

Riehen, Dezember 2017

Mitteilungen an die Pächterinnen und Pächter

(Der Einfachheit wird nachfolgend die männliche Form «der Pächter» verwendet)

Büro und Vorstand

Das Büro führte dieses Jahr 2 Sitzungen und der Vorstand 2 Sitzungen durch. Nebst den ordentlichen Geschäften war die Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes das Hauptthema. Im Vorstand sind neu Fritz Bernhard vom BEPV, Daniel Hofer vom AVF und Michi Wallimann vom IPV.

Geschäftsstelle

Da Bernhard Koch seit 1. April 2017 eine neue Arbeitsstelle angetreten hat, hat er die Funktion als Geschäftsführer beim SPV auf Ende Juni 2017 abgegeben. Der SPV bedankt sich ganz herzlich bei Bernhard Koch für seinen Einsatz für die Anliegen der Pächter und für seine fachkompetente Unterstützung bei den thematisch komplexen Fragenstellungen.

Am 1. Juli 2017 übernahm Benjamin Pulver die Geschäftsstelle beim SPV. Er ist diplomierter Meisterlandwirt und dipl. Agro-Techniker HF. Nach seiner langjährigen Tätigkeit als landw. Betriebshelfer und einem Auslandsaufenthalt zum Aufbau eines Milchwirtschaftsbetriebs in Bangladesch arbeitet er seit März 2017 Teilzeit als Betriebswirtschafter bei der Agrofutura AG in Brugg und Rotkreuz. Ab Januar 2018 wird Benjamin Pulver auch das Beratungsangebot für die Pächter von Bernhard Koch übernehmen und somit den Pächtern in pacht- und bodenrechtlichen Fragenstellungen zur Verfügung stehen. Die Kontaktdaten sind auf der Website www.pächter.ch ersichtlich.

Beratung

Auch dieses Jahr wurde das Beratungsangebot von einigen Pächtern genutzt. Dabei wurden Fragen in den Bereichen Vorkaufsrecht des Pächters, Pächterstreckung, Kündigung sowie Rückforderung von Pächterinvestitionen behandelt. Nebst der Abklärung der Rechtslage informierten sich die Pächter über eventuelle weitere Schritte und darüber, an welche Ämter sie sich zu wenden haben.

Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Im Jahr 2017 wurde die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (nachstehend revidierte Anleitung) durch eine vom BLW beauftragte externe Arbeitsgruppe revidiert. Der Schweizerische Pächterverband war mit dem Präsidenten Peter Kistler in dieser Arbeitsgruppe vertreten. Am 23. August 2017 wurden Vertreter der betroffenen Berufsverbände und Organisationen an einem Hearing über die wichtigsten vorgesehenen Änderungen informiert. Der Schweizerische Pächterverband reichte daraufhin eine schriftliche Stellungnahme beim BLW ein (s.u. Kommentar und Stellungnahme). Im Januar 2018 wird der Bundesrat darüber entscheiden, ob die revidierte Anleitung am 1. April in Kraft gesetzt wird.

Wesentliche zu erwartende Änderungen

Die bereits bestehende Vorgehensweise zur Berechnung des Ertragswertes bleibt grundlegend erhalten. Es sind jedoch einige Änderungen vorgesehen, welche die Berechnung des Ertragswertes entscheidend beeinflussen.

Neu soll der Ertragswert nicht mehr nur anhand des mittleren Zinssatzes für die 1. Hypothek berechnet, sondern auch eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals berücksichtigt werden. Daher wird die Grundlage für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes nicht mehr allein auf die Fremdkapitalkosten abgestützt, sondern ein nach Fremd- und Eigenkapital gewichteter Kapitalkostensatz verwendet.

Ebenfalls soll der Ertragswert mit einer dynamischen Kapitalisierung berechnet werden, das heisst, dass neu das Alter der Gebäude, sowie der festen Einrichtungen, der Meliorationen und der Dauerkulturen, bei der Kapitalisierung der Landgutsrente¹ berücksichtigt und je nach Nutzungsperiode mit einem angepassten Kapitalisierungssatz kapitalisiert wird.

Der Boden soll als wichtigster Produktionsfaktor gegenüber dem Wohnhaus und den Ökonomiegebäuden neu stärker gewichtet werden, was einen höheren Anstieg des Ertragswertes Boden im Vergleich zum Ertragswert Wohnhaus und Ökonomiegebäude zur Folge hätte.

