auf eine Vernehmlassung gemäss Vernehmlassungsgesetz zu verzichten. Hingegen wurde am 23. August 2017 eine Befragung der interessierten Kreise durchgeführt.

2.6 Auswirkungen

Die Abgeltung der Verpächterlasten wurde seit 2003 nicht mehr überprüft und entsprach nicht mehr den aktuellen Kosten. Die Abgeltung für Amortisation, Hauptreparaturen und Versicherungen entspricht jetzt wieder den aktuellen Kosten. Damit wird der Anreiz zur parzellenweisen Verpachtung ganzer Gewerbe reduziert.

Kontrollrechnungen zeigen, dass so die Pachtzinse für Gewerbe zwischen 15 und 40 Prozent ansteigen. Ursache ist in erster Linie die Entwicklung der Kosten für die Verpächterlasten (Versicherungen, Hauptreparaturen, Amortisationen). Diese Anpassung wurde von Verpächter und Pächter gewünscht. In Härtefällen kann der Pachtzins schrittweise angepasst werden.

Der Pachtzins für Einzelgrundstücke steigt im Mittel um 14 Prozent an. Dieser Anstieg entspricht dem mittleren Anstieg des Ertragswertes. .

2.6.1 Bund

Keine personellen oder finanziellen Auswirkungen auf den Vollzug der Pachtzinsverordnung. Als Eigentümer landwirtschaftlicher Gewerbe resultieren aufgrund der höheren Pachtzinse Mehreinnahmen.

2.6.2 Kantone

Kurzfristig werden die Anfragen zur Feststellung des höchstzulässigen Pachtzinses ansteigen. Dies sollte jedoch im Rahmen der bestehenden Ressourcen erfüllt werden können. Als Eigentümer landwirtschaftlicher Gewerbe resultieren aufgrund der höheren Pachtzinse Mehreinnahmen, welche es ermöglichen.

2.6.3 Volkswirtschaft

Mit den Änderungen werden die Kosten der Verpächter gerechter abgegolten. Der Pachtzins für die nichtlandwirtschaftlichen Bestandteile eines Gewerbes richtet sich nach dem Mietwert. Für nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen sind die Zinsen denjenigen anderer Gewerbebetriebe gleichgestellt.

2.7 Inkrafttreten

Diese Änderung tritt am 1. April 2018 in Kraft, gleichzeitig mit der revidierten Schätzungsanleitung.

2.8 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bilden die Artikel 36 Absatz 2 und 40 Absatz 1 des LPG.



Entwurf vom 3. August 2017

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)

Änderung vom

*Der Schweizerische Bundesrat
verordnet:*

I

Die Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987¹ wird wie folgt geändert:

Titel

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV)

Ingress

gestützt auf die Artikel 36 Absatz 2 und 40 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht² (LPG),

Art. 1 Abs. 1

¹ Für die Verzinsung des Ertragswertes gilt der Satz von 3,05 Prozent.

Art. 3 **Verzinsung**

Die Verzinsung beträgt 3,05 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes unter Einschluss der Gebäude und allfälliger Dauerkulturen.

Art. 4 Abs. 1

¹ Die Abgeltung der Verpächterlasten setzt sich zusammen aus:

- a. 1,3 Prozent des Ertragswertes des Bodens für Abschreibungen und Unterhalt;

SR

¹ SR 221.213.221

² SR 221.213.2

- b. 6 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 27 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen der Ökonomiegebäude;
- c. 3,3 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 41 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen der Betriebsleiterwohnung;
- d. der Abschreibung auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

Art. 5 Zins für andere Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen

Der Zins für andere Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen, namentlich für die nicht durch die Betriebsleiterfamilie bewohnten Wohnungen, sowie für die dem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe nach Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe c LPG dienenden Räume und Gebäude oder Gebäudeteile, richtet sich nach den Vorschriften über Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse.

Art. 7 Abs. 2

² Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 LPG). Er beträgt 7 Prozent des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 gemäss Anhang VBB.

Art. 8 Pachtzins für Rebboden

Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 5,2 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

Art. 9 Pachtzins für Dauerkulturen

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 bzw. 8) und dem Pachtzins für die Anlage.

² Der Pachtzins für die Anlage setzt sich zusammen aus:

- a. der Verzinsung: Sie beträgt in der Regel 3,05 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Anlage während der Gesamtnutzungsdauer; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50-55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase; sowie
- b. der Abschreibung nach Artikel 4 Absatz 2, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

Art. 10 Pachtzins für Gebäude

Der höchstzulässige Pachtzins für Gebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet sich entsprechend den Artikeln 3 und 4.

Art. 11 Pachtzins für Sömmerungsweiden

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsweiden setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für den Boden; sowie
- b. dem Pachtzins für die Gebäude (Artikel 10).

² Der Pachtzins für den Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 7 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

II

Diese Verordnung tritt am 1. April 2018 in Kraft.

...

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Doris Leuthard

Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr