

**HOFÜBERGABE (2/2):** Der Finanzierungsplan zeigt, wie die Investitionen bezahlt werden

# So lässt sich ein Hof finanzieren

Mit welchen Mitteln kann ein (ausserfamiliärer) Hofkauf finanziert werden? Ersparnisse, Hypotheken, Starthilfedarlehen, Investitionskredite und Stiftungsgelder sind die wichtigsten Finanzierungsquellen.

ADRIAN HALDIMANN

Fehlt eine innerfamiliäre Nachfolge, bedeutet die Weitergabe des Hofes an «Fremde» ein ausserordentliches Engagement. Leider ist die ausserfamiliäre Hofübergabe geprägt von Mythen, Vorurteilen und Hindernissen. Oft hört man, dass es der Landwirtschaft an Nachwuchs mangle. Doch das Gegenteil ist der Fall. Viele junge, gut ausgebildete, motivierte Landwirte ohne Hof suchen einen Betrieb. Dass dem so ist, bestätigte sich am Kurs «Hofkauf ausserhalb der Familie – Fokus Finanzierung» am Inforama in Münsingen BE, als die Teilnehmenden ihre Situation und ihre Ziele schilderten.

## Mittelbedarf klären

Die Finanzierung ist vielfach bei einem Hofkauf ein Hindernis. Kursleiter Markus von Gunten betonte, dass es alleine mit dem Kauf nicht gemacht sei und den Folgekosten häufig zu wenig Beachtung geschenkt werde. Wohnungsanierungen, eine Erneuerung der Heizung oder Stallanpassungen sind Beispiele, die Folgekosten verursachen und die beim Mittelbedarf vor dem Kauf eingerechnet werden müssen. Zum Mittelbedarf zählen neben dem Kaufpreis der Liegenschaft und des Inventars die Liquiditätsreserven. Diese seien abhängig von der Betriebsgrösse und der Betriebszweige. Erst wenn man wisse, wie hoch der Finanzierungsbedarf sei, kläre man die Frage, wie die Investitionen finanziert werden könnten, erläuterte von Gunten die richtige Vorgehensweise. Für die Finanzierung kommen eigene Mittel, Grundpfandkredite (Hypotheken), öffentliche Gelder und übrige Finanzierungsmittel infrage.

## Ersparnisse einsetzen

Zu den eigenen Mitteln zählen Ersparnisse und Wertchriften, wobei bei den Letzteren die Verfügbarkeiten bzw. die Kündigungsfristen zu prüfen sind. Pensionskassengelder



Verschiedene Finanzierungsquellen helfen, einen Hofkauf zu stemmen. (Bild: agrarfoto.com)

## FINANZIERUNGSPLAN FÜR DEN HOFKAUF DER FAMILIE MUSTER

|   | Total             | Zins kalkulatorisch      | Zins                  | Jährliche Tilgung     |
|---|-------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Liquiditätsunwirksame Mittel</b>           |                   |                          |                       |                       |
| Erbvorbezug                                   | 50 000 Franken    |                          |                       |                       |
| <b>Liquiditätswirksame Mittel</b>             |                   |                          |                       |                       |
| Desinvestitionen                              |                   |                          |                       |                       |
| Beiträge à fonds perdu (Bund, Kanton, übrige) |                   |                          |                       |                       |
| Private Kapitaleinlagen                       |                   |                          |                       |                       |
| Betriebsfremde Finanzanlagen                  | <b>3a und PK</b>  | 122 000 Franken          |                       |                       |
| Betriebliche Finanzanlagen                    |                   |                          |                       |                       |
| Ersparnisse                                   |                   | 90 000 Franken           |                       |                       |
| Investitionskredite                           | <b>Bergheimat</b> | 100 000 Franken          |                       | 5 000 Franken         |
| Starthilfe                                    |                   | 120 000 Franken          |                       | 12 000 Franken        |
| Darlehen                                      | <b>Eltern</b>     | 35 000 Franken           | 1,00 Prozent          | 350 Franken           |
| Wohneigentumsförderung (SFWE)                 |                   | 50 000 Franken           | 1,00 Prozent          | 500 Franken           |
| Hypotheken                                    |                   | 523 000 Franken          | 4,00 Prozent          | 20 920 Franken        |
| <b>Total Mittelbeschaffung</b>                |                   | <b>1 090 000 Franken</b> | <b>21 770 Franken</b> | <b>22 000 Franken</b> |

Quelle: Finanzierungsbeispiel Handout Inforama

(PK-Gelder) stehen unter gewissen Bedingungen wie der Aufnahme einer selbstständigen Erwerbstätigkeit ebenfalls zur Verfügung. Wenn PK-Gelder herausgelöst würden, müsse man sich über die Auswirkungen wie etwa tiefere Versicherungsleistungen im Rentenalter bewusst sein, sagte von Gunten. Wenn die Selbstständigkeit oder der Kauf von Wohneigentum geltend gemacht werden kann, stehen gebundene 3a- und meist auch Lebensversicherungsgelder zur Verfügung, die aber bei deren Bezug besteuert werden müssen. Erbvorbezüge zählen ebenfalls zu den eigenen Mitteln.

