

Nachhaltige Betriebsverpachtung und Betriebsentwicklung

Das Beratungsangebot für Verpächter und Pächter



Brugg, 19. November 2018


AGROFUTURA
AGRONOMIE · ÖKONOMIE · ÖKOLOGIE

Bild Titelseite: Betriebsgebäude Bäumlihof in Riehen (Aufnahme Benjamin Pulver)

Bearbeitung

Benjamin Pulver

Agrofutura AG

Stahlrain 4

5200 Brugg

Tel. direkt 056 500 10 56

e-Mail: pulver@agrofutura.ch

1 Ausgangslage

Am 1. April 2018 traten die revidierte Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und die revidierte Pachtzinsverordnung des Bundes (SR 221.213.221) in Kraft. Gemäss Beobachtung der Forschungsanstalt Agroscope, sind die Verpächterlasten¹ seit der letzten Hauptrevision der Schätzungsanleitung 2004 um rund 32% gestiegen, während der Pachtzins konstant blieb. Somit waren vor der Revision die Kosten des Verpächters für landwirtschaftliche Gewerbe mit den Pachtzinsen nicht mehr gedeckt. Mit der Revision der Anleitung zur Ertragswertschätzung und der Pachtzinsverordnung, sind die Verpächterlasten, gemäss Hearing zur revidierten Schätzungsanleitung, wieder gedeckt.

Dem gegenüber steht das für die Pächter wirtschaftlich schwierige Umfeld, welches seit längerer Zeit in einigen Produktionsrichtungen sinkende Produktpreise aufweist. Aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation der Pächter ist davon auszugehen, dass die meisten Pächter einer Pachtzinserhöhung besorgt entgegen sehen. Weiter können ungenügende Kenntnisse der Pächter über das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) die Verunsicherung der Pächter verstärken, was zu unnötigen Konfliktsituationen und Missverständnissen zwischen Verpächter und Pächter führen kann.

Aus diesem Grund hat die Agrofutura AG das Beratungsangebot für Verpächter und Pächter entwickelt. Mit diesem Angebot unterstützt die Agrofutura AG die Kommunikation zwischen Verpächter und Pächter bei anstehenden Pachtzinsanpassungen und hilft, den Ablauf der Anpassung zu strukturieren. Zudem werden die Kunden bei Bedarf auch nach der anstehenden Pachtzinsanpassung bei Änderungen der Pachtverhältnisse oder bei weiteren Fragen zur Pacht beraten und unterstützt.

Das Beratungsangebot beinhaltet folgende Dienstleistungen:

- Erstellen von Ertragswertschätzungen und Pachtzinsberechnungen, inkl. Anpassung von Pachtverträgen für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke.
- Aktualisieren von bestehenden Pachtverträgen wie auch von Pachtverträgen für Grundstücke nach OR und von Verträgen für Gebrauchsleihen.
- Erstellen von Investitionsverträgen bei Pächterinvestitionen.
- Erarbeiten zusätzlicher Vertragsdokumente wie Regelung von im Baurecht durch Pächter erstellte Gebäude, Bereinigung des Pachtzinses, erstellen eines Betriebsplans und dokumentieren von Wegrechten.
- Einholen der erforderlichen Bewilligung zur Pachtzinsanpassung bei Gewerben bei der kantonalen Bewilligungsbehörde.
- Erarbeiten einer situationsangepassten Vorgehensweise in der Kommunikation mit den Pächtern.
- Erarbeiten eines Zeitplans zur Umsetzung der Pachtzinsanpassung.
- Erstellen von Kommunikationsmitteln (Briefvorlage für Ankündigung Pachtzinsanpassung, Einladung zu Versammlungen etc.).

Folgend werden die Änderungen in der Ertragswertschätzung, in der Pachtzinsverordnung und der Inhalt des Beratungsangebotes detaillierter beschrieben.

¹ Verpächterlasten sind die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben, welche gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom Verpächter übernommen werden müssen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Reparaturen, Unterhalt, Gebühren und Abschreibungen.

2 Angaben zu den Änderungen in der Ertragswertschätzung 2018

2.1 Wohnraum

In der Ertragswertschätzung 2004 konnten je nach Betriebsausrichtung 6 bis 16 Raumeinheiten in verschiedenen Wohnungen landwirtschaftlich geschätzt werden. Neu ist nur noch die Betriebsleiterwohnung mit max. 14 Raumeinheiten landwirtschaftlich anrechenbar. Zimmer für Angestellte und das Büro sind immer landwirtschaftlich.

2.2 Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz orientiert sich nicht mehr am Fremdkapital, sondern entspricht einem gewichteten Zinssatz für Eigen- und Fremdkapital (WACC²). Er liegt neu bei 4.24% (vorher 4.41%)

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Cash-Flows der Landwirtschaftsbetriebe haben sich in den letzten Jahren um rund 22% verbessert. Davon stammen 17 % aus der flächenbedingten Steigerung und 5 % aus der Steigerung der Produktivität.

