

## Unser Angebot



# AGROFUTURA

Agronomie · Ökologie · Ökonomie

## Kontakt & Anfragen

- ▶ Ertragswertschätzungen und Pachtzinsberechnungen für Landwirtschaftliche Gewerbe oder einzelne Grundstücke und für Sömmerungsbetriebe
- ▶ Beratung in pachtrechtlichen Fragen und Unterstützung in der Kommunikation zwischen Verpächter und Pächter
- ▶ Anpassen bestehender oder Erarbeiten neuer Pachtverträge
- ▶ Aktualisieren von Verträgen in Zusammenhang mit getätigten Pächterinvestitionen



Benjamin Pulver  
Agrofutura AG  
Stahlrain 4  
5200 Brugg

056 500 10 56  
079 302 24 50  
pulver@agrofutura.ch

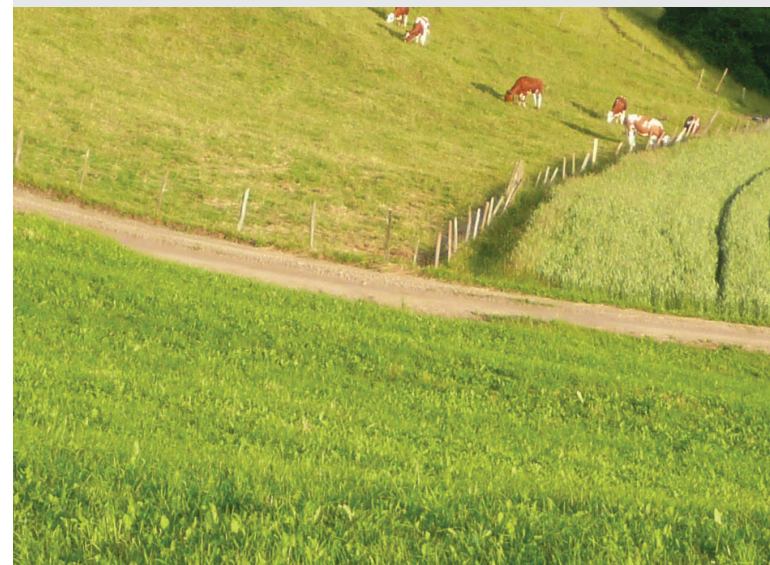


Christine Rudmann  
Agrofutura AG  
Stahlrain 4  
5200 Brugg

056 500 10 56  
rudmann@agrofutura.ch



## Ertragswertschätzung und Pachtzinsberechnung



## Der Ertragswert



Bei Hofübergaben innerhalb der Familie, bei der Berechnung der Belastungsgrenze bei grösseren Investitionsvorhaben und bei Pachtzinsberechnungen oder Pachtzinsanpassungen ist eine aktuelle Schätzung des Ertragswertes erforderlich.

Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente) bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann (VBB Art. 1 Abs. 1).

Eine Ertragswertschätzung kann der Eigentümer und jeder seiner Erben, der Kaufs- oder Vorkaufsberechtigte, der Pächter resp. die Pächterin, der Pfandgläubiger oder der Bürge in Auftrag geben. Die Ertragswertschätzung kann danach durch einen Experten oder eine Expertin erfolgen und ist verbindlich, wenn die Behörde diese genehmigt hat.

## Kontrolle von Pachtzinsen



Die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe müssen durch die kantonale Vollzugsbehörde bezüglich der Einhaltung des höchstzulässigen Pachtzinses überprüft und genehmigt werden.

Die Bemessung des Pachtzinses ist in Artikeln 37 und 38 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes geregelt. Der Pachtzins setzt sich zusammen aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der Verpächterlasten. Das entspricht den mittleren Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Bei grösseren Investitionen oder anderen betrieblichen Veränderungen empfiehlt es sich den Pachtzins aufgrund der neuen Betriebsituation neu berechnen zu lassen. Für eine Anpassung des Pachtzinses ist eine aktualisierte Ertragswertschätzung erforderlich.

## Eine erfolgreiche Betriebsentwicklung



Ein Anstieg des Pachtzinses kann unter Umständen eine grosse Herausforderung für eine Pächterfamilie sein. Das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter ist für eine erfolgreiche Betriebsentwicklung ausschlaggebend. Dazu ist ein einvernehmliches Vorgehen bei der Anpassung des Pachtzinses von Bedeutung.

Es empfiehlt sich langjährige bestehende Pachtverträge zu überarbeiten und zu aktualisieren. Dies vor allem in Zusammenhang mit wesentlichen Änderungen in der Bewirtschaftungsform oder mit getätigten Pächterinvestitionen.

Das erfahrene Team der Agrofutura erstellt fundierte, realistische Ertragswertschätzungen und Pachtzinsberechnungen und begleitet die Planung erfolgreicher Betriebsverpachtungen.