

KURZFASSUNG

Betriebsübergabe in der Familie



Kurzfassung des
Handbuchs zur landwirtschaftlichen
Unternehmensnachfolge



agridea

ENTWICKLUNG DER LANDWIRTSCHAFT UND DES LÄNDLICHEN RAUMS
DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE ET DE L'ESPACE RURAL
SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA E DELLE AREE RURALI
DEVELOPING AGRICULTURE AND RURAL AREAS

Impressum

Herausgeberin

AGRIDEA
Eschikon 28 • CH-8315 Lindau
T +41 (0)52 354 97 00 • F +41 (0)52 354 97 97
kontakt@agridea.ch • www.agridea.ch

Autor-en-innen

Martin Angehrn, Agriexpert, Laurstrasse 10, CH-5200 Brugg
Stefan Binder, Agrisano, Laurstrasse 10, CH-5200 Brugg
Martin Goldenberger, Agriexpert, Laurstrasse 10, CH-5200 Brugg
Martin Würsch, Agriexpert, Laurstrasse 10, CH-5200 Brugg
Ueli Straub, AGRIDEA
Hinweis: Die Autoren sind nur für bestimmte Kapitel verantwortlich und werden jeweils in der zugehörigen Kopfzeile angezeigt

Redaktion

Ueli Straub, AGRIDEA

Titelbild

AGRIDEA

Gestaltung

Michael Knipfer und Ueli Straub, AGRIDEA

Art.-Nr.

1414 Kurzfassung

© AGRIDEA, Oktober 2019

Ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin ist es verboten, diese Broschüre oder Teile daraus zu fotokopieren oder auf andere Art zu vervielfältigen.

Sämtliche Angaben in dieser Publikation erfolgen ohne Gewähr. Massgebend ist einzig die entsprechende Gesetzgebung.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbereitung	1
2	Rechtliche Grundlagen.....	2
3	Form der Übergabe	3
4	Der Kaufpreis	4
5	Situation des Käufers	5
6	Situation des neuen Betriebsleiterpaars.....	6
7	Situation des Verkäufers	7
8	Situation des Verkäuferehepaars	8
9	Rechtliche Absicherung des Wohnens auf dem Hof	9
10	Versicherungsaspekte bei der Hofübergabe	11
11	Steuern und Hofübergabe.....	12
12	Anhänge	14

1 Vorbereitung

Unbedingt darüber reden!

Die Betriebsübergabe ist ein Schlüsselereignis in der Generationenfolge bäuerlicher Familienunternehmen. Darum soll und darf sie auch jederzeit ein Gesprächsthema in der Familie sein: von den Zukunftsplänen der beteiligten Generationen über mögliche Wohnlösungen bis zum definitiven Zeitpunkt des Bewirtschafterwechsels können alle wichtigen und scheinbar weniger wichtigen Fragen diskutiert werden. Eine ausgewogene Lösung entsteht nur, wenn finanzielle und emotionelle Interessenkonflikte gründlich ausdiskutiert und einvernehmlich bereinigt werden.

Beratung hinzuziehen

Sobald sich aus den Gesprächen innerhalb der Familie heraus der Abklärungsbedarf verdichtet hat, lohnt sich der Beizug einer neutralen Fachberatung. Bei diesen Beratungsgesprächen sollten wirklich alle betroffenen Familienmitglieder teilnehmen, mitdiskutieren und Fragen stellen können. Eine kompetente Beratungsperson kann den Rahmen der Möglichkeiten aufzeigen und wichtige Impulse zur Lösung allfälliger Konflikte geben.

Nachfolge frühzeitig planen

Eine lebzeitige Betriebsübergabe ist anzustreben, denn nur diese kann geplant und vorbereitet werden. Das Abwarten des Erbfalls bedeutet nicht nur auf den Tod zu warten, sondern den Übergabezeitpunkt dem Zufall zu überlassen. Nur zu Lebzeiten können die Generationen der Unternehmerfamilie eine gemeinsame Strategie verfolgen und einen einvernehmlichen Vertrag aushandeln. Der konkrete Übergabezeitpunkt wird dann unter Berücksichtigung betrieblicher Rahmenbedingungen und individueller Wünsche und Möglichkeiten festgelegt. So bleibt auch genügend Zeit, die notwendigen Dokumente und Unterlagen für den Betriebsleiterwechsel zu beschaffen.

Ausserfamiliäre Betriebsübergabe

Unter Umständen ist eine Nachfolge innerhalb der Familie nicht möglich oder sinnvoll – diese Situation ist nicht immer einfach zu lösen. Spezifische Fragen zur ausserfamiliären Hofübergabe werden in dieser Broschüre nicht abgehandelt. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, eine kompetente Fachberatung beizuziehen oder die Angebote spezifisch auf diese Ausgangslage ausgerichteter Beratungsinstitutionen zu nutzen.

2 Rechtliche Grundlagen

Bäuerliches Bodenrecht

Zentrale Gesetzesgrundlage zur Regelung von Kauf und Verkauf von landwirtschaftliche Gewerben und Grundstücken ist das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGG. Ziel dieses Gesetzes ist die Erhaltung von bäuerlichen Familienbetrieben zu tragbaren Bedingungen. Dazu enthält das BGG eine Reihe von erbrechtlichen Bestimmungen. Auch wenn eine lebzeitige Betriebsübergabe keinen Erbgang darstellt, müssen die entsprechenden Regelungen des BGG berücksichtigt werden, damit im Rahmen der späteren Erbteilung keine rechtlichen Schwierigkeiten auftauchen.

