

**Der landwirtschaftliche Ertragswert im bäuerlichen Bodenrecht:
Entwicklung seit 1979 und Würdigung aus
der Sicht der Unternehmensbewertung**

D I S S E R T A T I O N
der Universität St.Gallen,
Hochschule für Wirtschafts-,
Rechts- und Sozialwissenschaften
sowie Internationale Beziehungen (HSG)
zur Erlangung der Würde einer
Doktorin der Wirtschaftswissenschaften

vorgelegt von

Maria Dieterle

von

Basel (Basel-Stadt)

Genehmigt auf Antrag der Herren

Prof. Dr. Thomas Berndt

und

Prof. Dr. Martin Moog

Dissertation Nr. 4829

Difo-Druck GmbH, Untersiemaun 2019

Die Universität St.Gallen, Hochschule für Wirtschafts-, Rechts- und Sozialwissenschaften sowie Internationale Beziehungen (HSG), gestattet hiermit die Drucklegung der vorliegenden Dissertation, ohne damit zu den darin ausgesprochenen Anschauungen Stellung zu nehmen.

St.Gallen, den 23. Oktober 2018

Der Rektor:

Prof. Dr. Thomas Bieger

Danksagung

Viele Menschen spielten eine wichtige Rolle während meiner Dissertationszeit und trugen zum Abschluss dieser Arbeit bei.

Zunächst bedanke ich mich ganz herzlich bei Prof. Thomas Berndt für die Betreuung dieser Arbeit. Seine Offenheit und ausserlandwirtschaftliche Perspektive halfen mir, das Thema immer wieder von einer anderen Seite zu betrachten und neu zu denken. Ein herzlicher Dank geht auch an den Koreferenten Prof. Martin Moog, der mir hilfreiche Anmerkungen zum Manuskript gab und mich auch in menschlicher Hinsicht immer wieder motivierte und unterstützte.

Ein grosser Dank geht zudem an das Bundesamt für Landwirtschaft für die Finanzierung des Doktorats sowie an die Forschungsanstalt Agroscope für die institutionelle Eingliederung und Betreuung der Arbeit innerhalb der Forschungsgruppe Betriebswirtschaft am Standort Tänikon. Dieses Umfeld ermöglichte mir nicht nur von interdisziplinären Experten zu profitieren, sondern die Landwirtschaft und deren zentrale Fragestellungen und Probleme hautnah zu erleben. Ein besonderer Dank geht hier an Stephan Pfefferli, der mich vor allem in den letzten Monaten bei der Überarbeitung des Manuskripts unterstützte.

Für anregende Diskussionen, aber auch Ablenkungen von der Arbeit sorgte die „Täniker Jugend“, wobei insbesondere Judith Janker, Camille Raoult, Tim Besser, Alena Schmidt, Joanna Stachowicz, Christian Willersinn, Anne Wunderlich, Daniela Frei, Benedikt Kramer, Katrina Rosenberger, Sophia Sauter und Andy Gubser zu nennen sind. Auch ausserhalb von Agroscope und dem landwirtschaftlichen Umfeld standen mir u.a. Renate Kouwenhoven, Martha Amojó, Céline Miorini, Vera Herrmann, Petra Thiemann, Nina Büttner, Hanna Ebeling, Jan-Aaron Klaassen, Tilman Merz, Sabine Rion, Marc Schild und Catherine und Hans Krüztmann für fachlichen und nicht-fachlichen Austausch immer bereitwilligst zur Verfügung.

Mein grösster Dank geht an meine geliebten Eltern. Ihnen ist diese Arbeit gewidmet.

Zürich, Januar 2019

Maria Dieterle

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------------|
| Inhaltsverzeichnis | i |
| Zusammenfassung..... | v |
| Abstract..... | vi |
| Abbildungsverzeichnis..... | vii |
| Tabellenverzeichnis..... | ix |
| Abkürzungsverzeichnis | xiii |
| 1 Einführung | 1 |
| 1.1 Problemstellung..... | 1 |
| 1.2 Zielsetzung..... | 3 |
| 1.3 Aufbau der Arbeit..... | 4 |
| 2 Stand der Theorie zur Unternehmensbewertung..... | 5 |
| 2.1 Konzeptionen der Unternehmensbewertung | 5 |
| 2.2 Grundsätze der Unternehmensbewertung..... | 6 |
| 2.2.1 Subjektivität, Zukunftsbezogenheit, Stichtag..... | 6 |
| 2.2.2 Gesamtbewertung des betriebsnotwendigen Vermögens | 7 |
| 2.2.3 Zweckadäquanzprinzip | 8 |
| 2.2.4 Nachvollziehbarkeit | 10 |
| 2.3 Überblick über Unternehmensbewertungsverfahren..... | 10 |
| 2.3.1 Gesamtbewertungsverfahren | 11 |
| 2.3.2 Einzelbewertungsverfahren | 12 |
| 2.3.3 Mischverfahren | 13 |
| 2.3.4 Vergleichsverfahren..... | 14 |
| 2.4 Ertragswert und DCF-Verfahren | 15 |
| 2.4.1 Nettoverfahren | 15 |
| 2.4.2 Bruttoverfahren..... | 21 |
| 2.5 Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen | 23 |
| 2.5.1 Besonderheiten im Hinblick auf die Bewertung..... | 24 |
| 2.5.2 Auswirkungen auf die Bewertung | 25 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 2.6 | Bewertung von Familienunternehmen | 28 |
| 2.6.1 | Besonderheiten im Hinblick auf die Bewertung..... | 29 |
| 2.6.2 | Auswirkungen auf die Bewertung | 30 |
| 3 | Der landwirtschaftliche Ertragswert im bäuerlichen Bodenrecht | 31 |
| 3.1 | Rechtsgrundlagen und Rechtsumfeld | 31 |
| 3.1.1 | Der Landwirtschaftsartikel in der Bundesverfassung..... | 32 |
| 3.1.2 | Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)..... | 35 |
| 3.1.3 | Das Landwirtschaftsgesetz (LwG) | 46 |
| 3.1.4 | Das Raumplanungsgesetz (RPG)..... | 53 |
| 3.1.5 | Das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG) | 55 |
| 3.2 | Bewertungsanlässe..... | 56 |
| 3.2.1 | Hofübernahme zum Ertragswert..... | 56 |
| 3.2.2 | Übernahme landwirtschaftlicher Grundstücke | 61 |
| 3.2.3 | Höhe grundpfandgesicherter Kredite..... | 63 |
| 3.2.4 | Angemessenheit von Pachtzinsen..... | 64 |
| 3.2.5 | Grundlage der Vermögensteuer | 65 |
| 3.2.6 | Zusammenfassung | 65 |
| 4 | Die landwirtschaftliche Ertragswertschätzung | 67 |
| 4.1 | Die Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018..... | 68 |
| 4.1.1 | Boden (ohne Sömmerungsweiden und Reben)..... | 70 |
| 4.1.2 | Gebäude | 70 |
| 4.1.3 | Gemüsebau..... | 76 |
| 4.1.4 | Obstbau | 76 |
| 4.1.5 | Gartenbau..... | 77 |
| 4.1.6 | Rebbau | 78 |
| 4.1.7 | Sömmerung | 78 |
| 4.1.8 | Zusammenfassung | 79 |
| 4.2 | Herkunft und Entwicklung der Bewertungsvorgaben seit 1979 (ohne Spezialbetriebe) | 81 |
| 4.2.1 | Boden (ohne Sömmerungsweiden und Reben)..... | 81 |
| 4.2.2 | ökonomiegebäude | 93 |

| | |
|--|------------|
| 4.2.3 Verkehrslage | 98 |
| 4.2.4 Wohnraum | 100 |
| 4.2.5 Mittlerer Ertragswert („Wertniveau“)..... | 101 |
| 4.2.6 Aufteilung des mittleren Ertragswerts | 117 |
| 5 Kritische Würdigung der landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung | 127 |
| 5.1 Betriebswirtschaftliche Einordnung des mittleren Ertragswerts | 127 |
| 5.1.1 Bewertete Einheit..... | 127 |
| 5.1.2 Ertragsgrösse..... | 127 |
| 5.1.3 Diskontierungszins..... | 128 |
| 5.1.4 Bemessungsperiode und Kapitalisierung..... | 130 |
| 5.2 Differenzierung der Wertansätze..... | 131 |
| 5.2.1 Aufteilung des Wertniveaus | 131 |
| 5.2.2 Detaillierungsgrad der Wertansätze | 132 |
| 5.3 Objektivierung | 132 |
| 5.4 Bewertungsanlässe..... | 134 |
| 5.4.1 Hofübergabepreis..... | 134 |
| 5.4.2 Grundstücksübernahmepreis..... | 136 |
| 5.4.3 Höhe grundpfandgesicherter Kredite..... | 137 |
| 5.4.4 Höhe angemessener Pachtzinsen | 139 |
| 5.4.5 Höhe der Vermögenssteuer..... | 141 |
| 6 Der landwirtschaftliche Ertragswert in Deutschland und Österreich | 142 |
| 6.1 Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge in Österreich..... | 143 |
| 6.1.1 Überblick | 143 |
| 6.1.2 Übernahmepreis nach dem Anerbengesetz..... | 144 |
| 6.2 Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge in Deutschland | 149 |
| 6.2.1 Überblick | 149 |
| 6.2.2 Übernahmepreis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)..... | 151 |
| 6.2.3 Übernahmepreis nach der Höfeordnung (HöfeO) | 156 |
| 6.3 Methodenvergleich | 162 |
| 7 Empirische Einordnung anhand des Reinertragsverfahrens..... | 166 |
| 7.1 Beschreibung der Buchhaltungsdaten | 166 |

| | |
|--|------------|
| 7.1.1 Erfassungsbereich | 167 |
| 7.1.2 Strukturmerkmale der landwirtschaftlichen Betriebe | 170 |
| 7.1.3 Bilanz | 177 |
| 7.1.4 Erfolgsrechnung | 180 |
| 7.1.5 Ergebnisse des landwirtschaftlichen Unternehmens | 185 |
| 7.2 Reinertragsverfahren | 186 |
| 7.2.1 Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte | 186 |
| 7.2.2 Mittlerer Ertragswert..... | 197 |
| 7.2.3 Einzelbetriebliche Werte..... | 201 |
| 8 Würdigung der Ergebnisse und Empfehlungen | 209 |
| 8.1 Ergebnisse..... | 209 |
| 8.2 Empfehlungen..... | 212 |
| 9 Thesenförmige Zusammenfassung..... | 214 |
| Literaturverzeichnis | 217 |
| Rechtsquellenverzeichnis | 232 |
| Gerichtsurteile..... | 235 |
| Lebenslauf..... | 236 |

Zusammenfassung

Der im bürgerlichen Bodenrecht definierte landwirtschaftliche Ertragswert spielt in der Schweiz eine zentrale Rolle bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. Er wird bei verschiedenen Anlässen ermittelt, insbesondere (unter gewissen Bedingungen) bei der Hofübergabe und der Übergabe landwirtschaftlicher Grundstücke, für die Begrenzung der Höhe grundpfandgesicherter Kredite sowie bei der Festlegung angemessener Pachtzinsen.

Ende der 1980er Jahre fand eine grössere methodische Umstellung vom Rohertragsverfahren zum aktuellen Schätzverfahren statt. Diese Arbeit beschreibt die Grundlagen der aktuellen Schätzmethode und deren Entwicklung seit 1979. Das Bewertungsverfahren wird theoretisch mit Hilfe der Unternehmensbewertungstheorie und empirisch anhand von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes eingeordnet und kritisch gewürdigt. Zudem wird ein internationaler Vergleich mit in Deutschland und Österreich eingesetzten Bewertungsverfahren für den Anlass der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge durchgeführt. Die Arbeit schliesst mit einer Diskussion der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für zukünftige Revisionen der Schätzungsmethode ab.

Abstract

The agricultural income value (“Landwirtschaftlicher Ertragswert”) as defined in the Agricultural Land Law (“Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht”) plays a central role in the valuation of agricultural farms in Switzerland. It is relevant in particular in the case of succession of farms and agricultural land, to determine the height of potential mortgages and for the evaluation of adequate land and farm rents.

At the end of the 1980s, the estimation method was modified from a gross income approach to the current estimation method. This thesis describes the methodological basis of the current valuation method and its development since 1979. It is classified and critically evaluated using firm valuation theory as well as accounting data from the Swiss agricultural accounting network. Furthermore, the method is compared with evaluation methods used in Germany and Austria for the case of farm succession. The thesis ends with a discussion of the results and recommendations for future revisions of the current valuation method used in Switzerland.

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abbildung 1: Überblick über Unternehmensbewertungsmethoden | 11 |
| Abbildung 2: Konzept und Struktur des Schweizer Direktzahlungssystems | 50 |
| Abbildung 3: Landwirtschaftliche Zonengrenzen der Schweiz auf der Basis des landwirtschaftlichen Produktionskatasters | 53 |
| Abbildung 4: Bewertungseinheiten des landwirtschaftlichen Ertragswerts | 69 |
| Abbildung 5: Vorgehensweise bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzfläche (ohne Sömmerungsweiden und Reben) | 70 |
| Abbildung 6: Mittlere Buchwerte des Landgut- und Pächtervermögens in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region von 2003 bis 2014 | 106 |
| Abbildung 7: Zusammensetzung des durchschnittlichen Buchwerts des Landgutvermögens absolut und prozentual im Jahr 2003 und 2014 nach Region | 108 |
| Abbildung 8: Mittlere Buchwerte des Landgut- und Pächtervermögens in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region von 2003 bis 2014 | 109 |
| Abbildung 9: Mittlere Buchwerte des Landgutvermögens in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region und Kategorien (Boden; Wirtschaftsgebäude; Wohngebäude; feste Einrichtungen, Dauerkulturen, Meliorationen, Wege) von 2003 bis 2014 | 110 |
| Abbildung 10: Soll-Betriebseinkommen („Soll-BE“) und Ist-Betriebseinkommen („Ist-BE“) nach Region (Durchschnitt der Jahre 2012-2014) | 113 |
| Abbildung 11: Anteile des Bodens, des Milchviehstalls und des Wohnhauses am mittleren Ertragswert seit 1979 im Talgebiet bzw. in der Talregion . | 123 |
| Abbildung 12: Gründe für eine fehlende Hofnachfolge | 136 |
| Abbildung 13: Fremdfinanzierungsgrad der landwirtschaftlichen Betriebe nach Region im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2005 und 2012 bis 2014 nach Region | 139 |
| Abbildung 14: Bestandteile des Einheitswerts laut Bewertungsgesetz | 158 |
| Abbildung 15: Gliederung des buchhalterischen Erfassungsbereichs | 167 |
| Abbildung 16: Anteile der landwirtschaftlichen Betriebe nach Grössenklasse und Jahr | 174 |

| | |
|---|-----|
| Abbildung 17: Durchschnittliche Anzahl Betriebe nach Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen in Prozent von 2003 bis 2014 | 175 |
| Abbildung 18: Durchschnittliche Bestandteile der Rohleistung (2012-2014) nach Region..... | 182 |
| Abbildung 19: Durchschnittliches landwirtschaftliches Einkommen der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion von 2003 bis 2014 in Schweizer Franken pro Betrieb | 184 |
| Abbildung 20: Anteile der familieneigenen und -fremden Arbeitskräfte in Jahresarbeitseinheiten von Betrieben mit fremden Arbeitskräften im Jahr 2014 nach Region und Richtlohnkategorien berechnet anhand der Personalkosten je JAE | 190 |
| Abbildung 21: Landwirtschaftliches Einkommen abzüglich verschiedener Lohnansätze für die familieneigenen Arbeitskräfte im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region..... | 193 |
| Abbildung 22: Motive potenzieller Hofnachfolger in der Schweiz | 196 |
| Abbildung 23: Mittlerer Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen (Privatverbrauch und Altersvorsorge, Richtlohn des SBV), Landgutsrente (ohne Wohnhaus) und Eigenkapitalbildung in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in der Talregion | 198 |
| Abbildung 24: Mittlerer Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen (Privatverbrauch und Altersvorsorge, Richtlohn des SBV), Landgutsrente (ohne Wohnhaus) und Eigenkapitalbildung in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in der Bergregion | 199 |
| Abbildung 25: Landwirtschaftliches Einkommen abzüglich eines Lohnanspruchs für die familieneigenen Arbeitskräfte (Richtlohn des SBV) pro Hektar und landwirtschaftliche Nutzfläche im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 (N=2'290 Betriebe) | 202 |
| Abbildung 26: Ertragswert (Richtlohn des SBV als Lohnansatz) und Wert des Landgut- und Pächtervermögen (ohne Wohnhaus) bei der Hofübergabe zwischen 2003 und 2014 für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes..... | 205 |
| Abbildung 27: Ertragswert (Privatverbrauch und Altersvorsorge als Lohnansatz) und Wert des Landgut- und Pächtervermögens (ohne Wohnhaus) bei der Hofübergabe zwischen 2003 und 2014 für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes | 206 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Ziele und Massnahmen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht..... | 41 |
| Tabelle 2: Bewertungsanlässe zum landwirtschaftlichen Ertragswert und Zielsetzungen..... | 66 |
| Tabelle 3: Revisionen der Schätzungsanleitung seit 1979, Detailberichte zur Revision und Jahr der revidierten Schätzungsanleitung..... | 68 |
| Tabelle 4: Kapitalisierungszinssätze für landwirtschaftliche Gebäude bei grossen Unterhaltskosten..... | 71 |
| Tabelle 5: Bewertung einer Biogasanlage (Beispielrechnung) | 74 |
| Tabelle 6: Anteil der Gestehungskosten für spezielle Betriebsbestandteile..... | 75 |
| Tabelle 7: Berechnungsbeispiel für spezielle Betriebsbestandteile (Obstbau)..... | 75 |
| Tabelle 8: Bewertungseinheiten und -kriterien der Einzelbewertungssysteme..... | 80 |
| Tabelle 9: Unbereinigte Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit der Anbaueignung..... | 83 |
| Tabelle 10: Eignung und Ertragsklassen für die Beurteilung des Bodens | 84 |
| Tabelle 11: Unbereinigte Bodenpunktzahlen („Basis-BP“) und Ertragswerte in CHF/ha bei bester Bodenqualität in Abhängigkeit von Klimaregion und Verkehrslage..... | 85 |
| Tabelle 12: Hangabzüge im Futterbau..... | 86 |
| Tabelle 13: Provisorische Hangabzüge im Ackerbau..... | 87 |
| Tabelle 14: Definitive Hangabzüge im Ackerbau | 88 |
| Tabelle 15: Abzüge von der Bodenpunktzahl in Abhängigkeit der Hangneigung..... | 88 |
| Tabelle 16: Abzüge in Abhängigkeit von der Hangneigung | 90 |
| Tabelle 17: Abzüge von den Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit von der Parzellengrösse in der Schätzungsanleitung 1979..... | 90 |
| Tabelle 18: Abzüge in Abhängigkeit der Parzellengrösse..... | 91 |
| Tabelle 19: Abzüge von den Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit von der Distanz zu den Gebäuden und der Bodenpunktzahl | 92 |
| Tabelle 20: Herleitung des maximalen Wertansatzes eines Rindviehmaststalls mit Vollspaltenboden bei Hofer (1981) | 95 |
| Tabelle 21: Mietwerte für Rindermast- und Jungviehställe (Auszug) in Schweizer Franken pro m ² | 96 |

| | |
|--|-----|
| Tabelle 22: Reduktionsfaktoren (Anteil des Ertragswerts an den Baukosten neuer Gebäude) für Ökonomiegebäude seit 1979 | 97 |
| Tabelle 23: Noten für die Verkehrslage von Boden und Ökonomiegebäuden in der Schätzungsanleitung 1979 | 99 |
| Tabelle 24: Note für die Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden..... | 99 |
| Tabelle 25: Mittlere betriebliche Aktiven nach Region (2012 bis 2014) in Schweizer Franken pro Jahr | 105 |
| Tabelle 26: Korrekturfaktor für die Landgutsrente nach Schätzungsanleitung und Region seit 1979 | 114 |
| Tabelle 27: Bemessungsperiode, mittlerer Diskontierungszins und mittlere Landgutsrente in Schweizer Franken pro Hektar nach Region seit 1979 | 116 |
| Tabelle 28: Mittlerer Ertragswert nach Region in Schweizer Franken pro Hektar seit 1979..... | 117 |
| Tabelle 29: Durchschnittlicher Landwirtschaftsbetrieb im Talgebiet bei Hofer..... | 118 |
| Tabelle 30: Bewertung der Nebengebäude, der Autogarage und Pflanzen ¹ des durchschnittlichen Normalbetriebs im Talgebiet bei Hofer (1981) | 119 |
| Tabelle 31: Umrechnungsansätze (Auszug) der Raumeinheiten in Mietwerte in CHF pro Punkt und Raumeinheit (RE)..... | 120 |
| Tabelle 32: Bestandteile des Wertniveaus des Normalbetriebs im Talgebiet bei Hofer (1981) | 121 |
| Tabelle 33: Umrechnungsansätze (Auszug) der Bodenpunkte in Ertragswerte in CHF pro Punkt und ha | 122 |
| Tabelle 34: Umrechnungsansätze (Auszug) der Grossviehplätze (GVP) in Mietwerte in CHF pro Punkt und GVP | 123 |
| Tabelle 35: Umrechnungsfaktoren auf der Basis des Wertniveaus und des punktierten Durchschnittsbetriebs für den landwirtschaftlichen Wohnraum (Wohnhaus), den Boden und den Milchviehstall seit 1979.. | 125 |
| Tabelle 36: Verhältnis zwischen landwirtschaftlichem Ertragswert und landwirtschaftlichen Bodenpreisen..... | 131 |
| Tabelle 37: Eigenschaften von Erbhöfen und geschlossenen Höfen laut Anerbengesetz, Kärntner Erbhöfegesetz und Tiroler Höfegesetz und möglicher Übernahmepreis..... | 144 |
| Tabelle 38: Rechtsgrundlagen, Erbhöfeigenschaften und Übernahmewerte in Deutschland | 150 |

| | |
|---|-----|
| Tabelle 39: Vergleich der Bewertungsmethoden bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge in Österreich (ohne Kärnten), Deutschland und in der Schweiz..... | 165 |
| Tabelle 40: Definitionen der Betriebstypen nach Betriebstypologie FAT99 | 171 |
| Tabelle 41: Durchschnittliche Anzahl Betriebe (2003 bis 2014) in der Stichprobe des Testbetriebsnetzes nach Betriebstyp und Region..... | 173 |
| Tabelle 42: Mittlere landwirtschaftliche Nutzfläche und Grossvieheinheiten je Betrieb nach Region in den Jahren 2003 und 2014 und prozentuale Veränderung | 174 |
| Tabelle 43: Durchschnittliche Aktiven (2012-2014) in der Schlussbilanz der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken | 178 |
| Tabelle 44: Durchschnittliche Passiven (2012 bis 2014) in der Schlussbilanz der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken | 180 |
| Tabelle 45: Durchschnittliche Rohleistung (2012-2014) der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken | 181 |
| Tabelle 46: Durchschnittliche Fremdkosten (2012-2014) der Eigentümerbetriebe nach Region in Schweizer Franken | 183 |
| Tabelle 47: Gesamteinkommen, Privatverbrauch und Eigenkapitalveränderung der Eigentümerbetriebe im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region in Schweizer Franken..... | 185 |
| Tabelle 48: Mittelflussrechnung (2012-2014) der Eigentümerbetriebe nach Region in Schweizer Franken | 186 |
| Tabelle 49: Mögliche Lohnansätze für die nicht entlohnten familieneigenen Arbeitskräfte der Landwirtschaftsbetriebe in Schweizer Franken pro Jahr..... | 192 |
| Tabelle 50: Privatverbrauch pro Verbrauchereinheit der Eigentümerbetriebe und Haushaltsausgaben je Haushaltsmitglied im Mittel der Jahre 2012 bis 2014 | 194 |
| Tabelle 51: Abweichung des Vergleichslohns und des Richtlohns vom Arbeitsverdienst je Familienjahresarbeitseinheit im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 | 197 |

| | |
|--|-----|
| Tabelle 52: Durchschnittliche Ertragsgrößen (Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen, Landgutsrente ohne Wohnhaus und Eigenkapitalbildung) in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 und darauf basierende Ertragswerte nach Region..... | 200 |
| Tabelle 53: Abweichungen verschiedener Wertansätze in der Hügel- und Bergregion von jenen in der Talregion (Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014) | 201 |
| Tabelle 54: Mittelwert, Standardabweichung und Anteil negativer landwirtschaftlicher Einkommen nach Abzug eines Lohnanspruchs für Betriebe mit mindestens drei aufeinanderfolgenden Buchhaltungen im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 | 203 |
| Tabelle 55: Mittelwert, Standardabweichung (SD) und Variationskoeffizienten (VarK) des Ertragswerts mit verschiedenen Lohnansprüchen, des Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren, des Buchwerts der betrieblichen Aktiva (alles ohne Wohnhaus) in CHF je Betrieb und landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) in Hektaren nach Region von 2003 bis 2014 für eine Auswahl von Betrieben (N=211)..... | 207 |
| Tabelle 56: Korrelationen zwischen den Werten (ohne Wohnhaus) nach dem Schweizer Verfahren inklusive Pächtervermögen, dem Reinertragsverfahren mit verschiedenen Lohnansprüchen, den Buchwerten der Aktiva und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) (N=211) | 208 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------|--|
| ABLA | Arbeitsgemeinschaft der Berufsverbände landwirtschaftlicher Angestellter |
| Abs. | Absatz |
| aBV | Alte Bundesverfassung |
| AEK | Arbeits erledigungskosten |
| AHV | Alters- und Hinterlassenenversicherung |
| AKB | Aargauische Kantonbank |
| aLwG | Altes Landwirtschaftsgesetz (Bundesgesetz vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes) |
| APV | Adjusted Present Value |
| Art. | Artikel |
| AWH | Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Berater im Handwerk |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BFH | Bundesfinanzhof |
| BFS | Bundesamt für Statistik |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGBB | Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht |
| BGE | Bundesgerichtsentscheid |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| BLW | Bundesamt für Landwirtschaft |
| Bst. | Buchstabe |
| BV | Bundesverfassung |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| CAPM | Capital Asset Pricing Model |
| CHF | Schweizer Franken |
| DCF | Discounted Cashflow |
| DfE | Direktkostenfreier Ertrag |

| | |
|-------|---|
| DGAR | Deutsche Gesellschaft für Agrarrecht |
| dt | Dezitonne |
| DZV | Direktzahlungsverordnung |
| EBIT | Earnings Before Interest and Taxes |
| EGBGB | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche |
| EO | Erwerbsersatzordnung |
| FAT | Forschungsanstalt Tänikon (heute: Agroscope, Standort Tänikon) |
| FAUB | Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft |
| FCF | Free Cashflows |
| GVE | Grossvieheinheit |
| GVP | Grossviehplatz |
| ha | Hektar |
| HöfeO | Höfeordnung |
| IDW | Institut der deutschen Wirtschaftsprüfer |
| IV | Invalidenversicherung |
| JAE | Jahresarbeitsseinheit |
| KMU | Kleine und mittlere Unternehmen |
| LBG | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| LBV | Landwirtschaftliche Begriffsverordnung |
| LN | Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| LPG | Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht |
| LwG | Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz) |
| MSP | Mastschweineplatz |
| OGH | Oberster Gerichtshof |
| OLG | Oberlandesgericht |
| ÖLN | Ökologischer Leistungsnachweis |
| RE | Raumeinheit |
| RPG | Raumplanungsgesetz |

| | |
|-------|--|
| RPV | Raumplanungsverordnung |
| SAK | Standardarbeitskraft |
| SBLV | Schweizerische Bäuerinnen- und Landfrauenverband |
| SBS | Schweizerisches Bauernsekretariat |
| SBV | Schweizer Bauernverband |
| SILAS | Sektorales Informations- und Prognosesystem für die Landwirtschaft Schweiz |
| SIV | Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband |
| SRF | Schweizer Radio und Fernsehen |
| StHG | Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden |
| SVS | Swiss Valuation Standards |
| VBB | Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 |
| WACC | Weighted Average Cost of Capital |
| WTO | World Trade Organization |
| ZA | Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten |
| ZDH | Zentralverband des deutschen Handwerks |
| ZGB | Zivilgesetzbuch |

1 Einführung

1.1 Problemstellung

Der landwirtschaftliche Ertragswert hat in der Schweiz eine lange Tradition und ist ein fester Bestandteil der Schweizer Agrarpolitik und des Schweizer Agrarrechts. Er wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts im Zivilgesetzbuch (ZGB) aus dem Jahr 1907 bundesweit als möglicher Übernahmepreis bei fehlender Verfügung des Erblassers für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe eingeführt (Beeler, 1998, S. 39; Diener, 2014, S. 39). Zudem erlaubte das ZGB bei fehlender Verfügung des Erblassers die ungeteilte Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes durch einen geeigneten Erben (T. Meyer, 2004, S. 4). Die Verfügungsfreiheit des Erblassers wurde in den folgenden Revisionen des ZGB immer weiter eingeschränkt; heute besteht ein Recht des geeigneten Hofnachfolgers, einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer gewissen Grösse ungeteilt zum landwirtschaftlichen Ertragswert zu übernehmen.

Unter dem Ertragswert wurde bei dessen Einführung im ZGB der kapitalisierte Reinertrag verstanden (Diener, 2014, S. 43). Die Methode zur Ermittlung des Reinertrags war gesetzlich jedoch nicht festgelegt. Meist wurde von den mittleren Reinerträgen einer Region ausgegangen, da die Buchhaltungen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe entweder nicht in ausreichendem Masse vorlagen oder als nicht repräsentativ genug galten (Dosios Probst, 2002, S. 30). Die Grundlagen dafür lieferte das Schweizerische Bauernsekretariat (heute: Schweizer Bauernverband), das regelmässig Buchhaltungsergebnisse verschiedener Betriebsgruppen publizierte (Hofer, 1981, S. 77).

Die erste eidgenössische Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert stammt vom 28. Dezember 1951 (Hofer, 1981, S. 78). Sie basierte auf der von Laur entwickelten Rohertragsmethode (Laur, 1912). Zur Ermittlung des Ertragswerts wurde der Rohertrag des zu bewertenden Betriebs eingeschätzt und anschliessend mit einem Ertragswertfaktor, der den Anteil des Rohertrags am Ertragswert von Durchschnittsbetrieben enthielt, multipliziert (Jaggi, 1945, S. 44). Die Rohertragsmethode wurde im Jahr 1979 u.a. abgelöst, weil die Heterogenität der Gruppen, für welche die Ertrags-

wertfaktoren berechnet wurden, stark zugenommen hatte (Hofer, 1981, S. 113). Seitdem basiert die Schätzungsanleitung zur Ermittlung des Ertragswerts auf der in Hofer (1981) beschriebenen Methode, wobei die Anleitung seit deren Einführung im Jahr 1979 viermal revidiert wurde.

Anders als im deutschsprachigen Ausland ist der landwirtschaftliche Ertragswert in der Schweiz bei verschiedenen Anlässen relevant: Er wird nicht nur bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge innerhalb der Familie zur Ableitung des Übernahmepreises, sondern teilweise auch zur Ermittlung des Übergabepreises landwirtschaftlicher Grundstücke eingesetzt. Zudem dient er der Bestimmung angemessener Pachtzinsen, der Verschuldungsgrenze sowie der Vermögenssteuer. Seine Höhe ist deshalb sowohl auf einzelbetrieblicher Ebene als auch auf gesellschaftlicher Ebene von grosser Bedeutung.

Auf einzelbetrieblicher bzw. individueller Ebene bestimmt der landwirtschaftliche Ertragswert die Höhe der Benachteiligung der Miterben bei der Hofübergabe im Vergleich zu einer Übergabe bei einer alternativen Bewertung, z.B. zum Verkehrswert, wie es für Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereichs des bürgerlichen Bodenrechts der Fall ist (Art. 617 ZGB). Dabei käme entweder die Zerstückelung (Realteilung) des Betriebs in Betracht, die früher häufig stattfand und durch die Einführung einer neuen Bestimmung im Rahmen der Revision des ZGB im Jahr 1940 verhindert werden sollte (Diener, 2014, S. 82), oder der Verkauf des Betriebs als Ganzes. Die Benachteiligung der Miterben bestimmt sich durch den Unterschied zwischen der besten Verwertungsmöglichkeit des Vermögens abzüglich der Kosten der Liquidierung bzw. des Verkaufs (Netto-Liquidationswert oder Netto-Verkaufserlös des Betriebs) und dem landwirtschaftlichen Ertragswert, vorausgesetzt, dieser liegt unter den anderen Werten.

Der landwirtschaftliche Ertragswert bestimmt auch die Kosten der Hofübernahme und die Produktionskosten für den Hofnachfolger. Zu den Produktionskosten zählen nicht nur die Finanzierungskosten der Hofübernahme, sondern auch die Höhe der Pachtzinsen und Steuern. Auf gesellschaftlicher Ebene beeinflusst die Höhe des landwirtschaftlichen Ertragswerts über die Produktionskosten insbesondere die Lebensmittelpreise und die Entwicklung der Bodenpreise sowie der Agrarstruktur.

1.2 Zielsetzung

Ein Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die methodischen Grundlagen des Schätzverfahrens für den landwirtschaftlichen Ertragswert in der Schweiz seit 1979 systematisch aufzuarbeiten und kritisch zu würdigen. Die Revisionen der ursprünglichen Schätzungsanleitung in den Jahren 1986, 1995, 2003 und 2018 sind zwar in Detailberichten der jeweiligen Expertengruppen dokumentiert; diese befassen sich jedoch vor allen Dingen mit Detailfragen. Es fehlt eine nachvollziehbare Beschreibung der Entwicklung des Schätzverfahrens seit dessen Einführung. Diese soll in dieser Arbeit angefertigt werden in der Hoffnung, eine hilfreiche Grundlage für zukünftige grundsätzliche oder auch spezifische Anpassungen der Schätzmethode zu liefern.

Die Aufarbeitung der Methode dient zudem ihrer bewertungstheoretischen Einordnung und kritischen Würdigung unter Berücksichtigung aktueller Bewertungsliteratur. Die Analyse der Rechtsgrundlagen dient der Identifikation der agrarpolitischen Zielsetzungen der Bewertungen zum Ertragswert. Bei der theoretischen Einordnung sollen insbesondere die folgenden Fragen beantwortet werden: Entspricht die Bewertungsmethode der Bewertungstheorie? Welche zentralen Annahmen liegen ihr zugrunde?

Ein weiteres Ziel dieser Arbeit ist die Erforschung der im deutschsprachigen Ausland eingesetzten Ertragswertmethoden im landwirtschaftlichen Bereich anlässlich der Hofübergabe, der aus agrarpolitischer Sicht den wichtigsten Anlass darstellt. Es soll diskutiert werden, ob mögliche Ansätze für ein Bewertungsverfahren in der Schweiz daraus abgeleitet werden können.

Neben einer theoretischen Einordnung des landwirtschaftlichen Ertragswerts soll anhand von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes auch eine empirische Einordnung der Werte vorgenommen werden, um ihre mittlere Höhe und Streuung mit einem ertragsorientierten Bewertungsverfahren zu vergleichen. Sowohl die theoretischen als auch die empirischen Auswertungen dienen schlussendlich der Formulierung von Empfehlungen zuhanden des Regulierers.

