



Foto: Agrofoto.com

Will niemand aus der Familie in die Landwirtschaft einsteigen, ist das oft von Versagensgefühlen begleitet. Aber solche Gedanken helfen einem nicht weiter. Tatsache ist, dass sich die Gesellschaft verändert hat und die Einkommenssituation in der Landwirtschaft schwierig ist.

# Kein Nachfolger – Aussteigen mit Plan

Oft wird ein Landwirtschaftsbetrieb über mehrere Generationen weitergegeben. Aber was ist, wenn keines der Kinder den Betrieb übernehmen will?



Foto: zfg

**Pius Hager,**  
Agro-Berater,  
Jona (SG)

Wenn die Eltern feststellen, dass kein familieneigener Nachkomme den Betrieb weiterführen wird, darf man die rein technischen und betriebswirtschaftlichen Abläufe nicht vernachlässigen – auch wenn sie zumindest vorübergehend durch menschliche Empfindungen in den Hintergrund rücken.

Zudem muss im heutigen Umfeld die Tatsache, dass kein Kind den Betrieb weiterführen möchte, als weit-sichtig oder gar positiv gesehen werden. Oft bekommt man zu hören: «Ich verstehe es ja eigentlich, dass die Jungen nicht mehr so viel «chrapfen» wollen für so einen tiefen Lohn.» Einen Betrieb aufzulösen ist mindestens

so weitreichend und aufreibend wie eine «normale» Hofübergabe. Da es sich möglicherweise sogar um eine Veräußerung von Grundeigentum an Drittpersonen handelt, müssen solche Entscheidungen in der ganzen Familie diskutiert werden.

## Die Familie redet mit

Es ist wichtig, dass der Betriebsleiter von seiner Partnerin und seinen Kindern unterstützt wird und dass seine Überlegungen mitgetragen werden. Manchmal fällt ein Entscheid-leichter, wenn einem ein Berater die betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Folgen aufzeigt. Dabei ist ein Be-

rater gefragt, der nicht nur über Fachkenntnisse verfügt, sondern auch die Empfindungen der abtretenden Generation aufnehmen kann.

Je früher es klar wird, dass der Betrieb nicht weitergeführt wird, desto besser kann der Betriebsleiter ausstehende Investitionen planen. Soll der Betrieb als Existenzgrundlage allenfalls weitergeführt werden, sind Investitionen in den Betrieb zur Wert-erhaltung oder Wertvermehrung sinnvoll.

Aber im Alter von 57 Jahren eine neue Jauchegrube zu erstellen, ist nur dann wirtschaftlich, wenn der Betrieb noch länger als fünf bis zehn Jahre weitergeführt wird. Besteht keine

Aussicht, dass der Betrieb in der Familie weitergeführt wird, soll der Betriebsleiter nur noch dringende Unterhaltsarbeiten vornehmen. Auch die Ersatzbeschaffung von Maschinen muss er neu beurteilen.

Für die Auflösung des Betriebs stehen dem Landwirt zwei Möglichkeiten offen: Er kann den Betrieb verpachten oder verkaufen.

## Verpachten oder verkaufen?

Bei der Verpachtung des Betriebes stellt sich sehr oft die Frage, ob der Betrieb als Einheit an einen fremden Betriebsnachfolger verpachtet werden soll. Möglicherweise aber wäre eine parzellenweise Verpachtung oft sinnvoller. Beide Lösungen haben Vor- und Nachteile (Tabellen, Seite 14)

Auf jeden Fall ist es beim Renteneintritt oft sinnvoller, den Betrieb oder einzelne Grundstücke an die eigenen Kinder zu verkaufen, statt den Betrieb bis zum Ableben im Eigentum zu behalten. So lassen sich spätere Erbschaftsstreiten verhindern.

Werden Grundstücke innerhalb der Familie verkauft, beachten Sie die Vorkaufsrechte. Wenn das Kind nicht Selbstbewirtschafter ist, können Sie keine gesetzlichen Vorkaufsrechte geltend machen. Somit muss der Verkaufspreis höher angesetzt werden als beim Kauf zur Selbstbewirtschaftung.