## Fremdfinanzierung

Wenn die eigenen Mittel ausgeschöpft sind, müssen die Möglichkeiten für fremde Gelder

überprüft werden. Weit verbreitet sind Hypotheken, die bis zur Belastungsgrenze (Ertragswert +35 Prozent) aufgenommen werden können.

Junglandwirte bis höchstens zur Vollendung des 35. Altersjahrs profitieren zudem von zinslosen öffentlichen Geldern in Form von grundpfandgesicherten Starthilfedarlehen im Rahmen der Übernahme der Betriebsführung. Ein Gesuch muss spätestens sechs Monate vor dem 35. Geburtstag bei der Kreditkasse eingereicht werden. Starthilfedarlehen sind innerhalb von zehn Jahren zurückzahlen. Die Höhe des Darlehens ist von den Standardarbeitskräften (SAK) auf dem Betrieb abhängig (siehe Tabelle «Starthilfe»).

Je nach Situation können zudem Investitionskredite aufgenommen werden. Vor allem Pächter, die einen Betrieb nach

einer Mindestpachtdauer von neun Jahren kaufen können, sind im Vorteil, indem sie sogar für den Kauf Investitionskredite beantragen können. Auch Stiftungen wie etwa die Schweizer Berghilfe unterstützen eine Pächterfamilie bei einem Kauf mit Investitionskrediten eher, als sie es bei einem Fremdkauf machen würde, erklärte von Gunten.

## Stiftungen

Bei einem Wohnungsneue- oder Umbau sind Darlehen der Stiftung für Wohneigentumsförderung (SFWE) eine wichtige Ergänzung zu den landwirtschaftlichen Investitionskrediten. Stiftungen wie die Schweizer Berghilfe, die Coop-Patenschaft für Berggebiete oder die Schweizer Bergheimat können unter bestimmten Bedingungen für A-fonds-perdu-Beiträge und Darlehen angefragt werden.

## BEISPIEL HOFKAUF

In dieser Box wird anhand von einem Beispiel die Kostenzusammenstellung eines ausserfamiliären Hofkaufs dargestellt. Der beispielhafte Finanzierungsplan ist in der nebenstehenden Tabelle ersichtlich. Das Ehepaar Muster kann von einem befundenen Nachbarn den Betrieb kaufen. Fred Muster ist 33 Jahre alt und gelernter Landwirt. Der Betrieb hat einen Arbeitskraftbedarf von 1,4 SAK. Der Kaufpreis für den Hof beträgt 770 000 Franken und für das Inventar 150 000 Franken. Die Betriebsleiterwohnung muss saniert werden. Die Kosten belaufen sich auf 140 000 Franken. Zusätzlich fallen Verschreibungskosten und Handänderungssteuern im Wert von rund 30 000 Franken (inkl. Liquiditätsreserven) an. Der Ertragswert vor der Investition beträgt 362 000 Franken, nach der Investition 387 500 Franken. Entsprechend liegt die Belastungsgrenze neu bei 523 000 Franken. Die oben stehenden Kosten ergeben einen totalen Mittelbedarf von 1,09 Millionen Franken. hal

## STARTHILFE

| Standardarbeitskräfte (SAK) | Pauschale       |
|-----------------------------|-----------------|
| 0,60–0,99 <sup>1</sup>      | 100 000 Franken |
| 1,00–1,24                   | 110 000 Franken |
| 1,25–1,49                   | 120 000 Franken |
| 1,50–1,74                   | 130 000 Franken |
| 1,75–1,99                   | 140 000 Franken |
| 2,00–2,24                   | 150 000 Franken |
| 2,25–2,49                   | 160 000 Franken |
| 2,50–2,74                   | 170 000 Franken |
| 2,75–2,99                   | 180 000 Franken |
| 3,00–3,24                   | 190 000 Franken |
| 3,25–3,49                   | 200 000 Franken |
| 3,50–3,74                   | 210 000 Franken |
| 3,75–3,99                   | 220 000 Franken |
| 4,00–4,24                   | 230 000 Franken |
| 4,25–4,49                   | 240 000 Franken |
| 4,50–4,74                   | 250 000 Franken |
| 4,75–4,99                   | 260 000 Franken |
| >5,00                       | 270 000 Franken |

<sup>1</sup> Die Starthilfe wird nur dann gewährt, wenn der Betrieb im Hügel- oder Berggebiet liegt und wenn dadurch eine flächendeckende Landwirtschaft und eine genügende Besiedelungsdichte gesichert werden können.

Quelle: Merkblatt Starthilfedarlehen