1.3 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit beginnt in Kapitel 2 mit einem Überblick über den aktuellen Stand der Bewertungslehre in der betriebswirtschaftlichen Literatur mit besonderer Berücksichtigung von kleinen und mittleren Unternehmen und Familienunternehmen, da diese Ähnlichkeiten mit landwirtschaftlichen Betrieben in der Schweiz aufweisen. Kapitel 3 legt die Rechtsgrundlagen und die Bewertungsanlässe zum landwirtschaftlichen Ertragswert dar und erläutert die agrarpolitischen Zielsetzungen der Bewertung zum Ertragswert. In Kapitel 4 wird die landwirtschaftliche Ertragswertschätzung seit der Einführung bei Hofer (1981) systematisch aufgearbeitet, um die Schätzmethode in Kapitel 5 unter Berücksichtigung der agrarpolitischen Zielsetzungen betriebswirtschaftlich einzuordnen und kritisch zu würdigen. Kapitel 6 beschreibt alternative in der Landwirtschaft eingesetzte Ertragswertverfahren im deutschsprachigen Ausland (Deutschland und Österreich) für den Anlass der Hofübergabe. Kapitel 7 führt einen empirischen Vergleich des Schweizer Verfahrens mit dem Reinertragsverfahren auf der Basis von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes durch, um den landwirtschaftlichen Ertragswert empirisch einzuordnen. In Kapitel 8 werden schliesslich Empfehlungen für den Regulierer auf der Grundlage der theoretischen und praktischen Erkenntnisse formuliert. Kapitel 9 enthält eine theseförmige Zusammenfassung der Arbeit.

2 Stand der Theorie zur Unternehmensbewertung

Die Fülle an betriebswirtschaftlicher Literatur zum Thema Unternehmensbewertung zeigt dessen hohe Relevanz in Lehre, Forschung und Praxis. Die Vielfalt an eingesetzten Methoden ist einerseits auf nationale Gegebenheiten (Gesetzgebungen, Rechnungslegungsstandards), andererseits auf sektorale Besonderheiten zurückzuführen (Drukarczyk, 2010). Zudem fließen kontinuierlich neue Erkenntnisse aus der Kapitalmarktforschung in die Bewertungsmethoden ein und anerkannte Methoden werden immer weiter verfeinert (M. Hommel & Dehmel, 2013, S. 5). Ziel dieses Kapitels ist es, einen Überblick über Konzeptionen und Grundsätze von Unternehmensbewertungen sowie die wichtigsten Bewertungsmethoden in der allgemeinen Wirtschaft zu geben. Dabei wird auch auf den Umgang mit Besonderheiten von kleinen und mittleren Unternehmen sowie von Familienunternehmen eingegangen, da diese Ähnlichkeiten mit landwirtschaftlichen Betrieben in der Schweiz aufweisen. Die Theorie dient der betriebswirtschaftlichen Einordnung und kritischen Würdigung der landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung in der Schweiz (Kapitel 5).

2.1 Konzeptionen der Unternehmensbewertung

Die Bewertungslehre ist historisch durch verschiedene Wertkonzeptionen geprägt. Bis 1960 wurden Unternehmenswerte als objektive, allgemeingültige Werte unabhängig von Personen ermittelt (Matschke & Brösel, 2013, S. 14). In den 1960er Jahren gewann die subjektive Wertkonzeption an Bedeutung, die das Bewertungssubjekt und dessen Präferenzen, Zukunftspläne und Fähigkeiten bei der Bewertung in den Vordergrund rückte. Unternehmen besitzen nach dieser Vorstellung keinen „Wert an sich“, sondern nur in Verbindung mit einer bestimmten (natürlichen oder juristischen) Person. Dabei sind Unternehmenswerte nicht nur abhängig vom Unternehmenseigner („Eignerbezogenheit“), sondern auch von der Person des Bewertenden („Bewerterbezogenheit“) (Moxter, 1983, S. 23-24). Die Kölner Funktionenlehre entwickelte Ende der 1960er Jahre schliesslich das Konzept des funktionalen Werts, das sowohl die objektive als auch die subjektive Wertkonzeption einschliesst: Die zu verwendende

Bewertungsmethode ist demnach in Abhängigkeit des Bewertungszwecks zu wählen, womit die Analyse der Aufgabenstellung zu einem zentralen Bestandteil des Bewertungsprozesses wird (Matschke & Brösel, 2013, S. 22-23). In der deutschsprachigen Bewertungsliteratur zählt die Zweckabhängigkeit von Unternehmensbewertungen zu den Grundprinzipien sachgerechter Unternehmensbewertungen (vgl. Abschnitt 2.2.3). Seit den 90er Jahren gewinnen kapitalmarktorientierte Bewertungskonzepte aus dem anglo-amerikanischen Raum stetig an Bedeutung. Dies ist insbesondere auch daran zu erkennen, dass der kapitalmarktorientierte Ansatz seit dem Jahr 2008 für die Ermittlung objektiverer Werte nach dem Standard S 1 i.d.F. 2008 des Instituts der deutschen Wirtschaftsprüfer (IDW) vorgeschrieben ist (Kuhner & Maltry, 2017, S. 61).

2.2 Grundsätze der Unternehmensbewertung

In der Bewertungsliteratur werden verschiedene Prinzipien genannt, die bei Unternehmensbewertungen einzuhalten sind (Ballwieser & Hachmeister, 2016; Helbling, 2002; IDW, 2007; Moxter, 1983). Sie sollen helfen, den Prozess der Unternehmensbewertung zu steuern und Bewertende und von Bewertungen betroffene Personen „vor aus falschen Bewertungsmethoden resultierenden wirtschaftlichen Nachteilen“ zu schützen (Matschke & Brösel, 2013, S. 761; Moxter, 1983, S. 1). Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Grundsätze gegeben.

2.2.1 Subjektivität, Zukunftsbezogenheit, Stichtag

Der Wert eines Unternehmens bestimmt sich durch dessen subjektiven Nutzen für seine Eigentümer, der aus monetären und nicht-monetären Aspekten bestehen kann (Moxter, 1983, S. 23). Er entspricht nur zufällig dem Marktpreis oder einem durch Verhandlungen festgelegten Preis. Daher ist konzeptionell zwischen Wert und Preis, sowie zwischen Bewertungs- und Preisfindungsverfahren zu unterscheiden. Letztere leiten Unternehmenspreise von den Preisen vergleichbarer Unternehmen ab (vgl. Abschnitt 2.3.4) (Kuhner & Maltry, 2017, S. 55).

Wertrelevant sind für die Eigentümer nur die zukünftigen Vorteile, die durch das Eigentum an einem Unternehmen erwartet werden. Bei einer Unternehmensbewertung

wird damit grundsätzlich von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen, der Unternehmenswert wird dann auch „Zukunftserfolgswert“ oder „Fortführungswert“ genannt (IDW, 2007, S. 3). Im Gegensatz dazu wird beim Liquidationswert eine Zerschlagung des Unternehmens unterstellt.

Unternehmenswerte werden zu einem bestimmten Stichtag ermittelt. Dieser bestimmt, welche Informationen in den Bewertungsprozess einfließen, sowohl für die Prognose der zukünftigen Erträge als auch für die Bestimmung des Zinssatzes (IDW, 2007, S. 17). Laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahr 1973 sind alle Erkenntnisse, „deren Wurzeln in der Zeit vor dem Bewertungsstichtag gelegt wurden“, zu berücksichtigen (Peemöller, 2015, S. 35).

2.2.2 Gesamtbewertung des betriebsnotwendigen Vermögens

Das Unternehmen wird als wirtschaftliche, d.h. betriebswirtschaftlich-organisatorische Einheit bewertet (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 6; Helbling, 2002, S. 736). Es umfasst das betriebsnotwendige und das nicht-betriebsnotwendige Vermögen, welche zu Beginn einer Unternehmensbewertung voneinander abzugrenzen sind (Treuhandskammer, 1994, S. 14).

Das betriebsnotwendige Vermögen besteht aus dem gesamten materiellen und immateriellen Vermögen, das zur Erwirtschaftung der finanziellen Überschüsse notwendig ist. Es wird gesamthaft, d.h. auf der Grundlage der Summe aller zukünftigen Vorteile, „die aus dem Zusammenwirken aller Erfolgsfaktoren erwachsen“, bewertet (Gesamtbewertungsverfahren; vgl. auch Abschnitt 2.4). Wenn ausschliesslich finanzielle Ziele relevant sind, entspricht der Unternehmenswert dem „Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner“ (IDW, 2007, S. 3). Da der nicht-monetäre Nutzen schwer messbar ist, werden meist nur die finanziellen Vorteile berücksichtigt, auch wenn nicht-monetäre Vorteile vorhanden sind (Mandl & Rabel, 2015, S. 55). Das bei der Bilanzierung im Vordergrund stehende Vorsichtsprinzip zum Zweck des Gläubigerschutzes ist bei der Ermittlung der Zahlungsmittelüberschüsse nicht zu berücksichtigen (IDW, 2007, S. 16; S. 45).

Einzelbewertungsverfahren (vgl. Abschnitt 2.3.2) werden grundsätzlich für die Bewertung des betriebsnotwendigen Vermögens abgelehnt, da sie dem Prinzip der Gesamtbewertung und der Zukunftsorientiertheit widersprechen: „Dem Substanzwert kommt [...] bei der Ermittlung des Unternehmenswerts keine eigenständige Bedeutung zu: Der Unternehmenswert kann nicht als Substanzwert oder als Kombination von Substanz- und Zukunftserfolgswert ermittelt werden“ (IDW, 2007, S. 4). „Die betriebsnotwendige Substanz ist (lediglich) eine notwendige Voraussetzung für die Erzielung künftiger finanzieller Überschüsse, sie geht im Unternehmenswert (Zukunftserfolgswert) auf“ (IDW, 2007, S. 43). Allerdings erfüllt der Substanzwert wichtige Hilfsfunktionen bei der Unternehmensbewertung: Erstens muss die Substanz analysiert werden, um das betriebsnotwendige vom nicht betriebsnotwendigen Vermögen zu unterscheiden. Zweitens dient der Substanzwert der Ermittlung von betriebsnotwendigen Abschreibungen und Reinvestitionen sowie der Einschätzung der Finanzierungsverhältnisse (Helbling, 2002, S. 740-741). Weiterhin wird der Substanzwert teilweise als Wertuntergrenze verstanden. In Ausnahmefällen kann der Substanzwert der massgebliche Wert sein, wenn er beispielsweise über dem Ertragswert liegt und nicht vorrangig finanzielle Ziele im Vordergrund stehen (IDW, 2007, S. 150).

Das nicht betriebsnotwendige Vermögen und die nicht betriebsnotwendigen Schulden sind separat vom betriebsnotwendigen Vermögen, z.B. zu Liquidationswerten, zu bewerten (Mandl & Rabel, 2015, S. 54).

2.2.3 Zweckadäquanzprinzip

Das Zweckadäquanzprinzip besagt, dass eine Unternehmensbewertung „grundsätzlich der Beantwortung einer mit dem Anlass und dem Zweck verbundenen wirtschaftlichen Fragestellung [dient]“ (Treuhand-Kammer, 1994, S. 5), d.h. „richtige Werte sind zweckgerechte Werte“ (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 1). Die für die Bewertung getroffenen Annahmen und verwendeten Daten hängen von diesem Zweck ab (Köhne, 2007, S. 743). Das Zweckadäquanzprinzip bestreitet nicht, dass Werte grundsätzlich subjektiver Natur sind. Es besagt nur, dass für gewisse Zwecke auch andere als subjektive Werte richtig (zweckgerecht) sein können.

Die Kölner Funktionslehre unterscheidet als Hauptfunktionen die Entscheidungs-, Vermittlungs- und Argumentationsfunktion (Matschke & Brösel, 2013, S. 50). Die erste zielt auf die Ermittlung subjektiver Entscheidungswerte bzw. Grenzpreise ab, beispielweise maximale Kaufs- oder minimale Verkaufspreise, die ein Käufer nicht überschreiten bzw. ein Verkäufer nicht unterschreiten darf, ohne seine Situation zu verschlechtern. Diese Funktion wird beim IDW (2007, S. 8) „Beratungsfunktion“ genannt. Entscheidungswerte müssen das „Zielsystem und das Entscheidungsfeld des Entscheidungsträgers“, also seine Handlungsmöglichkeiten und sein Wertesystem berücksichtigen (Behringer, 2012, S. 68-69). In der Vermittlungsfunktion werden Einigungswerte (auch Schieds- oder Arbitriumwerte genannt) aus Grenzpreisen abgeleitet mit dem Ziel, einen „gerechten Wert“ zu bestimmen, der eine Transaktion ermöglicht. Schiedswerte liegen zwischen dem Entscheidungswert des Verkäufers und des Käufers (Behringer, 2012, S. 71). Die Argumentationsfunktion der Bewertung dient der Unterstützung einer Partei, um Verhandlungen argumentativ so stark wie möglich zu ihren Gunsten zu beeinflussen und so nah wie möglich an den Entscheidungswert der anderen Partei zu gelangen. Matschke und Brösel (2013, S. 609) definieren den Argumentationswert als „Gesamtheit von Begründungen (Argumenten) [...], die eine Verhandlungspartei mit dem Ziel der Verbesserung der eigenen Verhandlungsposition (konstruktive Argumentationsstrategie) oder der Schwächung der Position des Verhandlungspartners (destruktive Argumentationsstrategie)“ vorlegt. Es könnte also laut Matschke und Brösel (2013) argumentiert werden, dass es sich bei jedem von einer Partei in einen Verhandlungsprozess eingebrachten Gutachten um einen Argumentationswert handelt, auch wenn diese „in Form von vermeintlichen Entscheidungswerten oder in Gestalt von scheinbar unparteiischen Arbitriumwerten präsentiert werden“ (S. 610-611).

Das IDW nennt anstatt der Argumentationsfunktion die Kommunikationsfunktion des unparteiischen, neutralen Gutachters als eine der Hauptfunktionen, in denen Wirtschaftsprüfer tätig sein können. Ziel des neutralen Gutachters ist die Ableitung eines objektivierten Unternehmenswertes, der unabhängig „von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien“ ist (IDW, 2007, S. 9); „unvermeidbare Spielräume“ sollen „im Rahmen eines sachverständigen gutachterlichen Ermessens“ ausgefüllt

werden. Inwieweit dies überhaupt möglich oder realistisch ist, hinterfragen u.a. Matschke und Brösel (2013, S. 669): „Im Hinblick auf die Glaubwürdigkeit kann zusammenfassend festgestellt werden, daß in der Praxis häufig Wirtschaftsprüfer mit der Erstellung von Gutachten, die der Argumentation dienen, beauftragt werden, um die Glaubwürdigkeit der vorgebrachten Argumentationswerte zu stärken.“

Weitere Zwecke einer Unternehmensbewertung können die Ermittlung von (potenziellen) Marktwerten oder Normwerten sein (Mandl & Rabel, 2015, S. 52).

2.2.4 Nachvollziehbarkeit

Jede Unternehmensbewertung stellt eine starke Vereinfachung der Realität dar. Das IDW beschreibt Unternehmensbewertungen daher auch „als eine Synthese des theoretisch Richtigen mit dem praktisch Möglichen“ (2007, S. 1). Umso wichtiger ist es, die verwendeten Modelle, Bewertungsansätze und wesentlichen Annahmen bei jeder Unternehmensbewertung nachvollziehbar darzulegen (The Royal Institution of Chartered Surveyors, 2012, S. 36).

2.3 Überblick über Unternehmensbewertungsverfahren

Unternehmensbewertungsmethoden werden meist in Gesamtbewertungs-, Einzelbewertungs-, Misch- und Vergleichsverfahren eingeteilt (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 8; Ernst, Schneider & Thielen, 2012, S. 2; Mandl & Rabel, 2015, S. 53). Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten in Abbildung 1 dargestellten Methoden gegeben. Die Gesamtbewertungsverfahren (Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren) werden aufgrund ihrer Bedeutung für diese Arbeit in Abschnitt 2.4 genauer beschrieben.

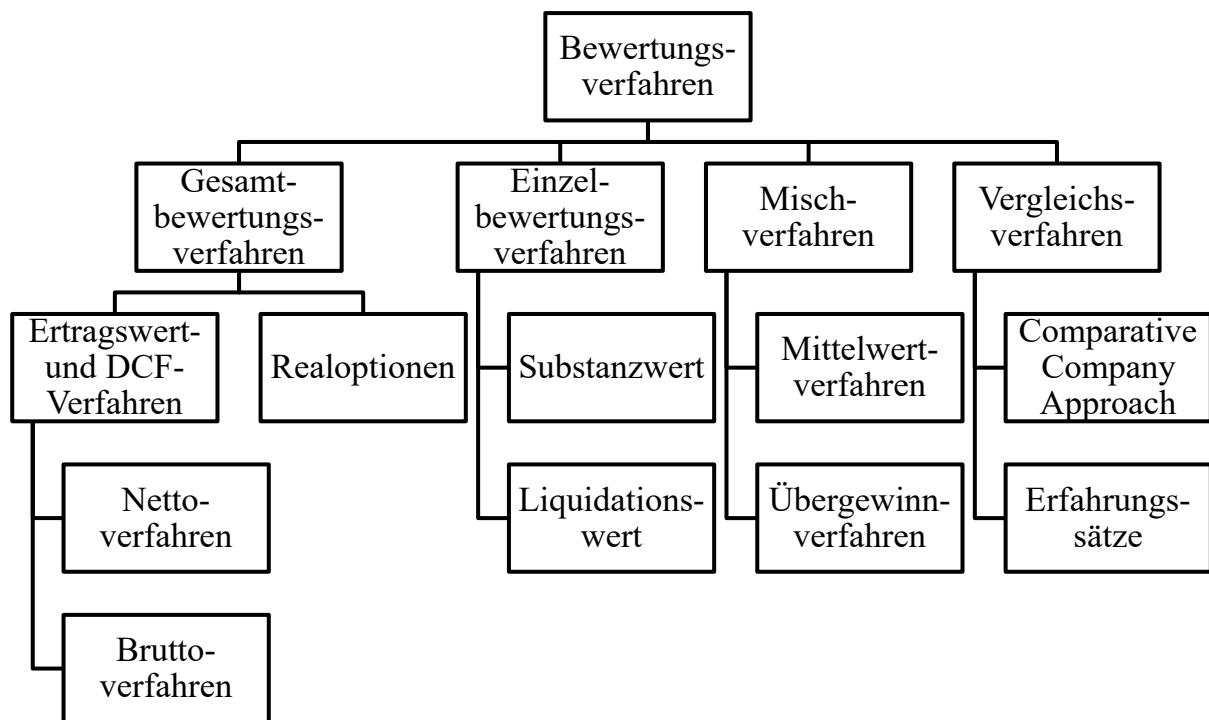


Abbildung 1: Überblick über Unternehmensbewertungsmethoden (Quelle: in Anlehnung an Ernst et al., 2012; Mandl & Rabel, 2015)

2.3.1 Gesamtbewertungsverfahren

Gesamtbewertungsverfahren basieren auf der Annahme, dass der Gesamtwert des Unternehmens grösser ist als die Werte seiner einzelnen Teile (IDW, 2007, S. 43). Es handelt sich um kapitalwertorientierte Verfahren, die Unternehmenswerte von deren prognostizierten zukünftigen Zahlungsmittelüberschüssen ableiten („income approach“). Letztere werden Erträge bzw. Cashflows genannt, durch deren Diskontierung man den Ertragswert bzw. den Discounted Cashflow (DCF) erhält. Sowohl bei den Ertragswert- als auch bei den DCF-Methoden werden Zahlungsmittelüberschüsse als die theoretisch korrekte Grösse angesehen, da sie frei von Verzerrungen sind, die durch Spielräume bei der Bilanzierung entstehen können. Zudem beinhalten Erfolgskennzahlen „kalkulatorische Grössen wie die Abschreibungen [...], die in aller Regel nicht finanzmathematisch exakt hergeleitet werden und dadurch den zeitlichen Anfall der Zahlungen verfälschen“ (Mußhoff & Hirschauer, 2013, S. 514). Trotzdem werden bei Unternehmensbewertungen auch Periodenerfolge aus Vereinfachungsgründen oder

aufgrund einer grösseren Vertrautheit mit diesen verwendet (Ernst et al., 2012, S. 10; Köhne, 2007, S. 783).

Der Realloptions-Ansatz (auch neue Investitionstheorie) geht vom DCF-Verfahren aus, berücksichtigt aber zusätzlich zukünftige Handlungsoptionen des Managements, welche bei den traditionellen Bewertungsverfahren ignoriert werden (Ernst et al., 2012, S. 267). Er basiert auf der Optionspreistheorie für Finanzoptionen und erlaubt eine neue Sichtweise von Risiko: Dieses wird anders als bei den traditionellen Bewertungsverfahren als Chance verstanden, solange ein Unternehmen flexibel ist (Odening & Mußhoff, 2001, S. 488). Eine Investition mit einem negativen Kapitalwert kann nach der neuen Investitionstheorie somit aufgrund zukünftiger Handlungsoptionen einen positiven Wert besitzen (Odening & Mußhoff, 2001, S. 483). In der Unternehmensbewertungsliteratur wächst die Bedeutung von Realoptionen (Ahlers, 2014; U. Hommel, Scholich & Vollrath, 2001; B. H. Meyer, 2006; Mostowfi, 2000); in der Praxis sind sie aufgrund ihrer Komplexität bislang noch nicht verbreitet (Ernst et al., 2012, S. 271).

2.3.2 Einzelbewertungsverfahren

Einzelbewertungsverfahren (auch Substanzwertverfahren) verstehen den Wert eines Unternehmens als die Summe der Werte seiner einzelnen Teile, womit sie dem Prinzip der Gesamtbewertung widersprechen. Je nachdem, ob die betriebsnotwendigen Unternehmensteile zu Wiederbeschaffungs- oder Liquidationswerten bewertet werden, spricht man vom Wiederbeschaffungswert (auch Reproduktionswert) oder vom Liquidationswert (auch Zerschlagungs- oder Verkaufswert; IDW, 2007, S. 156). Der Substanzwert inklusive Schulden wird Bruttosubstanzwert, abzüglich der Schulden Nettosubstanzwert genannt. Der Teilrekonstruktionswert enthält nur bilanzierfähige, der Vollreproduktionswert auch nicht-bilanzierfähige Vermögenswerte. Weiter wird zwischen Rekonstruktionsneu- und -altwert unterschieden, je nachdem, ob Abschreibungen und andere Wertminderungen einbezogen werden (Sieben & Maltry, 2015, S. 763).

Einzelbewertungsverfahren sind grundsätzlich vergangenheitsgerichtet, da sie sich an Wiederbeschaffungskosten orientieren („cost approach“). Ihr Vorteil ist, dass keine

Prognosen über zukünftige Erträge notwendig sind (Behringer, 2012, S. 111). Damit verstossen sie aber auch gegen das Prinzip der Zukunftsbezogenheit und werden nur dort eingesetzt, wo „das Bestreben nach Komplexitätsreduktion oder Objektivierung im Sinne einer möglichst gleichmäßigen und praktikablen Bewertung im Vordergrund“ steht (Kuhner & Maltry, 2017, S. 49). Zudem sind Substanzbewertungen bei gewissen Anlässen geboten, beispielweise bei der Beurteilung des beleihungsfähigen Vermögens, bei der Ermittlung des Reinvermögens bei Fragen der Überschuldung, bei der Aufteilung eines Gesamtvermögens oder für die Erfüllung von Vermögensauseinandersetzungen, die auf Substanzwerten beruhen (IDW, 2007, S. 157). Kuhner und Maltry (2017, S. 40) weisen darauf hin, dass die Bedeutung von Buchwerten mit dem „Wandel der Industriegesellschaft hin zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft“ insgesamt deutlich abgenommen hat, während immaterielle Vermögenswerte an Bedeutung gewinnen.

2.3.3 Mischverfahren

Mischverfahren kombinieren Gesamt- und Einzelbewertungsverfahren und werden in der Praxis oft als Kompromiss zwischen dem Käufer und Verkäufer eines Unternehmens wahrgenommen. Zu den Mischverfahren gehört das Mittelwertverfahren, das ein gewichtetes Mittel aus Ertrags- und Substanzwert darstellt, wobei die Gewichtung nicht wissenschaftlich begründbar ist (Mandl & Rabel, 2015, S. 87). Mittelwertverfahren werden vielfach für die Bewertung kleiner und mittlerer Unternehmen, für steuerliche Bewertungen sowie im Immobilienbereich eingesetzt (Behringer, 2012, S. 234; Gantenbein & Gehrig, 2007, S. 605). Zu den Mischverfahren zählen auch die Übergewinnverfahren: Diese gehen vom Substanzwert eines Unternehmens aus und ergänzen diesen um den „Firmenwert“ bzw. „Goodwill“, der als Barwert der zukünftigen Übergewinne ermittelt wird (Mandl & Rabel, 2015, S. 87). Die Übergewinne sind jene Gewinne, die über eine Normalverzinsung, also über eine Verzinsung zu Opportunitätskosten, hinausgehen.

Substanzwertorientierte Verfahren, zu denen auch die Mischverfahren zählen, verlieren tendenziell in der Praxis an Bedeutung, auch für steuerliche Bewertungen, bei denen Vereinfachungen im Vordergrund stehen. So wurde in Deutschland das Stutt-

garter Verfahren, das den Übergewinnverfahren zuzuordnen ist, durch die Erbschaftsteuerreform abgeschafft, nachdem es durch das Bundesverfassungsgericht für die Ermittlung von Unternehmenswerten für die Erbschaftsteuer als grundgesetzwidrig erklärt wurde (zit. nach M. Hommel & Dehmel, 2013, S. 1). In der Schweiz lehnte das Bundesgericht in einem Urteil aus dem Jahr 2013 die Anwendung des Praktikerverfahrens für die Bewertung von Anteilen an nicht börsennotierten Unternehmen ab, wenn dieses „zu keinem betriebswirtschaftlich befriedigendem Ergebnis führt“, also z.B. von einem theoretisch richtigen Zukunftserfolgswert deutlich abweicht (zit. nach Hüttche, 2014, S. 740). Auch wenn sich das Urteil auf Kapitalgesellschaften und die Gewinnsteuer bezieht, könnte es laut Hüttche zukünftig auch andere Bereiche beeinflussen.

2.3.4 Vergleichsverfahren

Vergleichsverfahren, auch Multiplikatorverfahren oder marktpreisorientierte Verfahren genannt („market approach“), leiten den Wert eines Unternehmens von den Preisen ähnlicher Unternehmen oder von Börsenkursen ab. Es handelt sich daher auch weniger um Bewertungs- als um Preisfindungsverfahren (Kuhner & Maltry, 2017, S. 55). Sie werden vor allen Dingen im anglo-amerikanischen Raum angewandt, gewinnen aber auch im deutschsprachigen Raum an Bedeutung. Das IDW (2007, S. 142) empfiehlt die Anwendung von Multiplikatorverfahren zur Plausibilisierung von Werten nach den DCF- und Ertragswertverfahren.

Mandl und Rabel (2015, S. 81) unterteilen die Vergleichswertmethoden in solche, die auf Daten vergleichbarer Unternehmen („Comparable Company Approach“) und solchen, die auf branchenbezogenen Erfahrungssätzen basieren. Zur ersten Gruppe gehören der „Similar Public Company“-Ansatz, die „Recent Acquisition Method“ sowie die „Initial Public Offerings“-Methode. Bei diesen Methoden werden Multiplikatoren auf der Basis von Kennzahlen vergleichbarer Unternehmen berechnet, welche auf das zu bewertende Unternehmen angewendet werden (z.B. Verhältnis zwischen Marktpreis und Umsatz). Unterschiede bestehen bei den verwendeten Daten: Beim „Similar Public Company Approach“ wird der Wert eines nicht-börsennotierten Unternehmens aus Börsendaten vergleichbarer notierter Unternehmen abgeleitet. Abschläge von bis zu 40 % sollen der Tatsache Rechnung tragen, dass das zu bewertende Unternehmen

nicht an der Börse notiert ist (Mandl & Rabel, 2015, S. 82). Bei der „Recent Aquisitions Method“ werden tatsächlich realisierte Verkaufspreise ähnlicher Unternehmen verwendet, um daraus Preise für das zu bewertende Unternehmen abzuleiten; bei der „Initial Public Offerings“-Methode dienen Emissionspreise für Anteile an Vergleichsunternehmen, die neu an der Börse eingeführt wurden, als Basis der Wertermittlung. Bei Multiplikatorverfahren auf der Basis von Erfahrungssätzen wird ein branchenüblicher Multiplikator zur Einschätzung des Werts meist kleiner und mittlerer Unternehmen verwendet.

2.4 Ertragswert und DCF-Verfahren

Die Ertragswert- und DCF-Verfahren werden zu den Gesamtbewertungsverfahren gezählt, die Unternehmenswerte von deren Zahlungsmittelüberschüssen ableiten. Je nachdem, welche Zahlungsmittelüberschüsse für die Bewertung verwendet werden, spricht man von Netto- oder Bruttoverfahren (Ballwieser, 2015, S. 501; Mußhoff & Hirschauer, 2013, S. 514): Nettoverfahren ermitteln direkt den Wert des Eigenkapitals, indem nur die Beträge, die dem Eigentümer des Unternehmens zufließen, berücksichtigt werden („Netto-Cashflows“ oder „Cashflow to Equity“). Bruttoverfahren hingegen verwenden die Zahlungsmittelüberschüsse, die an die Gesamtkapitalgeber, also an Eigen- und Fremdkapitalgeber, fließen („Brutto-Cashflows“ oder „Free Cashflows“), um zunächst den Wert des Gesamtkapitals des Unternehmens zu ermitteln. Durch die anschließende Subtraktion des Marktwertes des Fremdkapitals bleibt der geschätzte Marktwert des Eigenkapitals übrig.

2.4.1 Nettoverfahren

Zu den Nettoverfahren gehören das Ertragswertverfahren mit Netto-Ausschüttungen des Unternehmens, welches das Unternehmen isoliert betrachtet und externe Synergien ignoriert („stand-alone value“), das Ertragswertverfahren mit Zahlungsmittelüberschüssen beim Unternehmenseigner, das externe Synergien berücksichtigt, sowie der zu den DCF-Verfahren zählende „Equity Approach“ (oder „Netto-DCF“). Bei Verwendung derselben Daten und gleicher Berechnung des Risikozuschlags liefern das

Ertragswertverfahren und das DCF-Verfahren dasselbe Ergebnis (Ballwieser, 2015, S. 514; IDW, 2007, S. 4).

Die Grundformel des Ertragswerts ohne nicht-betriebsnotwendiges Vermögen und ohne Ertragsrisiko lautet (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 67):

$$\text{Ertragswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E_t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

wobei T den Zeitraum der zukünftigen sicheren Erträge, E_t den sicheren Ertrag der Periode t und i den sicheren Zinsfuß darstellen. E_t enthält den gesamten Nutzen der Periode t, der beim Eigentümer entsteht, d.h. sowohl monetäre als auch nicht-monetäre Erträge. Wie schon erwähnt werden meist jedoch nur die monetären Erträge in der Form von Zahlungsmittelüberschüssen berücksichtigt.

Zähler und Nenner der Ertragswertformel müssen äquivalent sein hinsichtlich der Währung, der Laufzeit, dem Kapitaleinsatz, dem Geldwert, dem Risiko sowie der Verfügbarkeit (vor oder nach persönlichen Steuern) (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 89). Die Frage der Steuern erübrigt sich nur bei der Anwendung des unendlichen Rentenmodells (vgl. Formel 2), in welchem sich die persönlichen Steuern im Zähler und Nenner kürzen (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 129). Auch wenn laut IDW persönliche Steuern berücksichtigt werden müssen, ist dies laut Helbling (2002, S. 739) international und auch in der Schweiz eher unüblich.

Bei Annahme einer konstanten und unendlichen Rente sowie eines konstanten Zinssatzes vereinfacht sich die Ertragswertformel zu (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 68):

$$\text{Ertragswert} = \frac{E}{i} \quad (2)$$

Alternativ können bei der Prognose zukünftiger Erträge so genannte Phasenmodelle angewendet werden, um die Erträge von in naher Zukunft liegenden Perioden von jenen in weiter Zukunft liegenden zu unterscheiden und unterschiedlich zu bewerten.

Dafür ist eine integrierte Unternehmensplanung mit abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen und Finanzplanungen notwendig (IDW, 2007, S. 23). Die erste Phase (Anzahl Jahre = T) umfasst typischerweise drei bis fünf Jahre, während die zweite Phase in T+1 beginnt. Meist wird in der zweiten Phase ein konstanter und unendlicher Ertrag E_{T+1} angenommen (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 69). Die Ertragswertformel lautet dann:

$$\text{Ertragswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E_t}{(1+i)^t} + \frac{E_{T+1}}{i(1+i)^T} \quad (3)$$

Der zweite Teil der Formel stellt den so genannten „Restwert“ („Terminal Value“) dar, der meist einen Grossteil des Unternehmenswerts ausmacht.

2.4.1.1 Ertragsgrösse

Beim Nettoverfahren entspricht die Ertragsgrösse den zukünftigen Zahlungsmittelüberschüssen, die an den oder die Unternehmenseigner wegen des Eigentums am Unternehmen fliessen. Sie ist folgendermassen definiert (Helbling, 2002, S. 735):

$$\begin{aligned} E_t = & \text{Gewinnauszahlungen des Unternehmens} & (4) \\ & + \text{Kapitalrückzahlungen} - \text{Kapitaleinzahlungen} \\ & + \text{sonstige Einnahmen} - \text{sonstige Ausgaben} \end{aligned}$$

Die Prognose künftiger Zahlungsmittelüberschüsse stellt das „Kernproblem der Unternehmensbewertung“ dar (IDW, 2007, S. 47-48): „Nur eine fundierte Unternehmensanalyse einschliesslich seines Geschäftsmodells und seiner Werttreiber [...] kann die Anforderungen erfüllen, die an eine sachgerechte, den Berufsgrundsätzen genügende Unternehmensbewertung zu stellen sind“. Jede Prognose sollte mit einer Analyse der Vergangenheit beginnen mit dem Ziel, eine „aussagekräftige Basis für die Zukunft“ herzustellen und Prognosen auf ihre Plausibilität hin überprüfen zu können (Mandl & Rabel, 2015, S. 41). Entscheidend bei der Vergangenheitsanalyse ist dabei die Bereinigung der Vergangenheitsdaten um ausserordentliche, nicht repräsentative Ergebnisse.

Da zukünftige Erträge im Normalfall unsicher sind, können sie nicht mit dem sicheren Zinssatz diskontiert werden, da dies den Äquivalenzkriterien widerspräche. Die Unsicherheiten können in der Form von Szenarien mit jeweils sicheren Erträgen, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eintreten, berücksichtigt werden (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 72). Alternativ sind Sicherheitsäquivalente (SÄ) anstatt des erwarteten Ertrags einzusetzen: Diese stellen den sicheren Ertrag dar, den ein Unternehmenseigner gegen den unsicheren zukünftigen Ertrag $E(E_t)$ tauschen würde.