Sollten nämlich die Sozialversicherungsanstalten (SVA) später einmal die Renten überprüfen, würde der Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstückes an ein nichtselbstbewirtschaftendes Kind zum Ertragswert als Schenkung beurteilt. Die Differenz zwischen Verkehrs- und Ertragswert fließt dann als Schenkung in die Rentenberechnung ein. Dadurch verringern sich Ihre Rentenansprüche zum Beispiel für Ergänzungsleistungen.

## Wie den Gewinn aufteilen?

In der Regel werden landwirtschaftliche Grundstücke nicht zum höchstzulässigen Preis an ein eigenes Kind verkauft – also zu einem Vorzugspreis. Für den Familienfrieden ist es sinnvoll, wenn dann das Gewinnanteilsrecht im Kaufvertrag vermerkt wird.

Der Gewinnanspruch der Miterben ist im bürgerlichen Bodenrecht BGBB, Artikel 28 bis 35 geregelt. Jeder Miterbe kann im Falle eines Verkaufes entsprechend seiner Erbquote einen Teil am Gewinn beanspruchen. Damit will

der Gesetzgeber verhindern, dass der Hof zum Ertrags- oder einem Vorzugswert übergeben und später zum Höchstwert verkauft wird, ohne dass die Miterben teilhaben können. Nach Ablauf von 25 Jahren erlischt der Gewinnanspruch.

Ist absehbar, dass ein Grundstück in den nächsten 15 oder 20 Jahren in Bauzone umgezont werden könnte, kann das Gewinnanteilsrecht in dem Sinne abgeändert werden, dass die 2 % Haltedauerrabatt pro Jahr wegbedungen werden und die Dauer auf 30 Jahre ausgedehnt wird.

Der Verkauf des Betriebs an Dritte fällt vielen schwerer. Es ist eine definitive Ablösung nicht nur vom Betrieb, sondern auch von der Landwirtschaft. Die Frage «Verkauf oder nicht?» hängt auch von der Lebensphase ab. Wenn die Kinder schon eigene Familien gegründet haben und andernorts sesshaft sind, fällt einem der Entscheid für einen Verkauf vielleicht leichter als wenn die Kinder noch in der Ausbildung stecken und beruflich noch vieles offen ist.

Wenn der Verkauf an Dritte als Zukunftslösung infrage kommt, muss unbedingt die Aparzellierung des Wohnhauses in Betracht gezogen werden. Dabei wird das Wohnhaus vom Betrieb abgetrennt und ein neues Grundstück gebildet. Dieses ist dann dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) nicht mehr unterstellt.

Die zu bewilligende Fläche beträgt 1000 m<sup>2</sup> zuzüglich Gebäudegrundfläche und befestigten Zufahrten. Laut

## Schnell gelesen

- Je früher klar wird, dass der Hof nicht weitergeführt wird, desto besser kann der Landwirt entscheiden, ob er noch gross in den Betrieb investieren will.
- Für die Auflösung des Betriebs stehen dem Landwirt zwei Möglichkeiten offen: verpachten oder verkaufen.
- Beachten Sie die gesetzlichen Vorgaben, wenn Sie das Wohnhaus abparzellieren möchten.
- Kümmern Sie sich rechtzeitig um eine gute Vorsorge.

BGBB darf das Wohnhaus vom Betrieb getrennt werden, wenn der Betrieb ein landwirtschaftliches Grundstück ist oder durch eine sechsjährige parzellenweise Verpachtung zu einem geworden ist.

## Behalten Sie das Wohnhaus!

Falls gleichzeitig mit der Aparzellierung des Wohnhauses auch Land an Nachbarn verkauft wird, kann die zuständige Behörde die Aparzellierung des Wohnhauses ebenfalls bewilligen.

Durch die Aparzellierung des Wohnhauses können Sie das Landwirtschaftsland verkaufen, ohne dass Sie das Wohnhaus veräußern müssen. Bedingung ist, dass das Wohn-



Foto: Landpixel.eu

Laut BGBB dürfen Sie das Wohnhaus vom Betrieb trennen, wenn der Betrieb ein landwirtschaftliches Grundstück ist oder durch eine sechsjährige parzellenweise Verpachtung zu einem geworden ist.