Die Kernbestimmungen des BGG zur Betriebsübergabe in der Familie lauten:

- Jeder Erbe kann im Erbgang die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit dem zugehörigen Betriebsinventar verlangen, wenn er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint. Das Gewerbe wird ihm dann zum Ertragswert (plus einer allfälligen Erhöhung für erhebliche Investitionen in den letzten 10 Jahren) angerechnet, das Inventar zum Nutzwert.
- Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so hat der selbstbewirtschaftende Erbe daran einen Zuweisungsanspruch zum doppelten Ertragswert, sofern er bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

Erbrecht

Das allgemeine Erbrecht wird im Schweizerischen Zivilgesetzbuch ZGB geregelt und bestimmt unter anderem, wer Erbe ist und einen Anspruch auf eine Erbschaft hat, zu welchem Anteil und Anrechnungswert dieser Anspruch geltend gemacht werden kann, aber auch in welcher Form und welchem Mass ein Erblasser über sein Vermögen verfügen darf.

Die gesetzliche Erbfolge bestimmt, wer wieviel erbt, sofern der Erblasser die Aufteilung seiner Erbmasse nicht mittels Testament oder Erbvertrag geregelt hat. So erhält zum Beispiel sein überlebender Ehegatte die Hälfte der Erbschaft, seine Nachkommen die andere Hälfte zu gleichen Teilen.

Der Erblasser kann aber mit seinem Willen eine andere Teilung vornehmen. Allerdings schreibt das Gesetz Mindestanteile vor, über die der Erblasser nicht frei verfügen kann. Der sogenannte Pflichtteil beträgt zum Beispiel für den überlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner die Hälfte des gesetzlichen Erbspruchs, mithin ein Viertel des Nachlasses.

Je nach Konstellation der Erben kann ein Erblasser also über die Weitergabe eines kleineren oder grösseren Teils seines Vermögens frei entscheiden. Diese sogenannte frei verfügbare Quote lässt sich via Testament oder Erbvertrag einem oder mehreren Begünstigten zuwenden

Begriffsklärungen

Die Auslegung zentraler Begriffe des BGG entscheidet darüber, in welcher Form und zu welchem Wert landwirtschaftliche Vermögensbestandteile zu Lebzeiten resp. im Erbfall weitergegeben werden können.

Ein Schlüsselbegriff des bäuerlichen Bodenrechts ist zum Beispiel das „Landwirtschaftliche Gewerbe“, für welches selbstbewirtschaftende Erben einen Zuweisungsanspruch zum Ertragswert haben. Ein solches liegt rechtlich dann vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- 1 Es besteht eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen.
- 2 Zur landesüblichen Bewirtschaftung dieser Gesamtheit ist mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig. Die Kantone können diese Anforderung bis auf ein Minimum von 0.6 SAK herabsetzen.

3 Form der Übergabe

Es hängt von verschiedenen Faktoren ab, in welcher Form der Betrieb von einer Generation an die nächste übergeben wird. Bis zum direkten Kauf des Grundeigentums resp. zur direkten Übernahme aus der Erbmasse und zur Übernahme der vollen unternehmerischen Verantwortung gibt es auch Zwischenstufen.

Zuweisung landwirtschaftlicher Gewerbe im Todesfall

Wenn sich in einer Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe befindet, hat ein selbstbewirtschaftender Erbe das Recht, dieses Gewerbe unter Anrechnung des Ertragswertes zu übernehmen, wenn er als Selbstbewirtschaftender dazu geeignet ist. Dieser Anspruch kann auch gegen den Willen der Miterben auf dem Gerichtsweg durchgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Man spricht dann von einer Zuweisung. Hinterlässt der Erblasser nur unmündige Erben, wird die Erbteilung aufgeschoben, bis entschieden werden kann, ob ein selbstbewirtschaftender Nachkomme das Landwirtschaftsgewerbe übernimmt.

Übergabe landwirtschaftlicher Gewerbe zu Lebzeiten

Die lebzeitige Betriebsübergabe kann im weitesten Sinne als vorweggenommene Erbteilung betrachtet werden. Das bedeutet, dass auch bei einer Abtretung zu Lebzeiten des Vorgängers die erbrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu beachten sind. Ohne das Vorhandensein dieser erbrechtlichen Artikel müssten lebzeitig übergebene landwirtschaftliche Objekte bei einer späteren Erbteilung zum Verkehrs- oder Marktwert in Anrechnung gebracht werden.

Vorstufen zur Betriebsübergabe

Auch wenn häufig gleich der Verkauf des Grundeigentums im Vordergrund steht, gibt es durchaus Situationen, in denen mit gutem Grund die Betriebsübergabe stufenweise erfolgt. Zu diesen Stufen gehören: Anstellung bei den Eltern, eigenverantwortliche Bewirtschaftung eines Betriebszweigs, Generationengemeinschaft oder Pacht des Familienbetriebs. Diese Übergangsformen zur vollen Betriebsübernahme ermöglichen dem Nachfolger, in seine Aufgabe hineinzuwachsen, das für den Kauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft nötige Kapital anzusparen oder allenfalls Teile Betriebs (insbesondere Inventar) bereits im Voraus zu erwerben.

4 Der Kaufpreis

Das Bäuerliche Bodenrecht BGGB setzt für die Bestimmung des Anrechnungswerts landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke rechtliche Grundsätze und verbindliche Richtlinien fest. Um den Kaufpreis für die Übergabe in der Familie bestimmen zu können, müssen folglich die verschiedenen Bestandteile einer landwirtschaftliche Liegenschaft regelkonform bewertet werden.

Das landwirtschaftliche Gewerbe

Der selbstbewirtschaftende Erbe hat den gesetzlichen Anspruch, das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert zu übernehmen. Der landwirtschaftliche Ertragswert wird nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung ermittelt. Deshalb sollte bei Hofübergaben immer ein aktueller Ertragswert gemäss gültiger Schätzungsanleitung bestimmt werden.

Der Ertragswert kann allenfalls erhöht werden, wenn ein Überschuss an Erbschaftspassiven vorliegt oder besondere Umstände dies rechtfertigen (höherer Ankaufswert des Gewerbes, erhebliche Investitionen in den letzten zehn Jahren). Verzichtet der Vorgänger auf die Erhöhung des Anrechnungswertes, können die anderen Erben nach seinem Ableben eine Korrektur verlangen, falls die Pflichtteile verletzt worden sind.