Da die Höhe von Sicherheitsäquivalenten von der individuellen Risikonutzenfunktion abhängt, erfordert deren Ermittlung die Durchführung von Experimenten und ist damit sehr aufwändig (Kuhner & Maltry, 2017, S. 169). In der Praxis der Unternehmensbewertung haben sich Sicherheitsäquivalente deshalb nicht durchgesetzt. Verwendet wird meist ein Risikozuschlag zum „sicheren“ Zinssatz (vgl. Abschnitt 2.4.1.2). Unter der Annahme eines einheitlichen Risikozuschlags für alle künftigen Perioden gilt der folgende Zusammenhang (Kuhner & Maltry, 2017, S. 172):

$$\text{Ertragswert} = \sum_{t=1}^T \frac{\text{SÄ}_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=1}^T \frac{E(E)_t}{(1+i+z)^t} \quad (5)$$

Die Sicherheitsäquivalente müssen also bekannt sein, um korrekte Risikozuschläge (z) zu ermitteln. Damit werden diese aber gleichzeitig überflüssig.

2.4.1.2 Diskontierungszinssatz

Das Ertragswertverfahren beruht auf einem Vergleich zwischen den Erträgen des Unternehmens und der „besten alternativen Handlungsmöglichkeit des (potenziellen) Unternehmenseigners“ (Mandl & Rabel, 2015, S. 63). Der Zinssatz der Alternativanlage stellt den Opportunitätszinssatz bzw. die Mindestrendite dar, die das Unternehmen abwerfen muss. Dafür muss sie „dem zu kapitalisierenden Zahlungsstrom hinsichtlich Unsicherheit, Breite und zeitlicher Struktur äquivalent sein“ (IDW, 2007, S. 59). Bei unsicheren zukünftigen Erträgen ist die Unsicherheit entweder bei den Erträgen durch Sicherheitsäquivalente (siehe oben) oder beim Diskontierungszinssatz zu

berücksichtigen und hängt von der individuellen Risikonutzenfunktion des Eigentümers ab.

Bei den DCF-Verfahren und bei der Ermittlung objektiverer Werte nach dem IDW wird der Diskontierungszinssatz mit Hilfe des Capital Asset Pricing-Modells (CAPM) ermittelt. Auch wenn es auf starken Annahmen beruht, hat es bislang „seine Rolle als weitaus dominierender Ansatz zur kapitalmarktorientierten Messung von Kapitalkosten nicht wirklich in Frage stellen können“ (Kuhner & Maltry, 2017, S. 201). Insbesondere bei der Ermittlung von objektivierten Werten ist es wegen der nachvollziehbaren Datengrundlagen beliebt.

Das CAPM basiert auf den folgenden Annahmen: Kapitalmärkte sind effizient, d.h. Preise spiegeln alle verfügbaren Informationen wider. Es existieren keine Transaktionskosten und Steuern, und alle Anleger können sich zu einem einheitlichen, risikofreien Zinssatz verschulden (vollkommener Kapitalmarkt) (Barry, 1980, S. 549). Investoren sind risikoavers, vollständig diversifiziert und besitzen homogene Erwartungen bezüglich der Rendite, Varianz und Kovarianz der möglichen Anlagen am Markt. Unter diesen Bedingungen gilt im Kapitalmarktgleichgewicht die folgende Gleichung (Kuhner & Maltry, 2017, S. 191):

$$\mu_k = i + \beta_k (\mu_M - i) \quad (6)$$

wobei μ_k die erwartete Rendite einer Anlage k darstellt, i den Zinssatz der risikolosen Anlage (Basiszinssatz) und μ_M die erwartete Rendite des Marktportfolios, welches Anteile aller am Markt gehandelten Anlagen enthält (Damodaran, 2006, S. 32). Die erwartete Rendite einer Anlage setzt sich also aus dem risikolosen Zinssatz und einer Risikoprämie zusammen, die von der Marktrisikoprämie ($\mu_M - i$) und dem Betafaktor β_k abhängt. Der Betafaktor ist ein Mass für das systematische Risiko der Anlage k und wird durch die Kovarianz der Anlage (r_k) mit dem Marktportfolio (r_M) bestimmt:

$$\beta_k = \frac{\text{Cov}(r_k, r_M)}{\sigma_M^2} \quad (7)$$

Das unsystematische Risiko der Anlage ist im Kapitalmarktgleichgewicht „wegdiversifiziert“; der Investor wird nur für das systematische Risiko, das den gesamten Kapitalmarkt betrifft (Marktrisiko), entschädigt.

Die Anwendung des CAPM ist mit praktischen Problemen behaftet, da weder ein einheitlicher risikoloser Zinssatz noch das Marktportfolio empirisch beobachtbar sind (Meitner & Streitferdt, 2015, S. 593). Zudem interessiert die Risikoprämie für zukünftige Zahlungen; der Betafaktor wird aber meist anhand von historischen Daten geschätzt (Mandl & Rabel, 2015, S. 72). Die Ergebnisse hängen somit vom verwendeten risikolosen Zinssatz, dem Aktienportfolio als Proxy für das Marktportfolio sowie von der verwendeten Zeitreihe ab. Unterschiede ergeben sich auch je nachdem, ob arithmetische oder geometrische Durchschnitte bei der Berechnung der Renditen verwendet werden. In der Praxis entstehen dadurch grosse Unterschiede in den geschätzten Marktrisikoprämien, in amerikanischen Studien beispielsweise zwischen 4 und 12 % (Damodaran, 2006, S. 39), in deutschen Studien zwischen ca. 3 und 11 % (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 106). Der Fachausschuss Unternehmensbewertung (FAUB) des IDW gibt in seiner Verlautbarung vom 19.2.2012 zu Orientierungszwecken eine Bandbreite für die Marktrisikoprämie vor persönlichen Steuern von 5.5 bis 7.0 % an (zit. nach Franken, Schulte, Brunner & Dörschell, 2016, S. 406). In von Hütte untersuchten Bewertungsgutachten in der Schweiz wurde die Marktrisikoprämie in Anlehnung an die Langfriststudie von Pictet & Cie (2018) berechnet (ca. 5 % in der Ausgabe 2011; zit. nach Hütte, 2012, S. 210). Laut KPMG-Kapitalkostenstudie 2017 lag die bei Unternehmen 2016/2017 in der Schweiz erhobene durchschnittliche Marktrisikoprämie bei 5.9 % (KPMG, 2017, S. 35).

Für den risikolosen Zinssatz wird in der Bewertungsliteratur die Verwendung laufzeitabhängiger Kassazinssätze (Zerobondrenditen, Spot Rates) empfohlen (IDW, 2007; Kruschwitz & Löffler, 2014a; Löffler, Kruschwitz, Heintzen & Schiller, 2013). Mit Hilfe der Svensson-Methode kann aus ihnen eine Zinsstrukturkurve geschätzt werden, wie es beispielsweise die Deutsche Bundesbank und die Schweizer Nationalbank für Laufzeiten von bis zu 30 Jahren tun. Da Nullkuponanleihen für längere (insbesondere unendliche) Laufzeiten nicht am Markt gehandelt werden, müssen für diese Annahmen

getroffen werden. Eine Möglichkeit ist, den Zinssatz für die längste Laufzeit für die folgenden Jahre zu verwenden (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 93-94; Franken et al., 2016, S. 391; Reese & Wiese, 2007, S. 45). Alternativ können die Erträge nur bis zur maximal schätzbaren Laufzeit diskontiert werden, wobei damit eine begrenzte Lebensdauer des Unternehmens unterstellt wird (Kruschwitz & Löffler, 2014a, S. 114). Laut Kapitalkostenstudie der KPMG lag der in der Schweiz von Unternehmen verwendete risikolose Basiszinssatz 2016/2017 bei 0.8 % (KPMG, 2017, S. 32).

2.4.2 Bruttoverfahren

Zu den Bruttoverfahren gehören das Ertragswertverfahren mit Einzahlungüberschüssen an die Gesamtkapitalgeber des Unternehmens sowie die zu den DCF-Verfahren zählenden Ansätze des “Weighted Average Cost of Capital“ (WACC) und des „Adjusted Present Value“ (APV). Der WACC-Ansatz existiert in zwei Ausprägungen, je nachdem, ob steuerliche Finanzierungsvorteile bei den Zahlungsmittelüberschüssen („Free-Cashflows“) oder beim Zinssatz berücksichtigt werden. Im zweiten, selten angewendeten Fall werden anstatt der Free Cashflows (FCF) „Total Cashflows“ verwendet (Ernst et al., 2012, S. 37; Kuhner & Maltry, 2017, S. 230).

Von den Bruttoverfahren ist der WACC-Ansatz mit Free Cashflows am stärksten verbreitet (Mandl & Rabel, 2015, S. 65). Der darauf basierende Unternehmenswert wird folgendermassen berechnet:

$$\text{Unternehmenswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E(\text{FCF})_t}{(1+WACC)^t} \quad (8)$$

Die Formeln für die unendliche Rente (Formel 2) und das Phasenmodell (Formel 3) gelten analog.

Der APV-Ansatz unterscheidet sich vom WACC-Ansatz durch die unterschiedliche Berücksichtigung der Kapitalstruktur des Unternehmens: Es wird zunächst der fiktive Wert des unverschuldeten Unternehmens ermittelt und anschliessend um den Wert der

Steuervorteile (SV) durch die Fremdfinanzierung ergänzt (Kuhner & Maltry, 2017, S. 232):

$$\text{Unternehmenswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E(\text{FCF})_t}{(1+r_{EK,u})^t} + \text{SV} \quad (9)$$

Der APV-Ansatz erlaubt einen flexibleren und transparenteren Umgang mit Steuervorteilen durch Fremdfinanzierungen als der WACC-Ansatz. Dafür muss jedoch ein fiktiver, nicht beobachtbarer Eigenkapitalkostensatz des unverschuldeten Unternehmens ermittelt werden ($r_{EK,u}$), weshalb der Ansatz laut Kuhner und Maltry (2017, S. 233) in der Praxis selten eingesetzt wird. Allerdings ist auch der WACC-Ansatz mit methodischen Problemen behaftet (vgl. Abschnitt 2.4.2.2).

2.4.2.1 Ertragsgrösse

Beim WACC-Ansatz werden die gesamten Zahlungsmittelüberschüsse an Eigen- und Fremdkapitalgeber (Free Cashflows) unter der Annahme einer vollständigen Eigenfinanzierung des Unternehmens nach Steuern berücksichtigt. Die Free Cashflows werden folgendermassen berechnet (Ernst et al., 2012, S. 32):

$$\text{FCF} = \text{EBIT} \quad (10)$$

- adaptierte Steuern auf das EBIT
- + Abschreibungen
- + Erhöhung / -Verminderung der Rückstellungen
- Investitionen in Anlagevermögen
- Erhöhung / + Verminderung des Working Capital

Damodaran empfiehlt auch langfristige Pacht- und Mietzinsen zu den Fremdkapitalzinsen zu zählen (2006, S. 72). Die kapitalisierten Pacht- und Mietzinsen sind dann auch als Fremdkapital im WACC zu berücksichtigen.

2.4.2.2 Diskontierungszinssatz

Beim WACC-Ansatz werden die Free Cashflows mit dem gewichteten Kapitalkostensatz (WACC) diskontiert, der die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals und die steuer-

lichen Vorteile der Fremdfinanzierung abbildet. Der WACC ist folgendermassen definiert (Mandl & Rabel, 2015, S. 66):

$$\text{WACC} = r_{\text{EK}} \frac{\text{EK}}{\text{GK}} + r_{\text{FK}}(1-t) \frac{\text{FK}}{\text{GK}} \quad (11)$$

wobei r_{EK} den Eigenkapitalkostensatz, r_{FK} den Fremdkapitalkostensatz, EK das Eigenkapital zu Marktwerten, FK das Fremdkapital zu Marktwerten, GK das Gesamtkapital zu Marktwerten und t den Unternehmenssteuersatz darstellen.

Ernst et al. (2012, S. 47-48) machen auf die methodischen Probleme des WACC-Ansatzes aufmerksam: Einerseits basiert er auf der Annahme einer konstanten Kapitalstruktur des Unternehmens. Zweitens wird zur Berechnung des WACC der Marktwert des Eigenkapitals benötigt. Wenn dieser bekannt ist, wird die Bewertung jedoch hinfällig (Zirkularitätsproblem).

2.5 Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen

Die Anwendung der in der Theorie bevorzugten Ertragswert- und DCF-Verfahren ist aus verschiedenen Gründen bei kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) schwieriger als bei grösseren Unternehmen. Zudem wurde eine Diskrepanz zwischen den mit Gesamtbewertungsverfahren ermittelten Unternehmenswerten und den tatsächlich gezahlten Preisen für KMU festgestellt (Ihlau, Duscha & Steffen, 2013, S. 3). Insbesondere in den letzten Jahren hat sich deshalb eine Literatur zur Bewertung von KMU herausgebildet, die versucht, die Besonderheiten dieser Unternehmensgruppe bei Unternehmensbewertungen zu berücksichtigen (Ahlers, 2014; Behringer, 2012; Busch, 2008; Hoffelner, 2011; Ihlau et al., 2013; Khadjavi, 2005; Schütte-Biastoch, 2011). Da 99.3 % der landwirtschaftlichen Betriebe in der Schweiz mit weniger als zehn Mitarbeitern sogar zu den „Kleinstunternehmen“ oder „Mikrounternehmen“ (Fueglistaller, Fust & Brunner, 2017, S. 3) gehören, liegt es nah zu prüfen, ob aus dieser Literatur Lösungsansätze für die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe gewonnen werden können.

2.5.1 Besonderheiten im Hinblick auf die Bewertung

Zu den Besonderheiten von KMU zählt die Einheit von Unternehmenseigner und Unternehmensleiter, die dazu führt, dass der „unternehmerischen Fähigkeit der Eigentümer erhebliche Bedeutung zukommt“ (IDW, 2014, S. 29). Ein Eigentümerwechsel kann sich demnach stark auf den Erfolg eines Betriebs auswirken. Weiterhin sind KMU meist sowohl in Bezug auf ihre Produkte und Dienstleistungen als auch auf die Finanzierungsstruktur wenig diversifiziert (Ihlau et al., 2013, S. 5). Dies führt zu einer stärkeren Abhängigkeit von Kunden und Lieferanten und einem höheren operativen Risiko. Da meist der grösste Vermögensanteil der Eigentümer im eigenen Unternehmen gebunden ist, ist auch das Finanzierungsrisiko höher. Eine weitere Besonderheit von KMU ist die starke Verflechtung von privatem und betrieblichem Vermögen (Ang, Lin & Tyler, 1995) sowie die meist nicht marktgerechte Entlohnung des Eigentümers und anderer Familienangestellter. Diese nicht marktgerechte Entlohnung wird oft auf nicht-monetäre Aspekte, d.h. die „Verfolgung privat motivierter Ziele im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit“ zurückgeführt (Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Berater im Handwerk, 2016, S. 5). Benz und Frey (2008) zeigen beispielsweise, dass selbstständig Tätige unabhängig von der Höhe des Einkommens und der Anzahl gearbeiteter Stunden ein höheres Wohlbefinden aufweisen als Angestellte. Gorgievski, Ascalon und Stephan (2011) untersuchen die Motivation von 150 Eigentümern kleiner Unternehmen in Holland und identifizieren die persönliche Zufriedenheit, die Profitabilität des Unternehmens sowie die Zufriedenheit von Anspruchsgruppen (insbesondere Kunden und Mitarbeiter) als deren drei wichtigsten subjektiven Erfolgskriterien (S. 207). Bislang werden diese nicht-monetären und individuell sehr unterschiedlich ausgeprägten Zielsetzungen in standardisierten Bewertungsverfahren nicht berücksichtigt.

Ein weiteres Hindernis bei der Bewertung von KMU ist auch die Datenlage: Da diese meist keiner Buchführungs- und Prüfungspflicht unterliegen, sind die Jahresabschlüsse oft nur begrenzt aussagefähig sowie durch steuerliche Überlegungen geprägt, was die Einschätzung der Ertragslage erschwert (Ihlau et al., 2013, S. 7). Meist existiert auch

keine integrierte Unternehmensplanung, auf der die Prognose zukünftiger Erträge aufbauen kann (Helbling, 2015, S. 998).

2.5.2 Auswirkungen auf die Bewertung

Grundsätzlich werden auch für die Bewertung von KMU Ertragswert- und DCF-Verfahren verwendet und empfohlen (Behringer, 2012, S. 236). Der IDW-Standard (IDW S 1 i.d.F. 2008) gibt einige Hinweise zur Bewertung von KMU, die im Jahr 2014 durch einen gemeinsam mit der Bundessteuerberaterkammer (BStBK) formulierten Praxishinweis ergänzt wurden (Peemöller, 2014, S. 1963). Das IDW betont, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht sowie aus der Sicht der höchstrichterlichen Rechtsprechung und Finanzverwaltung in Deutschland Ertragswert- und DCF-Verfahren auch für KMU sachgerecht seien. Dabei ist „bei der Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswerts für KMU besonderes Augenmerk auf die Abgrenzung des Bewertungsobjekts, die Zuverlässigkeit der vorhandenen Daten sowie die Bestimmung der übertragbaren Ertragskraft zu legen“ (IDW, 2014, S. 29).

Die Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Berater im Handwerk (AWH) des Zentralverbands des deutschen Handwerks (ZDH) weist hingegen darauf hin, dass die Anwendung von Ertrags- und DCF-Verfahren bei kleinen und mittleren Unternehmen „oft zu nicht brauchbaren Ergebnissen“ führt (AWH, 2016, S. 4). Trotzdem basiert auch der Bewertungsstandard des ZDH für Handwerksbetriebe (AWH-Standard) auf dem Ertragswertverfahren. Wenn ein Unternehmen allerdings grösstenteils aus Immobilien und Anlagen besteht oder der Ertragswert kleiner als der Substanzwert oder sogar negativ ist, wird der Substanzwert als Wertansatz akzeptiert (AWH, 2016, S. 15). Das IDW befürwortet den Liquidationswert, wenn dieser den Fortführungswert des Unternehmens übersteigt (IDW, 2014, S. 30). Auch die von Tuller (1994) und Behringer (2012, S. 246) für KMU vorgeschlagenen Verfahren basieren auf prognostizierten Cashflows bzw. Erträgen.

2.5.2.1 Zukünftige Erträge

Bei KMU spielt die Analyse der übertragbaren Ertragskraft eine besondere Rolle. Diese ist „eindeutig und vollständig zu identifizieren“ und von nicht übertragbaren,

wertrelevanten Faktoren abzugrenzen (IDW, 2014, S. 30). Begrenzt übertragbare Faktoren sind bei der Bewertung durch ein „Abschmelzen“ der daraus erzielten zukünftigen Erträge zu berücksichtigen. Bei einem Wechsel des Unternehmenseigners ist dessen Rolle für die Ertragskraft des Unternehmens genauestens zu untersuchen. Behringer (2012, S. 256) schlägt beispielsweise eine Liste mit Merkmalen vor, um die Qualität von Unternehmern und so die möglichen Ertragseinbussen oder -steigerungen aufgrund eines neuen Unternehmenseigners einzuschätzen.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Erträge ist auch besonders auf die Trennung von privaten und betrieblichen Erträgen zu achten. Falls eine integrierte Unternehmensplanung (Plan-GuV, Planbilanzen und die Finanzplanung) fehlt, empfiehlt das IDW eine Planung durch die Geschäftsleitung für die nächsten drei bis fünf Jahre aufstellen zu lassen. Alternativ muss der Bewertende selbst eine solche Planung vornehmen (IDW, 2014, S. 31). Zudem hat der Unternehmenseigner die Verlässlichkeit und Vollständigkeit der für die Bewertung verwendeten Unterlagen zu unterschreiben.

2.5.2.2 Unternehmerlohn

Laut Praxishinweis des IDW ist für den Lohn des Unternehmenseigentümers eine marktübliche Vergütung eines nicht beteiligten Geschäftsführers anzusetzen. Auch für andere Personen, z.B. Familienangestellte, die nicht zu marktgerechten Konditionen entlohnt wurden, sollten marktübliche Löhne abgezogen werden. Zu deren Bestimmung können Publikationen von Branchenverbänden oder Fachzeitschriften zu Hilfe gezogen werden. Das IDW schreibt zudem: „Auf den Ansatz von kalkulatorischen Vergütungen kann auch dann nicht verzichtet werden, wenn sich hierdurch negative finanzielle Überschüsse ergeben“ (IDW, 2014, S. 33).

Anders äussert sich der ZDH in seinem AWH-Standard (2016, S. 9): „Die Angemessenheit der Unternehmervergütung ist im praktischen Einzelfall kaum unstrittig zu ermitteln, hängt sie doch vom zeitlichen Umfang, der Qualität und Effizienz des unternehmerischen Engagements ab“. Der Standard schlägt daher vor, einen Lohnansatz von einem tariflichen Meistergehalt abzuleiten, ergänzt um einen Arbeitgeberanteil für Sozialversicherungen und einen Zuschlag für die Unternehmertätigkeit (zwischen 20 % und 50 %). Der angesetzte Wert ist jedoch vom Einzelfall abhängig.

Laut Khadjavi (2005, S. 187) und Ihlau et al. (2013, S. 124) sollten im angesetzten Unternehmerlohn die Sozialleistungen, insbesondere die Altersvorsorge, sowie Vergünstigungen für den Unternehmer, z.B. durch die private Nutzung des betrieblichen Vermögens, berücksichtigt werden. Teilweise wird auch für negative Unternehmerlöhne argumentiert (zit. nach Barthel, 1990, S. 1146). Der Eigentümer kann nämlich den eigenen Lohn senken, wenn die Ertragslage des Unternehmens schlecht ist. Behringer (2012, S. 262) betont, dass nicht-monetäre Zielsetzungen in der Form eines Abschlags zum Unternehmerlohn berücksichtigt werden sollten. Wie dieser Abschlag quantifiziert werden könnte, bleibt jedoch offen.

2.5.2.3 Diskontierungszinssatz

Zentrale Annahmen des CAPM gelten meist nicht für KMU. Insbesondere wird selten eine vollständige Diversifizierung des Eigentümers vorliegen. Im Fall von KMU sollten die Eigenkapitalkosten daher die Vorstellungen der Eigentümer bezüglich zukünftiger Erträge, und nicht wie im CAPM die Erwartungen von Investoren darstellen (Adams, Manners & Astrachan, 2004, S. 289). Trotzdem wird das CAPM für die Bestimmung von Risikoprämien von KMUs eingesetzt (Ihlau et al., 2013, S. 195) und vom IDW akzeptiert (2014, S. 35). Falls das zu bewertende Unternehmen nicht börsennotiert ist, kann die Risikoprämie von einer Gruppe börsennotierter Vergleichsunternehmen („Peer Group“) abgeleitet werden. Diese sollten durch ähnliche Geschäftsmodelle, Produkte und Dienstleistungen oder zumindest vergleichbare Risikofaktoren gekennzeichnet sein. Falls keine börsennotierten Vergleichsunternehmen existieren, sind laut IDW gutachterliche Risikozuschläge zum Basiszinssatz für den Einzelfall sachgerecht zu ermitteln. Kapitalmarkttheoretisch nicht nachvollziehbare Risikozuschläge wie z.B. so genannte „Size Premiums“ (Fama & French, 1992) oder pauschale Zuschläge z.B. für die mangelnde Fungibilität von KMU werden allerdings abgelehnt, da sie „nach dem heutigen Forschungsstand theoretisch nicht abgesichert“ sind (Peemöller, 2014, S. 1967).

In der Praxis werden (auch pauschale) Risikozuschläge trotzdem verwendet. Tuller (1994) schlägt z.B. die Bildung von fünf synthetischen Risikoklassen für KMU vor, und gibt für jede Klasse eine Bandbreite von Risikozuschlägen (z.B. zwischen 6% und

10 % für die risikoärmste und zwischen 26 % und 30 % für die risikoreichste Kategorie) an (zit. nach Behringer, 2012, S. 233). Der AWH-Standard (2016, S. 33-36) sieht Richtwerte für Zuschläge verschiedener Risikokategorien vor, darunter für die Immobilität des Kapitals, die Kundenabhängigkeit, das Produkt- und Leistungsangebot, die Branchenentwicklung und Konjunktur oder die Inhaberabhängigkeit. Ein Zuschlag von insgesamt 20 bis 30 % ist daher nach dem AWH-Standard nicht unüblich. Als Basiszinssatz dient der vom Bundesministerium für Finanzen jährlich veröffentlichte Zinssatz für das vereinfachte Ertragswertverfahren nach dem Bewertungsgesetz (BewG). Die Aargauer Kantonalbank (AKB) verwendet ebenfalls Zuschläge für die erschwerte Verkäuflichkeit, unternehmensspezifische Risiken und für die partielle Ausschüttung der Gewinne von KMU und gibt für diese Richtwerte an (Aargauische Kantonalbank, 2016, S. 36). Die Zuschläge liegen dort in der Summe zwischen 4 und 8 %. Für die Ermittlung der Vermögenssteuer von nicht börsennotierten Unternehmensanteilen sieht die Eidgenössische Steuerverwaltung für das Steuerjahr 2017 einen Zuschlag von 7 % auf den Basiszinssatz vor (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2018, S. 2; Schweizerische Steuerkonferenz, 2006, S. 3).

Ein weiterer Ansatz für die Ermittlung des Risikozuschlags privat gehaltener Unternehmen ist das „Total Beta“, das nicht nur das Marktrisiko, sondern das gesamte Risiko der Anlage enthält (Damodaran, 2006, S. 57-58). Dieser Ansatz wird jedoch von verschiedenen Wissenschaftlern stark angegriffen (Kruschwitz & Löffler, 2014b), „da sich die Modellannahmen fundamental widersprechen“ (Ihlau et al., 2013, S. 222). Das IDW erwähnt den „Total Beta“-Ansatz denn auch nicht als möglichen Lösungsansatz für die Ermittlung von Risikozuschlägen für KMU (Peemöller, 2014, S. 1963).

2.6 Bewertung von Familienunternehmen

Auch Familienunternehmen sind durch Besonderheiten gekennzeichnet, die sich auf ihren Wert auswirken. Dabei gibt es bisher vor allem eine umfangreiche Literatur zur Übergabe von Familienunternehmen (Bracci & Vagnoni, 2011; Cabrera-Suàrez & De Saà-Pérez, 2001; Massis, Chua & Chrisman, 2008; Zahra & Sharma, 2004); die Literatur, die sich speziell mit Bewertungsfragen von Familienunternehmen auseinander-

setzt, ist jedoch überschaubar (vgl. z.B. Ahlers, 2014; Zellweger, 2006). In der Schweiz sind ca. 88 % der KMU Familienbetriebe (Bucher & Schwendener, 2007, S. 340), so dass viele der Besonderheiten von KMU auch für Familienbetriebe relevant sind.

2.6.1 Besonderheiten im Hinblick auf die Bewertung

Familienbetriebe gibt es in allen Branchen und Grössen. Was sie verbindet, ist das Bestreben, den Einfluss der Familie aufrecht zu erhalten und den Betrieb innerhalb der Familie zu übergeben (Ahlers, 2014, S. 1; Chua, Chrisman & Pramodita, 1999, S. 25). Zellweger und Fueglistaller (2006) weisen darauf hin, dass Eigentümer von einer Steigerung des Unternehmenswerts deshalb kaum profitieren können: „In vielen Fällen profitieren Unternehmer finanziell nur von ihrem Unternehmerlohn, von Dividenden und der Möglichkeit, auch private Ausgaben über das Geschäft abwickeln zu können“ (S. 7). Weniger als die Steigerung des Unternehmenswerts steht somit bei vielen Familienunternehmen die generationenübergreifende Werterhaltung im Zentrum der unternehmerischen Tätigkeit (Zellweger, Nason & Nordqvist, 2011).

Die nicht-monetären Zielsetzungen von Familienunternehmern werden in der Literatur unter dem Begriff “socio-emotional wealth” (SEW) zusammengefasst (Ahlers, 2014, S. 74). Dazu gehören beispielsweise der Familienzusammenhalt, der Erhalt der Familientradition und der Familienwerte. Damit verbunden ist auch ein erhöhtes persönliches Engagement der Eigentümer und eine langfristige Perspektive (Zellweger & Fueglistaller, 2006, S. 6). Der subjektive emotionale Wert von Familienunternehmen führt laut Zellweger (2006, S. 225) dazu, dass Eigentümer den Wert ihres Unternehmens regelmässig höher einschätzen als durchschnittliche Marktteilnehmer. Der emotionale Wert kann auch dazu führen, dass der Ausstieg aus einem Familienunternehmen mit so hohen nicht-monetären Kosten verbunden ist, dass dieser nur schwer oder gar nicht möglich ist, eine „nächstbeste Alternative“, von der z.B. das Ertragswertverfahren ausgeht, also gar nicht existiert (Zellweger, 2006, S. 40). Die emotionalen Faktoren können sich auch negativ auf die Unternehmensführung auswirken, beispielsweise wenn notwendige Veränderungen wie die Nachfolgeregelung nicht (oder nicht schnell genug) in Angriff genommen (Bucher & Schwendener, 2007, S. 341) oder

unterdurchschnittlich erfolgreiche Aktivitäten des Unternehmens aus emotionalen Gründen weitergeführt werden (Zellweger & Fueglistaller, 2006, S. 13).

Eine Besonderheit von Familienbetrieben sind auch die Familienmitarbeiter. Hoop, Mack, Mann und Schmid (2013, S. 2) weisen darauf hin, dass Familienarbeitskräfte aus verschiedenen Gründen vorteilhaft sein können: Da sie selbst am Gewinn interessiert sind, fallen meist keine Überwachungskosten an (Hayami, 2010, S. 2, zit. nach Hoop et al., 2013). Weiterhin sind Familienmitarbeiter oft flexibler als Angestellte, so dass weniger Koordinations- und Anpassungskosten wegen ihrer räumlichen und familiären Nähe anfallen (Beckmann, 2000, S. 175). Gerade in kleinen landwirtschaftlichen Betrieben, wo leitende und ausführende Funktionen zusammenfallen und die zeitliche Beanspruchung der Arbeit hoch ist, kann dies einen grossen Vorteil darstellen (Hoop et al., 2013, S. 2). Allerdings kann sich die Verpflichtung, Familienmitglieder im Unternehmen einzusetzen, auch negativ auf die Unternehmensleistung auswirken, wenn es ausserhalb der Familie besser geeignete Mitarbeiter gäbe (Dunn, 1995).

Sirmon und Hitt (2003, S. 343) fassen die Vorteile von Familienunternehmen in der Form von Human-, Sozial- und finanziellem Kapital im Begriff „Überlebensfähigkeitskapital“ („survivability capital“) zusammen: Dieses umfasst die Bereitschaft der Familie in kritischen Situationen sowohl arbeitstechnisch, als auch finanziell für die Firma persönlich einzustehen.

2.6.2 Auswirkungen auf die Bewertung

Auch bei der Bewertung von Familienunternehmen gelten die Grundsätze ordnungsgemässer Unternehmensbewertung. Für die Berücksichtigung der spezifischen Besonderheiten, insbesondere des emotionalen Werts von Familienbetrieben existiert jedoch bislang kein allgemeingültiges Verfahren. Die Anpassungen betreffen wie bei KMU meist „die Grösse, die Illiquidität [...] sowie die spezifischen Risikofaktoren von Familienunternehmen“ im Diskontierungszinssatz (Bucher & Schwendener, 2007, S. 346). Mahnke (2005, S. 51-52) weist darauf hin, dass die Durchführung von Ertrags- und DCF-Verfahren „mit hohen Kosten verbunden“ sind, wenn die Spezifitäten von Familienunternehmen sachgerecht berücksichtigt werden sollen.

3 Der landwirtschaftliche Ertragswert im bäuerlichen Bodenrecht

Die landwirtschaftliche Ertragswertschätzung ist eine gesetzlich vorgeschriebene Bewertungsmethode für verschiedene Anlässe. Um die Methode im Sinne der Theorie der Unternehmensbewertung würdigen zu können, müssen daher zunächst die vom Gesetzgeber verfolgten Ziele identifiziert werden. Dieses Kapitel beschreibt deshalb die Rechtsgrundlagen und die Bewertungsanlässe des landwirtschaftlichen Ertragswerts und ordnet diese verschiedenen agrarpolitischen Zielsetzungen zu.

3.1 Rechtsgrundlagen und Rechtsumfeld

Der landwirtschaftliche Ertragswert ist ein Kernelement des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991, das am 1. Januar 1994 in Kraft trat. Die verfassungsmässige Grundlage des BGBB stellte in den 1980er Jahren noch die alte Bundesverfassung (aBV) dar; im Jahr 1996 wurde ein neuer Verfassungsartikel zur Landwirtschaft angenommen, der nun für die Interpretation des Gesetzes massgeblich ist (Hofer, 2011, S. 2). Zudem fand am 24. September 2017 eine Volksabstimmung über einen weiteren Verfassungsartikel mit dem Titel „Ernährungssicherheit“ statt, der mit knapp 80 % vom Volk angenommen wurde (Schweizerische Bundeskanzlei, 2017). Dieser wird jedoch laut Bundesrat Schneider-Ammann kurzfristig keine Gesetzesänderungen zur Folge haben, die langfristigen Folgen sind offen (Hardegger, 2017; SRF, 2017). Ebenfalls nach dem In-Kraft-Treten des BGBB entstand das Landwirtschaftsgesetz (LwG) vom 29. April 1998, das eine Definition der Landwirtschaft enthält. Sowohl auf Verfassungs- als auch auf Gesetzesebene ist damit „eine einheitlichere und kohärentere Umgebung entstanden“ (Hofer, 2011, S. 3). Eine weitere wichtige Rechtsgrundlage für die Anwendung des BGBB stellt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 dar, das den Geltungsbereich des BGBB bestimmt. Auch im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (Landwirtschaftliches Pachtgesetz, LPG) vom 4. Oktober 1985 spielt der Ertragswert zur Bestimmung angemessener Pachtzinsen eine zentrale Rolle. Neben

den Rechtstexten, in welchen der Ertragswert explizit genannt wird, gibt es eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen, die direkt oder indirekt die Bewertung von Landwirtschaftsbetrieben beeinflussen.

In den folgenden Abschnitten wird ein Überblick über die wichtigsten Rechtsgrundlagen für den landwirtschaftlichen Ertragswert und dessen Zielsetzungen gegeben. Zudem werden wesentliche Rechtsbegriffe, die für das Verständnis des Ertragswerts von Bedeutung sind, erläutert. Für eine umfassendere Beschreibung des bäuerlichen Bodenrechts und des landwirtschaftlichen Pachtrechts wird auf den Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (2011) und auf den Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (2014) verwiesen.