**Tabelle 1: Den Betrieb als Einheit verpachten**

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Betrieb existiert weiter.</li> <li>Das gesamte Betriebsinventar kann ohne Probleme und grossen Aufwand verkauft werden.</li> <li>Sie stellen damit einer (jungen) Familie eine Existenzgrundlage zur Verfügung.</li> <li>Das Wohnhaus muss der ARA nicht angeschlossen werden.</li> <li>Der Betrieb kann weiterhin zum Ertragswert in den Steuern aufgeführt werden.</li> <li>Eine Mitarbeit des Hofabreters auf dem Betrieb ist in der Regel möglich und wenig problematisch.</li> <li>Alle Gebäude werden auch in Zukunft zonenkonform genutzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der natürliche Strukturwandel wird verhindert.</li> <li>Der Mietzins für das Wohnhaus entspricht nicht der üblichen Marktmiete für eine Wohnung im Dorf.</li> <li>Den Pachtzins muss man amtlich bewilligen lassen.</li> <li>Bei Problemen mit dem Pächter ist eine Pachtbeendigung mit grösseren Schwierigkeiten verbunden.</li> </ul>

Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

**Tabelle 2: Den Betrieb parzellenweise verpachten**

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der natürliche Strukturwandel wird gefördert.</li> <li>Nachbarbetriebe können sich vergrössern. Meistens können dabei sogar mehrere Betriebe berücksichtigt werden. Die erste Pacht-dauer beträgt nur sechs Jahre.</li> <li>Der Pachtzins ist tendenziell höher als bei Gewerbepacht.</li> <li>Sie müssen die Wohnung nicht mitverpachten.</li> <li>Wenn nicht gewollt, wenig Kontakt mit den Pächtern und Ruhe auf den Betrieb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Wohnhaus muss möglicherweise der ARA angeschlossen werden.</li> <li>Je nach Kanton steuerliche Folgen durch Überführung des Betriebes ins Privatvermögen.</li> <li>Oft kann die Scheune nicht mitverpachtet werden, da bei den Pächtern genügend Stallraum vorhanden ist. Umnutzung gesetzlich kaum möglich.</li> </ul>

Durch eine parzellenweise Verpachtung kann der Landwirt meistens mehr Erlöse erzielen, als wenn er den Betrieb als Ganzes verpachtet.

haus der ARA angeschlossen sein muss.

Ein Verkauf an Dritte kann zum Beispiel infrage kommen, wenn Kinder ein eigenes Haus kaufen oder neu bauen möchten und entsprechenden Kapitalbedarf haben. Oder wenn aus gesundheitlichen Gründen des einen oder andern Elternteils das Wohnen in bisherigen Bauernhaus nicht mehr möglich ist.

Bei der Betriebsaufgabe ist in den meisten Fällen eine Abrechnung mit der Steuerverwaltung und der AHV-Stelle fällig. Je nach Höhe der stillen Reserven und der kumulierten Abschreibungen fallen AHV-Nachzahlung ins Gewicht. Bei einem Verkauf der Liegenschaft oder Überführung

ins Privatvermögen werden die stillen Reserven aktiviert, und darauf müssen Sie AHV abrechnen.

**Teure Nachzahlungen**

Als Faustregel fallen rund 10% in der Höhe der kumulierten Abschreibungen an. Diese Nachzahlungen haben nur dann Auswirkung auf die zukünftige Rente, wenn bis zum 64. Altersjahr des Mannes beziehungsweise 63. bei der Ehefrau abgerechnet wird und die Rente nicht auf dem Maximum liegen würde.

Das heisst, Sie müssen den Betrieb ein Jahr vor Renteneintritt in Pacht vergeben beziehungsweise veräussern. Im verbleibenden Jahr brau-

chen Sie deshalb eine zusätzliche Erwerbsquelle. Meistens wird dies so gelöst, dass Sie dann beim ausserfamiliären Hofnachfolger als Angestellter weiterarbeiten.

Sie sehen, einen Betrieb aufzulösen ist nicht so einfach. Nehmen Sie frühzeitig mit einem Berater oder Treuhänder Kontakt auf. Er hilft Ihnen, den ganzen Prozess einer Betriebsaufgabe klar zu strukturieren und mit einem Schritt-für-Schritt-Plan gut zu bewältigen (siehe Checkliste).

Fragen Sie den Berater vor dem ersten Beratungsgespräch, welche Unterlagen Sie bereitstellen sollen. Gehören dazu auch die Buchhaltung, das Parzellenverzeichnis, Pachtverträge, Versicherungspolice oder noch laufende Verträge über Investitionshilfen?

