

Hofübergaben sind nichts für Romantiker

Jährlich werden 900 Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben. Gleichzeitig suchen junge Berufsleute einen ebensolchen, oft ohne Erfolg. Interview mit Agrarrechtsexperte Martin Goldenberger.

Interview: Benno Jungo
Symbolbild: Charles Ellena

Martin Goldenberger, Sie sind Leiter von Agriexpert, der Beratungsstelle für Agrarrecht des Schweizerischen Bauernverbands in Brugg AG. Beschäftigt Sie das Thema der ausserfamiliären Hofübergaben regelmässig?

Ja, praktisch täglich sind wir mit dieser Frage konfrontiert.

Was sind die Hauptgründe, weshalb Höfe aufgegeben und nicht ausserfamiliär weitergeführt werden?

Den Hof als Einheit zu verkaufen, bedeutet in der Regel auch den Wegzug vom Hof und ein neues Umfeld aufbauen zu müssen. Dies im Gegensatz zu einer «herkömmlichen» Pensionierung. Der «Familiensitz» kann auch «nur» mit Wohnen auf dem Betrieb gehalten werden, ohne dass Nachkommen Selbstbewirtschaftung ausüben müssen. Dieser Punkt wird häufig deutlich höher gewichtet, als den Hof in seiner ursprünglichen Form als aktiven Betrieb zu erhalten. Dazu kommt, dass der Ersatzkauf eines Wohnhauses oder einer Wohnung wesentlich teurer wird, als das Bestehende zu behalten.

Viele wären motiviert, den Hof ausserfamiliär zu übergeben. Die Realität ist dann eine andere. Wo drückt es einerseits bei den Abtreibenden, andererseits bei den Suchenden? Der Gedanke, dass der Hof weitergeführt würde, ist im ersten Moment sicher eine Idealvorstellung. Gehen die Familien vertieft in die Abklärungen, zeigen sich Probleme wie eine neue Wohnung, ein neues Umfeld und auch die steuerlichen Folgen eines Verkaufs. Bei den Kaufinteressentinnen ist die Finanzierung meistens ein Problem. Allenfalls auch die Erwartungshaltung der Verkäufer an eine bestimmte Art der Weiterführung des Hofes. Die Wirtschaftlichkeit muss langfristig stimmen, was nicht immer gegeben ist. Ein Hofreicht oft für ein älteres Ehepaar, wo wenig Investitionen nötig sind und die Kinder schon ausgeflogen sind. Für ein junges Bauerehepaar, auf welches all das noch zukommt, geht die Rechnung mit dem gleichen Hof nicht mehr auf.

«Bis ein Verkehrswert aus dem Netto-Landertrag erwirtschaftet ist, dauert es rund 100 Jahre.»

Martin Goldenberger
Agrarrechtsexperte



Die Situationen der abtreibenden Eigentümer und der Hofsuchenden sind wahrscheinlich sehr verschieden. Wo finden sich die Parteien in der Regel, wo gibt es unüberwindbare Hindernisse?

Gemeinsam besteht das Thema der Veränderung, welches beide Parteien suchen. Die Abtreiber möchten sich entlasten und alles etwas ruhiger angehen, die Kaufinteressenten sind in der Regel deutlich jünger und voller Tatendrang. Dieser Gegensatz führt dann häufig zu Problemen. Die jüngeren suchen den Erfolg und wollen verändern, die älteren sehen sich in der bisherigen Betriebsführung kritisiert und möchten meistens das bisherige Erhalten. Wir erleben immer wieder, dass bei einem ausserfamiliären Verkauf nebst dem Preis auch das Zwischenmenschliche eine Rolle spielt. Das Lebenswerk wird vorzugsweise Nachfolgern übergeben, denen Vertrauen geschenkt wird und welche die jahrzehntelange Arbeit der Vorgeneration würdigen. Hindernisse entstehen, wenn die Einschätzung ergibt, dass nach dem Kauf kein Stein auf dem gleichen bleibt oder die beruflichen Fähigkeiten als ungeeignet erscheinen.

Stehen zum Teil auch falsche Vorstellungen im Raum?

Ja, sicher. Von beiden Seiten und meist unbewusst. Bei den Abtreibern, dass es auf dem Hof weitgehend weitergeht wie bisher. Bei den Käufern die Einstellung, dass jetzt ihre Zeit gekommen ist und damit ihre Vorstellungen umgesetzt werden können. Besonders problematisch wird es, wenn beide Parteien auf dem Hof nebeneinander wohnen.

