

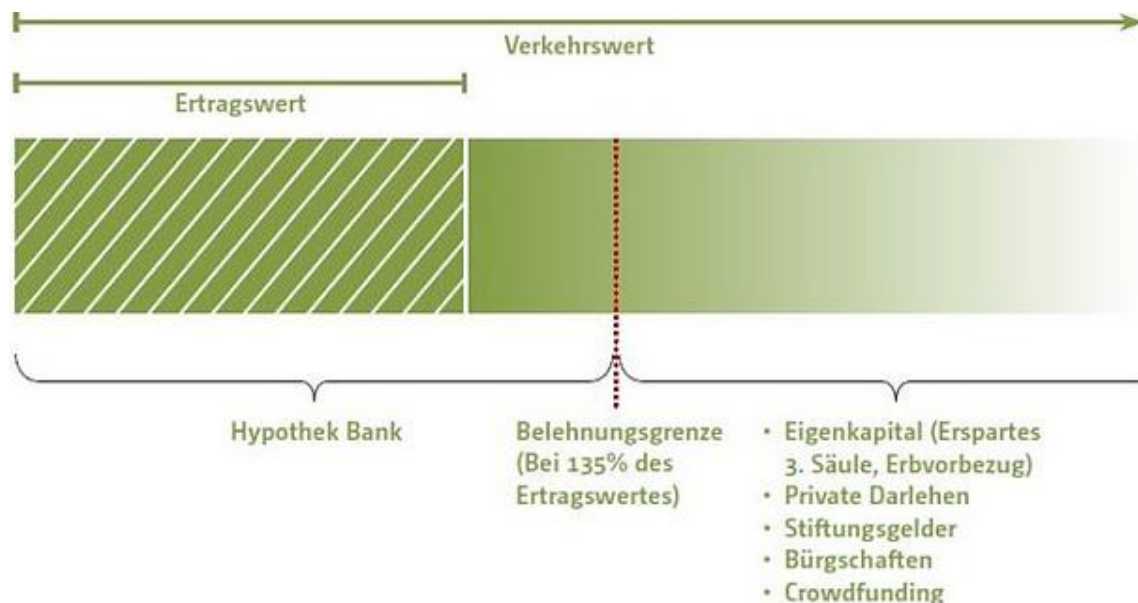
Finanzierung eines ausserfamiliären Hofkaufs

Für eine ausserfamiliäre Hofübernahme muss in der Regel ein Betriebskonzept samt Finanzierung erstellt werden. Das Betriebskonzept stellt vor, welche Betriebszweige auf dem Hof geführt/aufgebaut werden. Aufgrund des Konzeptes und der geplanten Finanzierung kann ein Betriebsvoranschlag erstellt werden. Dieser muss in der Regel sämtlichen Kapitalgebern unterbreitet werden (insbesondere für die Aufnahme der Starthilfe bei dem Kanton). Eine Beratung kann helfen.

Innerhalb der Familie werden die landwirtschaftlichen Betriebe in der Regel zu ihrem **Ertragswert** (art. 10 BGG) verkauft. Dieser wird anhand vergleichbarer Objekte von kantonalen Experten ermittelt. Ausserhalb der Familie gilt der **Verkehrswert**. Je nach Region beträgt er 2.5 bis 5-mal des Ertragswertes. Der **zulässige Preis** bestimmt den Höchstpreis, der für einen Betrieb verlangt werden kann und entspricht dem durchschnittlichen gezahlten Preis, der in den letzten fünf Jahren für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in derselben Region gezahlt wurde (art. 66 BGG).

Die tragbare Finanzierung des Hofkaufs zu diesem Preis ist eine grosse Herausforderung, nicht zuletzt, weil zum Zeitpunkt des Verkaufs eine Hypothekengrenze (**Belastungsgrenze**; art. 73 BGG) gilt. Diese wird auf (maximal) 135 % des Ertragswerts des Betriebes festgesetzt. In einigen Kantonen kann bei der Bank ein Darlehen über der Belastungsgrenze, wenn die finanzielle Tragbarkeit nachgewiesen ist.

Neben dem Kauf des Betriebs müssen finanzielle Mittel auch für den Kauf von dem Inventar (Vieh und Rinder), von Futtermitteln und für Investitionen, die kurzfristig nach der Übergabe getätigt werden sollen, ausreichen. Meistens muss die Differenz zwischen den 135% des Ertragswerts und dem Verkaufspreis durch Eigenkapital, Erbvorbezug, Bürgschaften, private Darlehen und Stiftungsgelder finanziert werden. Hofübernehmende, die eine landwirtschaftliche Ausbildung (EFZ oder höher) haben, können bis zum 35. Altersjahr ein zinsloses Darlehen, die sogenannte **Starthilfe** (art. 43 SVV), beantragen. Voraussetzung ist, dass der Betrieb über mindestens 1.0 SAK verfügt (mit Ausnahmen z.B. in Berg und Hügellregionen = 0.6 SAK). Die Höhe des Darlehens hängt von der Anzahl SAK des betreffenden Betriebs (nach der Übergabe) ab. Das Darlehen muss innert 12 Jahre getilgt werden.



In der Regel ist es notwendig, entweder über bedeutendes Eigenkapital oder über zinslose oder zinsgünstige Darlehen zu verfügen, um einen ausserfamiliären Betriebskauf zu finanzieren und gleichzeitig die finanzielle Tragbarkeit des Betriebs zu gewährleisten (Zinszahlungen, Darlehensrückzahlungen).