**Beratung ohne Stress**

Sollen Sie vorsorglich schon mal den Gesamtausgang aus Ihren individuellen AHV-Konti bestellen? So wissen Sie, wie hoch Ihre Altersrente ausfallen wird und wo es Vorsorgelücken gibt. Lassen Sie sich helfen bei der Berechnung eines Budgets, wo alle Nachzahlungen und Steuerfolgen mit erfasst sind. Damit sind Sie gut dokumentiert, um mit der Familie alle Konsequenzen eines Ausstiegs zu diskutieren. Der Berater soll Sie einfühlsam begleiten, ohne Druck zu machen. Jede Familie muss ihre eigene Lösung finden.

Nach meinen Erfahrungen zählen meistens die emotionalen Werte wie die Verbundenheit zum Hof mehr, als bei einer Hofaufgabe möglichst viel einzuheimen.

Will niemand aus der Familie in die Landwirtschaft einsteigen, ist das oft von Versagensgefühlen begleitet (Bericht Seite 16). Manch einer fragt sich: «Was habe ich falsch gemacht? Warum konnte ich kein Kind überzeugen, dass das Weiterführen des Betriebs eine gute Zukunft bringen könnte? Ich habe es als Erster unserer Generationen nicht geschafft, dass der Betrieb in der Familie weitergegeben werden kann!».

Solche Gedanken sind nachvollziehbar, aber sie helfen nicht weiter. Tatsache ist, dass sich die Gesellschaft verändert hat, die Einkommenssituation schwierig ist und das Freizeitverhalten anders als früher ist. Kommt hinzu, dass der stärkere Strukturwandel in der Landwirtschaft durch die Politik bewusst gesucht oder mindestens nicht verhindert wird.

*Checkliste*

**Was ist uns grundsätzlich wichtig?**

	verpachten	verkaufen
Erhalt innerhalb Familie		
Bewahrung von Tradition		
Wohneigentum erwerben		
Land im Eigentum behalten		
definitive Steuerabrechnung		
definitive AHV-Abrechnung		
Strukturwandel unterstützen		
Verantwortung abgeben		
Erbstreit vorbeugen		
Leben geniessen		

**Wenn verkaufen, dann ...**

	in Familie	alles an Dritte	Wohnhaus behalten
Kaufpreishöhe	es gilt Marktwert	es gilt Marktwert	6 Jahre Einzelparzellen verpachten
Erhalt innerhalb Familie			
Bewahrung von Tradition			
Wohneigentum erwerben			
definitive Steuerabrechnung			
definitive AHV-Abrechnung			
Strukturwandel unterstützen			
Erbstreit vorbeugen			
Leben geniessen			

**KÖPPL**

**DIE KÖPPL PROFI BERGGERÄTE**

*Dort arbeiten, wo andere nicht hinkommen.*

**TIEFER SCHWERPUNKT MOTOR**  
AM ACHSMITTELPUNKT  
+ACHSE WEIT HINTEN

**HANGSICHER BIS 120%**

**GEKKO**  
Der neue Maßstab für Innovation mit Kreiselheuer und Ackerstollenbereitung

**BERGTALENT**  
Der Bergstieger mit AlpinRake und Hill-Spikes

**ATRA**  
Mähen in neuer Dimension mit Freischnittbalken und doppelbereifter, breiter Achse

Wir beraten Sie gerne

GmbH Motorgerätefabrik  
Hauptstr. 118, 94163 Entscheweth/Saldenburg

Telefon +49 9907 8910-0  
Telefax +49 9907 1042  
E-mail info@koeppl.com

www.koeppl.com - www.ktppl.com

**SEIT 1896**  
FERTIGUNG IN HÖCHSTER QUALITÄT

## «Jetzt übernimmst du» gilt nicht mehr

Niemand von uns Kindern will den Hof weiterführen. Da hilft alles Diskutieren nicht. WIR WOLLEN NICHT – und das kommt aus tiefstem Herzen», stellt der Junior, und das nicht zum ersten Mal, klar. Diese Botschaft ist für den 57-jährigen Landwirt Markus M. schwer zu schlucken. Er erzählt: «Ein Berater hat mir gesagt, der Hof sei wie ein zusätzliches und sehr krankes Kind. Es bewege sich nicht, habe noch nie etwas gesagt, lächle nie, sage nie Danke – so sorge man sich Tag und Nacht, wie es

mit dem «Kind» weitergehen soll. Der Berater hat das richtig ausgedrückt. So geht es mir.» Markus M. wollte gar nie Landwirt werden. Aber als sein Bruder verunfallte, hiess es: «So, jetzt übernimmst du den Hof.» «Ich bin rat- und rastlos. Ich geh auch an Verbandstreffen und Tagungen – fühle mich aber wie ein Roboter.»