Landwirtschaftliche Grundstücke

Bei Einzelgrundstücken, die nicht zu einem Gewerbe gehören, kann ein Erbe die Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, sofern er bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, das sich im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich befindet. Unter landwirtschaftlichen Grundstücken versteht man auch überbaute Grundstücke mit Wohn- und Ökonomiegebäuden, deren Gesamt-SAK-Faktor unter 1.0 SAK liegt. Wohnhäuser auf landw. Grundstücken müssen dabei zum Verkehrswert angerechnet werden.

Das Inventar

Das landwirtschaftliche Inventar ist dem selbstbewirtschaftenden Übernehmer zum Nutzwert zu übergeben, der in seinem Wesen dem Ertragswert entspricht. Zwischen der Bewertung des Inventars in der Buchhaltung und gemäss Bodenrecht bestehen erhebliche Unterschiede. Für die Betriebsübergabe hat die Bewertung nach Bodenrecht zu erfolgen, die Buchhaltungswerte sollten nicht einfach übernommen werden.

Nichtlandwirtschaftliche Objekte

Nichtlandwirtschaftliche Objekte (wie z.B. Handyantennen, vermietete Dachflächen für Solaranlagen oder Gebäude, die nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten dienen), die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, sind nicht im landwirtschaftlichen Ertragswert enthalten. Sie sind nach dem zukünftig zu erwartenden Netto-Geldertrag (Barwert) zu schätzen, der sich je nach Objekt unterschiedlich errechnet.

Bauland

Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, können zum Ertragswert übernommen werden. Es dürfen nur Flächen angerechnet werden, welche zwingend notwendig sind wie Laufhöfe zu Anbindeställen, nicht aber Weideland. Spezialzonen für die Tierhaltung oder Gewächshausanlagen sind ebenfalls dem BGGB unterstellt und gelten nicht als eigentliche Bauzonen.

Nebengewerbe und Nebenbetriebe

Bei Bewertung landwirtschaftlicher Gewerbe mit Nebengewerben resp. Nebenbetrieben muss genau abgeklärt werden, um welche Nebenaktivität es sich handelt, denn ihre Bewertung ist fundamental verschieden:

Nebengewerbe (Restaurants, Getreidemühlen, Sägereien etc.), die schon vor dem 1. September 2000 auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe ausgeführt wurden und von diesem nicht abgetrennt werden können, sind zum Verkehrswert zu bewerten.

Nebenbetriebe sind erst seit September 2000 möglich: Es handelt sich dabei um nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten, die nach Raumplanungsrecht Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes bilden und von diesem nicht abgetrennt werden dürfen. Sie sind zum nichtlandwirtschaftlichen Ertragswert zu bewerten.

5 Situation des Käufers

Der Käufer muss den Hof selbständig führen und auf eigene Verantwortung bewirtschaften. Zur Vorbereitung dieser Herausforderung gehören insbesondere die Ersparnisbildung sowie die Festigung der beruflichen und sozialen Kompetenzen. Dieser Reifungsprozess kann sich in verschiedenen Phasen vollziehen, wobei eine solide Berufsausbildung die Grundvoraussetzung bildet.

Mitarbeit im Betrieb

Durch die Mitarbeit auf dem elterlichen Betrieb lernt der künftige Käufer den Betrieb und sein Umfeld bestens kennen. Rechtlich entsteht dabei ein Anstellungsverhältnis, bei dem beide Parteien die Bedingungen und den marktüblichen Lohn festlegen müssen. Lohnbestandteil sind auch Leistungen für Kost und Logis im Haushalt der Eltern. Kann der Betrieb eine zusätzliche Arbeitskraft nicht finanzieren, bleibt diese Möglichkeit verwehrt oder ist auf wenige Monate zu beschränken (ähnlich Praktikum).

Im Idealfall wird dem mitarbeitenden Familienmitglied regelmässig der volle Lohn ausbezahlt, unter Verrechnung von Kost, Logis und Haushaltsarbeit. Ist die Auszahlung eines Barlohnes aus Liquiditätsgründen nicht möglich, kann ein Darlehen (sogenannte Lohngutschrift) vereinbart werden, welches verzinst wird und vom Nachfolger zur Finanzierung der Betriebsübernahme eingesetzt werden kann. Erhält das mitarbeitende Familienmitglied neben Koste und Logis lediglich ein Taschengeld, entsteht der sogenannte Lidlohn, der beim Verlassen des Haushalts oder spätestens bei Erbteilung des Lidlohnschuldners geltend gemacht werden kann. Lidlohnverhältnisse bringen eine Reihe gravierender Nachteile und sollten vermieden werden.

Selbständige Erwerbstätigkeit

Das Ziel des künftigen Nachfolgers, sein eigener „Herr und Meister“ zu werden, kann vor der eigentlichen Betriebsübernahme auf dem elterlichen Betrieb in verschiedenen Vorstufen geübt werden, sei es mit eigenem Betriebszweig auf dem elterlichen Betrieb oder durch Kooperation mit dem bisherigen Betriebsleiter. Von der Miete oder Pacht einzelner Betriebsteile über die Gemeinschaft eines einzelnen selbständigen Betriebszweigs mit dem elterlichen Hauptbetrieb bis zur Generationengemeinschaft ist alles möglich.

Ziel Betriebsübernahme

Der Käufer muss sich im Klaren darüber sein, wie er den Betrieb führen will und welche Rollen er, seine Partnerin, seine Eltern und die übrige Familie übernehmen sollen. Ein wichtiges Planungsinstrument dazu ist ein Betriebskonzept, welches den künftigen Betriebserfolg in Szenarien vorausplant (z.B. als bester, mittlerer und schlechtesten Fall). Selbst im schlechtesten Szenario darf die Existenz des Unternehmens nicht in Gefahr geraten.