Wird der Verkehrswert bezahlt, bleibt kein Platz für Wünsche der Verkäufer. Der Käufer folgt zum regulären Preis, die Käufer sind somit auch völlig frei, wie sie den Betrieb führen und gestalten wollen.

Teilweise werden Betriebe und Inventar aber auch zu einem moderaten Wert verkauft. Ein Vorzugspreis mit Bedingungen, wie eine bestimmte Betriebsausrichtung oder eine Anstellung auf dem Hof oder eine Wohnlösung. Oder aber auch aus reiner Sympathie.

Wenn man jung ist, bringt man in der Regel wenig finanzielle Mittel mit. Eine Pacht wäre auch eine Option, anstelle eines Kaufs.

Die stufenweise Hofübergabe, beispielsweise mit einer Pacht, war lange das normale Vorgehen. Verschwunden ist die Pacht wegen steuerlicher Konsequenzen, und weil der Verpächter mit dem Pachtzins keine grösseren Investitionen tätigen kann. Jede selbstständige Person kann einmal im Leben ein Geschäft privilegiert liquidieren (zum Vorsorgetarif). Bei einer Verpachtung fällt aber ein Gewinn beim Verkauf des Inventars und das zweite Mal beim Verkauf der Liegenschaft an. Einer der beiden Gewinne muss also zum normalen Tarif versteuert werden. Mit dem Pachtzins muss der Verpächter die Hypothekenschulden verzinsen und tilgen, Versicherungen und Steuern bezahlen, wie auch für die Hauptreparaturen aufkommen. Dies ist oft ein Nullsummenspiel oder meistens sogar defizitär. Kommen grössere Hauptreparaturen auf den Verpächter zu, kann dies nicht mit dem Pachtzins finanziert werden.

Die Auflösung oder Zerstückelung eines Hofes kann dann sinnvoll sein, wenn er wirtschaftlich nicht mehr rentabel geführt werden kann, was aus verschiedenen, oft strukturellen Gründen der Fall sein kann.

Was bringt die Zerstückelung eines Hofes für Vorteile?

Der grösste Vorteil liegt bei den Gebäuden, welche dadurch nicht

mehr dem BGBB unterstellt sind und deutlich an Wert gewinnen sowie frei gehandelt werden können. Jede Person kann die Gebäude von diesem Moment an kaufen, ohne Selbstbewirtschaftler sein zu müssen. Ebenso wird der Wald frei handelbar.

Das Land ist weiterhin dem BGBB unterstellt, sofern die Parzelle grösser als 25 Aren ist. Nur Selbstbewirtschaftler können dieses Land erwerben. Dadurch können bestehende Strukturen besser ausgelastet werden. Der Kauf rechnet sich jedoch in der Regel nicht. Land pachten ist für die aktuelle Generation immer rentabler als Land kaufen. Bis ein Verkehrswert aus dem Netto-Landertrag erwirtschaftet ist, dauert es rund 100 Jahre.

Inwieweit spielt die Belehnungsgrenze von Landwirtschaftlichen Gewerben eine Hürde in der Finanzierung bei ausserfamiliären Hofübergaben?

Eine sehr grosse! Der Verkehrswert entspricht je nach Region einem Mehrfachfaktor des Ertragswerts. Im Mittelland kann dieser bei 4 bis 7 liegen, in den Randregionen beim Faktor 2,1 bis 3. Die Belastungsgrenze entspricht vereinfacht 135 Prozent des Ertragswerts. Teilweise lassen die Kantone eine Überschreitung der Belastungsgrenze zu, wenn die Tragbarkeit stimmt, die Finanzierung ist also mit mehr Fremdgeld möglich. Ohne grosse Ersparnisse, private Geldgeber oder den Verkauf bisherigen Grundbesitzes ist eine Finanzierung nicht möglich. Innerhalb der Familie ist das anders. An Selbstbewirtschaftende Nachkommen gilt als Kaufpreis bei Gewerben der Ertragswert. Die Finanzierung mit der Belastungsgrenze ist somit jeweils möglich. Wird ein höherer Wert bezahlt, muss dieser einfach ausgedrückt aus geschäftsfremdem Kapital querfinanziert werden.

Studien von Agroscope zeigen, dass grössere Betriebe auch bessere Einkommen generieren. Dies kann in einer Branche mit tiefen Einkommen durchaus erwünscht sein. Die Politik toleriert das Bauernhofsterben seit Jahren. Verein-

Könnten andere juristische Formen und Eigentumsverhältnisse von landwirtschaftlichen Betrieben helfen, die Übergaben bzw. das Weiterbestehen zu erleichtern?