Auch seine Frau Pia sieht, wie es ihrem Mann von Tag zu Tag schwerer fällt aufzustehen. «Er weiss, dass keines der Kinder den Hof übernehmen wird. Er sieht den Sinn in seiner Pla-

ckerei nicht mehr und verkraftet es kaum, etwas über die Jahre aufrechterhalten zu haben und bis zur Pensionierung noch weiterzuführen», sagt sie. Sie sieht vieles pragmatischer: «Es ist Zeit, an unsere Vorsorge zu denken. Die Kinder haben ihren Willen klar zum Ausdruck gebracht. Jetzt müssen wir uns überlegen, ob und wie wir noch investieren wollen. Und wie und wo wir im Alter leben wollen.»

Über Letzteres sind sich Markus und Pia einig. Sie haben sich über die Jahre ein behagliches «Nest» aufgebaut und wollen auf dem Hof wohnen bleiben. Zusammen mit dem Berater diskutieren sie eine Lösung, die ihren Vorstellungen am nächsten kommt.

Sie planen, zum Rentenzeitpunkt das Land parzellenweise an Nachbarn zu verpachten. Dies in sieben Jahren, dann ist Markus 64 Jahre alt. So kann er auf diesen Zeitpunkt hin mit der AHV-Stelle abrechnen. Die Nachzahlungen aufgrund der kumulierten Abschreibungen sind dann noch rentenwirksam.

So können sie im Wohnhaus bleiben und den Umschwung und den dazugehörigen Obstgarten weiterhin geniessen. *dc*

Einkommenseinbussen zum Renteneintritt lassen sich vermeiden. Befassen Sie sich frühzeitig damit.



Foto: fotolia

## «Ohne Nachfolger dazustehen, ist keine Schande»

Vielleicht hat ein Enkelkind Interesse an der Landwirtschaft, und Sie wollen ihm die Chance auf einen Betrieb nicht verbauen.



Foto: Agarifoto.com

Landwirt Gerhard Z. findet: «Ohne Nachfolger dazustehen, ist keine Schande.» Aber auch er will nicht mit richtigem Namen in einer Zeitschrift stehen.

Sein Hof ist mit 26 ha nicht viel grösser als jener von Markus M. und liegt am Rand einer Agglomerationsge-

meinde. «Der Hof in Stadtnähe würde einem jungen Paar gute Perspektiven bieten», findet er. Seine Frau ist in der Stadt aufgewachsen und arbeitet immer noch als Arzthelferin. «Ich will das Maximum aus dem Hof nehmen und in Zukunft das Leben geniessen. Reisen und vieles andere ist zu kurz

gekommen», sagt er. Nicht nur die Zeit zum Reisen fehlte in all den Jahren, sondern Gerhard Z. hatte im vergangenen Jahr eine schwere Hüftoperation und kämpft mit Taubheitsgefühlen in den Händen. Zudem machen es ihm kleine Aussetzer und Erinnerungslücken schwer, all den Aufzeichnungspflichten termingerecht Folge zu leisten. Als Gerhard Z. und seine Frau ihren Kindern von ihren Plänen erzählen, sind diese erstmals geschockt.

Auch wenn sie weit weg wohnen und gute Stellungen innehaben, ist der Hof doch für sie ein Stück Heimat. Ein Hort, wo sie Weihnachten und Familienfeste gemeinsam feiern – und vor allem ein Ferienparadies für die Enkel. «Und überhaupt, vielleicht will ja eines unserer Kinder später mal in die Landwirtschaft einsteigen», erklärt ihr ältester Sohn.

Dem Familienfrieden zuliebe beschliessen Gerhard und seine Frau, den Hof erstmals nicht zu verkaufen, sondern als Ganzes zu verpachten. *dc*