3.1.1 Der Landwirtschaftsartikel in der Bundesverfassung

Das BGBB entstand in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. Zu diesem Zeitpunkt war der alte Landwirtschaftsartikel in der alten Bundesverfassung (Art. 31^{bis} Abs. 3 Bst. b aBV) in Kraft¹. Dieser erlaubte dem Bund „nötigenfalls in Abweichung von der Handels- und Gewerbefreiheit, Vorschriften zu erlassen ... zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft sowie zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes“ (zit. nach Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 12). Über den neuen Landwirtschaftsartikel wurde im Jahr 1996 abgestimmt; er wurde ohne Änderung im Jahr 1999 in die neue, revidierte Bundesverfassung (BV) aufgenommen. Gemeinsam mit Art. 26 BV (Eigentumsgarantie; damals Art. 22^{ter} aBV), Art. 36 BV (Einschränkung von Grundrechten; damals Art. 31^{bis} aBV) sowie Art. 122 BV (Bundeskompetenz zur Gesetzgebung über das Zivilrecht; damals Art. 64 aBV) bildet er die Verfassungsgrundlage des Bäuerlichen Bodenrechts (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 13-15).

Der Landwirtschaftsartikel (Art. 104 BV) lautet:

¹ Die Verankerung der Landwirtschaft in der Bundesverfassung im Jahr 1947 geht massgeblich auf Ernst Laur zurück, der auch die erste Schätzungsmethode für den landwirtschaftlichen Ertragswert in der Schweiz entwickelte (Schweizer Bauernverband, 2014, Absatz 6).

¹ *Der Bund sorgt dafür, dass die Landwirtschaft durch eine nachhaltige und auf den Markt ausgerichtete Produktion einen wesentlichen Beitrag leistet zur:*

- a. sicheren Versorgung der Bevölkerung;*
- b. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Pflege der Kulturlandschaft;*
- c. dezentralen Besiedlung des Landes.*

² *Ergänzend zur zumutbaren Selbsthilfe der Landwirtschaft und nötigenfalls abweichend vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit fördert der Bund die bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betriebe.*

³ *Er richtet die Massnahmen so aus, dass die Landwirtschaft ihre multifunktionalen Aufgaben erfüllt. Er hat insbesondere folgende Befugnisse und Aufgaben:*

- a. Er ergänzt das bäuerliche Einkommen durch Direktzahlungen zur Erzielung eines angemessenen Entgelts für die erbrachten Leistungen, unter der Voraussetzung eines ökologischen Leistungsnachweises.*
- b. Er fördert mit wirtschaftlich lohnenden Anreizen Produktionsformen, die besonders naturnah, umwelt- und tierfreundlich sind.*
- d. Er schützt die Umwelt vor Beeinträchtigungen durch überhöhten Einsatz von Düngstoffen, Chemikalien und anderen Hilfsstoffen.*
- e. Er kann die landwirtschaftliche Forschung, Beratung und Ausbildung fördern sowie Investitionshilfen leisten.*
- f. Er kann Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes erlassen.*

⁴ *Er setzt dafür zweckgebundene Mittel aus dem Bereich der Landwirtschaft und allgemeine Bundesmittel ein.*

3.1.1.1 Erhaltung einer multifunktionalen Schweizer Landwirtschaft

Art. 104 Abs. 1 BV beinhaltet den Auftrag, dass der Bund eine nachhaltig produzierende Landwirtschaft in der Schweiz am Leben erhält (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 14). Tatsächlich sind deren Produkte aufgrund ihrer hohen Produktionskosten auf dem Weltmarkt nicht konkurrenzfähig (Hofer, 2011, S. 2). Die hohen Kosten sind auch auf die vergleichsweise kleinflächige und familiär geprägte Agrarstruktur zurückzuführen (Stalder, 1993, S. 1). Die Notwendigkeit der Erhaltung der Schweizer Landwirtschaft werden in den Buchstaben a bis c durch wichtige gesellschaftliche

Aufgaben, wie die sichere Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln, die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Pflege der Kulturlandschaft sowie die dezentrale Besiedlung des Landes begründet. Diese Multifunktionalität der Schweizer Landwirtschaft wurde zuerst im siebten Landwirtschaftsbericht (1992) betont: „Künftig soll die Pflege der natürlichen Lebensgrundlagen und der Landschaft gegenüber Produktion und Versorgungssicherheit ein grösseres Gewicht erhalten“ (S. 133-134). Zu den Hauptaufgaben der Landwirtschaft gehören demnach der „Beitrag zur sicheren Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen, gesunden Nahrungsmitteln zu günstigen Preisen“, die „Nutzung und Erhaltung natürlicher Lebensgrundlagen“, die „Erhaltung und Pflege von Kulturlandschaften“, sowie der „Beitrag zum wirtschaftlichen und sozialen Leben sowie zur Kultur im ländlichen Raum“. Zur Förderung der „bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betriebe“ kann der Bund laut Art. 104 Abs. 2 BV vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit abweichen¹. Dazu gehören u.a. die in Abs. 3 BV genannten Massnahmen und Befugnisse, insbesondere die Auszahlung von Direktzahlungen (Bst. a), die Bereitstellung von Investitionshilfen (Bst. e) und die Förderung des bäuerlichen Grundbesitzes (Bst. f). Das Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist somit nur eine Massnahme von vielen zur Erfüllung der im Verfassungsartikel genannten Ziele (Hofer, 2011, S. 3).

3.1.1.2 Förderung einer naturnahen, umwelt- und tierfreundlichen Produktion

Art. 104 Abs. 2 Bst. b BV verlangt die Förderung einer möglichst naturnahen, umwelt- und tierfreundlichen landwirtschaftlichen Produktion. Für den Erhalt von Direktzahlungen sind daher Mindestanforderungen an die landwirtschaftliche Produktion festgelegt: u.a. muss der Gewässer-, Umwelt- und Tierschutz eingehalten werden, und die Landwirte müssen einen ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) erbringen (Art. 70a LwG)². Zudem fördert der Bund besonders natur-, tier- und umweltgerechte Produkti-

¹ Die Wirtschaftsfreiheit „umfasst insbesondere die freie Wahl des Berufes sowie den freien Zugang zu einer privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und deren freie Ausübung“ (Art. 27 Abs. 2 BV).

² Der ÖLN wurde im Jahr 1997 mit dem neuen Verfassungsartikel eingeführt und war ein wichtiger Grund für dessen Annahme durch das Volk und den Ständerat (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 13).

onsweisen durch Tierwohlprogramme wie „regelmässiger Auslauf im Freien“ (RAUS) oder „besonders tierfreundliche Stallhaltungssysteme“ (BTS) nach Art. 72 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV), durch spezielle Beiträge für emissionsmindernde Ausbringungsverfahren (Art. 77 DZV), für die schonende Bodenbearbeitung (Art. 79 DZV) oder den biologischen Landbau (Art. 66 DZV).

3.1.1.3 Förderung des bäuerlichen Grundbesitzes

Art. 104 Abs. 3 Bst. f BV erlaubt dem Bund „Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes [zu] erlassen“. Dies ist die verfassungsmässige Grundlage für das bäuerliche Bodenrecht. Jedoch gilt nicht nur das Eigentum („endgültig gefestigter Grundbesitz“), sondern auch die langfristige Pacht als „gefestigter bäuerlicher Grundbesitz“ (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 14). Art. 104 Abs. 3 Buchstabe f BV ist somit auch die Grundlage für das Landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG).

3.1.2 Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Das BGBB enthält Bestimmungen über den Erwerb, die Verpfändung und die Teilung bzw. Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (Art. 2 BGBB). Es regelt die Verfügungsverhältnisse über den landwirtschaftlichen Boden (Rechtsverkehrsgesetz) und ist vom quantitativen und qualitativen Bodenschutz abzugrenzen (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 19-22): Während der quantitative Bodenschutz in Form des Raumplanungsrechts auf die mengenmässige Sicherung des Bodens insbesondere in Form von Kulturland abzielt, dient der qualitative Bodenschutz in Form des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzrechts der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Ebenfalls eng mit dem BGBB verbunden ist das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), das Bestimmungen über den pachtmässigen Zugang zum landwirtschaftlich nutzbaren Boden enthält (vgl. Kapitel 3.1.5).

Das BGBB ist ein „umfangreiches, [...] heterogenes und komplexes Gesetz“; es enthält „Privatrecht, öffentliches Recht, Verwaltungsrecht, Verfahrensrecht und Vollstreckungsrecht“ (Hotz, 2011, S. 7-8). Die meisten im BGBB enthaltenen Bestimmungen existierten schon vor dessen In-Kraft-Treten, waren jedoch in verschiedenen Erlassen

(Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, Landwirtschaftsgesetz) enthalten (Botschaft zum BGG, 1988, S. 955). Mit der Schaffung eines einzigen Gesetzes sollte eine Vereinheitlichung der Begriffe und Zielsetzungen erreicht und die Zersplitterung des Agrarrechts, wie es zum Beispiel in Deutschland der Fall ist (vgl. Abschnitt 6.2), reduziert werden (Beeler, 1998, S. 44; Diener, 2014, S. 1; Hunziker, 1997, S. 9). Die folgenden Abschnitte dienen dazu, einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen und Ziele des BGG zu geben, um die Rolle des landwirtschaftlichen Ertragswerts darin zu verdeutlichen und wichtige Rechtsbegriffe für dessen Verständnis zu klären. Für eine ausführliche Beschreibung der Entstehungsgeschichte des BGG, vgl. Donzallaz (2006).

3.1.2.1 Ziele

Der Zweckartikel des BGG (Art. 1 Abs. 1 BGG) hat in erster Linie eine Orientierungsfunktion und weniger eine normative Funktion¹. Er lautet:

¹Dieses Gesetz bezweckt:

- a. das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern;*
- b. die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken;*
- c. übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen.*

Art. 1 Abs. 1 BGG spiegelt den „minimale[n] agrarpolitische[n] Konsens“ zur Zeit der Entstehung des BGG wieder und orientiert sich am sechsten Landwirtschaftsbericht (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 19), der „aus heutiger Sicht eine wenig dynamische, auf Strukturerhaltung ausgerichtete Grundhaltung zum Ausdruck brachte“ (Stalder, 2013, S. 8). Der Bericht nannte insbesondere die „Erhaltung und Schaf-

¹ Für eine Beschreibung der Argumente der Befürworter und Gegner eines Zweckartikels während der Entstehung des BGG, vgl. Schmid-Tschirren und Hotz (2011, S. 16-19).

fung leistungsfähiger Betriebe“, die „Verhinderung der Konzentration auf zu grosse Wirtschaftseinheiten“, die „Betriebsübernahme zu angemessenen Preisen“ und die „Verhinderung der Überschuldung“, die „Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz im Rahmen der bäuerlichen Familie, einschliesslich Schutz des Pächters“ und die „Begünstigung des tüchtigen Selbstbewirtschafters“ als Ziele des bäuerlichen Bodenrechts (1984, S. 563).

Das BGGB dient der Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und setzt somit Art. 104 Abs. 3 Bst. f BV um. Insbesondere Familienbetriebe sollen die Grundlage einer „gesunden“ und „leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten“ Schweizer Landwirtschaft darstellen. Der Familienbetrieb wird im sechsten Landwirtschaftsbericht (1984, S. 730) als Leitbild der Schweizer Landwirtschaft beschrieben. Er zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass der Betriebsinhaber und dessen Familie den Betrieb selbst bewirtschaften, und zwar bestenfalls als Eigentümer. Darüber hinaus stellt der Boden den Hauptproduktionsfaktor dar und wird nachhaltig bewirtschaftet. Der Betrieb wird nach „unternehmerischen Grundsätzen“ geführt und bietet der Familie „Einkommen und Lebensinhalt“ in Form eines Haupt- oder Nebenberufs. Nicht zuletzt stellt er den Arbeits-, Wohnort und die Heimat der Familie dar. Dieses Bild des bäuerlichen Familienbetriebs bleibt im siebten Landwirtschaftsbericht (1992, S. 469) unberührt.

Das BGGB enthält keine Definition des Familienbetriebs. Im Landwirtschaftsartikel ist auch lediglich von bäuerlichen Betrieben die Rede; der Betrieb muss nicht zwingend von einer Familie geführt werden, es kann sich auch um eine Einzelperson oder um nicht verheiratete Partner handeln (Hofer, 2011, S. 86). Kennzeichnend für den bäuerlichen Betrieb ist, dass der Betriebsleiter den Betrieb auch selbst bewirtschaftet (vgl. Abschnitt 3.2.1.1). In diesem Sinne betont Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB, dass die Förderung des bäuerlichen Grundeigentums insbesondere durch die Förderung des Selbstbewirtschafters und Pächters beim Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke erreicht werden soll. Dies entspricht den „eigentumspolitischen Zielen“ des bäuerlichen Bodenrechts (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 16): Die Landwirte sollen Eigentümer des Bodens sein und beim Kauf von landwirtschaftlichen Boden

und Gewerben bevorzugt behandelt werden. Dafür dürfen die Preise für landwirtschaftlichen Boden nicht übersetzt sein (Bst. c). Käufer, die landwirtschaftliche Grundstücke als reine Kapitalanlage bzw. als Spekulationsobjekt betrachten, sollen aus dem Markt ausgeschlossen werden (Botschaft zum BGG, 1988, S. 970).

Das BGG verfolgt auch „strukturpolitische Anliegen“: landwirtschaftliche Betriebe sollen erhalten und deren Struktur verbessert werden (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 16). In der Botschaft zum BGG (1988, S. 969) wurde dies folgendermassen begründet: „Eine solche Politik, die sich einseitig auf die Erhaltung von Klein- und Kleinstbetrieben ausrichtet, führt zu einer Verteuerung der landwirtschaftlichen Produktion. Sie vermindert über höhere Lebenshaltungskosten und Steuerlasten die Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaft und schadet damit letztlich der Landwirtschaft selbst. Ein primär auf Strukturhaltung ausgerichtetes bäuerliches Bodenrecht ist schliesslich das Gegenteil dessen, was im Blick auf die Entwicklung im Ausland geboten erscheint, nämlich die 'Europafähigkeit' der Schweiz zu erhalten und zu verbessern“.

Die strukturpolitischen Anliegen des BGG haben seit dessen In-Kraft-Treten an Bedeutung gewonnen. Dies zeigt sich laut Stalder (2013, S. 9) insbesondere an der Lockerung des Realteilungsverbots im Jahr 1998 durch die Einführung von Art. 8 Bst. b BGG (keine Erhaltungswürdigkeit bei ungünstiger Betriebsstruktur) sowie von Art. 60 Abs. 2 BGG (Erlaubnis der Realteilung, wenn dies der strukturellen Verbesserung eines anderen landwirtschaftlichen Betriebs zugutekommt). Zudem wurden Bestimmungen zur Wachstumsbeschränkung landwirtschaftlicher Betriebe aufgehoben. Dazu gehörte Art. 63 Abs. 1 Bst. c BGG, der den Kauf zusätzlicher Flächen verbot, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb schon eine wirtschaftliche Existenzgrundlage darstellte, sowie Art. 22 BGG, der eine Wachstumsgrenze beim erbrechtlichen Zuweisungsanspruch vorsah (Stalder, 2013, S. 10). Im Jahr 2007 wurde zudem die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe auf eine Standardarbeitskraft angehoben (vgl. Abschnitt 3.1.2.5 zum Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes). Im Jahr 2014 wurde Art. 7 BGG um Abs. 4bis ergänzt, um zu präzisieren, dass langfristig gepachtete Grundstücke bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Eigentum

vorliegt, zu berücksichtigen sind. Diese Bestimmung stellt eine Förderung der Pacht im bäuerlichen Bodenrecht dar (Stalder, 2013, S. 10).

Neben den eigentums- und strukturpolitischen Zielen verfolgt das BGGB auch familienpolitische Anliegen, allerdings nur dann, „wenn damit das Erreichen der struktur- und eigentumspolitischen Ziele ... nicht verhindert wird“ (Botschaft zum BGGB, 1988, S. 971). Die familienpolitischen Ziele sind somit immer auch an struktur- und eigentumspolitische Ziele geknüpft.

3.1.2.2 Massnahmen

Die wichtigste Massnahme zur Festigung des bäuerlichen Grundeigentums stellt die Möglichkeit der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes für selbstbewirtschaftende Erben (Art. 11 und 17 BGGB) und das Vorkaufsrecht von selbstbewirtschaftenden Verwandten (Art. 42 und 44 BGGB) zum Ertragswert dar¹ (vgl. Abschnitt 3.2.1). Weiterhin verfügen auch Pächter über ein Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Gewerben, wenn sie den Betrieb selbst bewirtschaften wollen (Art. 47 Abs. 1 BGGB).

Beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe werden grundsätzlich nur Selbstbewirtschafteter zugelassen. Nicht-Selbstbewirtschafteter erhalten nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGGB keine Kaufbewilligung, ausser eine der Ausnahmen in Art. 64 Abs. 1 BGGB trifft zu, z.B. wenn ein Pachtbetrieb strukturell verbessert werden soll oder kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt. Um überhöhte Preise zu vermeiden, wird die Kaufbewilligung zudem nicht erteilt, wenn der Preis übersetzt ist (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGGB). Dies ist der Fall, wenn er „die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt“ (Art. 66 BGGB). Dieser Prozentsatz kann durch die Kantone auf bis zu 15 % erhöht werden. Die Kantone sind für den Vollzug des BGGB zuständig und bestimmen die Behörden, die Bewilligungen erlassen, An-

¹ Selbstbewirtschaftende Nachkommen, die nicht Erben sind, sowie Geschwistern und deren Kindern, die keine Erben sind und ein Vorkaufsrecht geltend machen könnten, steht ein Kaufrecht zu den Bedingungen eines Vorkaufrechts zu (Art. 25 und 27 BGGB).

merkungen im Grundbuch vornehmen oder Ertragswertschätzungen durchführen (Grossenbacher, 2013, S. 116).

Massnahmen, um die Struktur landwirtschaftlicher Betriebe zu verbessern, umfassen insbesondere den Zuweisungsanspruch landwirtschaftlicher Grundstücke im Rahmen der Erbfolge zum doppelten Ertragswert (vgl. Abschnitt 3.2.2) sowie die in Standardarbeitskräften (SAK) gemessene Mindestgrösse landwirtschaftlicher Gewerbe (vgl. Abschnitt 3.1.2.5). Diese Mindestgrösse bestimmt, welche Betriebe tendenziell eher erhalten und welche eher aufgegeben werden. Die Betriebe, die aufgegeben werden, weil sie die Mindestgrösse nicht erreichen, stehen zur Erweiterung anderer Betriebe zur Verfügung. Auch die Vorkaufsrechte an einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken von Verwandten (Art. 42 Abs. 2 BGG) und Pächtern (Art. 47 Abs. 2 BGG) zielen auf die strukturelle Entwicklung existierender Betriebe ab; die Kantone können nach Art. 56 BGG weitere Vorkaufsrechte vorsehen. Das Realteilungsverbot nach Art. 58 BGG verhindert einerseits die Teilung erhaltungswürdiger und erlaubt andererseits die Teilung nicht-erhaltungswürdiger landwirtschaftlicher Gewerbe, um die Struktur anderer landwirtschaftlicher Betriebe zu verbessern (Botschaft zum BGG, 1988, S. 968). Auch das Zerstückelungsverbot landwirtschaftlicher Grundstücke in Art. 58 BGG sowie der Anspruch auf Grenzverbesserungen nach Art. 57 BGG dienen den strukturpolitischen Zielen.

Familienpolitische Anliegen werden insofern berücksichtigt, als „dass Grundstücke und Gewerbe innerhalb der Familie ohne Beschränkung an Nichtselbstbewirtschafter weitergegeben werden können (Art. 62 Bst. a und b BGG)“, dann allerdings nicht zum Ertragswert (Hofer, 2011, S. 308-309). Ansonsten sind sie an eigentums- und strukturpolitische Ziele geknüpft.

Tabelle 1: Ziele und Massnahmen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht

| Ziele | Massnahmen |
|---|---|
| Eigentumpolitische Ziele: Die Landwirte sollen Eigentümer des Bodens sein | <ul style="list-style-type: none"> • Zuweisungsanspruch landwirtschaftlicher Gewerbe zum Ertragswert im Rahmen der Erbfolge (Art. 11 und 17 BGG) • Vorkaufsrecht landwirtschaftlicher Gewerbe von selbstbewirtschaftenden Verwandten zum Ertragswert und von Pächtern (Art. 42 und 47 Abs. 1 BGG) • Erwerbsbewilligung grundsätzlich nur für Selbstbewirtschafteter (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG) • Verweigerung der Erwerbsbewilligung bei übersetzten Preisen (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG) |
| Strukturpolitische Ziele: Die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe soll verbessert werden | <ul style="list-style-type: none"> • Mindestgrösse landwirtschaftlicher Gewerbe (Art. 7 BGG) • Verlust der Gewerbeeigenschaft bei ungünstiger Betriebsstruktur (Art. 8 BGG) • Zuweisungsanspruch landwirtschaftlicher Grundstücke zum doppelten Ertragswert (Art. 21 BGG) • Vorkaufsrecht landwirtschaftlicher Grundstücke von Verwandten zum doppelten Ertragswert und von Pächtern (Art. 42 und 47 Abs. 2 BGG) • Realteilungsverbot landwirtschaftlicher Gewerbe (Art. 58 Abs. 1 BGG) • Zerstückelungsverbot landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 58 Abs. 2 BGG) • Anspruch auf Grenzverbesserungen (Art. 57 Abs. 2 BGG) |
| Familienpolitische Ziele: Förderung von Familienbetrieben | Keine Erwerbsbewilligung notwendig beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Erbgang, durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers (Art. 62 Bst. a und b) |

Quelle: in Anlehnung an Schmid-Tschirren und Hotz (2011), Botschaft zum BGG (1988)

Tabelle 1 verdeutlicht, dass der landwirtschaftliche Ertragswert eine zentrale Rolle bei allen Zielsetzungen des BGG spielt: er dient sowohl der Erhaltung landwirtschaftlicher (Familien-)Betriebe durch den Zuweisungsanspruch selbstbewirtschaftender Erben eines landwirtschaftlichen Gewerbes und dem Vorkaufsrecht von Verwandten

zum Ertragswert, als auch der strukturellen Verbesserung durch den Zuweisungsanspruch landwirtschaftlicher Grundstücke zum doppelten Ertragswert für Erben bzw. Verwandte, die schon Eigentümer landwirtschaftlicher Gewerbe sind (vgl. Abschnitt 3.2).

3.1.2.3 Geltungsbereich

Das Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht gilt laut Art. 2 Abs. 1 BGG für landwirtschaftliche Grundstücke, die „ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes liegen“ und „für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist“. Somit ist der geographische Geltungsbereich durch das Raumplanungsrecht und die darauf basierende Zoneneinteilung der Kantone festgelegt (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 21). Es gilt zudem für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen innerhalb einer Bauzone sowie Waldgrundstücke, wenn sie Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind (Art. 2 Abs. 2 BGG). Auch Flächen mit gemischter Nutzung sowie solche, die teilweise in einer Bauzone liegen, unterliegen dem BGG unter gewissen Bedingungen. Landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und eine gewisse Grösse unterschreiten (15 Aren Rebland oder 25 Aren Landwirtschaftsfläche), sind vom Geltungsbereich des BGG ausgeschlossen (Art. 2 Abs. 3 BGG).

3.1.2.4 Ertragswert

Der Ertragswert ist in Art. 10 BGG definiert. Dieser lautet:

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

Die Definition des Ertragswerts macht deutlich, dass er sich je nach Bewertungsanlass auf landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke bezieht. Der Bundesrat ist für die Berechnungsart, die Festlegung der Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung zuständig; diese sind in einer Schätzungsanleitung enthalten, die laut Art. 2 Abs. 2 Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) bei der Ermittlung des Ertragswerts verbindlich anzuwenden ist.

Der Ertragswert beinhaltet auch nicht-landwirtschaftliche Flächen, Gebäude und Anlagen. Diese werden nach Art. 10 Abs. 3 BGGG separat zum Ertragswert aus der nicht-landwirtschaftlichen Nutzung bewertet und zum landwirtschaftlichen Ertragswert addiert. Dazu gehören z.B. der Wald, nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe oder der nicht-landwirtschaftliche Wohnraum (Hofer, 2011, S. 375-376).

Der Ertragswert wird laut Art. 87 BGGG von einer Behörde, von Berechtigten oder Experten geschätzt und ist dem Eigentümer, Antragsteller und dem Grundbuchamt mitzuteilen (landwirtschaftlicher und nicht-landwirtschaftlicher Teil). Die Kantone legen die zuständigen Behörden fest, welche Ertragswertschätzungen durchführen oder genehmigen können (Art. 90 Abs. e BGGG). Die Schätzungsanleitung ist laut Art. 2 Abs. 2 VBB verbindlich.

3.1.2.5 Landwirtschaftliches Gewerbe

Der landwirtschaftliche Ertragswert nach Art. 10 Abs. 1 BGGG bezieht sich je nach Bewertungsanlass auf landwirtschaftliche Grundstücke oder auf landwirtschaftliche Gewerbe. Das landwirtschaftliche Gewerbe ist ein zentraler Rechtsbegriff und eine wichtige Steuergrösse im bäuerlichen Bodenrecht und landwirtschaftlichen Pachtrecht (Hofer, 2011, S. 84). Es ist in Art. 7 Abs. 1 BGGG definiert (die Definition gilt auch für Gartenbau-Betriebe):

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die

Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.

Das landwirtschaftliche Gewerbe stellt eine „rechtliche Einheit auf [der] Ebene des Grundeigentums“ dar (Hofer, 2011, S. 172): Es umfasst alle Grundstücke, Bauten und Anlagen, die sich im Eigentum des Betriebsleiters befinden und dazu „geeignet [sind], die Grundlage für einen landwirtschaftlichen Betrieb zu bilden“. Zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören dementsprechend auch Bauten des Gewerbeeigentümers, die sich nicht auf seinen eigenen Grundstücken befinden, sowie Beteiligungen an Bauten und Anlagen (Hofer, 2011, S. 184).

In der Botschaft zum BGG (1988) wird vom „landwirtschaftlichen Heimwesen“ gesprochen, welches nicht nur Grundlage der Produktion, sondern auch Lebenszentrum für einen Landwirtschaftsbetrieb darstellt (BGE 92 I 316, zit. nach Hofer, 2011, S. 181)¹. Zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören deshalb grundsätzlich Grundstücke sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude, wobei das Wohnhaus nicht in jedem Fall erforderlich ist, z.B. wenn der Betrieb nicht regelmässig überwacht werden muss (Hofer, 2011, S. 190). Neue Wohnhäuser dürfen in der Landwirtschaftszone ohnehin nur gebaut werden, wenn diese unbedingt für die Bewirtschaftung des Betriebs laut Art. 34 Abs. 2 Bst. a Raumplanungsverordnung notwendig und die nächste Wohnzone weit entfernt ist (BGE 121 II 307, zit. nach Hofer, 2011, S. 195). Ist dies nicht der Fall, ist das Wohnhaus keine Voraussetzung für die Eigenschaft eines Betriebs als landwirtschaftliches Gewerbe – der Landwirt kann dann auch in einer Mietwohnung wohnen.

Welche Wirtschaftsgebäude betriebsnotwendig sind, hängt von den örtlichen Verhältnissen (Art. 7 Abs. 4 Bst. a BGG) sowie der Produktionsrichtung (Viehhaltung, Reb- bau, Pflanzenbau etc.) ab. Die Wirtschaftsgebäude sind für die Eigenschaft als Gewerbe zentral und „können nicht durch gemietete oder gepachtete Gebäude ersetzt

¹ Im Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) und im Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EEG) wurden die Begriffe „landwirtschaftliches Gewerbe“ und „Heimwesen“ synonym gebraucht (zit. nach Hofer, 2011, S. 180). Das BGG und das LPG verwenden nur noch den ersten Begriff.

werden“ (Hofer, 2011, S. 190). Allerdings ist „die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind“, bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4 Bst. b BGG). Die Gebäude müssen von einem gemeinsamen Zentrum aus bewirtschaftet werden können, weshalb Hofer (2011, S. 185) auch von einer räumlichen oder funktionalen Einheit spricht.

Die Mindestgrösse landwirtschaftlicher Gewerbe ist auf eine Standardarbeitskraft festgelegt, wobei die Kantone diese Grenze bis auf 0,6 Standardarbeitskräfte senken dürfen (Art. 5 BGG). Sie werden dann auch „kantonalrechtliche Gewerbe“ genannt (Hofer, 2011, S. 183). Die Standardarbeitskraft ist laut Art. 3 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) eine Einheit zur Messung der Betriebsgrösse, die auf standardisierten arbeitswirtschaftlichen Faktoren basiert, die von der Forschungseinrichtung Agroscope berechnet werden (Bundesamt für Landwirtschaft, 2017b). Um einzuschätzen, ob die Mindestgrösse erreicht wird, „muss zwangsläufig der Betrieb als wirtschaftliche Einheit herbeigezogen werden“ (Hofer, 2011, S. 185). Im Gegensatz zum landwirtschaftlichen Gewerbe stellt dieser die wirtschaftliche, produzierende Einheit dar, die auch das Betriebsinventar (mobile Sachanlagen, Tiervermögen und Vorräte) sowie gepachtete Betriebsbestandteile enthält. Langfristig gepachtete Flächen sind laut Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG explizit bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, zu berücksichtigen. Laut Studer (2011, S. 390) würden 30 bis 40 % der landwirtschaftlichen Gewerbe ihre Eigenschaft als solche verlieren, wenn die gepachteten Flächen nicht berücksichtigt würden. Durch die Einführung von Art. 7 Abs. 4bis BGG sind seit dem 1. Januar 2014 zudem eindeutig langfristig gepachtete Flächen bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe „im Eigentum“ vorliegt, zu berücksichtigen.

Wenn ein Gewerbe mehr als sechs Jahre vollständig oder grösstenteils parzellenweise verpachtet oder aufgrund einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist (Art. 8 BGG), verliert es seine Eigenschaft als landwirtschaftliches Ge-

werbe. Für landwirtschaftliche Betriebe, die keine landwirtschaftlichen Gewerbe sind, gelten nicht die besonderen Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe, sondern nur die restlichen Bestimmungen des BGBB. Damit sind sie deutlich schlechter geschützt (Hofer, 2011, S. 183).

3.1.3 Das Landwirtschaftsgesetz (LwG)

Das Landwirtschaftsgesetz vom 29. April 1998 und die darauf aufbauenden Verordnungen entstanden nach dem Bäuerlichen Bodenrecht, enthalten aber wichtige Begriffsdefinitionen und Bestimmungen, die direkt oder indirekt für das bäuerliche Bodenrecht und den landwirtschaftlichen Ertragswert von Bedeutung sind. Wie das BGBB stützt sich das Landwirtschaftsgesetz auf Art. 104 der Bundesverfassung und setzt dessen Abs. 3 Bst. a bis e um (Hofer, 2011, S. 3).

3.1.3.1 Definition der Landwirtschaft

Art. 3 Landwirtschaftsgesetz beinhaltet eine Definition der Landwirtschaft, die sowohl für das Bäuerliche Bodenrecht, das landwirtschaftliche Pachtrecht als auch für das Raumplanungsrecht relevant ist (Hofer, 2011, S. 3). Sie lautet:

¹ Die Landwirtschaft umfasst:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;

c. die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.

Die Definition der Landwirtschaft „steht im Dienst der Erfüllung des Verfassungsauftrags“ und „enthält alle Tätigkeiten, die notwendig sind, damit durch die landwirtschaftliche Produktion die verlangten öffentlichen Güter bereitgestellt werden“ (Hofer, 2011, S. 71). Dies bedeutet, dass nicht nur die landwirtschaftliche Produktion im engeren Sinn, sondern auch die Erfüllung der multifunktionalen Aufgaben (z.B. Pflege der Kulturlandschaft) zur Landwirtschaft zählt.

Art. 3 LwG enthält eine strukturunabhängige Definition der Landwirtschaft. Insbesondere zählt auch die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion dazu. Zudem werden die nachgelagerten Stufen (Aufbereitung, Lagerung, Verkauf) sowie die Bewirtschaftung naturnaher Flächen als Teil der Landwirtschaft verstanden. Dies ist insofern für das BGG relevant, als dass auch ganz oder teilweise bodenunabhängige Betriebe unter das BGG fallen (Schmid-Tschirren & Bandli, 2011, S. 30). Für das Raumplanungsgesetz bedeutet die Definition, dass auch bodenunabhängige Betriebe (z.B. Schweine- oder Geflügelmastbetriebe) zonenkonform sind.

Nicht zuletzt seit der Agrarpolitik 2014-2017 gehören auch „landwirtschaftsnahe Tätigkeiten“, „die eine Erschliessung ergänzender Einkommensquellen für die Landwirtschaftsbetriebe bezwecken“ („Tourismus, Gastgewerbe, Energieproduktion und Freizeitsport“), zum Landwirtschaftsbegriff (Muggli, 2017, S. 6). Laut Art. 12b der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) müssen landwirtschaftsnahe Tätigkeiten durch Familienarbeitskräfte oder Angestellte des Betriebs ausgeführt werden. Ob diese Tätigkeiten zur Landwirtschaftszone zählen sollten, ist laut Muggli (2017, S. 6) je nach Einzelfall zu entscheiden.

3.1.3.2 Ziel

Das Landwirtschaftsgesetz zielt darauf ab, „dass nachhaltig wirtschaftende und ökonomisch leistungsfähige Betriebe im Durchschnitt mehrerer Jahre Einkommen erzielen können, die mit den Einkommen der übrigen erwerbstätigen Bevölkerung in der Region vergleichbar sind“ (Art. 5 LwG). Dabei sind Regionen mit erschwerten Produktions- und Lebensbedingungen zu berücksichtigen (Art. 4 LwG). Dafür führt das Bundesamt für Landwirtschaft einen landwirtschaftlichen Produktionskataster, der die landwirtschaftliche Nutzfläche der Schweiz aufgrund des Klimas, der Verkehrslage sowie der Oberflächengestaltung in Gebiete und Zonen einteilt (Art. 1 und 2 der Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen, vgl. auch Abschnitt 3.1.3.4). Obwohl das Landwirtschaftsgesetz von landwirtschaftlichen Betrieben allgemein spricht, so wird im Landwirtschaftsartikel der Bundesverfassung speziell die Förderung der „bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Be-

triebe“ betont (Art. 104 Abs. 2 BV), da die Bodenbewirtschaftung am stärksten mit den multifunktionalen Aufgaben der Landwirtschaft zu tun hat. Aus diesem Grund zielen die einzelbetrieblichen Massnahmen des Landwirtschaftsgesetzes (Direktzahlungen, Investitionshilfen, Betriebshilfen) auf bodenbewirtschaftende Betriebe ab (Hofer, 2011, S. 71).

3.1.3.3 Massnahmen

Um die Ziele des Landwirtschaftsgesetzes zu erreichen, gestaltet der Bund einerseits die nationalen Rahmenbedingungen so, dass eine nachhaltige und kostengünstige landwirtschaftliche Produktion sowie ein möglichst hoher Erlös für die landwirtschaftlichen Produkte möglich sind (Art. 7 LwG). Dazu kann er beispielsweise Qualitätsvorschriften (Art. 10 LwG) oder Vorschriften zur Kennzeichnung gewisser Produkte (Art. 14 LwG) entwickeln, nationale oder regionale Massnahmen zur Absatzförderung im In- und Ausland vornehmen (Art. 12 LwG), Einfuhrzölle erheben oder Importe verbieten (Art. 18 LwG), Zollkontingente verteilen (Art. 21 und 22 LwG) oder den Markt durch bestimmte Massnahmen stützen (z.B. Verkäsungszulage nach Art. 38 LwG). Andererseits zielen einzelbetriebliche Massnahmen wie Direktzahlungen (Art. 70 LwG), Betriebshilfen (Art. 78 LwG) und Investitionskredite (Art. 87 LwG) direkt auf die einzelbetriebliche Verbesserung der Einkommenssituation ab. Da ihre Ausgestaltung für die Auslegung des BGG relevant ist (Hofer, 2011, S. 3) und sie zudem einen direkten Einfluss auf die Ertragslage der Betriebe und den Ertragswert haben, wird im Folgenden kurz auf die wichtigsten einzelbetrieblichen Massnahmen eingegangen.