Die Hofübernahme muss für den Nachfolger finanzier- und tragbar sein und sollte auf Stabilität und langfristigen Erhalt des Betriebs ausgerichtet sein. Zur Finanzierung stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung: Eigene Ersparnisse, Mittel der beruflichen Vorsorge, Privatdarlehen der Eltern oder Verwandten, Kredite von Bund und Kantonen (Starthilfen und Investitionshilfen), Hypotheken und andere Bankkredite, gemeinnützige Gesellschaften und Stiftungen, alternative Finanzierungsmodelle (Crowdfunding etc.).

Der Gesetzgeber hat als Massnahme gegen die Überschuldung von Landwirtschaftsbetrieben die Belastungsgrenze im BGGB eingeführt. Sie entspricht dem um 35% erhöhten Ertragswert und setzt eine Obergrenze für grundpfandgesicherte Kredite für Landwirtschaftsgewerbe fest, die nur für Starthilfen sowie für Investitions- und Betriebshilfekredite überschritten werden darf.

6 Situation des neuen Betriebsleiterpaars

In gut funktionierenden Partnerschaften werden Betriebsführung, Investitionen und Unternehmensstrategie gemeinsam diskutiert, entschieden und mitgetragen. Aus diesem Grund müssen die rechtlichen und finanziellen Konsequenzen der Betriebsübernahme beiden Seiten bekannt sein. Die Diskussion um das rechtliche Fundament des Zusammenlebens schärft das Verständnis für Partner oder Partnerin und hilft, wichtige Entschiede mit mehr Überzeugung zu fällen.

Für Eheleute

Die Ehe ist eine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft. Wenn die Ehegatten mit einem Ehevertrag keinen anderen Güterstand (Gütertrennung oder Gütergemeinschaft) wählen, gilt der ordentliche Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Bei Scheidung oder Trennung resp. beim Tod eines Partners kommt es zur sogenannten güterrechtlichen Auseinandersetzung: die Gütermassen der beiden Ehepartner werden wieder aufgeteilt. Je nach Güterstand setzen sich die Gütermassen der Ehepartner unterschiedlich zusammen und werden auch unterschiedlich verwaltet und wieder aufgeteilt.

Was vermeintlich einfach tönt, ist in der Praxis kompliziert, denn das Vermögen liegt nie still auf dem Konto, ohne dass davon weggenommen und wieder hinzugetan wird. Um jederzeit klare Verhältnisse sicherzustellen, empfiehlt sich darum, Belege für Eigengut und finanzielle Beteiligungen am Vermögen des anderen Partners gut aufzubewahren, eine gemeinsame Liste über die Herkunft der Mittel für Investitionen nachzuführen, grössere Beträge mit Darlehensverträgen zu sichern und je ein eigenes Bankkonto zu behalten.

Zusammenleben ohne Trauschein

Ist das Betriebsleiterpaar unverheiratet, sollte das Zusammenleben rechtlich durch einen Konkubinatsvertrag geregelt werden. Ziel: Beide Partner können je getrennt für sich alleine ein ausreichendes Einkommen erwirtschaften. Für unverheiratete Paare gibt es weder güterrechtliche Ansprüche noch eine gesicherte Beteiligung am Erbe des anderen. Soll der Partner im Todesfall begünstigt werden, ist dazu ein Erbvertrag oder Testament nötig.

Gemeinsam Arbeiten und Leben

Wie der Betrieb geführt wird und wer welche Arbeiten verrichtet, ist sehr individuell. Es lassen sich vorwiegend folgende Situationen unterscheiden:

Einzelunternehmen: Der Landwirt führt den Betrieb alleine und tritt auch nach aussen als alleiniger Unternehmer auf.

Zusammenarbeit mit Arbeitsvertrag: Die Ehefrau (nicht Eigentümerin des Betriebs) ist als Angestellte auf dem Landwirtschaftsbetrieb tätig und erhält für Ihre Mitarbeit einen Lohn.

Gemeinschaft: Die Bäuerin ist mit ihrem Mann zusammen selbständig erwerbstätig und hat volles Mitspracherecht.

Beteiligung über Kapitalgesellschaft: Der Landwirtschaftsbetrieb wird durch eine AG oder GmbH geführt, an welcher beide Partner beteiligt sind und bei der das Ehepaar angestellt ist.

7 Situation des Verkäufers

Es ist keine leichte Aufgabe, den Betrieb loszulassen und einem Nachfolger zu übergeben. Aber es lohnt sich, die Vorbereitung des Generationenwechsels früh genug anzupacken, auch wenn man Mitte Fünfzig noch lange nicht ans Aufhören denkt. So gewinnt man ausreichend Zeit, um nicht nur passende Sachlösungen für die Betriebsübergabe zu finden, sondern auch deren emotionalen Herausforderungen zu bewältigen.

Betriebsübergabe ist ein langer Prozess

Der effektive Verkauf des Betriebs ist zwar ein wichtiger Schritt, aber eben nur ein Schritt auf dem langen Weg der Betriebsübergabe. Um diesen Prozess erfolgreich umzusetzen, müssen sich Unternehmer, Nachfolger und Familie ihrer persönlichen Vorstellungen, Interessen, Werte und Zukunftspläne bewusst werden.

Wichtig ist, dass der Verkäufer diese Aufgabe selber in die Hand nimmt und damit frühzeitig beginnt. Dann können die beiden Parteien und die Familie die Zeit bis zum effektiven Wechsel nutzen, um die Übergabe so vorzubereiten, dass die Interessen aller beteiligten Personen gebührend berücksichtigt werden können. Sollten diese langen Verhandlungen nicht ins Stocken geraten, muss der Prozess aktiv gestaltet und mit klaren Aufgabenteilungen und Terminvereinbarungen gesteuert werden.

Rahmenbedingungen des BGBB

Der Eigentümer kann über sein Eigentum grundsätzlich frei verfügen. Das bürgerliche Bodenrecht schreibt aber vor, wem (Selbstbewirtschafter) und zu welchem Preis (i.d.R. zum Ertragswert) der Betrieb zu übergeben ist, und es sichert den Familienbetrieb durch weitere gesetzliche Einschränkungen. Auch wenn der Betrieb an einen Nachkommen weitergegeben werden soll, sind diese Rechte zu beachten.