Beispiele

Hier unten finden Sie einige Beispiele für die Finanzierung von ausserfamiliären Hofübergaben. Jeder Situation ist anders abhängig von der geografischen Lage, der Qualität der Grundstücke, der Gebäude und Wohnraum vor Ort, usw. **Es ist daher nicht möglich, diese Beispiele auf andere Betriebe zu übertragen.** Bauland oder mehrere Wohnungen oder Häuser können einen Betrieb erheblich verteuern.

Finanzierbarkeit und Tragbarkeit der vorgesehenen Investition müssen vor der Gewährung der Investitionshilfen ausgewiesen sein (art. 8 SVV). Eine Investition ist tragbar, wenn der/die Gesuchsteller/in in der Lage ist:

- die laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie zu decken;
- die anfallenden Zinsverpflichtungen zu erfüllen;
- den Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen;
- künftig notwendige Investitionen zu tätigen; und
- zahlungsfähig zu bleiben

Finanzierungsbeispiel anhand eines konkreten Falles einer ausserfamiliären Hofübergabe

| | | |
|--|---|------------------|
| Betrieb | Ertragswert EW | 500 000 |
| | | |
| Jura, Bergzone 2, 44 ha, ÖLN, 2.8 SAK | Hofpreis, Inventar, usw. | 1 560 000 |
| | Verkehrswert (2.3x EW) | 1 150 000 |
| | Maschinen und Material | 200 000 |
| | Vieh (40 GVE) | 120 000 |
| 30 Milchkühe, Lieferrecht Tête de moine AOP 220'000 Liter/Jahr | Lager (Futter, Dünger, usw) | 50 000 |
| | Bewertung Liquiditäten | 40 000 |
| | | |
| Laufstall (35 GVE, 2009), betriebliche Stall für Jungvieh (10 GVE) | Darlehen (Bank, Kanton) | 855 000 |
| | Hypothek (an der Belastungsgrenze, 135% EW) | 675 000 |
| | Kantonale Starthilfe für 2.8 SAK | 180 000 |
| 2 Wohnungen zum Renovieren (Stand 1980-90) | Differenz zu finanzieren | 705 000 |
| | Ersparnis (Ehepaar) | 215 000 |
| | 2. und 3. Säule (Ehepaar) | 70 000 |
| | Familienkredit (Eltern, Patin und Pate) | 200 000 |
| | Bürgschaftsleistung | 190 000 |
| | A fonds-perdu Beitrag (Stiftung) | 30 000 |
| | | |

Beispiele von Ertragswerten und Kaufpreise von Betrieben und den entsprechenden Eigenkapital

| | BE | FR | GR |
|--|---|--|--|
| Zone | BZ1, ÖLN, 13.8 ha, 1.1 SAK | TZ, Bio, 25 ha und 5 ha Pachtland, 2.2 SAK | BZ3, Bio, 20 ha, 8 ha Wald, 7 ha Pachtland, 1.6 SAK |
| Gebäude | 2 Wohnungen (1x saniert 2005) | 2 Wohnungen: 5 Zimmer und 6 Zimmer (vermietet) | Wohnhaus 6.5 Zi, Hauptstall 1998, Heubelüftung und -kran |
| Produktion | 19 Mutterkühe, Freilaufstall Stall für 70 Mast-schweine 100 Obstbäume | 20 Milchkühe (Mooh bio) 13 ha Ackerbau 100 Plätze Mastpoulet | 16 Mutterkühe, Naturabeef, Freilaufstall (1998) Direktvermarktung |
| Ertragswert | CHF 296 000 | CHF 800 000 | CHF 280 413 |
| | | | ohne Stöckli |
| Kostenzusammenstellung | | | |
| Kaufpreis Betrieb | CHF 800 000 | CHF 1 800 000 | CHF 957 000 |
| Annahme Inventar | CHF 140 000 | CHF 300 000 | CHF 243 000 |
| Annahme Liquide Mittel | CHF 60 000 | CHF 50 000 | CHF 50 000 |
| Total Mittelbedarf* | CHF 1 000 000 | CHF 2 150 000 | CHF 1 250 000 |
| Mögliche Finanzierung | | | |
| Belastungsgrenze, 135% des Ertragswertes | CHF 399 600 | CHF 1 080 000 | CHF 352 890 |
| Starthilfe** | CHF 110 000 | CHF 150 000 | CHF 130 000 |
| Nötige Mittel*** | CHF 490 400 | CHF 920 000 | CHF 767 110 |
| Verkaufspreis = x-fache Ertragswert | 2.70 | 2.25 | 3.41 |
| <i>*Mittelbedarf= dazu könnte es Folgeinvestitionen geben</i> | | | |
| <i>**Starthilfe: bis 35. Altersjahr / mind. 1 SAK / teils HZ-BZ mind. 0.6 SAK; Höhe des Darlehens hängt von der Anzahl SAK ab</i> | | | |
| <i>***Nötige Mittel: Eigenkapital, 2 und 3. Säule, Erbvorbezüge, (zinslose) Darlehen von Freunden/ Familie, Stiftungsdarlehen und/oder à fonds perdu Beiträge, evtl. Erhöhung Belastungsgrenze</i> | | | |

Mehr Infos:

[Artikel Arenenberg: Finanzierung der Hofübernahme \(PDF\)](#)

[Artikel Agriexpert: Hofübernahme frühzeitig planen \(PDF\)](#)

[Artikel Schweizer Bauer: So lässt sich ein Hof finanzieren \(PDF\)](#)