3.1.3.3.1 Direktzahlungen

Die wichtigste einkommensstützende Massnahme auf einzelbetrieblicher Ebene stellen die Direktzahlungen dar. Sie entsprechen den Anforderungen der Welthandelsorganisation WTO (World Trade Organization) und sind das „zweckmässige Instrument, um die Existenz der Landwirtschaft in der Schweiz zu sichern und zu gewährleisten, dass sie die von der Bevölkerung gewünschten Leistungen erbringt“ (Hofer, 2011, S. 310). Die grundlegende Voraussetzung für die Unterstützung der öffentlichen Leistungen („non-trade concerns“ oder „non-trade objectives“) der Landwirtschaft laut Anhang 2 Abs. 1 des Landwirtschaftsübereinkommens der WTO ist, dass sie keine oder minimal

handelsverzerrende und produktionsverzerrende Effekte hat (World Trade Organization, 1995).

Die Voraussetzungen für den Erhalt von Direktzahlungen sind in Art. 70a LwG und in der Direktzahlungsverordnung definiert. Demnach erhalten Bewirtschafter von bodenbewirtschaftenden, bäuerlichen Betrieben, die den ökologischen Leistungsnachweis erfüllen und das für die Landwirtschaft geltende Umwelt-, Tier- und Gewässerschutzrecht einhalten, Direktzahlungen. Der ökologische Leistungsnachweis umfasst laut Art. 70a Abs. 2 LwG insbesondere eine artgerechte Haltung der Tiere, eine ausgeglichene Düngerbilanz, einen gewissen Anteil an Biodiversitätsförderflächen, eine geregelte Fruchtfolge, einen geeigneten Bodenschutz sowie einen gezielten Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (für Details vgl. Art. 12-25 DZV). Zudem müssen 50 % des Arbeitsbedarfs des Betriebs, der mindestens 0,2 SAK umfassen muss, mit betriebseigenen Arbeitskräften gedeckt werden (Art. 5 und 6 Abs. 1 DZV). Der Arbeitsaufwand wird nach dem „ART-Arbeitsvoranschlag 2009“ berechnet (Art. 6 Abs. 2 DZV). Der Arbeitsvoranschlag wird von der Forschungseinrichtung Agroscope auf der Basis von arbeitswirtschaftlichen Kennzahlen entwickelt, die durch direkte Beobachtungen auf landwirtschaftlichen Betrieben erhoben und regelmässig aktualisiert werden (Agroscope, 2018a). Weitere Anforderungen sind, dass der Bewirtschafter nicht älter als 65 Jahre sein darf und über eine landwirtschaftliche Ausbildung verfügt. Dazu gehört das Eidgenössische Berufsattest oder ein Fähigkeitszeugnis, die Bäuerin mit Fachausweis oder eine höhere Ausbildung. Wenn eine andere Ausbildung absolviert wurde, muss eine landwirtschaftliche Weiterbildung oder eine praktische Tätigkeit von mind. drei Jahren als Bewirtschafter auf einem Landwirtschaftsbetrieb nachgewiesen werden (Art. 4 DZV). Zudem darf der maximale Tierbestand der Verordnung über Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion (Höchstbestandesverordnung) nicht überschritten werden (Art. 7 DZV).

Seit dem 1. Januar 2014 umfassen die Direktzahlungen Kulturlandschaftsbeiträge zur Erhaltung einer offenen Kulturlandschaft (Art. 71 LwG), Versorgungssicherheitsbeiträge (Art. 72 LwG), Biodiversitätsbeiträge für Biodiversitätsförderflächen (Art. 73 LwG), Landschaftsqualitätsbeiträge zur Erhaltung „vielfältiger Kulturlandschaften“

(Art. 74 LwG), Produktionssystembeiträge „zur Förderung besonders naturnaher, umwelt- und tierfreundlicher Produktionsformen“ (Art. 75 LwG), Ressourceneffizienzbeiträge für Massnahmen für die ressourcenschonende Produktion (Art. 76 LwG) sowie Übergangsbeiträge (Art. 69 LwG).

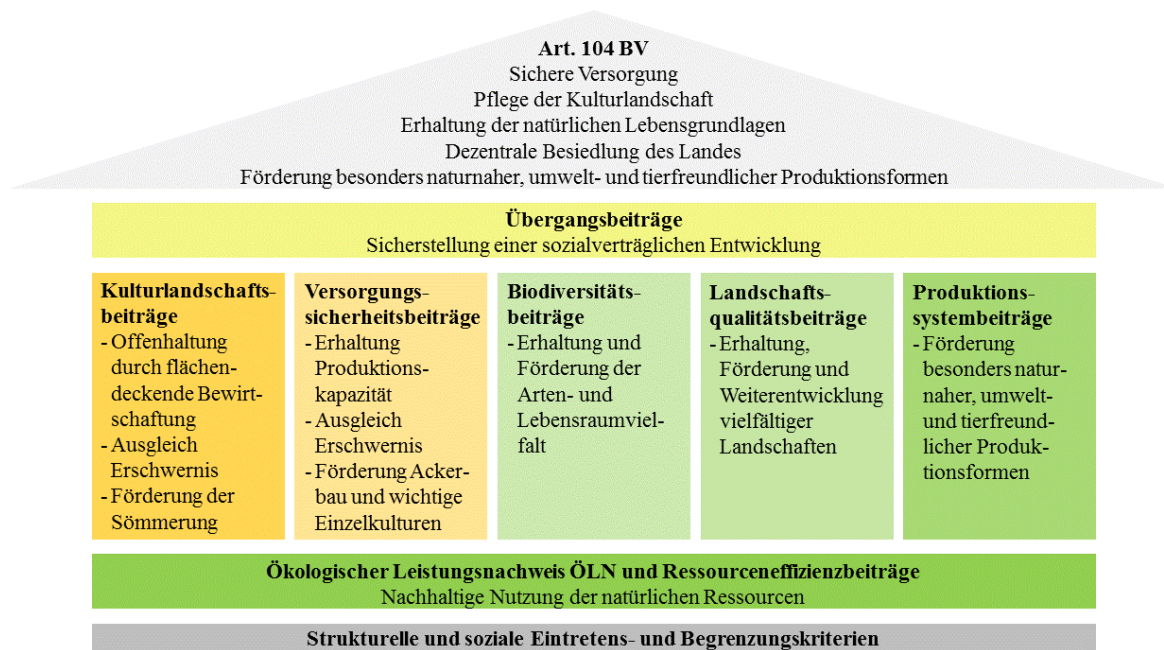


Abbildung 2: Konzept und Struktur des Schweizer Direktzahlungssystems (Quelle: Bundesamt für Landwirtschaft, 2017a)

Auch wenn die WTO verlangt, dass die Unterstützung der Landwirtschaft keine oder minimal handelsverzerrende und produktionsverzerrende Effekte hat, so beeinflussen Direktzahlungen die Ertragskraft, die Produktion, die Produktionsmethoden und -kosten, die Produktionsrichtung sowie die Strukturen der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Risikopräferenzen der landwirtschaftlichen Betriebsleiter (El Benni, Finger & Mann, 2012). Bei imperfekten Kapitalmärkten können sie zudem als Finanzierungsquelle für Investitionen dienen (Goodwin & Mishra, 2005).

Die Altersvorgabe von 65 Jahren für den Erhalt von Direktzahlungen beeinflusst, wann Betriebe übergeben werden, nämlich spätestens, wenn der Betriebsleiter dieses Alter erreicht.

3.1.3.3.2 Beiträge und zinslose Darlehen

Die Kantone können landwirtschaftlichen Betrieben unter der finanziellen Beteiligung des Bundes Betriebshilfen als zinslose Darlehen gewähren (Art. 78 LwG). Diese sollen Betriebe in unverschuldeten finanziellen Notlagen unterstützen bzw. diesen vorbeugen. Weiterhin gewährt der Bund Investitionshilfen in der Form von Beiträgen und zinslosen Darlehen zur Verbesserung der Strukturen landwirtschaftlicher Betriebe (Art. 87 LwG). Sie dienen der Senkung der Produktionskosten, der Verbesserung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse im ländlichen Raum (insbesondere im Berggebiet), der Unterstützung von Massnahmen zur Erreichung „ökologischer, tierschützerischer und raumplanerischer Ziele“ sowie dem Schutz des Bodens und des Betriebs vor Naturereignissen (Art. 87 LwG). Die Investitionskredite dienen sowohl einzelbetrieblicher als auch gemeinschaftlicher Massnahmen (Art. 105 LwG). Zum Erhalt eines einzelbetrieblichen Kredits ist nach Art. 89 LwG und Art. 8 der Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV) u.a. die Tragbarkeit der Investition vorzuweisen. Diese ist laut Art. 8 SVV gegeben, wenn die zukünftigen „laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie“ gedeckt werden können, den Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen nachgekommen werden kann, die künftig notwendigen Investitionen getätigt werden können und die Zahlungsfähigkeit gewährleistet ist. Zu den einzelbetrieblichen Krediten zählen Starthilfen für junge Landwirte, Kredite für „den Neubau, den Umbau und die Verbesserung von Wohn- und Ökonomiegebäuden“ sowie Kredite für die Diversifizierung des landwirtschaftlichen Betriebs (Art. 106 LwG). Die Beiträge und Investitionskredite beeinflussen u.a. den Verschuldungsgrad und die Finanzierungskosten der landwirtschaftlichen Betriebe und damit auch den Ertragswert.

3.1.3.4 Überprüfung der Massnahmen

Die wirtschaftliche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Agrarpolitik und der Leistungen der Landwirtschaft ist periodisch anhand von „Buchhaltungsdaten einer Stichprobe repräsentativer Landwirtschaftsbetriebe“ zu überprüfen (Art. 1, Art. 2 und Art. 4 der Verordnung über die Beurteilung der Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft, im Folgenden „Nachhaltigkeitsverordnung“ genannt). Dafür werden die Daten des Testbetriebsnetzes von Agroscope (Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten)

verwendet. Wesentliche Kennzahlen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit, die auch bei der Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswerts eine Rolle spielen, sind der Arbeitsverdienst und der Vergleichslohn. Der Arbeitsverdienst ist in Art. 5 der Nachhaltigkeitsverordnung definiert als landwirtschaftliches Einkommen abzüglich der Opportunitätskosten des Eigenkapitals in Höhe des mittleren Zinssatzes für Schweizer Bundesobligationen. Um die wirtschaftliche Situation der Landwirtschaftsbetriebe zu evaluieren, wird der bäuerliche Arbeitsverdienst einer Vollzeitkraft (280 Arbeitstage) dem Vergleichslohn gegenübergestellt. Dieser wird alle zwei Jahre vom Bundesamt für Statistik auf der Basis der Lohnstrukturerhebung und des Lohnindex ermittelt und entspricht dem Median der Jahresbruttolöhne aller Angestellten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Art. 6 Nachhaltigkeitsverordnung). Der Unterschied zwischen dem Vergleichslohn und dem Arbeitsverdienst floss bis zur letzten Revision der Schätzungsanleitung auch in die Berechnung des Ertragswerts ein (vgl. Abschnitt 4.2.5.4).

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit soll auch auf regionaler Ebene überprüft werden (Art. 7 Nachhaltigkeitsverordnung). Dazu werden die Ergebnisse der Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes regional ausgewertet. Die Gliederung basiert auf der Zonenaufteilung des landwirtschaftlichen Produktionskatasters, der die landwirtschaftliche Nutzfläche in der Schweiz aufgrund von Kriterien wie der klimatischen Lage, der Verkehrslage und der Oberflächengestaltung in Gebiete und Zonen aufteilt (Art. 1 und 2 Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen). Ziel des Produktionskatasters und der Zonenaufteilung ist es, „erschwerende Produktions- und Lebensbedingungen, insbesondere im Berg- und Hügellgebiet“ zu erfassen, um diese bei der Umsetzung des Landwirtschaftsgesetzes „angemessen zu berücksichtigen“ (Art. 4 Abs. 1 LwG). Dies kommt auch in der Direktzahlungsverordnung zum Ausdruck, z.B. durch nach Zonen abgestuften Produktionserschwerungsbeiträgen für Flächen in der Hügell- und Bergzone (Art. 52 DZV).

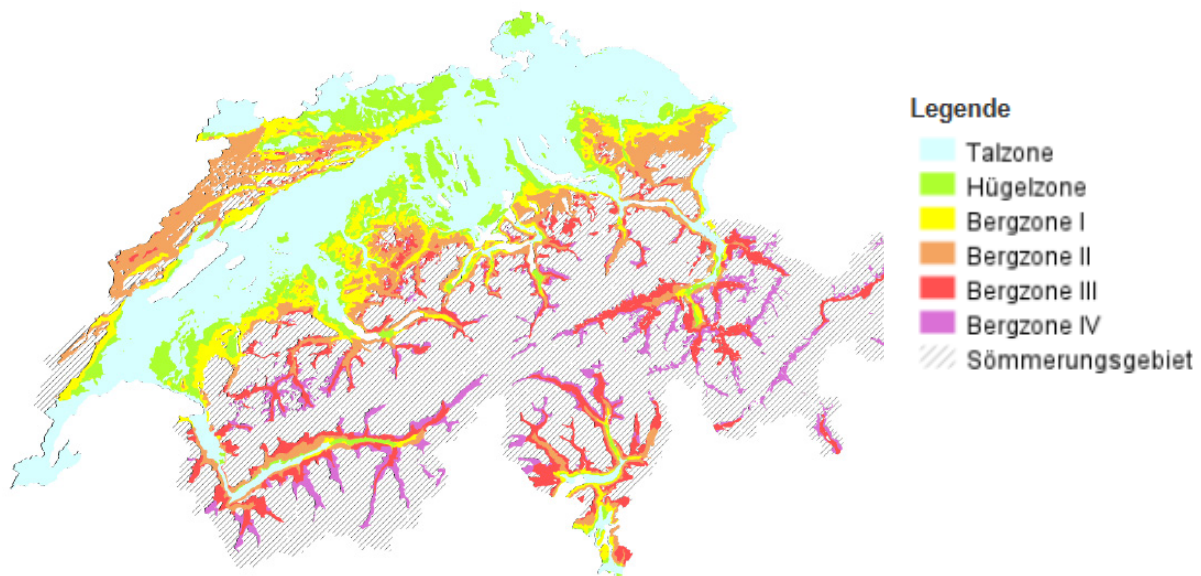


Abbildung 3: Landwirtschaftliche Zonengrenzen der Schweiz auf der Basis des landwirtschaftlichen Produktionskatasters (Quelle: Bundesamt für Landwirtschaft, 2016)

Die regionale Gliederung der Buchhaltungsdaten umfasst die Talregion (Talzone), die Hügelregion (Hügelzone und Bergzone I) sowie die Bergregion (Bergzonen II bis IV) (Hoop & Schmid, 2015, S. 10). Auch der landwirtschaftliche Ertragswert berücksichtigt zu einem gewissen Grad regionale Unterschiede über die Bodenwerte und die Verkehrslage (vgl. Abschnitt 4.2.1 und 4.2.3).

3.1.4 Das Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Raumplanungsgesetz basiert auf Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung, der den Bund beauftragt, Richtlinien für die Raumplanung festzulegen, um eine „zweckmässige[] und haushälterische[] Nutzung des Bodens“ und „eine geordnete[] Besiedlung des Landes“ sicherzustellen. Das Gesetz dient dem Schutz der „natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald“ und der Landschaft (Art. 1 Abs. 2 RPG). Insbesondere sollen „der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen“ sowie „naturnahe Landschaften und Erholungsräume“ erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 RPG). Dafür schaffen die Kantone, die für die Umsetzung des Raumplanungsrechts zuständig sind, Richtpläne, welche u.a. festlegen,

wie sich der Kanton räumlich entwickeln und welcher Boden landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 2 und 8 RPG). Die Richtpläne müssen vom Bundesrat genehmigt werden (Art. 11 RPG). In Nutzungsplänen wird die zulässige Nutzung des Bodens festgelegt, indem Bau- von Landwirtschafts- und Schutzzonen getrennt werden (Art. 14 RPG). Landwirtschaftszonen „dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich“ (Art. 16 RPG). Diese Beschreibung entspricht der in der Bundesverfassung verankerten Multifunktionalität der Landwirtschaft (vgl. Kehrli, 2015, S. 18).

Das RPG legt nicht nur den Geltungsbereich des BGBB über die Nutzungspläne fest, es bestimmt auch, was in der Landwirtschaftszone gebaut werden darf (Art. 16a RPG). Für das bäuerliche Bodenrecht und das landwirtschaftliche Pachtrecht sind diese Bestimmungen für die Einschätzung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGBB vorliegt, relevant. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die für die landwirtschaftliche Produktion und den Gartenbau notwendig sind. Mit dem In-Kraft-Treten des neuen Landwirtschaftsgesetzes im Jahr 1998 sind auch Bauten für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion zonenkonform. Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV) unterscheidet zwischen Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Produktion, der inneren Aufstockung sowie Bauten, die über eine innere Aufstockung hinausgehen. Die ersten zwei Kategorien sind grundsätzlich zonenkonform, die letzte Kategorie, wenn sie durch die Kantone nach Art. 16 Abs. 3 RPG dafür vorgesehen sind. Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte sind unter gewissen Bedingungen ebenfalls zonenkonform (z.B. Regionalität der Produkte). Seit 2007 können auch Bauten zur Energiegewinnung oder Kompostanlagen bewilligt werden, wenn diese einen „engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb“ haben. Bauten für den Wohnbedarf sind laut Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform, wenn dieser für die Bewirtschaftung des Gewerbes notwendig ist, ihnen keine dominierenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb „voraussichtlich längerfristig bestehen kann“.

Für das BGGB ebenfalls relevant ist der im Jahr 2007 eingeführte Art. 24b RPG. Dieser erlaubt den Bau von nichtlandwirtschaftlichen betriebsnahen Nebenbetrieben ausserhalb der Bauzone, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe nur noch mit einem Zusatzeinkommen aus diesem weiter bestehen kann sowie „massvolle Erweiterungen“ von Nebenbetrieben bei Platzmangel in schon bestehenden Bauten und Anlagen.

3.1.5 Das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG)

Das landwirtschaftliche Pachtrecht dient wie das bäuerliche Bodenrecht der Förderung des bäuerlichen Grundeigentums, allerdings in Form der Pacht. Tatsächlich nimmt die Bedeutung der Pacht in der Schweiz kontinuierlich zu; zwischen 1998 und 2014 stieg der Anteil des Pachtlands laut Bundesamt für Statistik von 42 % auf 47 % (zit. nach Studer & Hofer, 2014, S. 37).

Das Pachtrecht unterscheidet wie das bäuerliche Bodenrecht zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben und enthält besondere Bestimmungen für letztere (Hofer, 2011, S. 187). Beispielsweise beträgt die Mindestdauer der erstmaligen Verpachtung laut Art. 7 LPG für Gewerbe neun anstatt sechs Jahre für landwirtschaftliche Grundstücke. Zudem muss bei der Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben der Pachtzins bewilligt werden (Art. 42 LPG), während es bei landwirtschaftlichen Grundstücken lediglich eine Einspruchsmöglichkeit gibt (Art. 43 LPG).

Das Landwirtschaftliche Pachtgesetz regelt auch, unter welchen Bedingungen einzelne Grundstücke eines landwirtschaftlichen Gewerbes verpachtet werden dürfen (Art. 31 LPG). Bewilligungsgründe sind beispielsweise, dass das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erhaltungswürdig ist, in einer Bauzone liegt, die parzellenweise Verpachtung nur vorübergehend ist oder der strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe dient. Die wichtigsten Bestimmungen des Pachtrechts im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert ist die Definition eines angemessenen Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe (vgl. Abschnitt 3.2.4).

3.2 Bewertungsanlässe

3.2.1 Hofübernahme zum Ertragswert

Jeder Erbe eines landwirtschaftlichen Gewerbes kann laut Art. 11 Abs. 1 BGG in Kombination mit Art. 17 BGG dessen Zuweisung zum Ertragswert verlangen, wenn er dieses selbst bewirtschaftet und dazu geeignet ist¹. Die Anrechnung zum Ertragswert ist fakultativ; die Erben können sich auch auf einen anderen Übernahmepreis einigen (Diener, 2014, S. 62-63). Der maximal zulässige Übernahmepreis ist der Verkehrswert (Art. 66 BGG). Das Recht der Übernahme zum Ertragswert entspricht dem in Art. 1 Abs. 1 BGG genannten Ziel, die „Stellung des Selbstbewirtschafters [...] beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe [...] zu stärken“ (Studer, 2011, S. 393-394). Der Zuweisungsanspruch gilt auch für Miteigentumsanteile (Art. 13 BGG). Als Erben zählen gesetzliche Erben nach Art. 457 bis 466 ZGB und eingesetzte Erben zum Zeitpunkt der Zuweisung. Sind mehrere Erben an der Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes interessiert und dafür geeignet, sind die persönlichen Verhältnisse der Erben für die Zuweisung ausschlaggebend (Art. 20 Abs. 2 BGG). Dazu gehören z.B. die Ausbildung, Spezialkenntnisse, das Alter, die finanziellen Verhältnisse oder die Nachkommenschaft (Studer, 2011, S. 458). Bei der Gewichtung der Kriterien muss die Erfüllung des Zwecks des BGG (insbesondere „die Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe über Generationen hinweg“) im Vordergrund stehen (BGE 107 II 30, zit. nach Studer, 2011, S. 395). Der Erblasser kann „durch letztwillige Verfügung oder durch Erbvertrag“ einen Übernehmer bestimmen (Art. 19 Abs. 1 BGG).

Falls kein Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen möchte oder die Voraussetzungen dafür erfüllt, kann jeder pflichtteilsgeschützte Erbe die Zuweisung verlangen (Art. 11 BGG Abs. 2). Dazu zählen nach Art. 471 ZGB die Nachkommen, der Ehegatte bzw. die Ehegattin oder die eingetragene Partnerin bzw. die eingetragene Partnerin sowie die Eltern des Erblassers (zit. nach Studer,

¹ Das Vorkaufsrecht der Verwandten nach Art. 42 und Art. 44 BGG wird hier nicht auch noch im Detail beschrieben, da es ähnlich geregelt ist.

2011, S. 450). Der Anrechnungswert ist in diesem Fall nicht im BGBB geregelt und erfolgt nach Art. 617 ZGB zum Verkehrswert (Studer, 2011, S. 396). Verlangt kein Erbe die Zuweisung, greifen die allgemeinen Bestimmungen des Erbrechts (Art. 610ff ZGB). Die Aufteilung des landwirtschaftlichen Gewerbes unter den Erben ist aufgrund des Realteilungsverbots in Art. 58 BGBB grundsätzlich nicht möglich.

„Ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt ... ist durch eine Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 BGBB von der zuständigen Behörde feststellen zu lassen Liegt keine Feststellungsverfügung vor, entscheidet der Zivilrichter selbständig“ (Studer, 2011, S. 389). Die Gewerbeeigenschaft muss laut einem Urteil des Bundesgerichts vom 6. Juli 2009 (5A.140/2009) grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erbanges bestehen.

3.2.1.1 Wille zur Selbstbewirtschaftung

Die erste Voraussetzung zur Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert ist der Wille des Erben, dieses selbst zu bewirtschaften (Art. 11 Abs. 1 BGBB). Der Wille zur Selbstbewirtschaftung muss vor der Übernahme geprüft werden. Laut Bundesgerichtsentscheid (BGE) 81 II 574 und 94 II 258 muss die Selbstbewirtschaftung „ernsthaft gewollt und praktisch möglich“ sein (zit. nach Hofer, 2011, S. 354).

Der Begriff des Selbstbewirtschafters ist im Bäuerlichen Bodenrecht und im Pachtrecht zentral und in Art. 9 Abs. 1 BGBB folgendermassen definiert: „Selbstbewirtschafteter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.“ Ein Betriebsleiter ist dadurch gekennzeichnet, dass er die „wichtigsten betrieblichen Entschiede selber [trifft]“ und das wirtschaftliche Risiko des Betriebs trägt (Hofer, 2011, S. 314-315). Wichtige Entscheidungen sind beispielsweise solche über Investitionen, Anbaupläne oder den Einsatz der Arbeitskräfte. Sie hängen jedoch auch von der Grösse des Betriebs und der Anzahl Angestellten ab (Hofer, 2011, S. 314). Über die reine Leitung des Betriebs hinaus muss der Selbstbewirtschafteter zudem „in wesentlichem

Umfang“ im Betrieb tätig sein (BGE 94 II 258, zit. nach Hofer, 2011, S. 307)¹. Dazu gehören Arbeiten wie die „Bodenbearbeitung, Saat, Kulturpflege und Ernte“, die „Stallararbeit“ oder die „Führung der Buchhaltung und sämtliche administrative Arbeiten“ – die Formulierung, „wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet“, ist hier somit nicht wortwörtlich zu verstehen (Hofer, 2011, S. 319-320). Der Umfang der Arbeit hängt von der Grösse des Betriebs ab: In Gewerben mit bis zu einer Standardarbeitskraft sollte der Selbstbewirtschafter so gut wie die gesamte Arbeit übernehmen und bereit sein, einen ausserlandwirtschaftlichen Erwerb einzuschränken; in grösseren Betrieben (1.5 Standardarbeitskräfte und mehr) sollte der Umfang der Arbeit des Selbstbewirtschafters mindestens eine Arbeitskraft (280 Tage) betragen und dieser sollte „bereit sein, einen ausserbetrieblichen Haupterwerb aufzugeben“; dies wurde im Urteil 5A.20/2004 vom 2. November 2004 vom Bundesgericht für Betriebe mit mind. 400 Arbeitstagen bestätigt (Hofer, 2011, S. 320-321). Die Mitarbeit von Familienarbeitskräften wird bei der Feststellung der Selbstbewirtschaftung berücksichtigt; allerdings sollte der Selbstbewirtschafter zumindest 50 % der Arbeit in dem Betrieb übernehmen.

Von einem Selbstbewirtschafter wird grundsätzlich erwartet, dass er auf dem Betriebsgelände seinen Wohnsitz hat, insbesondere wenn dieser schon besteht (Hofer, 2011, S. 316).

3.2.1.2 Eignung zur Selbstbewirtschaftung

Die zweite Voraussetzung zur Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert ist die Eignung zur Selbstbewirtschaftung. Diese ist in Art. 9 BGGB Abs. 2 folgendermassen definiert: „Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.“ Der die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert verlangende Erbe muss sich sowohl „aufgrund seiner beruflichen Fähigkeiten sowie seiner persönlichen Eigenschaften und finanziellen Möglichkeiten“ zur Übernahme eignen (Hofer, 2011, S. 336). Dazu gehört eine Mindestanforderung an die

¹ Vgl. auch BGE 107 II 33, BGE 115 II 181 sowie BGE 134 III 586.

Ausbildung, die auch für den Erhalt von Direktzahlungen nötig ist, nämlich eine landwirtschaftliche Grundausbildung mit Berufsattest oder Fähigkeitszeugnis oder den Titel „Bäuerin mit Fachausweis“ oder eine gleichwertige Ausbildung in einem landwirtschaftlichen Spezialberuf (Hofer, 2011, S. 342). Die Führung eines Spezialbetriebes erfordert zudem „Spezialkenntnisse und eine berufsspezifische Ausbildung“. Bei der Beurteilung der Eignung sind auch die Fähigkeiten des Partners, des Geschwisters, eines Elternteils, eines Kindes oder sogar einer nicht verwandten Person einzubeziehen (Hofer, 2011, S. 344-345). Zu den persönlichen Eigenschaften gehören physische Eigenschaften, um auf dem Betrieb arbeiten zu können, wie z.B. die Einhaltung der Altersgrenze nach Art. 19 DZV, sowie eine moralische und mentale Eignung für die Leitung eines Betriebs.

Zweck der Eignung zur Selbstbewirtschaftung ist die „sachgemäße Bewirtschaftung“, d.h. die „Fähigkeit einer dynamischen und marktorientierten Betriebsführung ... um der stetigen Weiterentwicklung in den landwirtschaftlichen Produktionsmethoden und den Änderungen im Verhalten der Konsumenten Rechnung tragen zu können“ (Studer, 2011, S. 395). Damit das „Selbstbewirtschaftersprinzip“ funktioniert, muss der Übernehmer eines Betriebs diesen auch langfristig bewirtschaften und von diesem leben können, wofür er die notwendigen technischen, rechtlichen und unternehmerischen Kenntnisse benötigt (Hofer, 2011, S. 336).

3.2.1.3 Ungeteilte Zuweisung und Realteilungsverbot

Grundsätzlich haben selbstbewirtschaftende Erben nach Art. 11 Abs. 1 BGBB einen Rechtsanspruch auf die ungeteilte Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes, d.h. „sämtliche Grundstücke und Liegenschaften, die dem Geltungsbereich des BGBB unterstellt sind (Art. 2 BGBB) und die zum Gewerbebegriff des Art. 7 BGBB gehören, sind dem Erben zuzuweisen“ (Studer, 2011, S. 391). Dieser Anspruch gilt nicht, wenn das Realteilungsverbot nach Art. 58 BGBB nicht greift. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn das Gewerbe zum Zeitpunkt des Erbgangs parzellenweise verpachtet wird.

3.2.1.4 Erhöhung des Anrechnungswerts

Vom Ertragswert wird abgewichen, wenn ein Überschuss an Erbschaftspassiven vorhanden ist (Art. 18 Abs. 1 BGBB). In diesem Fall kann der Anrechnungswert maximal

bis zum Verkehrswert erhöhet werden. Eine Erhöhung des Anrechnungswerts kann auch von den Miterben verlangt werden, wenn der Ankaufswert des Gewerbes höher war oder wenn „erhebliche Investitionen“ im Zeitraum von zehn Jahren vor dem Tod des Erblassers getätigt wurden (Art. 18 Abs. 3 BGG).

3.2.1.5 Verusserungsverbot, Kaufsrecht und Gewinnanspruch

Um zu verhindern, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe zum Ertragswert übernommen und nach kurzer Zeit gewinnbringend wieder veräussert wird, verbietet Art. 23 BGG („Sicherung der Selbstbewirtschaftung“) den Verkauf ohne Zustimmung der Miterben innerhalb von zehn Jahren nach der Übernahme des Betriebs. Im Falle der Zustimmung hat jeder Miterbe, der das Gewerbe selbst bewirtschaften will, ein Kaufsrecht (Art. 24 BGG). Zudem hat jeder Miterbe innerhalb der 25 Jahre nach der Übernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes Anspruch auf einen Anteil des Gewinns bei dessen Veräusserung (Art. 28 BGG). Das Kaufsrecht nach Art. 24 BGG kommt auch zur Anwendung, wenn der Erbe, der das landwirtschaftliche Gewerbe übernommen hat, die Selbstbewirtschaftung aufgibt (Hunziker, 1997, S. 25). Diese Bestimmungen dienen dem Schutz der Miterben.

3.2.1.6 Betriebsinventar und nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe

Erben, die die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes verlangen können, haben Anspruch darauf, das Betriebsinventar zum Nutzwert (Art. 15 Abs.1 und Art. 17 Abs. 2 BGG) und ein mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe eng verbundenes nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe zum Verkehrswert (Art. 15 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 2 BGG) zu übernehmen. Das Betriebsinventar umfasst mobile Sachanlagen wie z.B. Maschinen und Geräte, die der „normalen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes“ dienen, sowie Vorräte und Vieh (Beeler, 1998, S. 213). Der Nutzwert wird beim Vieh als Mittelwert aus Verkehrs- und Schlachtwert berechnet, bei Vorräten von Ankaufspreisen bzw. bei selbst hergestellten Vorräten von Produzentenpreisen ab Hof abgeleitet und bei Maschinen und Geräten wird der Zeitwert ermittelt (Studer, 2011, S. 434).

3.2.1.7 Zweck der Bewertung zum landwirtschaftlichen Ertragswert

Laut Hofer (2011, S. 363) stellt die Übernahme landwirtschaftlicher Gewerbe zum Ertragswert „das wichtigste Instrument zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes“ dar, indem es die Verschuldung bei der Hofübernahme begrenzt. Aufgrund der Eigenschaft des Bodens „als rares, dauerhaftes Gut“ mit einem „hohen ideellen Wert“ liegt dessen Verkehrswert deutlich über dessen Ertragswert. Der Verkehrswert liegt im Durchschnitt ca. vier Mal über dem Ertragswert (Grundlehner, 2015). Ob eine Handänderung zum Ertragswert oder zum Verkehrswert erfolgt, hat daher eine „existenzielle Bedeutung“ für die Landwirtschaft (Stalder, 1993, S. 31). Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Hofübernehmer die Hofübernahme aus dem Ertragswert finanzieren kann, d.h. eine weitere Verschuldung des Betriebs für den Zweck der Hofübergabe nicht notwendig ist. „Aus rein ökonomischem Blickwinkel ist daher der Ertragswert der maximale Preis, den ein Landwirt für ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe zu bezahlen im Stande ist“ (Stalder, 1993, S. 35).

Die Übernahme zum Ertragswert ist direkt mit dem Selbstbewirtschaftersprinzip verknüpft. Dieses dient der flächendeckenden Bewirtschaftung des Kulturlandes, der Streuung des Eigentums sowie der Bekämpfung übersetzter Preise (Hofer, 2011, S. 306-307). Die Möglichkeit, den Hof zum Ertragswert zu übernehmen, bietet dem Hofübernehmer die Aussicht, den Betrieb langfristig bewirtschaften und an die folgende Generation weitergeben zu können. Dies fördert laut Hofer (2011, S. 306-307) die nachhaltige Bewirtschaftung des Bodens.

3.2.2 Übernahme landwirtschaftlicher Grundstücke

Laut Art. 21 Abs. 1 BGGb kann ein Erbe die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er selbst ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt oder darüber verfügt¹. Diese Regelung wurde mit dem BGGb neu eingeführt. Zwar konnten zuvor landwirtschaftliche Grundstücke zum Ertragswert angerechnet werden, jedoch

¹ Das Vorkaufsrecht der Verwandten nach Art. 42 und Art. 44 BGGb wird hier nicht auch noch im Detail beschrieben, da es ähnlich geregelt ist.

nur, wenn sie zu Lebzeiten übergeben wurden oder der Erblasser dies ausdrücklich festlegte (Studer, 2011, S. 459). Laut Studer (2011) dürfte es sich beim Art. 21 BGGB „um eine der bedeutendsten Neuerungen im Bereich der zivilrechtlichen Bestimmungen handeln“, was die praktischen Auswirkungen anbelangt (S. 463). Als Voraussetzung für die Anwendung von Art. 21 BGGB muss sich das Grundstück allerdings im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes befinden. Damit sollen „wirtschaftlich und ökologisch fragwürdige Betriebsstrukturen verhindert werden“ (Botschaft zum BGGB, 1988, S. 1001).