Die Begünstigung des selbstbewirtschaftenden Nachfolgers durch das Ertragswertprinzip wird durch eine Reihe von Sicherungsmassnahmen begleitet. Dazu gehören folgende Regelungen:

Der Ertragswert kann bei Vorliegen bestimmter Umstände angemessen erhöht werden.

Beim Verkauf des Betriebs (i.d.R. inkl. Familienwohnung) ist die Zustimmung des Ehegatten notwendig.

Der Verkäufer sollte sich ein vertragliches Rückkaufsrecht sichern für den Fall, dass der Nachfolger die Selbstbewirtschaftung aufgibt.

Bei lebzeitigem Verkauf muss ein vertragliches Gewinnanspruchsrecht vereinbart werden, damit ein Unternehmer die zum Ertragswert übernommenen Grundstücke nicht zum eigenen Gewinn weiterverkaufen kann.

Die Geschwister und Geschwisterkinder erhalten bei einem allfälligen Verkauf an eine Drittperson in den ersten 25 Jahren ein Vorkaufsrecht, sofern sie die Eignung als Selbstbewirtschafter erfüllen.

Aufgaben, Aufgabenteilung

Die Erfahrung zeigt, dass das Loslassen der langjährigen Tätigkeit als selbständiger Landwirt nicht leicht fällt. Deshalb muss sich der Betriebsinhaber frühzeitig Gedanken machen über Aufgaben und Aktivitäten, die er nach der Betriebsübergabe weiter pflegen, neu entdecken oder ausbauen will. Wer offen ist für Neues, der trägt die Veränderungen leichter und mit Würde.

8 Situation des Verkäuferehepaars

Das bäuerliche Bodenrecht begünstigt den selbstbewirtschaftenden Erben. Deshalb sollten von Anfang an alle Familienmitglieder in den Prozess der Hofübergabe miteinbezogen werden.

Fairness

Der Spagat zwischen Erhalt des Unternehmens, ausreichender Vorsorge für das ehemalige Betriebsleiterpaar und Fairness gegenüber allen Kindern ist eine Herausforderung. Eine faire Lösung braucht konsensfähige Entscheide, die auf Vertrauen und Kompromissbereitschaft abstellen. Dieses Fundament sichert den Fortbestand des Familienunternehmens besser als jeder kurzfristig erreichte Vorteil: Ein gutes Verhältnis unter den Familienmitgliedern stärkt den Betrieb und kann von unschätzbarem Wert sein. Nicht nur in finanzieller Hinsicht, sondern auch als persönliches Netzwerk, auf das in schwierigen Zeiten Verlass ist.

Schutz und Ausgleich im BGBB

Wenn ein Nachkomme die landwirtschaftliche Liegenschaft aus einer Erbschaft übernimmt, sind seine Miterben durch das gesetzliche Gewinnanspruchsrecht geschützt. Ausserdem sieht das BGBB im Erbfall neben einem Rückkaufsrecht auch Kaufrecht und Vorkaufsrechte für Verwandte vor, so dass das landwirtschaftliche Gewerbe möglichst in der Familie erhalten werden kann.

Bei einer lebzeitigen Übergabe mischt sich der Gesetzgeber wenig in die Belange der Familie ein. Das Gute daran: Die Parteien können den Vertrag an ihre besondere Situation anpassen und präzisieren. Insbesondere sollten vertraglich unbedingt ein Rückkaufsrecht für den Verkäufer sowie ein Gewinnanspruchsrecht für das Verkäuferehepaar und dessen Erben vereinbart werden.

Kritische Hinweise zum Güterrecht

Die Zustimmung der Ehefrau zum Kaufvertrag bedeutet nicht automatisch auch einen gänzlichen Verzicht auf ihre güterrechtlichen Forderungen, welche spätestens im Todesfall des Eigentümer-Ehegatten fällig werden. Oft wird dieser Aspekt ignoriert und im Extremfall die Ehefrau und Mutter nicht einmal an den Diskussionen um die Betriebsübergabe beteiligt. Zugunsten klarer Verhältnisse ist es zwingend, im Zeitpunkt der Betriebsübergabe die güterrechtlichen Ansprüche zu berechnen und in die Diskussion einzubeziehen.

Güterrechtliche Aspekte bei der Hofübergabe

Anlässlich des Betriebsverkaufs kann laut Art. 206 und 209 ZGB der Nichteigentümer-Ehegatte die Sicherstellung oder Herausgabe seiner güterrechtlichen Ersatzforderungen verlangen. Die meisten Landwirte und Nachkommen dürften erstaunt sein, wenn sie erkennen, dass vom Ehegatten ebenfalls viel Geld in den Betrieb investiert wurde. In manchen Fällen könnte aber ein voller Ausgleich der güterrechtlichen Forderungen des Ehegatten zu untragbaren Bedingungen für den Nachfolger führen. Trotzdem wäre es falsch, nicht darüber zu verhandeln und zu beraten. Ein Verzicht zugunsten des Hofnachfolgers sollte dann mindestens mit einer güter- und erbrechtlichen Besserstellung des Ehegatten kompensiert werden.

Wohnen und Leben

Als Wohnlösung bieten sich dem Verkäufer-Ehepaar verschiedene Optionen an: Nutzniessung, Wohnrecht, Miete – oder Wegzug. Die Eltern möchten häufig weiterhin auf dem Betrieb wohnen und mitarbeiten. Aber diese Tradition kann auch Generationenkonflikte auslösen. Darum lohnt es sich, diese Frage sehr sorgfältig zu regeln. Bei Weiterarbeit auf dem Hof steht der Lohn meist nicht an vorderster Stelle. Ein Arbeitsvertrag ist trotzdem zu empfehlen: Übersteigt die Arbeitsleistung das Niveau eines Freundschaftsdienstes, sollte eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden. Dies gilt auch für Haushaltarbeit und Kinderbetreuung.