2.4 Allgemeines Wertniveau und Wertverteilung

Die Wertanteile und absoluten Werte auf dem Landwirtschaftsbetrieb haben sich verändert:

Element	Wertanteil Anleitung 2004	Wertanteil Anleitung 2018	Ertragswert 2018 Fr./ha	Anstieg Ertragswert /Betrieb
Boden	14 %	19 %	5'045	47.76 %
Wohnhaus	45 %	41 %	10'885	5.03 %
Ökonomiegebäude	41 %	40 %	10'620	11.66 %
Total	100 %	100 %	26'550	14 %

Quelle: BLW, Unterlagen Hearing zur Revision der Schätzungsanleitung

Weil sich seit der letzten Revision die mittlere Betriebsfläche vergrössert hat, ergibt sich sowohl beim Wohnhaus (+5%), als auch bei den Ökonomiebauten (+12%) trotzdem ein Wertanstieg.

3 Angaben zu den Änderungen in der Pachtzinsverordnung und beim Pachtzins

3.1 Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe

Die Verzinsung des Ertragswertes erfolgt neu zu 3.05% (bisher 3.5%). Die Verpächterlasten werden neu nach Ertragswert und Mietwert zu folgenden Anteilen abgegolten (bisher 85% des Mietwertes):

Objekt	Anteil des Mietwertes	Anteil des Ertragswertes
Boden	-	1.1 %
Betriebsleiterwohnung	43 %	3.6 %
Ökonomiegebäude ³	29 %	6.5 %

² Weighted Average Cost of Capital

Der Wohnraum ausserhalb der Betriebsleiterwohnung wird gemäss Vorschriften des Mietrechts bewertet.

3.2 Pachtzins für Boden und Gebäude bei einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken

Basispachtzins für Boden:	7 % des Ertragswertes (vorher 9%)
Rebboden:	5.2% des Ertragswertes (vorher 6.5%)
Gebäude:	Analog landwirtschaftliches Gewerbe, siehe Ziffer 3.1 (vorher Mietwert des Gebäudes)

3.3 Pachtzins für Sömmerungsbetriebe

Basispachtzins für Weiden:	6.5 % des Ertragswertes (vorher 6.5%)
Ökonomiegebäude:	Analog landwirtschaftliches Gewerbe, siehe Ziffer 3.1 (vorher Mietwert des Gebäudes)
Wohnraum:	Analog landwirtschaftliches Gewerbe, siehe Ziffer 3.1 (vorher Mietwert des Gebäudes)

3.4 Übergangsbestimmungen

Wegen der individuell starken Erhöhung des Pachtzinses hat der Bundesrat eine schrittweise Umsetzung der Pachtzinsverordnung vorgesehen. So legt eine Übergangsbestimmung fest, dass die Pachtzinserhöhung für landwirtschaftliche Gewerbe pro Jahr auf max. 20% begrenzt ist und grössere Pachtzinsaufschläge auf mehrere Jahre verteilt werden müssen.

3.5 Zu erwartende Veränderungen bei den Pachtzinsen

Aufgrund der Änderungen bei der revidierten Ertragswertschätzung und in der Pachtzinsverordnung, sind nach ersten Erfahrungswerten folgende Erhöhungen bei den Pachtzinsen zu erwarten:

Landwirtschaftliche Gewerbe:	plus 15-40 %
Landwirtschaftlicher Boden:	plus 10-20 %
Sömmerungsbetriebe:	plus 10-30 %

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke kann jeweils frühestens auf das folgende Pachtjahr angepasst werden. Eine Anpassung des Pachtzinses muss jedoch vor Beginn des folgenden Pachtjahres bei der anderen Vertragspartei angekündigt werden.

4 Detaillierter Beschrieb des Beratungsangebotes

4.1 Kommunikation mit dem Pächter bzw. den Pächtern

Abklärung des Informationsbedarfs bei den Verpächtern

Vor der Kontaktaufnahme mit den Pächtern kann der Verpächter, je nach Bedarf, in einem Vorgespräch über die gesetzliche Lage und über die verschiedenen Möglichkeiten bei der Neu-Schätzung der Liegenschaften und der Pachtzinsanpassungen informiert werden. Basierend auf diesem Gespräch wird die Vorgehensweise bei der Neu-Schätzung und Pachtzinsanpassung von der Verpächterseite, bei Bedarf in Absprache mit der Agrofutura AG, festgelegt.

³ Der Mietwert ist unabhängig vom Alter der Gebäude. Beim Ertragswert spielen Alter und Zustand eine Rolle und daher erhalten neue Gebäude einen eher höheren Pachtzins.

Kommunikation mit den Pächtern bei wenigen Pachtbetrieben

Falls einer oder nur wenige Pachtbetriebe zu schätzen sind, empfehlen wir, dass der Verpächter frühzeitig den oder die Pächter telefonisch über die anstehende Pachtzinsanpassung informiert und per Brief das genaue Datum für die Besichtigung des jeweiligen Betriebs oder Grundstücks mitteilt.