Der doppelte Ertragswert für Grundstücke wird aufgrund deren Grenznutzen als „verkraftbar und betriebswirtschaftlich gerechtfertigt“ angesehen, wofür auch die im Vergleich zu landwirtschaftlichen Gewerben höheren Preise für Arrondierungsgrundstücke pro Quadratmeter sprechen (Studer, 2011, S. 463). In der Botschaft zum BGGB (1988) wird zwar anerkannt, dass der betriebswirtschaftlich richtige Anrechnungswert von der Ertragswertsteigerung durch die Bewirtschaftung der zusätzlichen Fläche abgeleitet werden müsste, dass aus Vereinfachungsgründen jedoch der doppelte Ertragswert angewendet wird (S. 1001-1002).

„Der Zuweisungsanspruch an einem landwirtschaftlichen Grundstück dient der Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Gewerbe“ (Botschaft zum BGGB, 1988, S. 1001) bzw. der strukturellen Verbesserung landwirtschaftlicher Betriebe: Diese können durch die Regelung vergrößert und die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden (Studer, 2011, S. 459). Das Selbstbewirtschaftersprinzip spielt bei diesem Anlass eine untergeordnete Rolle. Der Zuweisungsanspruch landwirtschaftlicher Grundstücke bezieht sich sowohl auf Selbstbewirtschaftler als auch auf Nicht-Selbstbewirtschaftler. Voraussetzung ist das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe bzw. die Verfügungsmacht über ein solches, z.B. durch eine Mehrheitsbeteiligung (Botschaft zum BGGB, 1988, S. 1001). Die Pacht zählt nicht als Verfügungsmacht.

3.2.3 Höhe grundpfandgesicherter Kredite

Bei der Errichtung eines Grundpfandrechts und bei der Erhöhung eines bestehenden Grundpfandrechts auf landwirtschaftlichen Grundstücken muss die so genannte „Belastungsgrenze“ eingehalten werden (Art. 73 Abs. 2 BGG, Schmid-Tschirren & Müller, 2011, S. 948)¹. Ziel der Belastungsgrenze ist die Verhinderung einer zu hohen Verschuldung (das Gesetz spricht von „Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung“) landwirtschaftlicher Betriebe. Vor dem In-Kraft-Treten des BGG war diese Massnahme noch im Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940 geregelt (Botschaft zum BGG, 1988, S. 955).

Die Belastungsgrenze setzt sich laut Art. 73 Abs. 1 BGG aus dem um 35 % erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswert und dem nicht-landwirtschaftlichen Ertragswert zusammen (Art. 73 Abs. 1 BGG)². Sie darf in gewissen Fällen überschritten werden, nämlich wenn es dem Schuldner „dazu dient, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern, zu erhalten oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern“ und dies nicht zu einer „untragbaren Verschuldung“ führt (Art. 77 Abs. 1 BGG). Die Tragbarkeit der Verschuldung ist anhand eines Betriebsbudgets vorzuweisen, mit dem das zukünftige Einkommenspotenzial der Betriebsleiterfamilie zu schätzen ist (Schmid-Tschirren, Müller & Hotz, 2011, S. 963). Dieses „tatsächliche“ Einkommenspotenzial kann zu einem höheren Ertragswert führen als jener, der auf der Basis der Schätzungsanleitung ermittelt wird, da letzterer nicht auf einzelbetrieblichen Erfolgskennzahlen basiert (vgl. Abschnitt 4). Die Abweichung kann z.B. durch überdurchschnittliche Fähigkeiten des Betriebsleiters bzw. der Betriebsleiterfamilie oder einer besonderen Bewirtschaftungsart zustande kommen. Die zuverlässigste Quelle für die Erstellung des Betriebsbudgets ist eine Buchhaltung (Schmid-Tschirren et al., 2011, S. 964). Der über die Belastungsgrenze hinausgehende Teil des Darlehens muss nach Art. 78 BGG innerhalb von 25 Jahren

¹ Für gewisse Pfandrechte gilt die Belastungsgrenze nicht. Vgl. dazu Art. 75 BGG.

² Vor dem In-Kraft-Treten des BGG lag der Zuschlag zum landwirtschaftlichen Ertragswert noch bei 25 % (Schmid-Tschirren & Müller, 2011, S. 941).

oder bei der Finanzierung von Betriebsinventar innerhalb der Abschreibungsfrist dieses Inventars zurückgezahlt werden.

3.2.4 Angemessenheit von Pachtzinsen

Der landwirtschaftliche Ertragswert stellt die Basis für die Festlegung eines angemessenen Pachtzinses für landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke dar. Ziel ist die Begrenzung der Zinslast für landwirtschaftliche Betriebe (Hofer, 2011, S. 365). Der Pachtzins von landwirtschaftlichen Gewerben unterliegt nach Art. 42 LPG der Bewilligungspflicht. Die Behörden, die die Bewilligung erteilen, werden von den Kantonen festgelegt (Art. 53 LPG). Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist lediglich eine Einspruchsmöglichkeit vorgesehen (Art. 43 LPG).

Der angemessene Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich zusammen aus einer „angemessenen Verzinsung des Ertragswerts“ und der „Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen“ (Art. 37 LPG). Die Verzinsung des Ertragswerts wird nach Art. 40 LPG auf der Basis des mehrjährigen durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes durch den Bundesrat festgelegt. Grundsätzlich handelt es sich um einen aktuellen Hypothekarzinsatz (Studer & Hofer, 2014, S. 499). Seit dem 1. April 2018 liegt dieser bei 3.05 % nach Art. 1 Abs. 1 Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung), d.h. er unterscheidet sich von dem Zinssatz für die Ertragswertberechnung, der bis zum 31. März 2008 bei 4.41 % bzw. seit dem 1. April 2008 bei 4.24 % liegt (vgl. Abschnitt 4.2.5.6).

Zum Aufwand des Verpächters („Verpächterlasten“) gehören die Abschreibungen, Hauptreparaturen, Versicherungsprämien, Objektsteuern auf Liegenschaften und objektbezogene Abgaben (Studer & Hofer, 2014, S. 500). Sie werden nach Art. 40 LPG auf der Basis der Bemessungsperiode, die auch für die Berechnung des Ertragswerts verwendet wird (vgl. Abschnitt 4.2.5.5), kalkuliert. Dafür dienen die Daten des Schweizer Testbetriebsnetzes von Agroscope. Da nicht eine ausreichend hohe Anzahl an Buchhaltungsdaten von Pächterbetrieben vorliegt (nur ca. 6 % der Stichprobe sind Pächterbetriebe, vgl. auch Abschnitt 7.1.2.5), wurden die Verpächterlasten sowohl von

Pächter- als auch von Eigentümerbetrieben abgeleitet und in Art. 4 PZV auf 85 % der Mietwerte der Gebäude festgesetzt (Studer & Hofer, 2014, S. 501).

Beim Pachtzins für Grundstücke ist zusätzlich zur Verzinsung des Ertragswerts und der Verpächterlasten ein allgemeiner Zuschlag von 70 % auf den Zinssatz (Art. 7 Abs. 2 PZV) für die „sich für den Pächter aus einer Zupacht ergebenden Vorteile“ (Art. 38 Abs. 1 Bst. c LPG) erlaubt. Zudem ist ein betriebsindividueller Zuschlag nach Art. 38 Abs. 2 LPG von maximal 15 % für eine bessere Arrondierung, oder wenn das Pachtgrundstück für den Betrieb günstig liegt, möglich. Aufgrund dieser Zuschläge liegen die Pachtzinsen von Grundstücken deutlich über den Pachtzinsen für Gewerbe (Studer & Hofer, 2014, S. 505).

3.2.5 Grundlage der Vermögenssteuer

Der Ertragswert dient als Grundlage für die kantonale Vermögensbesteuerung (Art. 14 Abs. 2 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden). Allerdings sind die Kantone nicht an die Schätzungsanleitung gebunden; neben der aktuellen Eidgenössischen Schätzungsanleitung werden auch andere Schätzungsmethoden angewendet, beispielsweise die vor 1979 geltende Eidgenössische Rohertragsmethode, Erfahrungswerte oder eine Ableitung des Ertragswert von den Pachtzinsen (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2016, S. 20-22). Die Vermögenssteuer wird zudem in einigen Kantonen nicht nur auf der Basis des Ertrags-, sondern auch des Verkehrswerts erhoben.

3.2.6 Zusammenfassung

Tabelle 2 fasst die Bewertungsanlässe, die bewertete Einheit, das Ziel der Bewertung zum landwirtschaftlichen Ertragswert sowie den Wertansatz zusammen.

Tabelle 2: Bewertungsanlässe zum landwirtschaftlichen Ertragswert und Zielsetzungen

| Bewertungsanlass | Bewertete Einheit | Wert | Ziel der Bewertung zum Ertragswert |
|--|--|--|--|
| Hofübernahme durch Zuweisungsanspruch oder Vorkaufsrecht | Landwirtschaftliche Gewerbe | Ertragswert | Sicherung des bäuerlichen Grundbesitzes, Förderung des Selbstbewirtschafters |
| Übernahme landwirtschaftlicher Grundstücke durch Zuweisungsanspruch oder Vorkaufsrecht | Landwirtschaftliche Grundstücke | Doppelter Ertragswert | Strukturverbesserung landwirtschaftlicher Betriebe |
| Ermittlung der Belastungsgrenze | Landwirtschaftliche Grundstücke | 135 % des landwirtschaftlichen Ertragswerts + 100 % des nichtlandwirtschaftlichen Ertragswerts | Vermeidung einer zu hohen Verschuldung |
| Ermittlung angemessener Pachtzinsen | Landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe | Angemessene Verzinsung des landwirtschaftlichen Ertragswerts | Vermeidung zu hoher Pachtzinsen |
| Vermögensbesteuerung | Landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe | Landwirtschaftlicher Ertragswert ¹ , je nach Kanton ergänzt um Verkehrswert | Harmonisierung der interkantonalen Besteuerung |

¹ Für die Ermittlung der Vermögenssteuer ist die Schätzungsanleitung nicht verbindlich.

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (2011) und Studer (2011)

4 Die landwirtschaftliche Ertragswertschätzung

Der landwirtschaftliche Ertragswert nach Art. 10 BGGB wird anhand einer Anleitung ermittelt, die sich im Anhang zur Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht befindet (Anhang zu Art. 2 Abs. 2 VBB). Seit Einführung der aktuellen Methode im Jahr 1979, die in Hofer (1981) ausführlich beschrieben ist, wurde die Schätzungsanleitung in den Jahren 1984 bis 1985 (Studienkommission Ertragswert, 1985), 1993 bis 1995 (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995) und 2001 bis 2003 (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003) revidiert. Die letzte Revision erfolgte von 2015 bis 2017 und befand sich während des Verfassens dieser Arbeit in der Abschlussphase (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018). Am 31. Januar 2018 wurde die revidierte Anleitung 2018 vom Bundesrat angenommen (Der Bundesrat, 2018); am 1. April 2018 trat sie in Kraft. Die Schätzungsanleitungen seit 1979 (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018) werden im Folgenden als „Schätzungsanleitung“ mit dem jeweiligen Entstehungsjahr zitiert. Tabelle 3 fasst die Revisionen der Schätzungsanleitung seit 1979, die dazugehörenden Quellen sowie das Jahr der daraus entstandenen Anleitungen zusammen.

Tabelle 3: Revisionen der Schätzungsanleitung seit 1979, Detailberichte zur Revision und Jahr der revidierten Schätzungsanleitung

| Revision | Dauer der Revision | Detailbericht zur Revision | Anleitung | In Kraft |
|----------|--------------------|--------------------------------------|-----------|-----------|
| 1 | 1984-1985 | Studienkommission Ertragswert (1985) | 1986 | 1986-1996 |
| 2 | 1993-1995 | Arbeitsgruppe Ertragswert (1995) | 1995 | 1996-2004 |
| 3 | 2001-2003 | Arbeitsgruppe Ertragswert (2003) | 2003 | 2004-2018 |
| 4 | 2015-2017 | Arbeitsgruppe Ertragswert (2018) | 2018 | ab 2018 |

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003, 2018)

4.1 Die Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018

Die Schätzungsanleitung enthält detaillierte Bewertungsvorgaben für den Boden, die Gebäude und die Anlagen eines landwirtschaftlichen Gewerbes (vgl. Abbildung 4). Diese werden separat bewertet und zu einem Gesamtertragswert addiert (Schätzungsanleitung, 2018, S. 21). In den folgenden Abschnitten wird ein Überblick über die Bewertungsvorgaben und das Vorgehen bei der Bewertung nach der aktuellen Schätzungsanleitung (2018) gegeben, um anschliessend die Herkunft der Wertansätze und deren Entwicklung seit Einführung der Methode zu erläutern.

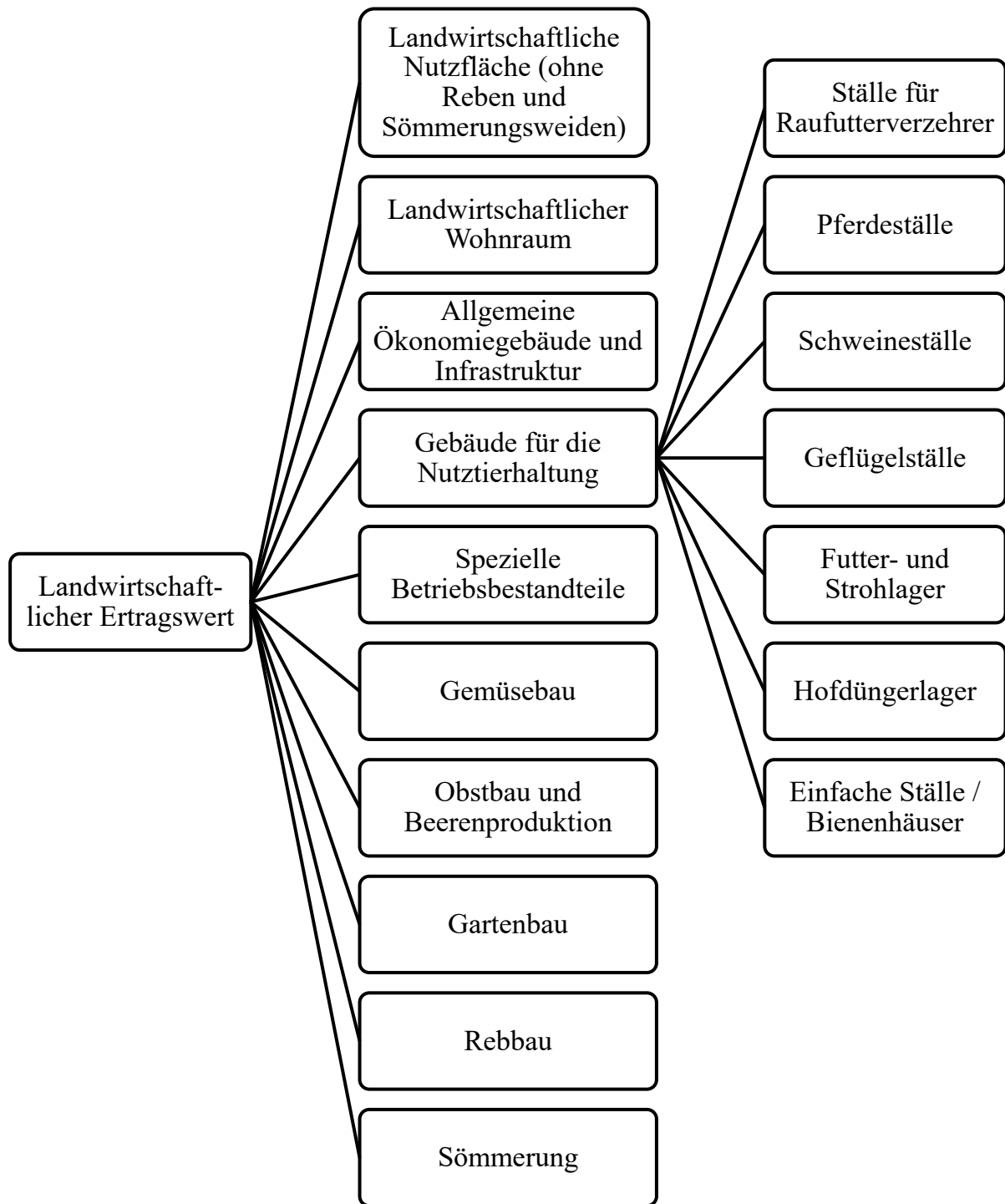


Abbildung 4: Bewertungseinheiten des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung, 2018)

4.1.1 Boden (ohne Sömmerungsweiden und Reben)

Der nicht überbauten landwirtschaftlichen Nutzfläche (ohne Sömmerungsweiden und Reben) wird anhand der Bodenqualität, der Klimaregion und der Verkehrslage (vgl. Abschnitt 4.2.3) ein Basis-Ertragswert in Schweizer Franken pro Hektar zugeordnet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 42). Dieser Ertragswert wird um Abschläge aufgrund von Bewirtschaftungerschwernissen (insbesondere Hangneigung, Parzellengrösse und -form, Distanz von den Gebäuden, Waldanstoss) und Zuschläge bei Bewässerungsmöglichkeiten korrigiert (Schätzungsanleitung, 2018, S. 38-41). Der minimale Ertragswert beträgt CHF 1'290.- je Hektar. Der maximale Ertragswert beträgt ohne Zuschlag CHF 7'730.- je Hektar. Der bereinigte Bodenertragswert multipliziert mit der Fläche in Hektaren ergibt den Ertragswert der Fläche.

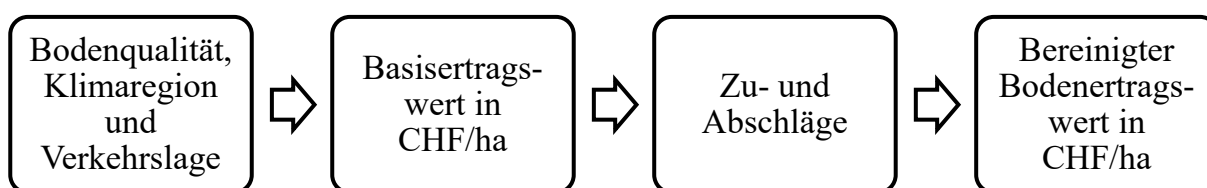


Abbildung 5: Vorgehensweise bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzfläche (ohne Sömmerungsweiden und Reben) (Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung, 2018, S. 38-42)

4.1.2 Gebäude

Grundsätzlich erfolgt die Gebäudebewertung auf der Grundlage der folgenden Formel (Schätzungsanleitung, 2018, S. 21):

$$\text{Gebäudewert} = \frac{\text{Mietwert}}{\text{Kapitalisierungssatz}} \quad (12)$$

Der „Mietwert“ bildet die Zweckmässigkeit, Arbeitswirtschaft und Einrichtungen der Gebäude ab; Bauzustand und Alter der Gebäude werden bei der Bestimmung des Kapitalisierungssatzes berücksichtigt (Schätzungsanleitung, 2018, S. 21).

4.1.2.1 Kapitalisierungszinssatz

Der Zinssatz für die Gebäude wird benötigt, um die Mietwerte der Gebäude zu kapitalisieren (vgl. Formel 12). Er hängt von der Restnutzungsdauer und dem Zustand der Gebäude ab (Hofer, 1981, S. 245-248; Schätzungsanleitung, 2018, S. 175). Die Restnutzungsdauer drückt aus, wie lange das Gebäude noch genutzt und Ertrag generiert werden kann (Zustand des Rohbaus), während der „Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile“ (z.B. Ausbau, feste Einrichtungen, Fassade oder Dach) den Anteil der Unterhaltskosten am Ertrag berücksichtigt. Je höher die Restnutzungsdauer bzw. je besser der Zustand der Gebäude, desto tiefer ist der Kapitalisierungszinssatz. Da die Unterhaltskosten je nach Gebäudeart stark variieren, werden drei Gebäudetypen mit kleinen, mittleren und grossen Unterhaltskosten unterschieden. Tabelle 4 zeigt die Kapitalisierungszinssätze für Gebäude bei grossen Unterhaltskosten.

Tabelle 4: Kapitalisierungszinssätze für landwirtschaftliche Gebäude bei grossen Unterhaltskosten

| Gebäudekategorie | Restnutzungsdauer (RND) | Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile: | | | | |
|-------------------------|-------------------------|---|--------|--------|----------|---------------|
| | | sehr gut | gut | mittel | schlecht | sehr schlecht |
| grosse Unterhaltskosten | Jahre | | | | | |
| | 50 | 6.5 % | 6.9 % | - | - | - |
| | 45 | 6.7 % | 7.2 % | 7.7 % | - | - |
| | 40 | 7.0 % | 7.5 % | 8.1 % | 8.7 % | - |
| | 35 | 7.4 % | 7.9 % | 8.5 % | 9.2 % | 10.1 % |
| | 30 | 7.9 % | 8.5 % | 9.2 % | 9.9 % | 10.8 % |
| | 25 | 8.8 % | 9.4 % | 10.1 % | 10.9 % | 11.9 % |
| | 20 | 10.0 % | 10.7 % | 11.6 % | 12.5 % | 13.7 % |
| | 15 | 12.2 % | 13.1 % | 14.1 % | 15.2 % | 16.6 % |
| | 10 | 16.6 % | 17.8 % | 19.2 % | 20.8 % | 22.7 % |
| | 5 | - | 32.3 % | 34.8 % | 37.7 % | 41.1 % |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 178)

Für die wichtigsten Gebäudearten ist die Kategorie der Unterhaltskosten und die Nutzungsdauer in der Schätzungsanleitung angegeben (Schätzungsanleitung, 2018, S.

176-177). Bei Gebäuden, die älter sind als die vorgegebene Gesamtnutzungsdauer, muss die Restnutzungsdauer vom Schätzer festgelegt werden (max. ein Drittel der Gesamtnutzungsdauer). Bei renovierten Gebäuden ist das mittlere Alter zu bestimmen.

4.1.2.2 Landwirtschaftlicher Wohnraum

Seit der neuesten Schätzungsanleitung zählt nur noch die Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlichen Wohnraum („landwirtschaftlicher Normalbedarf“), ausser bei Gartenbaubetrieben, bei denen kein landwirtschaftlicher Normalbedarf vorgesehen ist (Schätzungsanleitung, 2018, S. 115). Diese wird anhand von Tabellen in Raumeinheiten umgerechnet und aufgrund ihrer Ausstattung und verschiedener Kriterien (Wärmedämmung, Fenster, Heizung etc.) punktiert. Die Mindestpunktzahl beträgt 10, die maximale Punktzahl 150. Der „Mietwert“ der Wohnung wird berechnet, indem die Punkte mit einem Mietwert pro Punkt und Raumeinheit multipliziert werden. Bis zu 14 Raumeinheiten umfasst dieser Ansatz CHF 6.40 pro Punkt und Raumeinheit, für darüber hinaus gehende Raumeinheiten CHF 12.80 pro Punkt und Raumeinheit (Schätzungsanleitung, 2018, S. 53). Bei Sömmerungsbetrieben werden vereinfachte Umrechnungsfaktoren angewendet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 150).

4.1.2.3 Gebäude für die Nutztierhaltung

Zu den Gebäuden für die Nutztierhaltung zählen Ställe für Raufutterverzehrer, Pferde-, Schweine- und Geflügelställe, Futter- und Strohlager, Hofdüngerlager sowie einfache Ställe und Bienenhäuser. Die Gebäude werden auf der Basis von Modulen mit je eigenen Bewertungskriterien bewertet. Jedes Modul geht von einem Mietwert pro Einheit für ein „modernes, rationell eingerichtetes Gebäude ohne Luxus“ aus, das die Vorgaben „der schweizerischen Gesetzgebung betreffend Tierschutz, Gewässerschutz und Ökologie“ einhält (Schätzungsanleitung, 2018, S. 73). Die Einheiten sind die Grossvieheinheit (GVE) für Rinder- und Pferdeställe, der Mastschweineplatz (MSP) für Zucht- und Mastschweinställe, der Tierplatz für Legehennen, der Quadratmeter u.a. für Geflügelmast, einfache Ställe und Bienenhäuser, der Kubikmeter für bestimmte Futterlager (Silage) und Teile des Hofdüngerlagers (Gülle) und die Tonne für Getreidelager.

Der Mietwert kann um Zu- und Abschläge angepasst werden. Die Abschläge dürfen maximal 10 % je Mietwert und Modul umfassen (Schätzungsanleitung, 2018, S. 74). Die Mietwerte sind zudem nach Verkehrslage abgestuft (ausser jene von Pferdeställen).

4.1.2.4 Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur

Zu den allgemeinen Ökonomiegebäuden und der allgemeinen Infrastruktur zählen Gebäudeteile, die unabhängig von der Produktionsausrichtung auf landwirtschaftlichen Betrieben vorzufinden sind und der landwirtschaftlichen Produktion dienen (Schätzungsanleitung, 2018, S. 57). Dazu gehören zwei Autogaragen pro Betriebsleiterwohnung und Autoabstellplätze für Angestellte, Büroräume im Wohnhaus ausserhalb der Betriebsleiterwohnung und in Ökonomiegebäuden, Personalräume für familienfremde Arbeitskräfte, Angestelltenzimmer, Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Werkstätten, Remisen, Lagerräume usw. (Schätzungsanleitung, 2018, S. 58-72). Für diese Gebäude und Infrastruktur enthält die Schätzungsanleitung feste Mietwerte und Zu- und Abschläge in Schweizer Franken pro Quadrat- bzw. pro Kubikmeter.

Auch Biogasanlagen gehören nach der Schätzungsanleitung 2018 zu den allgemeinen Ökonomiegebäuden, wenn sie nach Art. 34a RPV zulässig sind. In Abweichung zu den restlichen Gebäuden werden sie anhand der Barwertmethode bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 69-71). Der zu verwendende Zinssatz liegt wie bei der Berechnung des durchschnittlichen Ertragswerts bei 4.24 % (vgl. Abschnitt 4.2.5.6). Tabelle 5 zeigt ein Bewertungsbeispiel für Biogasanlagen aus der Schätzungsanleitung.

Tabelle 5: Bewertung einer Biogasanlage (Beispielrechnung)

| Barwertberechnung | Anteil in % des Ertrages | CHF |
|--|--------------------------|----------|
| Ertrag (100 kW × 5 000 h × 39 Rp./kWh) | | 195'000 |
| + Zuschlag | 18 % | 35'100 |
| Total Ertrag | | 230'100 |
| - Direktkosten | 21 % | - 48'321 |
| - Betriebskosten | 19 % | - 43'719 |
| - Unterhaltskosten | 9 % | - 20'709 |
| - Versicherungs-/Verwaltungskosten | 3 % | - 6'903 |
| - Erneuerungskosten BHKW | 7 % | -16'107 |
| - Erneuerungskosten Technik | 13 % | - 29'913 |
| - Bauliche Anlagen und Kapitalkosten | 12 % | - 27'612 |
| Nettoertrag | | 36'816 |
| Barwertfaktor: 13.31 | | |
| Ertragswert neuwertige Anlage | rund | 490'000 |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 71)

4.1.2.5 Spezielle Betriebsbestandteile

Spezielle Betriebsbestandteile, für welche keine Vorgaben in der Schätzungsanleitung existieren (z.B. „fest installierte Luftentfeuchter, Wärmerückgewinnungsanlagen, erdverlegte Gülleleitungen, dauerhaft installierte Bewässerungsanlagen“) werden separat bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 15-16). Dabei wird für die Berechnung des Ertragswerts von einem Anteil der Gestehungskosten der Anlage oder Einrichtung ausgegangen, der vom „Wertniveau des betreffenden Betriebszweiges“ abhängt (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Anteil der Gestehungskosten für spezielle Betriebsbestandteile

| Betriebszweig Bauten und Anlagen für: | Prozentsatz der Gestehungskosten |
|--|-------------------------------------|
| Raufutterverzehr (ohne Pferde) | 20 % |
| Pferdehaltung | 45 % |
| Schweine- und Geflügelhaltung | 45 % |
| Gemüsebau | 75 % |
| Obst- und Beerenbau | 40 % |
| Gartenbau | 55 % |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 15)

Der Mietwert entspricht der Verzinsung zum Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der Gesamt- und Restnutzungsdauer des zu bewertenden Gebäudes in seinem Neuzustand (vgl. Abschnitt 4.1.2.1). Die Zweckmässigkeit der Einrichtung wird über einen Faktor berücksichtigt, der zwischen 0.5 (unzweckmässig), 0.75 (zweckmässig) und 1.0 (sehr zweckmässig) liegt und mit dem Mietwert multipliziert wird. Die Kapitalisierung des Mietwerts anhand des Kapitalisierungszinssatzes im Bewertungsjahr ergibt den Ertragswert (vgl. Formel 12). Tabelle 7 enthält ein Bewertungsbeispiel aus der Schätzungsanleitung zur Veranschaulichung.

Tabelle 7: Berechnungsbeispiel für spezielle Betriebsbestandteile (Obstbau)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Baukosten (Neuzustand) | CHF 100'000.- |
| Ertragswert (Neuzustand) | 40 % der Gestehungskosten (Obstbau) = CHF 40'000.- |
| Mietwert (Neuzustand) | CHF 40'000.- × 7.9 % = CHF 3'160.- |
| Mietwert im Jahr 2018 | 0.75 (Faktor zweckmässig) × CHF 3'160.- = CHF 2'370.- |
| Kapitalisierungssatz im Jahr 2018 | Restnutzungsdauer 20 Jahre, Zustand gut = 10.7 % |
| Ertragswert im Jahr 2018 | CHF 2'370.- / 10.7 % = CHF 22'149.- |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 16)

4.1.3 Gemüsebau

4.1.3.1 Wertsteigernde Massnahmen des Bodens

Zum Ertragswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche (vgl. Abschnitt 4.1.1) können Zuschläge für ausserordentliche Erschliessungseinrichtungen (Bewertung nach den Vorgaben für spezielle Betriebsbestandteile, vgl. Abschnitt 4.1.2.5) und Bewässerungsmöglichkeiten (Zuschläge von 20 bis 80 %) vorgenommen werden (Schätzungsanleitung, 2018, S. 88).

4.1.3.2 Gewächshäuser

Gewächshäuser werden anhand der Grundfläche, die den Pflanzen zur Verfügung steht (ohne die Fläche für Heizanlagen, Öltank und Wasserbassin), bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 90-94). Dafür sind Mietwerte in CHF pro m² vorgegeben. Die Mietwerte hängen ab vom Gewächshaustyp (Glas, Kunststoff oder Folientunnel), dem Absatzpotenzial (gut, mittel oder schlecht), der Lage (günstig oder ungünstig) und der Bauart (sehr zweckmässig, zweckmässig oder unzweckmässig). Die Kapitalisierung der Mietwerte erfolgt anhand des Kapitalisierungssatzes für Gebäude (vgl. Abschnitt 4.1.2.1).

4.1.4 Obstbau

Der Wert von Obst- und Strauchbeerenanlagen wird zum Ertragswert des Bodens (vgl. Abschnitt 4.1.1) addiert.

4.1.4.1 Obst-Ertragsanlagen

Intensiv genutzte Obst-Ertragsanlagen mit einer Grösse von mindestens 20 Aren werden in Abhängigkeit des Obstes, der Anbauform und den Ertragsmöglichkeiten anhand eines Basiswertes in Schweizer Franken pro Hektar bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 102). Der Basiswert liegt zwischen CHF 1'000.- pro Hektar für Mostobst und Schüttelkirschen und CHF 42'000.- pro Hektar für Aprikosenanlagen mit besten Ertragsmöglichkeiten und der maximalen Anzahl Bäume. Die Anlage wird zudem anhand eines Punktiersystems beurteilt, das verschiedene Kriterien berücksichtigt (z.B. Absatzpotenzial, Klima und Lage, Obstarten und -sorten, die Ertragsfähigkeit und

Rationalisierungsmöglichkeiten). Der Ertragswert von Anlagen, die zumindest 40 Punkte erreichen, wird folgendermassen berechnet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 97):

$$\text{Ertragswert pro Hektar} = \frac{\text{Anzahl der Punkte} \times \text{Basiswert}}{40} \quad (13)$$

Für Junganlagen ist ein Abzug von 10 bis 20 % vom Basiswert vorzunehmen.

4.1.4.2 Hochstämme

Für Hochstämme in geschlossenen Beständen oder Reihenpflanzungen gibt die Schätzungsanleitung (2018) Wertansätze in Schweizer Franken pro Baum an. Die Ansätze unterscheiden sich je nachdem, ob es sich um Jungbäume (CHF 40.- bis 60.- pro Baum bzw. CHF 60.- bis 100.- pro Walnussbaum) oder Hochstämme im Ertragsalter (zwischen CHF 0.- und 100.- pro Baum in Abhängigkeit des Ertrags, des Pflegezustands und der Lage) handelt (Schätzungsanleitung, 2018, S. 103). Die Ansätze für Letztere sind gegebenenfalls zu reduzieren, wenn die Produktionsmöglichkeiten eingeschränkt sind oder die Ertragsdauer 10 Jahre unterschreitet.

4.1.4.3 Strauchbeerenanlagen

Strauchbeerenanlagen von mind. 1'000 m² werden anhand einer Tabelle bewertet, die Ertragswerte verschiedener Beerenarten in Schweizer Franken pro Hektar in Abhängigkeit von ihrem Zustand enthält (Schätzungsanleitung, 2018, S. 105). Abzüge von bis zu 30 % sind für ungünstige Produktionsvoraussetzungen möglich.

4.1.5 Gartenbau

4.1.5.1 Boden

Die landwirtschaftliche Nutzfläche von Gartenbaubetrieben wird nach den Vorgaben in Abschnitt 4.1.1 bewertet. Für Freilandflächen bis 50 Aren kann auch ein vereinfachtes Verfahren für die Bodenbewertung angewandt werden (Schätzungsanleitung, 2018, S. 116). Wertsteigernde Massnahmen des Bodens (Containerquartiere) sind über Zuschläge zum Mietwert möglich (Schätzungsanleitung, 2018, S. 118).

4.1.5.2 Gewächshäuser

Die überbaute Gewächshausgrundfläche ohne die Flächen für Heizungsanlagen, Öltanks und Wasserbassins wird anhand von Mietwerten bewertet. Diese hängen ab von der Grösse und Zweckmässigkeit pro m² Fläche und der Art des Gewächshauses. Zusatzausrüstungen werden separat bewertet, z.B. andere Bedachung als Einfachglas, zusätzliche Einrichtungen wie Isolierglas, automatische Lüftung, Bewässerung, Heizzentralen, etc. (Schätzungsanleitung, 2018, S. 123-129). Weitere Bewertungsvorgaben existieren für Frühbeetkästen sowie für spezielle Gartenbau-Ökonomiegebäude wie Blumenläden oder Verkaufsgewächshäuser (Schätzungsanleitung, 2018, S. 131-132).