Haushaltsbudget, Tragbarkeit

Die Betriebsübergabe muss auch für die abtretende Generation wirtschaftlich tragbar sein. Ein Budget, das die neue Situation bei Einnahmen (Lohn, Vermögensertrag, Renten etc.) und Ausgaben (Steuern, Versicherungen, Haushalt, Freizeit etc.) erfasst, dient zur Prüfung der Ausgangslage. Ziel ist ein selbstbestimmtes und würdiges Leben im Alter, dauernde Abhängigkeit von Sozialleistungen oder Kindern ist zu vermeiden.

9 Rechtliche Absicherung des Wohnens auf dem Hof

Um Generationenkonflikte zu vermeiden lohnt sich eine sorgfältige Regelung der Wohnsituation der Eltern.

Wirtschaftliche Ausgangslage

Beide Parteien, Verkäufer und Käufer, haben den Anspruch, sich lieber nicht zu lange zu binden und in der Zukunft möglichst frei zu sein. Trotzdem stellt sich die Frage zur Wohnform der Verkäufer bei fast jeder Betriebsübergabe. Eine Standardantwort ist nicht möglich. Die passende Lösung richtet sich an zwei Hauptkriterien aus: Der persönlichen Einstellung der Betroffenen und den rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten.

In der Vergangenheit konnten sich viele abtretende Bauernhepaare keine Wohnung ausserhalb des Hofes leisten. Dank dem Ausbau von Sozialversicherungen und privater Vorsorge muss heute die Wohnregelung im Alter oft nicht mehr auf die Existenzsicherung ausgerichtet werden.

Die persönliche Einstellung betrifft sowohl Verkäufer- wie Käuferschaft. Häufig ist die Ausgangslage klar: Die Betroffenen können sich ein Zusammenleben auf dem Hof vorstellen oder eben nicht. Vorbehalte gegen ein Miteinander auf dem Hof sind besonders zu beachten. Dann ist vielleicht ein einfacher Mietvertrag vorzuziehen, welcher eine unkomplizierte Veränderung der Wohnsituation zulässt.

Rechtliche Ausgangslage

Das bäuerliche Bodenrecht sieht vor, dass der überlebende Ehegatte im Rahmen einer Erbteilung ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht auf Anrechnung an seine Ansprüche verlangen kann, wenn die Umstände es zulassen. Gegen Nutzniessungs- oder Wohnrecht können objektive Gründe sprechen wie fehlender Wohnraum, nicht vollständig getrennte Wohneinheiten, aber auch subjektive Gründe wie Unverträglichkeit der Parteien. Hauptunterschied zwischen den beiden Rechtsformen: Ein Wohnrecht kann nur selbst genutzt werden, der Nutzniesser hingegen kann das Wohnobjekt auch an Dritte vermieten.

Rechtliche Formen für das Wohnen auf dem Hof

Je mehr sich die gewählte Rechtsform (von Miete bis Eigentum) einem Eigentumsverhältnis annähert, umso fester ist die gegenseitige Bindung. Damit wird die rechtliche Sicherheit für die Begünstigten gestärkt, andererseits aber auch eine vorzeitige Auflösung erschwert oder verunmöglicht, sofern nicht beide Parteien sich finden können.

Wer ist für welchen Unterhalt zuständig

Je nach gewählter Regelung muss der Nutzungsberechtigte einen Anteil von Unterhalts- und Nebenkosten selbst tragen, der Eigentümer hingegen trägt natürlich alles selbst.

Begrenzung Wohnrecht/Nutzniessung auf Aktivitätsdauer

Nutzniessung und Wohnrechte, die nicht vertraglich befristet werden, gelten im Grundsatz bis zum Ableben der berechtigten Person. Wohnrechte enden aber meist vor dem Ableben bzw. werden vorher aufgegeben. Verlassen die Eltern die Wohnrechtswohnung, gilt das Wohnrecht trotzdem bis zu deren Ableben und ist kaum vorzeitig auflösbar. Dem kann entgegengewirkt werden, indem das Wohnrecht auf eine feste Dauer oder auf Aktivitätsdauer begrenzt wird.

Abgeltungslösung

Unabhängig davon, welche Wohnformvariante gewählt wird, stellt sich die Frage nach der Entschädigung für den Käufer durch den Verkäufer und zukünftigen Nutzer der Wohnung. In Frage kommen: Periodische Abgeltung, einmaliger Abgeltung oder Darlehensfinanzierung. Für einen Entscheid über die Abgeltungslösung braucht es klärende Gespräche zwischen den Parteien.

Auflösung

Eine vorzeitige Auflösung der vereinbarten Wohnnutzung ist beim Mietvertrag einfach möglich, da er unter Einhaltung von Kündigungsfrist und –termin einseitig kündbar ist. Bei den im Grundbuch eingetragenen Nutzniessungs- und Wohnrechten, welche mit einer einmaligen Abgeltung finanziert worden sind, ist eine

Auflösung wesentlich schwieriger oder sogar unmöglich, wenn die berechtigte Partei nicht einlenkt. Oftmals steht einer Löschung der Dienstbarkeit der Streit um den Wert der Auflösung entgegen. Es ist daher sehr ratsam, im Kaufvertrag zu regeln, wie eine vorzeitige Beendigung der Dienstbarkeit finanziell behandelt werden soll.

Nebenkosten

Im Zusammenhang mit der Abgeltung von Wohnrechten sind oft auch Nebenleistungen zu bewerten. Wenn immer möglich sollten diese nach effektivem Verbrauch periodisch abgerechnet werden, denn wenn man sie nach Richtwerten bestimmt, können Unstimmigkeiten auftreten.

Periodische Abgeltung der Nebenkosten

Ideal ist es, die Nebenkosten periodisch abzurechnen und nicht an die Wohnrechtsabgeltung zu koppeln. So kann den sich ändernden Bedürfnissen der Berechtigten Rechnung getragen werden. Auch im Hinblick auf eine spätere Auflösung des Wohnrechts oder auf allfällige Ergänzungsleistungen ist es von Vorteil, die Nebenkosten periodisch abzurechnen.

