



3 Fragen an Gion Michel, Plantahof

Gion Michel ist landwirtschaftlicher Berater am Plantahof GR. Im Webinar für Hofsuchende, das die Anlaufstelle für ausserfamiliäre Hofübergabe am 16. September 2026 durchführt, gibt er Auskunft zur Finanzierung eines Hofkaufs. In diesem Interview beantwortet er drei Fragen zum Thema. Seine Einschätzungen zeigen: Die Finanzierung eines Hofkaufs ist komplex und erfordert eine sorgfältige Planung. Bei einer ausserfamiliären Hofübergabe stellen sich besondere Herausforderungen und kommt dem Eigenkapital eine wichtige Rolle zu.

Wie geht man die Finanzierung einer Hofübernahme am Besten an?

Zuerst muss die Ausgangslage geklärt werden. Dazu gehört insbesondere, den Betrieb zu besichtigen und das Gespräch mit der Verkäuferschaft zu suchen. Gerade bei ausserfamiliären Hofübernahmen entscheidet oft das gegenseitige Vertrauen darüber, ob eine Lösung zustande kommt.

Der Kaufpreis setzt sich aus den Liegenschaften (überbaute und unüberbaute Grundstücke) sowie dem Inventar zusammen. Für die Einschätzung des Kaufpreises ist eine aktuelle Ertragswertschätzung nach dem seit 2018 geltenden Bewertungsrecht unerlässlich.

Die Finanzierung ausserhalb der Familie ist anspruchsvoll, weil nicht der Ertragswert, sondern häufig der deutlich höher liegende höchstzulässige Verkaufspreis massgebend ist. Dieser orientiert sich am Verkehrswert. Ein Verkehrswertgutachten kann bei Agriexpert oder bei den kantonalen Schätzungsämtern in Auftrag gegeben werden. Bei Gewerben und Grundstücken, die dem BGBB unterstehen, prüft letztendlich die kantonale Bodenrechts- bzw. Bewilligungsbehörde, ob der Kaufpreis zulässig ist.

Gemäss BGBB gilt ein Verkaufspreis als übersetzt, wenn er das Mittel vergleichbarer Verkäufe der letzten fünf Jahre in der betreffenden Gegend um mehr als 5 % übersteigt. Im Kanton Glarus bewegt sich der höchstzulässige Verkaufspreis beispielsweise beim 3,5-Fachen des Ertragswertes.

Aus der Beratungspraxis zeigt sich, dass die Verkäuferschaft meist den höchstzulässigen Verkaufspreis verlangt. Weil Belehnungsmöglichkeiten durch Hypotheken von Banken sich am tieferen Ertragswert orientieren, entsteht so bei ausserfamiliären Hofübergaben oft eine Finanzierungslücke. Bei gutem gegenseitigem Einvernehmen sind jedoch auch Lösungen mit einem tieferen Kaufpreis vorgekommen.

Für die Finanzierung des Hofkaufs sollte auch seitens der Hofsuchenden frühzeitig eine landwirtschaftliche Beratungsstelle oder das zuständige kantonale Landwirtschaftsamt beigezogen werden. Dort kann abgeklärt werden, welche Gesuche für Strukturverbesserungsmassnahmen eingereicht werden müssen, wie der Prozess abläuft und welche Anforderungen gelten.

Welche Finanzierungsquellen sind zu prüfen?

Für eine erfolgreiche Finanzierung ist es wichtig, die Finanzierungsinstrumente sauber voneinander zu unterscheiden.

Grundsätzlich setzt sich die Finanzierung aus Eigenkapital und Fremdkapital zusammen. Beim Eigenkapital stehen eigene Ersparnisse und Erbvorbezüge im Vordergrund.

Beim Fremdkapital bilden zinslose Investitionskredite (Bund und Kantone) und Hypotheken (Banken) die Hauptelemente. Je nach Ausgangslage können vom Kanton mehrere Investitionskredite bewilligt werden, wie zum Beispiel Kredite für Stallgebäude, Wohnhaus oder die Starthilfe.

Die Höhe der Hypothek richtet sich grundsätzlich nach der Belastungsgrenze, die dem 1,35-fachen des Ertragswertes entspricht. Bei den oft weit über dem Ertragswert liegenden Verkaufspreisen bei ausserfamiliären Hofübergaben kann der Kanton in gewissen Fällen eine Bewilligung für eine Überschreitung der Belastungsgrenze erteilen.

“Als Faustregel empfehle ich, mindestens 20% des Finanzierungsbedarfs mit Eigenmittel abzudecken.” Gion Michel

Zusätzlich sollten weitere öffentliche Fördermittel geprüft werden. Im Berggebiet können beispielsweise a-fonds-perdu-Beiträge für Stallbauten nach der Strukturverbesserungsverordnung ausgerichtet werden. Einzelne Kantone unterstützen zudem den Kauf, Um- oder Neubau von Wohnhäusern.

Ergänzend sollte abgeklärt werden, ob Privatarlehen in der Familie oder im Freundeskreis gewährt werden können.

Erst wenn diese grossen Finanzierungselemente ausgeschöpft sind, lohnt sich die Prüfung weiterer Möglichkeiten wie Stiftungen oder Crowdfunding. Crowdfunding spielt in der Praxis jedoch eher eine untergeordnete Rolle. Stiftungen sprechen Einzelbetrieben in der Regel maximal CHF 100'000 zu. Diese Mittel eignen sich deshalb eher zur Schliessung einer verbleibenden Finanzierungslücke als zur Hauptfinanzierung.

Welche Rolle spielt Eigenkapital beim Kauf eines Hofes ausserhalb der Familie?

Eigenkapital spielt ausserfamiliär eine wesentlich grössere Rolle als bei einer innerfamiliären Nachfolge, wo die Übergabe in der Regel zum Ertragswert erfolgt. In der Familie werden zudem zinsgünstige oder unverzinsliche Darlehen auf die nächste Generation übertragen. Diese Möglichkeiten werden ausserhalb der Familie eher selten angewendet.

Als Faustregel empfehle ich, mindestens 20 % des gesamten Finanzierungsbedarfs durch Eigenmittel abzudecken. Bei einem Betriebskauf inklusive Inventar von CHF 2 Millionen entspräche dies ca. CHF 400'000 Eigenkapital. Zum Eigenkapital zählen jedoch nicht nur eigene Bankguthaben. Je nach Situation können auch Erbvorbezüge sowie Vorsorgegelder eingesetzt werden.

Diese Faustregel bietet eine Orientierung, ersetzt aber keine individuelle Tragbarkeitsberechnung. Der tatsächlich benötigte Eigenkapitalanteil hängt stark vom Betriebskonzept, der Ertragskraft des Betriebs und den verfügbaren öffentlichen Finanzierungsmöglichkeiten ab. Ein Betrieb mit hoher Wertschöpfung kann eine höhere Fremdfinanzierung eher tragen als ein Betrieb mit tieferen Erträgen.