4.1.6 Rebbau

Rebboden innerhalb des Rebbaukatasters und die dazugehörenden baulichen Einrichtungen werden anhand eines Punktiersystems bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 133-135). Es werden Punkte für die folgenden Faktoren vergeben: Neigung, Exposition, Höhe über dem Talboden, Frost- und Hagelrisiko, Winde, Eignung des Bodens für den Weinbau, Eignung zur Mechanisierung, Grösse der Parzelle, Zufahrt, Stützmauern und Entwässerungskanäle sowie Marktwert der Lage. Die Anzahl zu vergebender Punkte liegt bei minimal 8 und maximal 115. Die Punktzahl wird anschliessend mit einem Wertansatz multipliziert, der von der Weinbauregion abhängt (Schätzungsanleitung, 2018, S. 138). Der Ansatz liegt zwischen CHF 3.50 pro Punkt und Are für die Region Genf und CHF 14.20 pro Punkt und Are für die Region Lavaux (Epesses, St-Saphorin, Calamin, Dézaley). Für Kelttereiräume sind drei verschiedene Mietwertansätze je nach Klimatisierung des Weinlagers angegeben (Schätzungsanleitung, 2018, S. 139).

4.1.7 Sömmerung

4.1.7.1 Sömmerungsweiden

Sömmerungsweiden werden anhand des vom Kanton festgelegten Normalbesatzes nach Art. 39 und 40 DZV bewertet (Schätzungsanleitung, 2018, S. 114-121). Er entspricht dem Tierbesatz, der einer nachhaltigen Nutzung der Fläche entspricht. Der Normalbesatz wird in Normalstössen angegeben, wobei ein Normalstoss der „Sömme-

“ rung einer raufutterverzehrenden Grossvieheinheit (RGVE) während 100 Tagen“ entspricht (Art. 39 Abs. 2 DZV). Die Weide wird hinsichtlich der folgenden Kriterien punktiert: Erschliessung der Weide, Weidequalität, interne Erschliessung, Aufwand für die Weidepflege, Zaunaufwand, Wasserversorgung, Tränkestellen und Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse (Schätzungsanleitung, 2018, S. 143-147). Die Anzahl Punkte wird mit einem Ertragswertansatz je Punkt und Normalstoss von CHF 11.- (CHF 10.- für Schafe) multipliziert (Schätzungsanleitung, 2018, S. 148).

4.1.7.2 Gebäude

Die Schätzungsanleitung (2018) enthält spezielle Bewertungsvorschriften für Käsereien (S. 151), Lagerräume für Milch und Milchprodukte (S. 151-152), Milchpipelines und Ställe (S. 152) sowie fest installierte Melkstände und befestigte Plätze zu mobilen Melkständen (S. 153-154).

4.1.8 Zusammenfassung

Tabelle 8 fasst die Kriterien für jedes Bewertungssystem der Schätzungsanleitung zusammen.

Tabelle 8: Bewertungseinheiten und -kriterien der Einzelbewertungssysteme

| Bestandteil | Bewertete Einheit | Bewertungskriterien |
|--|---|---|
| Boden (ausser Reben und Sömmerung) | Hektar | Klimaregion, Bodenqualität, Verkehrslage, Bewirtschaftungerschwernisse und –erleichterungen |
| Gebäude mit landwirtschaftlichem Wohnraum | Raumeinheit | Wärmedämmung, Fenster, Heizung, Wärmespeicher, Küche, Waschen, sanitäre Anlagen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, übrige Kriterien, Verkehrslage, Zufahrt |
| Gebäude für Nutztierhaltung | Stallplatz, Lagerraum: GVE, MSP, Tierplatz, m ² , m ³ , t | Tierart, Zweckmässigkeit, Aufstallungssystem, Lagerraum und Einrichtungen |
| Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur | Gebäudekategorie: m ² , m ³ Anlage: CHF | Zweckmässigkeit Nettoertrag |
| Spezielle Betriebsbestandteile | Anlage: CHF | Gestehungskosten, Wirtschaftlichkeit Betriebszweig, Zweckmässigkeit Einrichtung |
| Gemüse- und Gartenbau | Landw. Nutzfläche: ha Gewächshausgrundfläche: m ² | Vgl. Boden. Zuschläge für wertsteigernde Massnahmen. Gewächshäuser: Grösse, Zweckmässigkeit, Zusatzausrüstung. |
| Obstbau | Anlagen: ha Hochstämme: Baum | Absatzpotenzial, Klima und Lage, Obstarten und -sorten, Ertragsfähigkeit, Rationalisierungsmöglichkeiten Alter, Ertrag, Pflegezustand, Lage |
| Rebbau | Are | Exposition, Höhe über Talboden, Frost- und Hagelrisiko, Wind, Eignung des Bodens, Eignung zur Mechanisierung, Grösse Parzelle, Zufahrt, Stützmauern, Entwässerungskanäle, Marktwert der Lage, Neigung, Weinbaugebiet |
| Sömmerung | Weiden: Normalstoss Gebäude: Raumeinheiten | Erschliessung der Weide, Weidequalität, interne Erschliessung, Aufwand für die Weidepflege, Zaunaufwand, Wasserversorgung, Tränkestellen, Unterhaltskosten Erschliessungsstrasse Ausgestaltung von Käsereien, Lagerräume Milch(produkte), Melkstände, Ställe, Plätze |

4.2 Herkunft und Entwicklung der Bewertungsvorgaben seit 1979 (ohne Spezialbetriebe)

Im Folgenden wird die Herkunft und die Entwicklung der Bewertungsvorgaben seit Hofer (1981) beschrieben. Für die Erarbeitung von Bewertungsmethoden für Spezialbetriebe (z.B. Gemüse-, Obst- und Rebbau) und Waldgrundstücke wurden seit Hofer aufgrund fehlender oder nicht ausreichender Buchhaltungsdaten spezialisierte Arbeitsgruppen eingesetzt (Hofer, 1981, S. 26). Diese Vorgaben werden hier deshalb nicht weiter erläutert.

4.2.1 Boden (ohne Sömmerungsweiden und Reben)

Das Beurteilungssystem für Boden (ohne Sömmerungsweiden und Reben) wurde von der Eidgenössischen Forschungsanstalt für landwirtschaftlichen Pflanzenbau (heute Agroscope) in Zürich-Reckenholz entwickelt (Hofer, 1981, S. 213). Es basiert auf Bodenpunktzahlen, die die natürliche Ertragsfähigkeit und Anbaumöglichkeiten des Bodens widerspiegeln. Die unbereinigte Bodenpunktzahl ergibt sich aufgrund des Klimas (vgl. Abschnitt 4.2.1.1), der Bodenqualität (vgl. Abschnitt 4.2.1.2) sowie der Verkehrslage (vgl. Abschnitt 4.2.3). Bis zur zweiten Revision der Schätzungsanleitung wurde zusätzlich die Betriebsgrösse berücksichtigt. Diese wurde jedoch als Differenzierungskriterium abgeschafft, um den im Siebten Landwirtschaftsbericht erwähnten Strukturwandel nicht weiter zu bremsen und die Schätzungsanleitung zu vereinfachen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 20-21). Bei der zweiten Revision wurden zudem Zu- und Abschläge für Milchkontingente eingeführt, die jedoch in der dritten Revision aufgrund der Einführung des Kontingentshandels wieder abgeschafft wurden (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 29). Die Milchkontingentierung wurde in der Schweiz im Jahr 2009 aufgehoben.

4.2.1.1 Klima

Die Beurteilung des Klimas basiert auf der Klimateignungskarte für die Landwirtschaft, die vom Geographischen Institut Bern und der Eidgenössischen landwirtschaftlichen Forschungsanstalt (heute Agroscope) in Changins in den Jahren 1973 bis 1976 entwickelt wurde (Jeanneret & Vautier, 1977, S. 15) und inzwischen auch digital als

Geodatensatz zur Verfügung steht (Bundesamt für Landwirtschaft, 2016). Als Grundlage diene eine Umfrage bei den damaligen 37 kantonalen Landwirtschaftsschulen über die angebauten Kulturen, die Gründe für deren Anbau und deren Erträge über die letzten 13 Jahre (Jeanneret & Vautier, 1977, S. 22). Die Angaben über die Erträge von Weizen, Kartoffeln und Wiesen wurden mit meteorologischen Daten der Schulen oder der nächstgelegenen Wetterstation kombiniert und mit Informationen über Körnermais, Sommer-Zwischenfruchtbau und Spezialkulturen ergänzt (Hofer, 1981, S. 214). Die Klimaeignungskarte umfasst 20 Zonen, die für die Ertragswertschätzung in neun Klimaregionen zusammengefasst sind.

4.2.1.2 Bodenqualität

Die Bodenqualität wurde bei Hofer mit der Bohrstockmethode beurteilt; im Berggebiet wurde sie anhand der Futterertragsmethode geschätzt (Hofer, 1981, S. 215-218). Die Bohrstock- und Futterertragsmethode wurden bei der dritten Revision aufgegeben, da sie als zu aufwendig im Verhältnis zur Höhe der Bodenwerte erachtet wurden (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 44). Der Bohrstock kann aber nach wie vor als Hilfsmittel für die Bodenbewertung eingesetzt werden (Schätzungsanleitung, 2003, S. 19). Die Bodenqualität wird, falls sie nicht aus vorherigen Schätzungen bekannt ist, in eine der drei Kategorien „gut“, „mittel“ oder „schlecht“ eingeteilt, die in der Schätzungsanleitung beschrieben sind (Schätzungsanleitung, 2018, S. 31; S. 41). Dafür wurden die Bodenpunktzahlen pro Klimaregion in drei gleich grosse Bandbreiten aufgeteilt.

4.2.1.3 Bodenpunktzahlen

Die Bodenpunktzahlen ergeben sich aus der Kombination des Klimas und der Bodenqualität. Sie wurden von den Pflanzenbau-Experten der Eidgenössischen landwirtschaftlichen Forschungsanstalt (heute Agroscope) in Zürich-Reckenholz auf der Basis von Schätzungen festgelegt (Hofer, 1981, S. 215). Es handelt sich um eine physikalische, nicht um eine ökonomische Klassifikation. Tabelle 9 enthält die mittleren unreinigten Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit von Anbaumöglichkeiten und Naturalerträgen von Getreide, Hackfrüchten und des Futterbaus (Wiesen). Beim Getreide und den Hackfrüchten wurde die Anbaueignung in drei Kategorien (von a für „gut“ bis c

für „schlecht“) und beim Futterbau in sechs Kategorien (von a für „sehr gut“ bis e für „sehr schlecht“) unterteilt. Die Tabelle mit den detaillierten Bodenpunktzahlen ist in der Schätzungsanleitung 2018 (S. 32-37) enthalten. Sie sind seit 1979 unverändert (Schätzungsanleitung, 1979, S. 24-29). Grundsätzlich sind die Bodenpunktzahlen ab 80 für Ackerböden und die Punktzahlen darunter für Böden, die sich nicht für den Ackerbau eignen, vorgesehen (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 57).

Tabelle 9: Unbereinigte Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit der Anbaueignung

| Anbaueignung | | | Mittlere Bodenpunktzahl | Bodentyp |
|--------------|-------------|-----------|----------------------------|--|
| Getreide | Hackfrüchte | Futterbau | | |
| a | a | a | 98 | Ackerböden |
| b | b | b | 79 | |
| c | c | c | 73 | |
| c | c | a | 75 | Böden mit beschränkter Ackerbaueignung |
| c | - | a | 72 | |
| b | c | b | 70 | |
| c | c | b | 68 | |
| c | c | c | 60 | |
| c | - | c | 53 | |
| - | - | b | 63 | Reine Futterbauböden |
| - | - | c | 50 | |
| - | - | d | 43 | |
| - | - | e | 31 | |

Quelle: Hofer (1981, S. 218)

Den Angaben über die Anbaueignung wurden Naturalerträge von Weizen, Kartoffeln und Erträge im Futterbau zugeordnet (vgl. Tabelle 10). Diese entsprachen bei Einführung der Methode in der Kategorie „mittel“ ungefähr dem Ertrag der Buchhaltungsbetriebe des Schweizer Buchhaltungsnetzes im Durchschnitt der Bemessungsperiode: 39.6 dt pro Hektar Weizen (stellvertretend für Getreide), 336 dt pro Hektar Kartoffeln (stellvertretend für Hackfrüchte) und ein geschätzter Naturwiesenertrag von 82 dt pro Hektar (Trockensubstanz) (Hofer, 1981, S. 217; S. 222-223).

Tabelle 10: Eignung und Ertragsklassen für die Beurteilung des Bodens

| Kulturart | Eignung | Kultur | Ertragsspanne (dt/ha) | Ertragsmittel (dt/ha) |
|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Getreidebau | Gut (a) | Weizen | Über 45 | 50 |
| | Mittel (b) | | 35-45 | 40 |
| | Schlecht (c) | | Unter 35 | 30 |
| Hackfrucht- bau | Gut (a) | Kartoffeln | Über 400 | 450 |
| | Mittel (b) | | 300-400 | 350 |
| | Schlecht (c) | | Unter 300 | 250 |
| Futterbau | Sehr gut (a) | Trocken- substanz | Über 110 | 120 |
| | Gut (b) | | 90-110 | 100 |
| | Mittel (c) | | 70-90 | 80 |
| | Schlecht (d) | | 50-70 | 60 |
| | Sehr schlecht (e) | | Unter 50 | 40 |

Quelle: Hofer (1981, S. 217)

Tabelle 11 zeigt die unbereinigten Bodenpunktzahlen („Basis-BP“) in Abhängigkeit der Klimaregion und die Ertragswerte in Schweizer Franken pro Hektar nach Klimaregion und Verkehrslage (vgl. Abschnitt 4.2.3) bei bester Bodenqualität („mittel“). Die Umrechnung der Bodenpunktzahlen in Ertragswerte pro Hektar wird in Abschnitt 4.2.6 erläutert.

Tabelle 11: Unbereinigte Bodenpunktzahlen („Basis-BP“) und Ertragswerte in CHF/ha bei bester Bodenqualität in Abhängigkeit von Klimaregion und Verkehrslage

| Klimaregion | dt Futter | | Basis-BP | | Basisertragswert CHF/ha | | | | Min. Ertragswert CHF/ha |
|----------------|-----------|-----|---------------|-----|-------------------------|-------|-------|-------|-------------------------|
| | von | bis | von | bis | 4 | 3 | 2 | 1 | alle |
| | | | Verkehrslage: | | | | | | |
| A1, A2, B1, B2 | - | | 76 | 100 | 7'730 | 6'570 | 5'410 | 4'640 | 1'290 |
| A3, B3, A6 | - | | 73 | 96 | 7'470 | 6'350 | 5'230 | 4'480 | 1'290 |
| A4, A5, B4, B5 | 128–150 | | 69 | 90 | 7'100 | 6'030 | 4'970 | 4'260 | 1'290 |
| B6 | 106–127 | | 64 | 82 | 6'620 | 5'620 | 4'630 | 3'970 | 1'290 |
| C1-4 | 105–127 | | 61 | 80 | 6'430 | 5'460 | 4'500 | 3'860 | 1'290 |
| C5-6 | 113–132 | | 52 | 68 | 5'650 | 4'800 | 3'950 | 3'390 | 1'290 |
| D1-6,E1-6 | 86–104 | | 43 | 60 | 5'010 | 4'260 | 3'510 | 3'010 | 1'290 |
| F | 65–81 | | 31 | 40 | 3'820 | 3'250 | 2'680 | 2'290 | 1'290 |
| G | 34–46 | | 23 | 30 | 3'150 | 2'680 | 2'210 | 1'890 | 1'290 |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 42)

4.2.1.4 Abzüge

Die Abzüge von den unbereinigten Bodenpunktzahlen werden von der relativen Veränderung des Ertragsüberschusses, berechnet als direktkostenfreier Ertrag (DfE) abzüglich Arbeitserledigungskosten (Maschinen- und Arbeitskosten), abgeleitet. Im Folgenden wird die Vorgehensweise bei Hofer (1981) beschrieben; die Methodik wurde im Grundsatz auch in den folgenden Revisionen weiter verwendet.

Den direktkostenfreien Ertrag ermittelte Hofer (1981, S. 220-223) separat für die Acker- und Futterfläche. Für die Futterfläche traf er Annahmen über den Trockensubstanz-Ertrag von Kunstwiesen, den Preis je dt Trockensubstanz und die Direktkosten je Hektar. Für die Ackerfläche verwendete er den direktkostenfreien Ertrag von Weizen und Kartoffeln aus den Buchhaltungsdaten landwirtschaftlicher Betriebe im Talgebiet des Schweizerischen Bauernsekretariats (Hofer, 1981, S. 228). Die mit der durchschnittlichen Fruchtfolge gewichteten direktkostenfreien Erträge im Durchschnitt der

betrachteten Bemessungsperiode (1969 bis 1976) ergaben den durchschnittlichen direktkostenfreien Ertrag je Hektar Ackerfläche (Hofer, 1981, S. 223).

Die wichtigste Veränderung bei der Berechnung der direktkostenfreien Erträge (ab der dritten Revision: „Deckungsbeiträge“) lag in der Berücksichtigung der Direktzahlungen (insbesondere der Hangbeiträge) ab der zweiten Revision (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 20). In der vierten Revision wurde der Berechnung zudem eine komplexere Fruchtfolge zugrunde gelegt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 73-74).

4.2.1.4.1 Hangneigung

Die Veränderung des direktkostenfreien Ertrags (DfE) abzüglich Arbeitserledigungskosten (AEK) und die daraus abgeleiteten Punkteabzüge für verschiedene Hangneigungen im Futterbau sind in Tabelle 12 enthalten (Hofer, 1981, S. 230). Dabei veränderten sich die Arbeitserledigungskosten bei Hofer (1981, S. 226) erst ab einer Neigung von 17 %. Für die Schätzungsanleitung wurde der Punktabzug verdoppelt mit der Begründung, dass eine teurere Mechanisierung für den gesamten Betrieb notwendig sei, auch wenn nur ein Teil der Fläche geneigt sei (Hofer, 1981, S. 228).

Tabelle 12: Hangabzüge im Futterbau

| Neigung | DfE in CHF/ha | AEK in CHF/ha | DfE - AEK in CHF/ha | DfE - AEK in % des Wertes in der Ebene | Einfacher Abzug in % | Doppelter Abzug für Anleitung in % |
|---------|---------------|---------------|---------------------|--|----------------------|------------------------------------|
| 0-10 % | 2'000 | 600 | 1'400 | 100.0 | 0.0 | 0 |
| 10-17 % | 2'000 | 600 | 1'400 | 100.0 | 0.0 | 0 |
| 17-25 % | 2'000 | 636 | 1'364 | 97.43 | 2.57 | 5 |
| 25-35 % | 2'000 | 701 | 1'299 | 92.79 | 7.21 | 14 |
| 35-50 % | 2'000 | 840 | 1'160 | 82.86 | 17.14 | 34 |
| > 50 % | 2'000 | 989 | 1'011 | 72.21 | 27.79 | 56 |

Quelle: Hofer (1981, S. 230)

Die Arbeitserledigungskosten wurden für Weizen, Kartoffeln und Kunstwiesen für die verschiedenen Neigungsstufen des Bodens berechnet und mit der durchschnittlichen

Fruchtfolgefläche gewichtet (Hofer, 1981, S. 231). Die Ergebnisse sind in Tabelle 13 zu sehen.

Tabelle 13: Provisorische Hangabzüge im Ackerbau

| Neigung | DfE in CHF/ha | AEK in CHF/ha | DfE - AEK in CHF/ha | DfE - AEK in % des Wertes in der Ebene | Ein- facher Abzug in % | Doppel- ter Ab- zug für Anlei- tung in % |
|---------|------------------|------------------|---------------------------|---|---------------------------------|---|
| 0-10 % | 2'786 | 1'066 | 1'720 | 100.0 | 0 | 0 |
| 10-17 % | 2'786 | 1'183 | 1'603 | 93.20 | 6.80 | 14 |
| 17-25 % | 2'786 | 1'336 | 1'450 | 84.30 | 15.70 | 31 |
| 25-35 % | 2'786 | 1'696 | 1'090 | 63.37 | 36.63 | 73 |
| 35-50 % | 2'786 | 2'780 | 6 | - | - | - |
| > 50 % | - | - | - | - | - | - |

Quelle: Hofer (1981, S. 231)

Die definitiven Abzüge wurden so festgelegt, dass der bereinigte Punktwert der Ackerfläche nicht unter jener der Futterfläche liegt. Dazu wurde von einer durchschnittlichen Punktzahl von 79 für die Ackerfläche und von 66 Punkten für die Futterfläche ausgegangen (vgl. Tabelle 9). Da die bereinigten Punktzahlen der Ackerfläche ab einer Neigung von 17 % unter jenen der Futterfläche lagen, wurden ab dieser Neigungsstufe die Punktabzüge des Futterbaus eingesetzt (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Definitive Hangabzüge im Ackerbau

| Neigung | Futterbau | | Ackerbau | | | | Definitiver Abzug in % |
|---------|------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Abzug in % | Punktzahl nach Abzug | Provisori-scher Abzug in % | Punktzahl nach provi-sori-schem Abzug | Punktzahl nach definitivem Abzug | Punktzahl in % der Ebene | |
| 0-10 % | 0 | 66.0 | 0 | 79.0 | 79.0 | 100.0 | 0 |
| 10-17 % | 0 | 66.0 | 14 | 67.9 | 67.9 | 85.9 | 14 |
| 17-25 % | 5 | 62.7 | 31 | 54.5 | 62.7 | 79.4 | 21 |
| 25-35 % | 14 | 56.8 | 73 | 21.3 | 56.8 | 71.9 | 28 |
| 35-50 % | 34 | 43.6 | - | - | 43.6 | 55.2 | 45 |
| > 50 % | 56 | 29.0 | - | - | 29.0 | 36.7 | 63 |

Quelle: Hofer (1981, S. 232)

Die Hangabzüge im Acker- und Futterbau wurden anschliessend zusammengelegt: Bei unbereinigten Bodenpunktzahlen von 10 bis 49 wurden die Abzüge der Futterflächen (letzte Spalte in Tabelle 12), ab 80 Bodenpunktzahlen die Hangabzüge von Ackerflächen verwendet (letzte Spalte in Tabelle 14). Die Abzüge für Bodenpunktzahlen zwischen 50 und 79 wurden ergänzt, so dass ein „fliessender Übergang“ entstand (Hofer, 1981, S. 232).

Tabelle 15: Abzüge von der Bodenpunktzahl in Abhängigkeit der Hangneigung

| Neigung | Bodenpunktzahl | | | | | | |
|---------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 10-34 | 35-49 | 50-59 | 60-69 | 70-79 | 80-89 | 90-100 |
| 0-10 % | - | - | - | - | - | - | - |
| 10-17 % | - | - | 0-2 | 2-6 | 6-11 | 8-12 | 10-14 |
| 17-25 % | 1-2 | 2-3 | 3-6 | 6-10 | 11-17 | 13-19 | 15-21 |
| 25-35 % | 1-5 | 5-7 | 7-11 | 11-16 | 15-22 | 18-25 | 20-28 |
| 35-50 % | 3-12 | 12-17 | 15-22 | 20-28 | 25-36 | 29-40 | 34-45 |
| > 50 % | 6-19 | 19-27 | 24-34 | 30-41 | 39-50 | 45-56 | 52-63 |

Quelle: Schätzungsanleitung (1979, S. 33)

Während der ersten Revision der Schätzungsanleitung wurden die Hangabzüge anhand aktuellerer Daten neu berechnet. Die Änderungen waren jedoch so gering, dass die Abzüge nicht angepasst wurden (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 60). Im Rahmen der zweiten Revision wurden Berechnungen aufgrund neuer Daten insbesondere über den Arbeitszeitbedarf im Futterbau durchgeführt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 30-32). Zudem wurden die Direktzahlungen nach Art. 31a aLwG (Bundesgesetz vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes) sowie die Hangbeiträge ab einer Neigung von 25 % berücksichtigt. Es resultierten höhere Abzüge ab einer Neigung von 25 %. Diese wurden, anders als bei der Vorgehensweise bei Hofer, nicht mehr verdoppelt. Die Hangabzüge im Ackerbau blieben unverändert (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 32). Im Rahmen der dritten Revision wurden bei der Berechnung der Arbeitserledigungskosten die Maschinenkosten um 75 % reduziert, da diese von der Expertengruppe aufgrund von höheren Nutzungsdauern in der Praxis als zu hoch eingeschätzt wurden (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 48). In der Schätzungsanleitung wurden zudem jeweils zwei Kategorien zusammengefasst, so dass drei Kategorien von Hangneigungen übrigblieben (Schätzungsanleitung, 2003, S. 36). Die Schätzungsanleitung 2018 enthält wiederum vier Kategorien von Hangneigungen, wie in Tabelle 16 zu sehen ist. Dass die Expertengruppe die Vorgehensweise inzwischen selbst schwer nachvollziehen und begründen kann, wird im Detailbericht deutlich: „Auch wenn bei der Neigungsstufe 18-35 % der errechnete Abzug relativ gering ist (7 %), wurde in Anbetracht der bekannten Wertbeurteilungen solcher Flächen ein Abzug von 20 % als zutreffender angesehen. Mit dem Abzug von 20 % bei einer Neigung zwischen 18 und 35 % wird der bisherige Abzug (unter der Annahme, dass die bisherigen Abzugspunkte auch Prozentpunkte darstellen) in gleicher Höhe weitergeführt“ (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 84).

Tabelle 16: Abzüge in Abhängigkeit von der Hangneigung

| Hangneigung in % | Abzug vom Basisertragswert in % |
|------------------|------------------------------------|
| 0-18 | 0 |
| 19-35 | 20 |
| 36-50 | 40 |
| über 50 | 60 |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 38)

4.2.1.4.2 Parzellengrösse

Die Veränderung der notwendigen Arbeitszeit bei einer veränderten Parzellengrösse entnahm Hofer Schönenberger (1975) (zit. nach Hofer, 1981, S. 234-237). Für die Berechnung der Arbeitserledigungskosten traf er verschiedene Annahmen (um 20 % reduzierte Maschinenkosten aufgrund der Wendemanöver, proportionaler Anstieg der Arbeitserledigungskosten zur Arbeitszeit). Da Schönenberger keine Berechnungen für den Futterbau durchgeführt hat, wurde von denselben Abzügen beim Futter- und Ackerbau ausgegangen. Die Abzüge wurden für sechs Kategorien von Parzellengrößen unter 1.8 ha eingesetzt. Für ungünstige Parzellenformen empfahl Hofer (1981, S. 237) den Abzug um eine Stufe oder zwei Stufen höher anzusetzen.

Tabelle 17: Abzüge von den Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit von der Parzellengrösse in der Schätzungsanleitung 1979

| Parzellen- grösse (ha) | Bodenpunktzahl | | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 10-34 | 35-49 | 50-59 | 60-69 | 70-79 | 80-89 | 90-100 |
| > 1.8 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.0-1.8 | 1-2 | 2-3 | 3-4 | 4-5 | 4-5 | 5-6 | 5-6 |
| 0.8-1.0 | 1-4 | 4-6 | 5-7 | 6-8 | 6-10 | 7-11 | 7-12 |
| 0.6-0.8 | 2-6 | 6-9 | 8-11 | 9-13 | 11-14 | 12-16 | 13-18 |
| 0.4-0.6 | 2-8 | 8-12 | 12-14 | 14-17 | 15-19 | 17-22 | 19-24 |
| 0.2-0.4 | 3-10 | 10-15 | 15-18 | 18-21 | 20-24 | 23-27 | 25-30 |
| < 0.2 | 4-12 | 12-18 | 18-21 | 21-25 | 25-28 | 28-32 | 31-36 |

Quelle: Schätzungsanleitung (1979, S. 34)

Während der ersten Revision wurden die Abzüge aufgrund von Rückmeldungen aus der Praxis vereinfacht (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 60-63). Zudem wurden die Berechnungen auf eine breitere Basis gestellt, indem die Arbeitserledigungskosten für Weizen, Kartoffeln und Kunstwiesen einbezogen wurden, was eine Halbierung der Abzüge zur Folge hatte. Im Rahmen der zweiten Revision wurde die Gewichtung von Weizen, Kartoffeln und Kunstwiesen neu bestimmt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 33-34). Zudem wurden neue Grundlagendaten und neue Annahmen für die Berechnung der Arbeitserledigungskosten verwendet, so dass die Abzüge von Futterbauflächen geringer ausfielen. Während der dritten Revision wurden die Abzüge neu anhand von um 75 % reduzierten Maschinenkosten ermittelt und die Kategorien von Parzellengrößen wurden auf drei reduziert (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 49-50). Die im Detailbericht berechneten Abzüge wurden für die Schätzungsanleitung auf- oder abgerundet (Schätzungsanleitung, 2003, S. 36). Die Abzugspunkte wurden in Folge der Berechnungen während der vierten Revision nochmals erhöht (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 81). Die aktuellen Abzüge in Abhängigkeit der Parzellengröße sind in Tabelle 18 zu sehen.

Tabelle 18: Abzüge in Abhängigkeit der Parzellengröße

| Parzellengröße (ha) | Abzug vom Basisertragswert in % |
|---------------------|---------------------------------|
| > 1.5 | 0 |
| 0.5 – 1.5 | 20 |
| < 0.5 | 60 |

Quelle: Schätzungsanleitung (2018, S. 38)

4.2.1.4.3 Distanz zu den Gebäuden

Die Veränderung der Arbeitserledigungskosten mit steigender Distanz zu den Gebäuden wurde von Hofer (1981) auf der Grundlage mittlerer Maschinenkosten und von Schätzungen über die Anzahl Fahrten für den Acker- und Futterbau berechnet (S. 237-240). Für den Ackerbau wurden die Maschinenkosten pro Hektar für eine 10-jährige Fruchtfolge auf der Grundlage verschiedener Annahmen kalkuliert. Der berechnete Abzug pro zusätzlichem Kilometer umfasste 7 % im Ackerbau und 17 % im Futterbau.

Wie für die Hangneigung wurden die Abzüge im Ackerbau für Bodenpunktzahlen zwischen 80 und 100 und die Abzüge im Futterbau für Bodenpunktzahlen zwischen 10 und 50 eingesetzt. Die höheren Abzüge im Futterbau führten dazu, dass die Punktabzüge zwischen 40 und 100 Punkten konstant waren (Schätzungsanleitung, 1979, S. 34).

Tabelle 19: Abzüge von den Bodenpunktzahlen in Abhängigkeit von der Distanz zu den Gebäuden und der Bodenpunktzahl

| Distanz km | Bodenpunktzahl | | | |
|---------------|----------------|-------|-------|--------|
| | 10-19 | 20-29 | 30-39 | 40-100 |
| < 0.5 | - | - | - | - |
| 0.5-1.5 | 2-3 | 3-5 | 5-7 | 6-7 |
| 1.5-2.5 | 3-6 | 6-10 | 8-13 | 8-14 |
| 2.5-4.0 | 5-10 | 10-15 | 14-20 | 15-21 |
| > 4.0 | 7-13 | 13-20 | 20-27 | 22-28 |

Quelle: Schätzungsanleitung (1979, S. 34)

Die Abzüge wurden in der ersten Revision neu berechnet (4.4 % im Acker- und 10 % pro km im Futterbau) und die Anzahl Distanzkategorien auf drei reduziert (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 63; Schätzungsanleitung, 1986, S. 34). Im Rahmen der zweiten Revision wurden neue Grundlegendaten für die Arbeitserledigungskosten verwendet, wodurch sich die Abzüge wieder erhöhten (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 35). In der dritten Revision wurden die Abzüge neu anhand von um 75 % reduzierten Maschinenkosten für den Futterbau berechnet und umfassten neu ca. 13 % pro zusätzlichem Kilometer (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 51). In der Schätzungsanleitung wurde ein einheitlicher Abzug von 10 Punkten je zusätzlichem Kilometer unabhängig von der Bodenpunktzahl eingeführt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 36). In der letzten Revision stellte sich heraus, dass die Maschinenkosten in der dritten Revision mit den Arbeitserledigungskosten vertauscht worden waren (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 91-92). Die neuste Schätzungsanleitung enthält Abzüge erst ab einer Distanz von 3 km von 10 % pro km für Ackerland und Dauerkulturen sowie von 15 % pro km für Grünland (Schätzungsanleitung, 2018, S. 39).

4.2.1.4.4 Weitere Abzüge

Für weitere Bewirtschaftungerschwernisse wie unbefriedigende Zufahrtswege oder weitere Erschwernisse (z.B. Böschungen, Leitungsträger etc.) können weitere Abzüge geltend gemacht werden, wenn „diese weder periodisch noch einmalig entschädigt werden“ (Schätzungsanleitung, 2018, S. 40). Für den Waldanstoss sind zudem Abzüge von bis zu 40 Punkten möglich. Die Berechnung der Abzüge für den Waldanstoss ist in Hofer (1981) und den Detailberichten (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, 2003, 2018; Studienkommission Ertragswert, 1985) nicht dokumentiert. Im Detailbericht 2003 steht lediglich, dass „die vom Waldrand beeinflusste Fläche [...] rund die Hälfte weniger Ertrag“ abwirft (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 51). Die Schätzungsanleitung 2018 enthält zudem neu einen Zuschlag von 10 bis 20 % des Basisertragswerts für Bewässerungsmöglichkeiten (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 87). Die Ableitung der Zuschläge wird nicht erklärt.

4.2.2 Ökonomiegebäude

4.2.2.1 Milchviehställe bis 1995

Bei Einführung der Methode wurde für Milchviehställe ein Punktiertersystem mit Kriterien entwickelt, das die wichtigsten Bestandteile des Stalls inklusive mechanische Einrichtungen beinhaltet (Hofer, 1981, S. 256-258). Bewertet wurde der in Grossviehplätze umgerechnete vorhandene Stallraum. Auch Jungvieh, Pferde, Schafe und Ziegen wurden zum Milchviehstall gezählt und dafür anhand einer Tabelle in Grossviehplätze umgerechnet (Schätzungsanleitung, 1979, S. 50). Für jedes Bewertungskriterium des Stalls (z.B. „Heubelüftung“, „Silo“, oder „Stalltyp“) wurden verschiedene Ausprägungen definiert, die nach der Zweckmässigkeit der Einrichtung geordnet waren (Schätzungsanleitung, 1979, S. 50-51). Die Differenzierung der Punktzahlen zwischen den Ausprägungen der Kriterien (z.B. verschiedene Grössen des Futtersilos, verschiedene Melk- und Entmistungsanlagen usw.) wurde auf der Grundlage von Baukostendifferenzen oder Differenzen im Arbeitszeitbedarf pro Grossviehplatz vorgenommen. Die Punkte spiegelten die relativen Kostenunterschiede zwischen den Ausprägungen der Kriterien wider. Die Summe der Differenzen ergab die maximal mögliche Anzahl Punkte von 100 für den Milchviehstall. Als Grundlage für die Be-

rechnungen diente ein Kuh- und Jungviehstall für 25 Grossvieheinheiten. Die Verkehrslage des Stalls (vgl. Abschnitt 4.2.3) und bis zur zweiten Revision auch die Betriebsgrösse wurde bei den Umrechnungsansätzen berücksichtigt, welche die Umrechnung der Punkte in Mietwerte ermöglichen (vgl. Abschnitt 4.2.6).