10 Versicherungsaspekte bei der Hofübergabe

Eine Hofübergabe wirft auch Versicherungsfragen auf. Im konkreten Einzelfall ist der Einbezug einer landwirtschaftlichen Versicherungsberatung unbedingt zu empfehlen.

Warum ist eine Überprüfung und Anpassung des Versicherungsschutzes wichtig?

Sowohl die Risikosituation als auch die Risikofähigkeit unterscheiden sich deutlich zwischen der übernehmenden und der abtretenden Generation. Beim Hofübernehmer steht der Risikoschutz für Invalidität und Tod im Vordergrund, beim Hofabtreter die Finanzierung des Ruhestandes.

Auseinanderhalten schafft Klarheit

Auf einem Landwirtschaftsbetrieb ist eine Vielzahl von Versicherungspoliceen vorhanden. Um die Übersicht zu behalten, hilft die Unterscheidung zwischen Personen-, Sach- und Vermögensversicherungen. Eine weitere Hilfestellung im «Versicherungsdschungel» bietet die Aufteilung in private und betriebliche Versicherungen.

Personenversicherungen des Hofübernehmers und seiner Familie

Im Vordergrund steht der Aufbau eines bedarfsgerechten Risikoschutzes für die Betriebsleiterfamilie und die Absicherung des Landwirtschaftsbetriebes, damit dieser auch nach einem Schicksalsschlag in der Familie gehalten werden kann. Dazu gehören: Einschluss Unfallrisiko in der obligatorischen Krankenpflegeversicherung, Taggeldversicherung sowie Invaliditäts- und Todesfallleistungen.

Ob zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme der Aufbau einer Altersvorsorge Sinn macht, ist im Einzelfall zu prüfen. Es gilt der Grundsatz «Risiko vor Sparen». In der Regel werden die vorhandenen Mittel in den Aufbau von Betrieb und Familie investiert und sind nicht für die zweite oder dritte Säule verfügbar.

Personenversicherungen der Hofabtreter

Bei der abtretenden Generation geht es um die Anpassung des Risikoschutzes, die Anmeldung für die staatlichen Sozialversicherungen sowie den Bezug von allfälligen Guthaben der zweiten resp. dritten Säule. Zu einer umfassenden Finanzplanung des Ruhestandes gehört aber auch die Berücksichtigung folgender Aspekte: Erlös aus Hofübergabe, Wohnsituation, Steuerfolgen der Hofübergabe, Absicherung des Ehepartners. Ausserdem kann in der Regel mit der Betriebsübergabe auch der Risikoschutz (Taggeld, Invalidität, Todesfall) für die abtretende Generation angepasst werden.

Übrigens: Wenn die abtretende Generation ihren Ruhestand proaktiv gestalten will, darf die Altersvorsorge nicht erst beim Erreichen des Pensionsalters ein Thema werden. Spätestens ab Alter 50 sollte man sich mit der Planung des dritten Lebensabschnittes auseinandersetzen.

Sach- und Vermögensversicherungen

Die Vorgängergeneration hat für den Betrieb bereits verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Laut Gesetz gehen beim Eigentümerwechsel die Verträge betrieblicher Sach- und Vermögensversicherungen auf den neuen Eigentümer über. Allerdings können sowohl der neue Eigentümer wie das Versicherungsunternehmen solche Verträge nach dem Eigentümerwechsel kündigen. Die private Hausratversicherung, die Privathaftpflichtversicherung, die Privatrechtsschutzversicherung, die Motorfahrzeugversicherung des Privatautos sowie weitere private Versicherungen (z.B. Reiseversicherung) bleiben hingegen bei der abtretenden Generation.

Versicherungen der Angestellten

Die abtretende Generation kündigt die Versicherungen der Betriebsangestellten (Unfall, Vorsorge, Krankentaggeld etc.) zum Zeitpunkt der Hofübergabe. Der neue Betriebsleiter muss diese Versicherungen neu abschliessen, um den obligatorischen Versicherungsschutz für die familienfremden Angestellten sicherzustellen.

Gesamtversicherungsberatung

Wie eingangs erwähnt, erklären die obigen Ausführungen lediglich die wichtigsten Aspekte und Grundsätze. Nur eine Gesamtversicherungsberatung für den Hofübernehmer und die abtretende Generation durch einen landwirtschaftlichen Versicherungsspezialisten gewährleistet einen korrekten Versicherungsschutz für alle.

11 Steuern und Hofübergabe

Die meisten Landwirtschaftsbetriebe sind als Einzelunternehmen oder Personengesellschaften organisiert. Juristische Personen sind in der Schweizer Landwirtschaft (noch) selten. Darum werden nachfolgend nur die Steuerfolgen selbstständig erwerbstätiger Personen behandelt. Auf eine Reihe kantonaler Steuern, die ebenfalls von Bedeutung sind, kann nicht eingegangen werden.

Steuerlich beinhaltet die Hofübergabe einerseits den Kauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft mit anschliessender Aufnahme der selbständigen Erwerbstätigkeit durch den Käufer, andererseits den Verkauf und die Geschäftsaufgabe des bisherigen Betriebsinhabers. Die Verpachtung wird gesondert betrachtet.

Vermögenszuwachs wird besteuert

Das Prinzip der Besteuerung von Selbstständigerwerbenden ist einfach: Die Vermögensvermehrung (weil Geschäftsvermögen) wird als Einkommen besteuert. Allerdings kompliziert sich die Sache durch Ausnahmen, Aufschubmöglichkeiten und privilegierte Besteuerung sowie durch diverse kantonale Eigenheiten.

