

## Kein Gewerbe mehr – das sind die Konsequenzen

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt ein Landwirtschaftsbetrieb, für dessen Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist. Der SAK-Wert ist eine administrative Einheit zur Bemessung der Betriebsgrösse und wird anhand von standardisierten Faktoren berechnet. Diese in SAK bestimmte Betriebsgrösse dient in verschiedenen Bereichen der Agrarpolitik als Kriterium dafür, ob ein Betrieb von einer staatlichen Massnahme profitieren kann.

Was passiert, wenn ein Betrieb wegen Pachtlandverlust oder Aufgabe der Tierhaltung unter die Gewerbebegrenze fällt? In der Beratungspraxis taucht diese Frage regelmässig auf. Die Folgen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Grundlage	Thema	Sachverhalt
Bodenrecht	Hofübergabe	Für Landwirtschaftsbetriebe, welche die Gewerbebegrenze von 1.0 SAK nicht erreichen, gilt grundsätzlich der Verkehrswert. Ein Verkaufswert unter dem Verkehrswert gilt als gemischte Schenkung. Um erbrechtliche Probleme zu vermeiden, braucht es eine einvernehmliche Lösung innerhalb der Familie (z. B. Erbvertrag).  Die Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu den Bedingungen des BGBB (Ertragswert plus allfällige Aufrechnungen) setzt voraus, dass die Übernehmerin oder der Übernehmer den Betrieb auch in den kommenden Jahren als Gewerbe bewirtschaftet. Eine Extensivierung des Betriebes und damit der Verlust des Gewerbestatus unmittelbar nach der Hofübernahme kann deshalb aus erbrechtlicher Sicht heikel sein.
	Ertragswert und Belastungsgrenze	Bei Landwirtschaftsbetrieben unterhalb der Gewerbebegrenze wird sämtlicher Wohnraum nichtlandwirtschaftlich geschätzt. Dies führt zu einem deutlich höheren Ertragswert bzw. einer deutlich höheren Belastungsgrenze
	Realteilungsverbot	Betriebe unter der Gewerbebegrenze sind dem Realteilungsverbot nicht mehr unterstellt und können somit ohne Bewilligung parzellenweise veräussert werden. Vorbehalten bleiben allfällige Realteilungsverbote, welche im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens erlassen wurden.
	Vorkaufsrecht des Pächters	Ein Pächter hat am Pachtgegenstand nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist.

<b>Grundlage</b>	<b>Thema</b>	<b>Sachverhalt</b>
Pachtrecht	Pachtzins	Der Pachtzins für Betriebe unterhalb der Gewerbegrenze wird nach den Bestimmungen für landwirtschaftliche Grundstücke geschätzt. Der Pachtzins ist nicht bewilligungspflichtig und liegt in der Regel höher, als wenn der Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe eingestuft ist.
	Parzellenweise Verpachtung	Betriebe unter der Gewerbegrenze können ohne Bewilligung parzellenweise verpachtet werden.
Pachtlandreglement der Gemeinde	Anspruch auf Gemeindepachtland	Verschiedene Gemeinden haben in ihren Pachtlandreglementen festgelegt, dass nur landwirtschaftliche Gewerbe einen Anspruch auf Gemeindeland haben.
Zivilgesetzbuch (ZGB)	Scheidungsfall	Landwirtschaftsbetriebe unterhalb der Gewerbegrenze werden im Scheidungsfall zum Verkehrswert (und nicht zum deutlich tieferen Ertragswert) bewertet.
Raumplanung	Zonenkonformer Wohnraum	Der Wohnraum für Landwirtschaftsbetriebe, welche die Gewerbegrenze nicht mehr erreichen, ist zonenfremd. Eine Vergrößerung der Wohnfläche ist nur noch unter Art. 24c des Raumplanungsgesetzes möglich.
	Nebenbetriebe	Die Errichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Besenbeiz, Kinderkrippe, mechanische Werkstatt usw.) ist ausschliesslich für landwirtschaftliche Gewerbe möglich. Verliert ein Betrieb seinen Gewerbestatus, muss der Nebenbetrieb eingestellt werden.
	Bauten für die Pferdehaltung	Für Landwirtschaftsbetriebe unter der Gewerbegrenze sind keine neuen Bauten und Anlagen und auch keine Reit- und Ausbildungsplätze möglich. Verliert ein Betrieb den Gewerbestatus (z. B. infolge Aufgabe der Milchviehhaltung) können die bewilligten Bauten und Anlagen weiter genutzt werden, sofern der Landwirtschaftsbetrieb weitergeführt wird.
Steuern	Eigenmietwert und Steuerwert	Im Rahmen der Änderung des kantonalen Steuergesetzes werden Eigenmietwert und Steuerwert der aktuellen Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert angepasst. Für Betriebe unterhalb der Gewerbegrenze wird neu auch die Betriebsleiterwohnung auf Basis einer Marktmiete bewertet. Eigenmietwert und Steuerwert dürften deshalb ansteigen.

### SAK ist nicht gleich SAK

Meist beziehen sich die Landwirtinnen und Landwirte auf die SAK-Berechnung, welche auf dem Betriebsdatenblatt des Kantons ausgewiesen ist. Dieser SAK-Wert stellt auf die Direktzahlungsverordnung ab und ist massgebend, ob eine Betrieb die Schwelle von 0.2 SAK für den Bezug von Direktzahlungen erreicht. Für die boden- und pachtrechtlichen Fragen sowie das Baubewilligungsverfahren ist der SAK-Wert für das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entscheidend. Diese Berechnung ermöglicht Zuschläge beispielsweise für Kartoffeln, betriebseigenen Wald sowie für die Verarbeitung und den Verkauf von selbstproduzierten Produkten.

Ob ein Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts gilt, kann mittels Feststellungsverfügung in Erfahrung gebracht werden. Zuständig dafür ist Landwirtschaft Aargau, Tellstrasse 67, 5001 Aarau.

Kein Gewerbe mehr – was nun?

Die Konsequenzen sind nicht für jeden Betrieb gleichbedeutend. Je nach Situation und angestrebter Betriebsentwicklung können die Folgen positiv oder negativ sein. Einschneidend sind die Konsequenzen dann, wenn ein gut florierender nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb aufgegeben werden muss oder innerhalb der Familie kein Konsens für einen tragbaren Übergabepreis des Betriebes gefunden werden kann. Der Gewerbe- bzw. der Nicht-Gewerbestatus ist nicht in Stein gemeisselt. So kann ein Betrieb unterhalb der Gewerbegrenze infolge Landzupacht oder Intensivierung (z. B. Gemüsebau) den Gewerbestatus wieder erreichen.

Gewerbestatus um jeden Preis

Kleinere Betriebe werden recht häufig von Quereinsteigerinnen und Quereinsteigern gekauft. Wenn die Käuferschaft die Absicht hat, auf dem Betrieb einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten oder Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung zu erstellen, muss der Betrieb intensiviert werden, damit die Gewerbegrenze erreicht wird. Auch wenn die Intensivierung primär auf die Erhöhung des SAK-Wertes abzielt, sollte die angestrebte Veränderung dem Betrieb doch auch einen echten Nutzen bringen. Da der Ertragswert und die Belastungsgrenze bei landwirtschaftlichen Gewerben in der Regel deutlich tiefer liegen (siehe Tabelle oben), kann der Wechsel vom Landwirtschaftsbetrieb zum landwirtschaftlichen Gewerbe negative Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeit (Begrenzung der Hypothekarbelastung) mit sich bringen.