Das bäuerliche Bodenrecht wurde explizit für das Eigentum von natürlichen Personen verfasst (Förderung der Familienbetriebe). Juristische Personen können auch als Käufer auftreten, wobei aber die Aktionäre auch Selbstbewirtschaftler sein müssen. Es gibt Kantone, die zufrieden sind, wenn die Mehrheit der Aktien im Eigentum von Selbstbewirtschaftern sind. Somit können sich auch Nichtselbstbewirtschaftler am Kauf beteiligen. In vielen Kantonen ist die Grenze für die Selbstbewirtschaftler höher, bei 75 bis 90 Prozent des Aktienkapitals. Zurzeit wird eine Revision des bäuerlichen Bodenrechts vorbereitet. Der Kauf soll neu nur noch für Aktiengesellschaften (AG) und für Genossenschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) erlaubt werden. Stiftungen gelten nicht als Selbstbewirtschaftler.

Der Aktienübertrag einer Mehrheitsbeteiligung an einem landwirtschaftlichen Gewerbe an familienfremde Mitglieder ist auch der Bewilligung und Genehmigung unterstellt, wie bei natürlichen Personen.

Wie wird die Hofübergabe in anderen Ländern gehandhabt?

Da kenne ich mich zu wenig aus. Fakt ist jedoch, dass im Ausland mehr juristische Personen Grundeigentümer sind als in der Schweiz und einfach die Aktien weiterverkauft werden.

Studien von Agroscope zeigen, dass grössere Betriebe auch bessere Einkommen generieren. Dies kann in einer Branche mit tiefen Einkommen durchaus erwünscht sein. Die Politik toleriert das Bauernhofsterben seit Jahren. Verein-

Begriffe

Ertragswert = Entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Kommt bei der ausserfamiliären Hofübergabe zur Anwendung.

Verkehrswert = Entspricht dem Marktwert, der sich je nach Region stark unterscheidet. Kommt bei der ausserfamiliären Hofübergabe zur Anwendung.

Belehnungsgrenze = Höchstgrenze zur Schuldenaufnahme für Landwirtschaftsbetriebe. Liegt bei 135 Prozent des Ertragswerts und soll die Betriebe vor Überschuldung schützen. Dennoch ist die Schweizer Landwirtschaft eine der höchst verschuldeten weltweit.

BGBB = Bäuerliches Bodenrecht, welches den Besitz und Handel mit landwirtschaftlichem Land und landwirtschaftlichen Gewerben regelt und die Förderung der Familienbetriebe zum Ziel hat.

fach könnte man also dazu geneigt sein, den Strukturwandel als gewollt und ein politisches Ziel zu bezeichnen. Damit ist dem Einzelschicksal jedoch nicht genügend getan. Es ist wie bei anderen Angelegenheiten so, dass der Strukturwandel nicht unbedingt dort stattfindet, wo ihn die Politik haben möchte. Insofern keine Kinder den Hof im Haupt- oder Nebenerwerb weiterführen wollen, dieser zum Überleben effektiv zu klein ist oder grosse Investitionen anstehen, erfolgt tatsächlich in der Regel die Betriebsaufgabe als logische Folge.

Etwas plakativ. Wie viele Landwirtschaftsbetriebe braucht die Schweiz?

Das ist eine Frage, die so nicht beantwortet werden kann. Sie sollte eher lauten, wie gross oder mit welchen Produktionsfaktoren ein Betrieb ausgestattet sein muss, um genügend Einkommen und Lebensqualität für eine Bauernfamilie abzuwerfen.

Zum Schluss, Herr Goldenberger, beenden Sie bitte folgende Sätze:

Ausserfamiliäre Hofübergaben sind... für viele Bauersleute die Rettung betreffend der Weiterführung ihres Hofes beziehungsweise ihres Lebenswerks.
Hofsuchende sollten darauf achten, dass... Wunschen und effektiv Mögliches nicht zu weit auseinander liegen.
Eigentümer sollten sich bewusst sein, dass... verkauft ist verkauft.

Betrachtet man den Zeitraum der letzten 20 Jahre, werden jährlich rund 1,5 Prozent der Landwirtschaftsbetriebe in der Schweiz als eigenständige Unternehmen aufgegeben. Dies entspricht rund 900 Betrieben pro Jahr. Zum Vergleich ist in Deutschland der Strukturwandel mit über 2 bis 3 Prozent höher. Quelle: Agristat