Zwei unterschiedliche Steuersysteme

Im monistischen System unterliegt der auf Grundstücken erzielte Wertzuwachs immer der kantonalen Grundstückgewinnsteuer, die wiedereingebrachten Abschreibungen hingegen der Einkommenssteuer. Beim dualistischen System unterliegt der gesamte auf Grundstücken erzielte Kapitalgewinn (Wertzuwachs- und Buchgewinn) der Einkommenssteuer, wozu allerdings Ausnahmeregelungen bestehen.

Ausserordentliche Erträge

Liquidationsgewinne aus Verkauf, Verpachtung oder Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit gehören zum ausserordentlichen Ertrag aus selbständiger Erwerbstätigkeit und somit zum steuerbaren Einkommen.

Verlustverrechnung

Bei der Hofübergabe kann es aber auch zu Liquidationsverlusten kommen (Buchwert höher als Verkaufspreis). Verluste im Bereich Liegenschaften dürfen dabei mit Liquidationsgewinnen sowie unter Umständen auch mit dem übrigen Einkommen verrechnet werden.

Besteuerung des Liquidationsgewinns

Ein Liquidationsgewinn kann in mehrere Teilgewinne aufgegliedert und diese separat der Besteuerung zugeführt werden, wobei teilweise privilegierte Steuersätze gelten. Voraussetzung dazu ist unter anderem die erstmalige und definitive Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit nach Vollendung des 55. Altersjahrs.

Grundstückgewinn

Grundstückgewinne setzen einen Wertzuwachs und dessen Realisierung voraus. Als Gewinn wird dabei jener Teil von der Grundstückgewinnsteuer erfasst, der die Anlagekosten übersteigt. Der Bund erhebt keine Grundstückgewinnsteuer. Nach kantonalem Recht wird die Grundstückgewinnsteuer bei Erbvorbezug, Schenkung, Erbteilung und bei Übertragung an Ehegatten aufgeschoben.

Verkauf

Wird die gesamte landwirtschaftliche Liegenschaft durch den Eigentümer veräussert, handelt es sich um eine Liquidation. Dies gilt selbst dann, wenn Teile zurückbehalten und im Rahmen des Verkaufsprozesses ins Privatvermögen überführt werden. Dabei werden die Abschreibungen als Liquidationsgewinn besteuert.

Aufschub bei Verpachtung

Landwirtschaftliche Liegenschaften werden i.d.R. nicht ins Privatvermögen überführt und verbleiben im Geschäftsvermögen, sofern das ganze Gewerbe, welches sich vorher rechtmässig im Geschäftsvermögen befand, verpachtet und die Geschäftstätigkeit aufgegeben wird.

Steuerplanung erspart viel Müh und Not

Jeder Fall ist individuell zu betrachten. Um aber eine steueroptimale Lösung erzielen zu können, muss ein Planungshorizont von mindestens fünf, besser zehn Jahren vorhanden sein. Darum: Hofübergabe und die dazugehörige Vorsorge- und Steuerplanung nicht erst kurz vor Erreichen des Pensionsalters angehen!

Exkurs 1: Wohnsituationsbesteuerung im Geschäftsvermögen

Je nachdem, ob für die hofübergabende Generation die Wohnsituation mit einer Miete, einem Wohnrecht oder einer Nutzniessung geregelt wird, ergeben sich unterschiedliche steuerliche Konsequenzen.

Exkurs 2: Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke im Geschäftsvermögen

Der Gewinn aus der Veräußerung oder Überführung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ins Privatvermögen wird mit der Einkommenssteuer erfasst und untersteht damit auch den Sozialversicherungsabgaben. Selbst wenn die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (insb. Bauland) nicht veräußert werden und der Liquidationsgewinn in diesem Fall milder besteuert wird, können die Forderungen von Steuerverwaltung und Sozialversicherung zusammen kaum bezahlt werden.

12 Anhänge

Die Materialsammlung der Broschüre „Betriebsübergabe in der Familie“ bietet eine nützliche Sammlung von Quellen und Links, Vertragsvorlagen und Checklisten

Anhang 1: Nützliche Tipps und Unterlagen

Enthält Hinweise für weiterführende Literatur und Links mit Bezugsquellen zu den folgenden Stichworten: Bodenrecht, Ehe und Partnerschaft, Familie, Kostgeld, Lohn, Pacht, Privatverbrauch, überbetriebliche Zusammenarbeit, Versicherung, Bauen, Maschinen, spezielle Formen der Betriebsübergabe.

Anhang 2: Beispiel Betriebsübergabevertrag

Mustervertrag für die Betriebsübergabe zum Weiterbearbeiten und Anpassen an die individuellen Bedürfnisse als Download im Wordformat.

Anhang 3: Beispiel Inventarkaufvertrag

Mustervertrag für den Inventarverkauf zum Weiterbearbeiten und Anpassen an die individuellen Bedürfnisse als Download im Wordformat.

Anhang 4: Checkliste Betriebsübergabe

Wichtigen Massnahmen und Aktivitäten für den Prozess der Betriebsübergabe Schritt für Schritt erklärt. Behandelte Themen: Vorbereitung innerhalb der Familie, Bereitstellung von Unterlagen für Beratungsgespräch, Überprüfung der Versicherungen, Meldung der Hofübergabe, Eherechtliche Vereinbarungen.

Anhang 5: Merkmale Generationenwechsel

Wird etwas nicht diskutiert, so geht jeder von einer Annahme aus. Diese kann richtig sein, aber auch völlig danebenliegen. Deshalb gilt: Darüber sprechen, zuhören und gemeinsam mit allen Beteiligten Lösungen finden. So entstehen tragfähige Vereinbarungen, die im Alltag Bestand haben. Von Zeit zu Zeit checken, ob es noch stimmt für alle. Es gibt keine Patentrezepte. Passende Lösungen müssen für jeden Betrieb individuell gesucht werden. Die Merkmale beleuchten eine Vielfalt von praxisnahen Themen: Herausforderungen des Zusammenlebens der Generationen werden besprochen: Betroffene benannt, Diskussionspunkte und Spezialaspekte aufgelistet, ideale Zeitpunkte für Gespräche empfohlen.