

Investieren – vor oder nach der Betriebsübernahme?

Soll die Erweiterung des Milchviehstalles noch vor der Hofübergabe erfolgen oder gibt es Gründe, die Investition erst nach der Übergabe zu tätigen? Gute Entscheide sind frühzeitig unter Einbezug der Familie zu treffen.

Vor der Übergabe investieren?

Das bürgerliche Bodenrecht sieht vor, dass erhebliche Investitionen, die innert 10 Jahren vor der Hofübergabe gemacht wurden, bei einer Betriebsübergabe innerhalb der Familie zu berücksichtigen sind. Massgebend ist in diesem Fall nicht mehr der landwirtschaftliche Ertragswert, sondern der Verkaufspreis ist angemessen zu erhöhen. Das Ausmass der Erhöhung berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Investitionsbetrag (z.B. Fr. 600'000) und dem Ertragswert der Investition (z.B. Fr. 100'000). Die Differenz von Fr. 500'000 wird in der Folge innert 10 Jahre abgeschrieben. Erfolgt die Übergabe vier Jahre nach der Investition, werden somit noch 60 % der Differenz, d.h. Fr. 300'000 aufgerechnet. Die Abschreibung von Investitionen gemäss den bodenrechtlichen Bestimmungen ist sehr hoch und schmälert den Nettoerlös aus dem Verkauf des Betriebes und somit auch die Vorsorge der abtretenden Generation.

Faire Lösungen in der Familie suchen

Besonders nachteilig für die abtretende Generation ist ein Landkauf einige Jahre vor der Hofübergabe, weil die Differenz zwischen Ertragswert und Verkehrswert beim Boden überaus gross ist. Statt auf den Landkauf zu verzichten oder die Investition aufzuschieben, können sich die beiden Parteien auf einen – für die ganze Familie – fairen Übergabe- bzw. Übernahmepreis einigen. Denkbar wäre beispielsweise, die Abschreibungsdauer zu erhöhen (z.B. 15 bis 20 Jahre bei baulichen Investitionen) oder die Übergabe der Investition zum Buchwert zu vereinbaren. In diese Richtung zielt auch die Revision des bürgerlichen Bodenrechts, welche in der AP 22+ vorgesehen ist. Von einer gerechten und ausgewogenen Lösung kann jedoch nur dann gesprochen werden, wenn die Erhöhung des Kaufpreises für den Hofnachfolger oder die Hofnachfolgerin auch tragbar ist. Stehen vor der Hofübergabe grosse Investitionen an, sollte deshalb immer auch der spätere Übergabewert sowie die finanziellen Folgen für Käufer und Verkäufer thematisiert werden. Leider ist dies längst nicht immer der Fall.

Verzicht auf Aufrechnung hat Konsequenzen

In der Beratungspraxis taucht oft die Frage auf, ob der Betrieb trotz Investitionen nicht doch zum landwirtschaftlichen Ertragswert an die nächste Generation übertragen werden könnte. Bei Betriebsübergaben zu Lebzeiten macht das bürgerliche Bodenrecht keine Preisvorgaben. Dennoch ist es ratsam, sich auch bei einem Verkauf innerhalb der Familie an den erbrechtlichen Bestimmungen zu orientieren. Ein Verzicht auf Erhöhung des Anrechnungswertes bedeutet eine Bevorzugung des Käufers und ist als so genannte gemischte Schenkung bei der späteren Erbteilung ausgleichungspflichtig. Wird die Ausgleichung im Kaufvertrag wegbedungen, können die Geschwister des Käufers klagen, wenn mit dem Verkauf des Landwirtschaftsbetriebes ihre Pflichtteile verletzt worden sind. Soll in begründeten Fällen auf eine Aufrechnung teilweise oder ganz verzichtet werden, ist dies unbedingt in einem Erbvertrag verbindlich zu regeln.