Weiter soll beim landwirtschaftlichen Gewerbe nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet werden. In der revidierten Anleitung wird der Betriebstyp und die Betriebsgrösse für die Bewertung nicht mehr berücksichtigt. Stattdessen wird eine einheitliche Obergrenze von maximal 14 Raumeinheiten für die Betriebsleiterwohnung festgelegt. Alle Wohnungen welche nicht landwirtschaftlich zu bewerten sind, werden aufgrund des langfristig erzielbaren Mietzinses bewertet. Auch bei Betrieben welche die Gewerbegrenze nicht erreichen, wird die Betriebsleiterwohnung nach dem langfristig erzielbaren Mietzins und nicht mehr landwirtschaftlich bewertet.

Durch die aufgeführten Änderungen ist ein durchschnittlicher Anstieg des Ertragswertes von 10-20% zu erwarten.

Anpassungen bei den Grundlagen für die Berechnung des Pachtzinses

Der Pachtzins beim Gewerbe setzt sich weiterhin aus der Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung für die Verpächterlasten zusammen. Die Verpächterlasten wurden aufgrund der betrieblichen Ergebnisse der Pächter und Eigentümerbetrieben der Zentralen Auswertung von Agroscope untersucht und angepasst. Gemäss der Auswertung muss neu je nach Region mit folgenden mittleren Verpächterlasten gerechnet werden:

¹ Die Landgutsrente entspricht der Kapitalisierung der Zinse für das Eigenkapital, das Fremdkapital und Zupachtsachen

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	1440.75	949.10

Auch der Pachtzins für Grundstücke setzt sich weiterhin aus der Verzinsung des Ertragswerts, der Abgeltung für die Verpächterlasten, dem kantonalen Zuschlag für besondere örtliche Verhältnisse und den Zuschlägen für die betriebsbezogenen Vorteile (Lage und Arrondierung) zusammen.

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.

Detailliertere Informationen sind auf der Seite <http://www.fermier.ch/news/news.html> zu finden.

Zu erwartende Auswirkungen für die Pächter

Laut den Kontrollrechnungen des BLW ist beim Gewerbe mit den vorgesehenen Änderungen mit einem Anstieg des Pachtzinses von 15%-40% zu rechnen. Die Ursache dafür liegt in erster Linie bei der Entwicklung der Kosten für die Verpächterlasten (Versicherungen, Hauptreparaturen, Amortisationen). Es ist zu erwarten, dass der Pachtzins bei Betrieben, welche eine grosse Betriebsfläche aufweisen oder bei Betrieben mit kürzlich getätigten Investitionen tendenziell stärker ansteigt. Bei den Betrieben, bei denen bis jetzt nebst der Betriebsleiterwohnung ein weiterer Wohnteil landwirtschaftlich bewertet wurde, ist aufgrund der neuen Bewertung des Wohnraums ebenfalls ein stärkerer Anstieg des Pachtzinses zu erwarten.

Kommentar und Stellungnahme des SPV

Positiv zu werten ist, dass mit der revidierten Anleitung nicht mehr nur der Zinssatz der 1. Hypothek für die Berechnung des Ertragswertes herangezogen wird.² Mit dieser Änderung ist der Wert des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht mehr allein von der Entwicklung am Kapitalmarkt abhängig.

Die Abgeltung für die Verpächterlasten (Amortisation, Hauptreparaturen und Versicherungen) entspricht jetzt wieder den aktuellen Kosten. Damit wird die Gewerbepacht wieder gestärkt und der Anreiz zur parzellenweise Verpachtung ganzer Gewerbe reduziert. Auch die Investitionsbereitschaft der Verpächter sollte so wieder gefördert sein.

In seiner schriftlichen Stellungnahme forderte der SPV mit der Umsetzung der revidierten Anleitung eine Härtefallklausel, welche einen Anstieg des Pachtzinses auf

² Grund: Je tiefer der Kapitalisierungssatz bei der Berechnung des Ertragswertes, desto höher das Ertragswertniveau.

maximal 10% pro Jahr beschränkt. Diese Härtefallklausel soll in der Pachtzinsverordnung und im LPG verankert werden.

Weiter forderte der SPV, dass der in der Pachtzinsverordnung festgelegte kantonale Zuschlag bei einzelnen Grundstücken von +15% für besondere örtliche Verhältnisse ersatzlos gestrichen wird, da für diesen Zuschlag keine gesetzliche Grundlage besteht. Diese Massnahme würde die Gewerbepacht gegenüber der Pacht einzelner Grundstücke zusätzlich stärken.

Nächste Delegiertenversammlung des Schweizerischen Pächterverbandes

Mittwoch, 28.02.2018 in Schüpfheim im Entlebuch (eine Einladung folgt). Das Hauptthema wird die revidierte Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts sein. Herr Stephan Pfefferli von der Forschungsanstalt Agroscope in Tänikon ist als Gastreferent eingeladen.

Freundliche Grüsse
Schweizerischer Pächterverband



Peter Kistler
Präsident



Benjamin Pulver
Geschäftsführer