

Finanzierung der Hofübernahme

1. Kaufpreis

Landwirtschaftliche Gewerbe

Ein Hofnachfolger, der das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, kann dieses zum landwirtschaftlichen Ertragswert übernehmen. Der Übernahmewert ist zu erhöhen, wenn der Übergeber in den letzten zehn Jahren erhebliche Investitionen in den Betrieb getätigt hat. Verzichtet der Übergeber auf eine Erhöhung des Anrechnungswertes, können die anderen Nachkommen später erbrechtliche Forderungen an den Übernehmer stellen. In der Regel kommt der Übergabepreis zwischen dem Ertragswert und der Belastungsgrenze zu liegen.

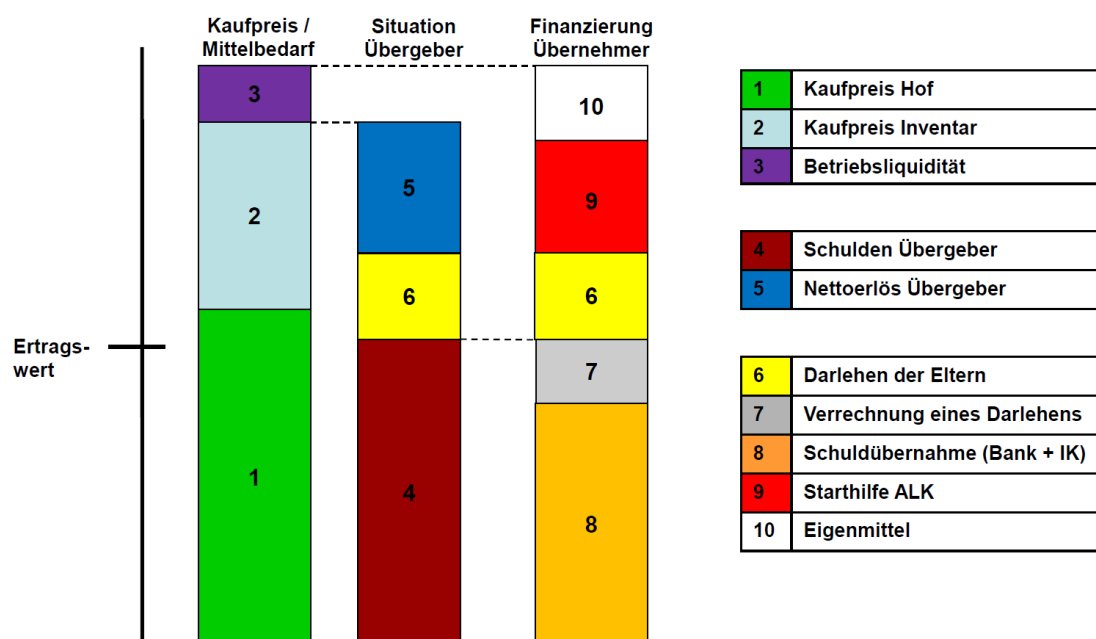
Betriebe unterhalb der Gewerbegrenze

Für Betriebe, welche die Gewerbegrenze von 1 SAK nicht erreichen, gilt grundsätzlich der Verkehrswert. Sofern der Betrieb einem selbstbewirtschaftenden Hofnachfolger unter dem Verkehrswert übergeben werden soll, ist dies mittels Erbvertrag zu regeln.

Landwirtschaftliches Betriebsinventar

Gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist für das landwirtschaftliche Betriebsinventar der so genannte Nutzwert einzusetzen. In der Praxis werden die Vorräte sowie die Viehhabe zum steuerlichen Buchwert veräussert. Da bei den Maschinen oftmals stille Reserven vorhanden sind, sollte der Zeitwert/Occasionspreis der Maschinen durch eine Fachperson geschätzt werden.

2. Finanzierung



Bei der Finanzierung einer Hofübernahme gelten folgende Grundsätze:

- a. Zur Erhaltung der Liquidität (Zahlungsbereitschaft) ist eine Liquiditätsreserve einzuplanen. Diese hängt von der Grösse und der Ausrichtung des Betriebes ab und dürfte zwischen 40'000 und 80'000 Franken betragen.
- b. Bestehende Lohn Guthaben des Übernehmers werden bei der Finanzierung angerechnet.
- c. Die bestehenden Bankhypotheken sowie die Investitionsdarlehen der Aargauischen Landwirtschaftlichen Kreditkasse (ALK) werden in der Regel auf den Übernehmer übertragen.
- d. Sofern der Übernehmer die Anforderungen der ALK erfüllt, kann er ein so genanntes Starthilfedarlehen beantragen. Die Höhe des Darlehens hängt vom SAK-Wert des Betriebes ab. Starthilfedarlehen dienen oftmals der Finanzierung des Inventarkaufs.
- e. Häufig lässt der Übergeber einen Teil des Kaufpreises als verzinsliches Darlehen stehen. Die Darlehensbestimmungen (Zins, Tilgungen, Sicherheiten usw.) sind in einem separaten Vertrag zu regeln. Gebräuchlich sind auch so genannte Annuitätsdarlehen, welche zur Abgeltung des Miet- oder Wohnrechtszinses dienen.
- f. Sofern der Übergeber ein Teil des Kaufpreises als Darlehen stehen lässt, ist im Normalfall keine Erhöhung der Bankhypothek erforderlich. Gemäss Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) können Hypotheken höchstens bis zur Belehnungsgrenze erhöht werden. Die Belehnungsgrenze liegt 35 Prozent über dem landwirtschaftlichen Ertragswert. Auf nicht-landwirtschaftlichen Teilen der Liegenschaft (z.B. Fotovoltaik-Anlage, Zweitwohnung bei Gewerben usw.) ist der Zuschlag von 35 Prozent nicht möglich.

3. Tragbarkeit

Die Hofübergabe muss für den Übernehmer nicht nur finanzierbar, sondern auch tragbar sein. Es empfiehlt sich deshalb, im Rahmen der Hofübernahme einen Betriebsvoranschlag zu erstellen. Dieser basiert primär auf den Buchhaltungsergebnissen der Vorjahre.