Die Ergebnisse der neuen Ertragswertschätzungen werden dem Verpächter zugestellt. Darauf basierend wird der Pachtvertrag angepasst.

Kommunikation mit den Pächtern bei mehreren Pachtbetrieben

Bei Korporationen, Genossenschaften, Gemeinden oder anderen Institutionen, bei welchen mehrere Pachtbetriebe neu zu schätzen sind, empfehlen wir die Pächter frühzeitig mittels einer Versammlung über die anstehende Anpassung des Pachtzinses und über den Terminplan zu informieren. Weiter empfehlen wir für die Besichtigung des jeweiligen Betriebs oder Grundstücks zur Schätzungsaufnahme, die Pächter per Brief mit genauem Datum der Begehung zu informieren.

Die Ergebnisse der neuen Ertragswertschätzungen werden den Verpächtern zugestellt. Darauf basierend werden die Pachtverträge angepasst. Nach Abschluss der Neuschätzung aller Betriebe präsentiert die Agrofutura AG je nach Bedarf die Schätzungsergebnisse an einer Schlussversammlung den Pächtern und dem Verpächter.

4.2 Zeitplan

Die in der Tabelle aufgeführte Vorgehensweise dient als möglicher Vorschlag und kann je nach Situation oder Bedarf angepasst oder ergänzt werden.

Termin	Was	Wer
	Informationsgespräch mit Verpächter	
	Erste Mitteilung an Pächter	
	Analyse aktuelle Pachtverhältnisse	Agrofutura
	Schriftliche Mitteilung an Pächter	
	Neuschätzung der landwirtschaftlichen Gewerbe und Einzelparzellen -> Pachtzinsen ermittelt	Agrofutura
	Pachtverträge überarbeitet (inkl. neuem Zins)	Agrofutura
	Sämtliche revidierten Pachtverträge sind unterschrieben	
	Ev. Präsentation der Ergebnisse	Agrofutura

Nach Art. 49 LPG kann bei den kantonalen Bewilligungsbehörden eine Feststellungsverfügung in Bezug auf den höchstzulässigen Pachtzins verlangt werden. Auf Wunsch lässt die Agrofutura AG die neuen Ertragswertschätzungen vor der Vertragsanpassung von der Bewilligungsbehörde überprüfen, damit nach Vertragsabschluss keine Änderungen mehr zu erwarten sind.

4.3 Aktualisierung der bestehenden Pachtverträge

Die Agrofutura AG aktualisiert bestehende Pachtverträge und hilft überalterte Pachtverträge aufzuarbeiten. Weiter bieten wir eine längerfristige Unterstützung und Beratung in Pachtfragen an. Dies auch im Zusammenhang mit folgenden Themen, welche gelegentlich auch nach der Anpassung des Pachtzinses aufgearbeitet werden sollten und von der Agrofutura AG bearbeitet und in den Verträgen angepasst werden können:

- Aktualisierung Pächterinvestitionen/Bauten durch Pächter im Baurecht: Neue Investitionen von Pächtern werden jeweils in die bestehenden Verträge aufgenommen. Pachtzinsen für Bauten im Baurecht werden angepasst.
- Umstellung der Pachtverträge auf Beginn des Pachtjahres: Aufgrund buchhalterischer Vorteile verlangen öffentlich-rechtliche Körperschaften zunehmend, dass Pachtverträge auf Beginn des Kalenderjahres umgestellt werden.
- Überprüfung bestehender Gebrauchsleihverträge: Manchmal sind langjährige Gebrauchsleihverträge nicht mehr angebracht und können durch einen Pachtvertrag ersetzt werden oder es kann eine verkürzte Pachtdauer beantragt werden.
- Anpassung bei Einführung digitaler Grundbücher: Bei der Einführung digitaler Grundbücher werden unter Umständen Flächenanpassungen und Neuberechnungen von Hangneigungen vorgenommen. Allfällige Änderungen müssen bei einem bestehenden Pachtvertrag ebenfalls angepasst werden.

4.4 Team Ertragswertschätzung der Agrofutura

Mit Ruedi Krummenacher und Benjamin Pulver verfügt das Team Ertragswertschätzung der Agrofutura AG über langjährige Schätzungserfahrung sowie über langjährige Erfahrung im Bereich des Boden- und Pachtrechtes, der Investitionshilfen, als auch über praktisches Know-how in der Landwirtschaft. Basierend auf diesen Erfahrungen ist das Team der Agrofutura AG in der Lage Ertragswert- und Pachtzinsschätzungen zu erstellen und Betriebsverpachtungen erfolgreich zu planen und zu begleiten.



Benjamin Pulver
Agrofutura AG
Stahlrain 4
5200 Brugg

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



Ruedi Krummenacher
Freier Mitarbeiter
Agrofutura AG
Stahlrain
5200 Brugg

056 500 10 56