Im Rahmen der ersten Revision wurde das Punktiersystem des Milchviehstalls leicht angepasst, indem Kategorien zusammengefasst oder ergänzt wurden. Die Gewichtung und Differenzierung der Kriterien wurden auf der Basis von aktuellen Baukosten und einem neuen Lohnansatz zur Bewertung von arbeitswirtschaftlichen Unterschieden neu berechnet (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 71-73). Die zweite Revision führte zu einer Umstellung der Bewertungseinheit vom Grossviehplatz auf die Grossvieheinheit (GVE), mit der Begründung, dass diese stärker mit dem Einkommenspotenzial der Betriebe korreliert sei (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 44). Die Verteilung der Punkte wurde anhand aktueller Baukosten neu berechnet. Zudem wurden neue Kriterien (z.B. „Laufhof“ und „Milchkontingent“) eingeführt und deren Ausprägungen teilweise vereinfacht oder ergänzt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 45-48). Während der dritten Revision wurde das Punktiersystem aufgehoben und ein Modul-System für Ställe eingeführt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 71). Zudem wurde das Milchkontingent wieder entfernt, da es mit der Einführung des Kontingenthandels nicht mehr zum Landgutvermögen zählte (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 29).

4.2.2.2 Andere Wirtschaftsgebäude

Bei Hofer (1981) existierten nur unzureichende Informationen über die restlichen Ökonomiegebäude (andere Gebäude als Milchviehställe). Für diese „Nebengebäude“ wurden deshalb Wertansätze von Baukosten abgeleitet. Dafür schätzte die damalige Expertenkommission die aktuelle und zukünftige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Betriebszweige ein und legte aufgrund dessen den Anteil des Ertragswerts in Prozent der Baukosten („Reduktionsfaktoren“) für neue Ställe fest (Hofer, 1981, S. 260-262). Für Schweine- und Geflügelställe sollte der Ertragswert beispielsweise 70 % der Baukosten betragen, da für diese keine Subventionen gezahlt werden. Für Rinder- und Kälbermastställe wurde der Ertragswert auf 60 % der Baukosten und für Garagen,

Remisen und Lagerräume auf 45 % der Baukosten festgesetzt. Tabelle 20 zeigt beispielhaft die Ableitung des maximalen Wertansatzes für einen Rindviehmaststall mit Vollspaltenboden für die Schätzungsanleitung 1979.

Tabelle 20: Herleitung des maximalen Wertansatzes eines Rindviehmaststalls mit Vollspaltenboden bei Hofer (1981)

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|-------|
| Baukosten pro Tierplatz 1979 | | CHF | 3'000 |
| Baukosten pro Tierplatz 1969/76 | 80% | CHF | 2'400 |
| Ertragswert pro Tierplatz | 60% | CHF | 1'440 |
| Bruttofläche pro Tierplatz | | m ² | 3.3 |
| Ertragswert pro m ² | | CHF | 436 |
| Mietwert pro m ² | 6.9% | CHF | 30 |

Quelle: Hofer (1981, S. 263)

Die durch das Landwirtschaftliche Bauamt ermittelten Kosten eines neuen Tierplatzes im Jahr 1979 wurden zunächst auf die Bemessungsperiode des mittleren Ertragswerts (vgl. Abschnitt 4.2.5) mit Hilfe des Indizes für landwirtschaftliche Bauten des Schweizerischen Bauernsekretariats (heute: Schweizer Bauernverband) umgerechnet (Hofer, 1981, S. 263). Davon wurde anhand des von der Arbeitsgruppe festgelegten Anteils des Ertragswerts an den Baukosten (im Beispiel 60 %) der Ertragswert pro Tierplatz festgesetzt. Durch Umrechnung auf die Fläche pro Tierplatz in m² und Verwendung des Kapitalisierungszinses bei maximaler Restnutzungsdauer und bestem Zustand der Gebäude (6.9 % in der Schätzungsanleitung 1979) wurde der „Mietwert“ eines neu gebauten Tierplatzes bestimmt (hier z.B. 30.- CHF pro m²). Die maximalen Mietwerte wurden in der Schätzungsanleitung bei Verkehrslage 5 (vgl. Abschnitt 4.2.3) eingesetzt und Mietwertspannen für jede Kategorie (ca. 20 % je Kategorie) eingeführt (Hofer, 1981, S. 261; S. 263). Tabelle 21 zeigt beispielhaft die Mietwerte in Schweizer Franken pro m² für Rindermast- und Jungviehställe inklusive des maximalen Mietwerts aus Tabelle 20 für Laufställe mit Vollspaltenboden. Der Schätzer konnte somit für einen Laufstall mit Vollspaltenboden bei Verkehrslage 5 einen Mietwert von CHF 24.- bis 30.- pro m² ansetzen.

Tabelle 21: Mietwerte für Rindermast- und Jungviehställe (Auszug) in Schweizer Franken pro m²

| Verkehrslage | Tiefstreue- | | | Spaltenboden- |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | laufställe | Mit betoniertem | Mit Teilspalten- | laufställe |
| | Ohne Mistplatz | Mistplatz | boden | |
| | CHF/m ² | CHF/m ² | CHF/m ² | CHF/m ² |
| 6 | 6-11 | 9-13 | 11-15 | 26-32 |
| 5 | 6-10 | 8-12 | 10-14 | 24-30 |
| 4 | 6-9 | 7-11 | 9-13 | 22-28 |
| 3 | 5-9 | 7-10 | 9-12 | 21-26 |
| 2 | 5-8 | 6-9 | 8-11 | 19-24 |
| 1 | 4-7 | 6-9 | 7-10 | 17-22 |

Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung (1979, S. 54)

Im den folgenden zwei Revisionen wurden die Mietwerte und Reduktionsfaktoren aufgrund von aktuellen Baukostendaten angepasst (Studienkommission Ertragswert, 1986, S. 76-79; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 49; S. 52). Zudem wurden die Mietwertspannen durch drei Werte ersetzt (Schätzungsanleitung, 1986, S. 53-60). Weitere Anpassungen wurden mit dem Ziel der Berücksichtigung neuer Ställe (z.B. Pferdeställe) oder agrarpolitischer Massnahmen vorgenommen (Studienkommission Ertragswert, 1986, S. 77; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 48). Durch die Senkung der Reduktionsfaktoren blieben die Mietwerte zum Teil trotz gestiegener Baukosten konstant oder der Kapitalisierungssatz wurde angepasst, um die Mietwerte konstant zu halten (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 54; 59).

Im Laufe der dritten Revision wurde ein Modul-System für die Bewertung der Wirtschaftsgebäude entwickelt mit dem Ziel, die Schätzungsanleitung zu vereinfachen und zu vereinheitlichen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 74-90). Laut Detailbericht der Arbeitsgruppe führte der „grosse Spielraum der Ansätze für Mastställe in der bisherigen Schätzungsanleitung [...] nämlich in der Praxis vielfach zu grossen Unterschieden unter den Schätzern. Mit dem neuen System wird dieser Effekt weitgehend ausgeschaltet“ (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 76). Zudem wurden die Reduktionsfaktoren nochmals weiter reduziert (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 76; S. 82;

S. 86). In der letzten Revision wurden die Reduktionsfaktoren nicht mehr angepasst, da deren Herleitung im Detailbericht 2003 zu wenig dokumentiert worden sei (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 123). Aus diesem Grund sind für das Jahr 2018 keine Reduktionsfaktoren vorhanden. Tabelle 22 fasst die Entwicklung der Reduktionsfaktoren seit 1979 zusammen.

Tabelle 22: Reduktionsfaktoren (Anteil des Ertragswerts an den Baukosten neuer Gebäude) für Ökonomiegebäude seit 1979

| | 1979 | 1986 | 1995 | 2003 |
|---------------------------|------|------|-------------------|--------|
| Milchvieh | - | - | - | 15.4 % |
| Mutterkühe | - | - | - | 15.4 % |
| Schafe, Ziegen | - | - | - | 15.4 % |
| Rindermast | 60 % | 50 % | 33 % ¹ | 15.4 % |
| Kälbermast | 60 % | 50 % | 22 % ¹ | 15.4 % |
| Schweine | 70 % | 70 % | 50 % ¹ | 40 % |
| Geflügel | 70 % | 70 % | 50 % | 41.5 % |
| Garage, Remise, Lagerraum | 45 % | 40 % | 40% | 15.4 % |
| Futterlager | - | - | - | 15.4 % |
| Hofdüngerlager | 45 % | | | 21.5 % |

¹ Vollspaltenböden: 30 % Rindermast, 20 % Kälbermast, 45 % Schweinemast

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003)

4.2.2.3 Kapitalisierungszinssatz

Den Kapitalisierungszinssätzen für die Gebäudebewertung lagen bei Einführung der Methode und bis zur dritten Revision im Jahre 2003 ein Basiszinssatz von 5.5 % zugrunde (Hofer, 1981, S. 246). Dieser Zinssatz wurde bei Hofer (1981) auch für die Berechnung des mittleren Ertragswerts verwendet (vgl. Abschnitt 4.2.5.6), so dass damit eine Konsistenz zwischen dem mittleren Ertragswert und den Einzelbewertungsmethoden gegeben war. Die Zinssätze wurden von den Barwerten der zukünftigen Erträge in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Zustands der regelmässig zu erneuernden Gebäudeteile für drei Gebäudekategorien mit unterschiedlichen Unterhaltskosten abgeleitet (für Details siehe Hofer, 1981, S. 246-250).

Die Kapitalisierungszinssätze wurden in der ersten und zweiten Revision nicht angepasst mit der Begründung, dass Mietwerte und Kapitalisierungszinssätze voneinander abhängige und rein technische Grössen seien (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 62-63; Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 82). Im Rahmen der dritten Revision wurde der Basiszins schliesslich doch aufgrund der niedrigen Hypothekarzinsen auf 4.2 % gesenkt, die Mietwerte der Gebäude wurden infolgedessen um ca. 13 % angehoben (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 9). In der letzten Revision wurde der Basiszins in Anlehnung an den für die Berechnung des mittleren Ertragswerts verwendeten Zinssatz leicht auf 4.24 % erhöht (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 207). Somit ist seit der letzten Revision wieder eine Konsistenz der Kapitalisierungszinssätze für den mittleren Ertragswert und die Gebäudebewertung gegeben.

4.2.3 Verkehrslage

Die Verkehrslage wird bei den Wertansätzen des Bodens und der Wirtschaftsgebäude über die Mietwerte bzw. Umrechnungsansätze (vgl. Abschnitt 4.2.6), beim landwirtschaftlichen Wohnraum in der Form von zusätzlichen Punkten beim Punktiersystem berücksichtigt. Bei Hofer (1981, S. 241) wurden sechs verschiedene Verkehrslagen aufgrund der „mittleren Distanz zu den wichtigsten Bezugs- und Absatzquellen sowie [der Qualität der] Zufahrt“ festgelegt. Die Kombination aus der Qualität der Zufahrt und der mittleren Distanz ergab die Noten von 1 bis 6 für die Verkehrslage:

Tabelle 23: Noten für die Verkehrslage von Boden und Ökonomiegebäuden in der Schätzungsanleitung 1979

| Mittlere Distanz km | Qualität der Zufahrt (schlechtestes Stück) | | | |
|------------------------|--|---|----------|-------------------|
| | Mit Lastwagen befahrbare Strasse | Mit Traktor oder Transporter befahrbare Strasse | Seilbahn | Fuss- und Saumweg |
| bis 1 | 6 | 5 | 3 | 2 |
| 1-3 | 5 | 4 | 2 | 1 |
| 3-8 | 4 | 3 | 1 | 1 |
| über 8 | 3 | 2 | 1 | 1 |

Quelle: Schätzungsanleitung (1979, S. 18)

Im Rahmen der zweiten Revision wurde die Distanz als Kriterium für die Verkehrslage ganz abgeschafft, da diese in der damaligen Definition nur für Betriebe, die Milch abliefern, relevant war (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 22). Die seitdem geltenden Verkehrslagen befinden sich in Tabelle 24.

Tabelle 24: Note für die Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden

| Qualität der Zufahrt (schlechtestes Stück) | Note |
|---|------|
| mit Lastwagen befahrbare Strasse | 4 |
| nur mit Traktor oder Transporter befahrbare Strasse | 3 |
| Seilbahn | 2 |
| Fuss- oder Saumweg | 1 |

Quelle: Schätzungsanleitung (1995, S. 17)

Im Rahmen der dritten Revision wurde wieder ein Distanzkriterium für abgelegene Betriebe eingeführt, da diese „einen Teil oder sogar alle Transportkosten für die Milch selber tragen müssen“ (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 42). Es wurde daher der folgende Satz hinzugefügt: „Beträgt die Distanz zum nächsten Haupt-Bezugs- und Absatzort für den Betrieb mehr als 15 Kilometer, so ist der Betrieb in die nächst tiefere Verkehrslage einzustufen“ (Schätzungsanleitung, 2003, S. 25). Dies wurde in der Schätzungsanleitung 2018 beibehalten (S. 14).

4.2.4 Wohnraum

4.2.4.1 Landwirtschaftlicher Wohnraum („Normalbedarf“)

Die Schätzungsanleitung sieht eine separate Bewertung für den landwirtschaftlichen Wohnraum („Normalbedarf“ der Betriebsleiterfamilie) und den darüber hinausgehenden Wohnraum vor (vgl. Abschnitt 4.1.2.2). In der Schätzungsanleitung 1979 wurde der landwirtschaftliche Normalbedarf von der Betriebsgröße (inklusive Pachtland) abgeleitet. Im Talgebiet wurde diese anhand der landwirtschaftlichen Nutzfläche, im Berg- und Hügelland anhand des Viehbestands festgelegt (Schätzungsanleitung, 1979, S. 39-41). Der Normalbedarf umfasste mindestens sechs Raumeinheiten, wobei Hofer (1981) nicht auf die Höhe des Normalbedarfs einging. In den folgenden Revisionen wurde die Definition des Normalbedarfs immer wieder angepasst (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 69; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 20; S. 37-40; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 63). Laut aktueller Schätzungsanleitung (2018) zählt nur noch die Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlichen Normalbedarf (S. 45).

Das Punktersystem für den landwirtschaftlichen Wohnraum wurde von der Expertenkommission entwickelt, wobei die Verteilung der Punkte (100 für die Ausstattung und 50 Punkte für die Verkehrslage) nach Ermessen festgelegt wurde (Hofer, 1981, S. 252). Die Punktespannen für die verschiedenen Ausprägungen der Kriterien wurden von Baukostenunterschieden abgeleitet (Hofer, 1981, S. 252-253). Das Punktersystem wurde seitdem nur leicht angepasst, um neue Einrichtungen (z.B. Alternativheizungen), aktuelle Baukostendaten oder neue gesetzliche Vorgaben einzubeziehen (vgl. z.B. Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 41).

4.2.4.2 Über den „Normalbedarf“ hinausgehender Wohnraum

Der über den Normalbedarf hinausgehende Wohnraum wurde anfänglich zum effektiven Mietzins, reduziert um einen Risikoabzug von 10-30 % bewertet (Schätzungsanleitung, 1979, S. 41). Übersetzte bzw. zu tiefe Mietzinsen sollten auf das ortsübliche Niveau korrigiert werden. Bei leerstehenden Wohnungen war die „Möglichkeit der Vermietung“ zu prüfen. Falls diese nicht gegeben war, wurde die Wohnung nicht geschätzt. In der Schätzungsanleitung 1985 wurde vorgeschrieben, den über den land-

wirtschaftlichen Normalbedarf vorhandenen Wohnraum grundsätzlich zum langfristig erzielbaren Mietzins zu bewerten, und der Risikozuschlag wurde abgeschafft (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 65). In der zweiten Revision wurde für den Kapitalisierungszins vorgeschrieben, dass dieser „neu ausgehend vom Hypothekarzinsatz und einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten“ von 1 bis 3 % zu ermitteln sei (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 42; Schätzungsanleitung, 1995, S. 47). In der Schätzungsanleitung 2003 wurde zudem die Möglichkeit, leerstehende Wohnungen nicht zu bewerten, gestrichen, so dass „zum Wohnen nutzbarer Wohnraum [...] in jedem Fall als solcher zu schätzen“ ist (Schätzungsanleitung, 2003, S. 50). Auch die aktuelle Schätzungsanleitung schreibt vor, dass über den Normalbedarf hinausgehender Wohnraum zu effektiv erzielbaren Marktmietzinsen zu bewerten ist (Schätzungsanleitung, 2018, S. 45). Der Kapitalisierungszins ist nicht mehr vom Hypothekarzinsatz, sondern „aus dem Basiszinssatz anerkannter Bewertungsnormen“ z.B. des Schätzerhandbuchs der Schweizerischen Vereinigung Kantonaler Grundstückbewertungsexperten, der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer und des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (2012) „und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen für Betriebskosten, Unterhalt, Mietzinsrisiko, Verwaltung und Rückstellungen für die periodische Erneuerung)“ abzuleiten (Schätzungsanleitung, 2018, S. 54).

4.2.5 Mittlerer Ertragswert („Wertniveau“)

Die Höhe der Wertansätze für Nicht-Spezialbetriebe (Boden, Wirtschaftsgebäude und landwirtschaftlicher Wohnraum) wird von einem durchschnittlichen Ertragswert pro Hektar („Wertniveau“ genannt) abgeleitet (vgl. auch Dieterle, Schmid & Lips, 2016, S. 186-187 für eine kurze Beschreibung der Methodik). Dieser wird anhand der Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes berechnet (Art. 1 Abs. 3 VBB). Grund für die Verwendung einer grossen Anzahl von Buchhaltungen ist, dass der Ertragswert nach Art. 1 VBB eine „landesübliche Bewirtschaftung“ darstellen soll. Er soll „nach objektiven Gesichtspunkten“ und unabhängig von den Fähigkeiten des Betriebsleiters ermittelt werden (Schätzungsanleitung, 2018, S. 14): „Die Bewertung eines Betriebs aufgrund seiner Buchhaltungsergebnisse ist deshalb nicht zulässig, denn sie sind nicht

nur das Resultat der Ertragskraft des Betriebes, sondern auch der Fähigkeit des Betriebsleiters.“ Die Schätzer sollen die „[nachhaltige] Ertragskraft“ des Bodens und der Gebäude beurteilen und ausserordentliche Ergebnisse einzelner Jahre sowie eine momentan ungewöhnliche Bewirtschaftung ignorieren. Bei Hofer (1981, S. 130) heisst es: „Es soll [...] der objektive Ertragswert geschätzt werden“. Es wird angenommen, dass durch die Verwendung einer grossen Stichprobe von Buchhaltungen „objektive“ Werte resultieren, die am ehesten eine landesübliche Bewirtschaftung darstellen (Hofer, 1981, S. 148).

Die folgende Formel diente bis zur Schätzungsanleitung 2003 der Berechnung des Wertniveaus (Hofer, 1981, S. 149):

$$\text{Wertniveau} = \frac{\text{LGR}}{i} \quad (14)$$

wobei sowohl die Landgutsrente (LGR) als auch der Zinssatz i Mittelwerte über die Bemessungsperiode darstellen.

Die Formel für die Berechnung des mittleren Ertragswerts wurde in der letzten Revision angepasst. Neu lautet sie (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 45):

$$\text{Wertniveau} = \frac{\text{LGR}_{\text{Boden}}}{i} + \sum_{b=1}^m \text{LGR}_b \times \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i) - 1} \times \frac{1}{(1+i)^n} \quad (15)$$

Die neue Formel unterstellt unterschiedliche Nutzungsdauern für die verschiedenen Bestandteile des Landguts (b steht für die Bestandteile ausser dem Boden): eine unendliche Nutzungsdauer beim Boden, 70 Jahre für die Betriebsleiterwohnung, 40 Jahre für die Ökonomiegebäude und 20 Jahre für das restliche Landgutvermögen: Dauerkulturen, Meliorationen, Wege und feste Einrichtungen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 45).

4.2.5.1 Landgutsrente

Die kapitalisierte Landgutsrente verwendete schon Thaer zu Beginn des 18. Jahrhunderts für die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften (zit. nach Hofer, 1981, S.

55). Er definierte sie als Restgrösse nach Entlohnung aller anderen Produktionsfaktoren:

$$\begin{aligned} \text{Landgutsrente} = & \text{Betriebseinkommen} & (16) \\ & - \text{Personalkosten} \\ & - \text{Lohnanspruch der Familienarbeitskräfte} \\ & - \text{Pachtzinsen} \end{aligned}$$

Auch Laurs Rohertragsmethode, die bis 1979 in der Schweiz zur Schätzung des Ertragswerts eingesetzt wurde, basierte auf dieser klassischen Definition der Landgutsrente (Hofer, 1981, S. 83). Sie führte allerdings immer mehr zu Problemen aufgrund negativer Werte insbesondere in der Bergregion und bei kleinen Betrieben. Im Rahmen der Revision 1979 wurde die Landgutsrente daher folgendermassen neu definiert (Hofer, 1981, S. 147):

$$\text{Landgutsrente} = \text{Zinsanspruch des Landguts} \times \frac{\text{Ist-Betriebseinkommen}}{\text{Soll-Betriebseinkommen}} \quad (17)$$

Der „Zinsanspruch des Landguts“ setzt sich zusammen aus der Verzinsung zum Zinssatz i des Landguts im Eigentum („Landgutvermögen“) ohne Wald und inklusive Feldinventar zuzüglich der gezahlten Pachtzinsen (Schätzungsanleitung, 2003, S. 13)¹:

$$\begin{aligned} \text{Zinsanspruch des Landguts} = & (\text{Landgutvermögen} - \text{Wald} + \text{Feldinventar}) \times i & (18) \\ & + \text{Pachtzinsen} \end{aligned}$$

Die Landgutsrente stellt damit keine Restgrösse des Rohertrags mehr dar, sondern eine anhand eines Korrekturfaktors (Anteil des Ist- am Soll-Betriebseinkommen) angepasste Soll-Verzinsung des Buchwerts des Landgutvermögens zuzüglich Pachtzinsen (die Begriffe werden in den folgenden Abschnitten erläutert). Die so definierte Landguts-

¹ Das Feldinventar wird seit der ersten Revision der Schätzungsanleitung bei der Berechnung der Landgutsrente berücksichtigt (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 21-22). Zudem wurde diese um die Futter- und Strohvorräte ergänzt. In der dritten Revision wurden die Raufutternvorräte jedoch wieder abgezogen und die Milchkontingente aus der Landgutsrente herausgerechnet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 5).

rente war eine der wichtigsten Neuerungen der Revision der Schätzmethode im Jahr 1979 (Hofer, 1981, S. 150): Sie ist immer positiv, so lange der Buchwert des Landgutvermögens, das Betriebseinkommen und der verwendete Zinssatz zur Berechnung des Zinsanspruchs positiv sind. Diese Definition der Landgutsrente erlaubt auch ihre Ermittlung für einen beliebigen Teil des Landgutvermögens.

Die gepachtete Fläche wird seit der letzten Revision neu über den Barwert der Pachtzinsen berücksichtigt, der zum Landgutvermögen im Eigentum addiert wird (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 34). Zudem werden die Buchwerte des Landgutvermögens so bereinigt, dass nur die Betriebsleiterwohnung enthalten ist, die restlichen Wohnhäuser werden ausgesondert. Die Formel für die Berechnung der Landgutsrente lautet also neu (vgl. auch Schätzungsanleitung, 2018, S. 13):

$$\begin{aligned} \text{Zinsanspruch des Landguts} = & (\text{Landgutvermögen} - \text{Wald} + \text{Feldinventar} \quad (19) \\ & + \text{Barwert Pachtzinsen}) \times i \end{aligned}$$

wobei das Landgutvermögen um Wohnhäuser ausser der Betriebsleiterwohnung bereinigt ist.

4.2.5.2 Landgutvermögen

Das Landgutvermögen ist ein Begriff aus der Buchhaltung des Schweizer Testbetriebsnetzes und umfasst „Vermögensbestandteile, welche auf Pachtbetrieben in der Regel vom Pächter gepachtet werden“, und zwar das „Wohnhaus (inkl. Installationen), Ökonomiegebäude, Leichtbauten, feste Einrichtungen, Dauerkulturen, Boden, Meliorationen“ (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 95). Nicht zum Landgutvermögen gehört das „Pächtervermögen“: Dieses umfasst das Umlauf- und Tiervermögen (inkl. Vorräte und Feldinventar), die mobilen Sachanlagen (Maschinen, mobile Einrichtungen, usw.) sowie betriebliche Finanzanlagen und immaterielle Anlagen (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 114). Landgut- und Pächtervermögen ergeben zusammen die gesamten Aktiven eines landwirtschaftlichen Betriebs (gepachtete Flächen, Gebäude oder Maschinen gehören nicht dazu).

Tabelle 25 zeigt die durchschnittlichen betrieblichen Aktiven, unterteilt in Landgut- und Pächtervermögen im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region auf der Basis der Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes (Hoop & Schmid, 2015, S. C1).

Tabelle 25: Mittlere betriebliche Aktiven nach Region (2012 bis 2014) in Schweizer Franken pro Jahr

| | | Tal | Hügel | Berg |
|---------------------------------|------------|------------------|----------------|----------------|
| Referenzbetriebe | | 1'116 | 832 | 718 |
| Vertretene Betriebe | | 20'334 | 12'296 | 12'291 |
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | ha | 23.49 | 20.75 | 21.65 |
| Tierbestand total (im Eigentum) | GVE | 27.8 | 29.8 | 21.9 |
| Aktiven Betrieb | CHF | 1'019'639 | 862'441 | 712'171 |
| Pächtervermögen | CHF | 311'540 | 265'942 | 236'285 |
| Umlaufvermögen | CHF | 165'185 | 120'742 | 98'904 |
| Tiervermögen | CHF | 60'171 | 66'661 | 53'846 |
| Maschinen und Geräte | CHF | 70'255 | 64'968 | 73'192 |
| Auto und Verpflegung | CHF | 8'047 | 7'665 | 7'372 |
| Finanzanlagen, Anteilscheine | CHF | 6'824 | 4'897 | 2'322 |
| Immaterielle Anlagen | CHF | 1'059 | 1'010 | 650 |
| Landgutvermögen | CHF | 708'100 | 596'499 | 475'885 |
| Dauerkulturen | CHF | 8'991 | 2'248 | 86 |
| Feste Einrichtungen | CHF | 40'359 | 33'529 | 22'236 |
| Gebäude | CHF | 487'788 | 443'696 | 389'363 |
| Ökonomiegebäude | CHF | 213'815 | 199'028 | 192'563 |
| Wohngebäude | CHF | 273'974 | 244'668 | 196'800 |
| Meliorationen, Wege | CHF | 6'006 | 4'763 | 3'794 |
| Boden | CHF | 164'956 | 112'263 | 60'406 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. C1)

Das Landgutvermögen wird in den Buchhaltungen der Referenzbetriebe zu Gesteungskosten aktiviert (Agroscope, 2014, S. 4-1). Bei Betriebsübergaben ist dies der Übernahme- bzw. Kaufpreis der Liegenschaft, zuzüglich der getätigten Investitionen und vermindert um die Abschreibungen. Investitionsbeiträge nach Strukturverbesserungsverordnung sind laut Wegleitung nicht aktivierbar. Die Abschreibungen erfolgen linear, die Abschreibungsdauer orientiert sich an der durchschnittlichen Nutzungsdauer.

er der Sachanlagen (Agroscope, 2014, S. 4-7-4-8). Da ein Grossteil der Betriebe innerhalb der Familie zum Ertragswert übergeben werden, fliesst dieser somit durch die Betriebsübernahmen in die Buchwerte der Referenzbetriebe ein. Hofer beschrieb diesen Kreislauf auch als „Teufelskreis“, da die durchschnittlichen Buchwerte dadurch immer weiter sinken (Hofer, 1981, S. 42; S. 109). Das Pächtervermögen wird bei Hofübernahmen separat bewertet (vgl. Abschnitt 3.2.1.6).

Das Landgutvermögen stellt im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 ca. 70 % der betrieblichen Aktiven der Referenzbetriebe dar, wovon die Wohn- und Ökonomiegebäude ca. drei Viertel ausmachen. Der niedrige Anteil des Bodens (zwischen 9 % in der Berg- und 16 % in der Talregion) an den Aktiven ist auf die tiefen Wertansätze in der Schätzungsanleitung für den Boden zurückzuführen (vgl. Abschnitt 4.2.6).

Abbildung 6 zeigt die regionale Entwicklung des Landgut- und Pächtervermögens der Referenzbetriebe des Schweizer Buchhaltungsnetzes in Schweizer Franken pro Betrieb zwischen den Jahren 2003 und 2014. Da die Stichprobe nicht in jedem Jahr dieselben Betriebe enthält, kommt es zu leichten Schwankungen der Mittelwerte.

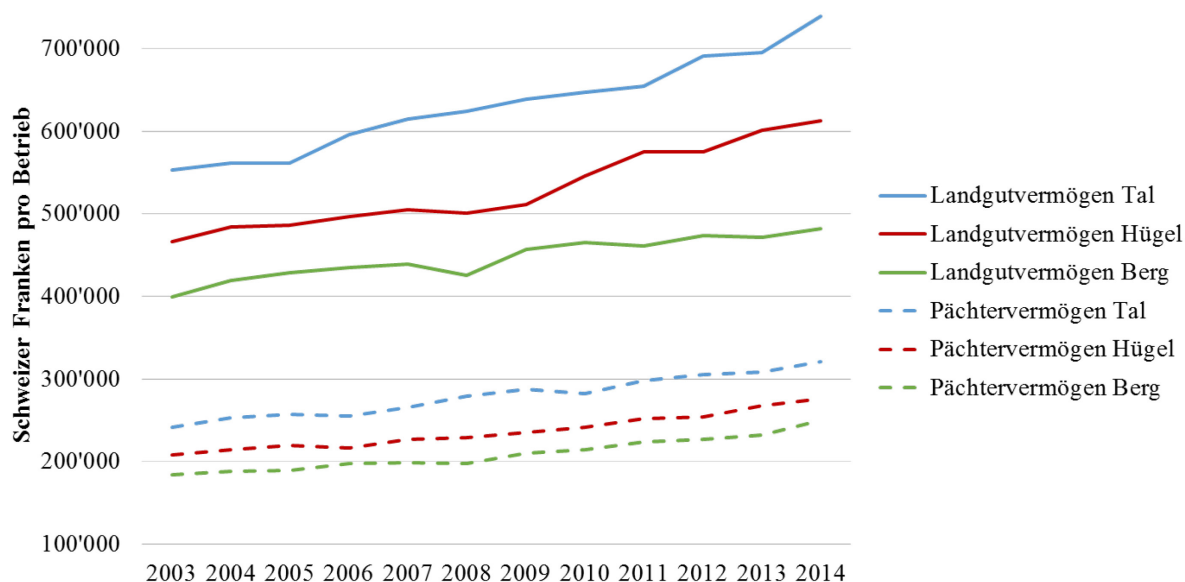


Abbildung 6: Mittlere Buchwerte des Landgut- und Pächtervermögens in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region von 2003 bis 2014 (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Das durchschnittliche Pächtervermögen je Betrieb stieg zwischen 2003 bis 2014 um jeweils 33 % in der Tal- und Hügelregion und um 36 % in der Bergregion. Das durchschnittliche Landgutvermögen pro Betrieb stieg um jeweils 34 %, 31 % und 21 % in der Tal-, Hügel- und Bergregion, das durchschnittliche jährliche Wachstum belief sich auf ca. 2.7 %, 2.5 % und 1.8 %¹. Der Anstieg des Landgutvermögens ist einerseits auf das Wachstum der Betriebe zurückzuführen: Die durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzfläche pro Betrieb nahm in dieser Zeit von 19.8 auf 23.9 ha (+21 %) in der Talregion, von 18.5 auf 21.0 ha (+14 %) in der Hügelregion und von 18.6 auf 22.0 ha (+19 %) in der Bergregion zu. Andererseits können wertvermehrnde Aufwendungen zu einem Anstieg der Buchwerte führen (Agroscope, 2014, S. 4-2-4-3). Werterhaltende Reparaturen und Unterhalt werden als Kosten erfasst und sind nicht aktivierbar (die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen basiert auf steuerlichen Richtlinien der Kantone, von denen allerdings abgewichen werden kann).

Die Veränderung der durchschnittlichen Zusammensetzung des Landgutvermögens pro Betrieb zwischen den Jahren 2003 und 2014 ist in Abbildung 7 zu sehen. Durch das überproportionale Wachstum der Buchwerte des Bodens und der festen Einrichtungen, Meliorationen, Wege und Dauerkulturen stiegen deren Anteile am gesamten Landgutvermögen, während der Anteil des Wohnhauses konstant blieb und der Anteil der Wirtschaftsgebäude am Landgutvermögen sank.

¹ Für die Prognosen im Rahmen der letzten Revision der Schätzungsanleitung wurde von einem zukünftigen jährlichen Wachstum des Landgutvermögens von 2.5 % in der Talregion, 2.2 % in der Hügelregion und 3.0 % in der Bergregion ausgegangen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 184-186).

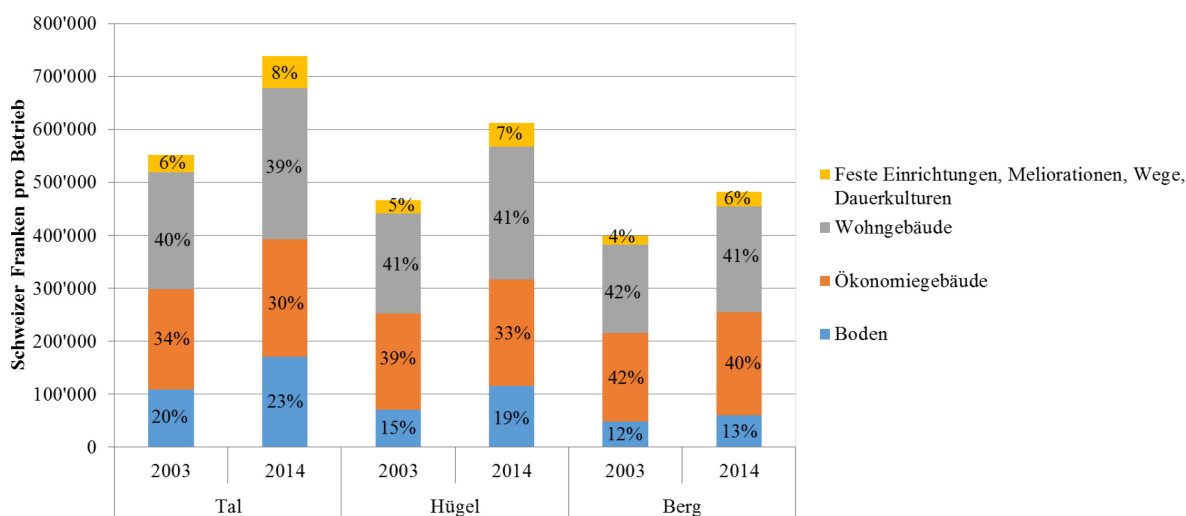


Abbildung 7: Zusammensetzung des durchschnittlichen Buchwerts des Landgutvermögens absolut und prozentual im Jahr 2003 und 2014 nach Region (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Abbildung 8 zeigt die regionale Entwicklung des Landgut- und Pächtervermögens in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Landgutvermögen pro Hektar stieg in der Tal- und Hügelregion um ca. 13 %, in der Bergregion bleibt es hingegen quasi unverändert. Das Pächtervermögen je Hektar stieg zwischen 10 % und 17 % je nach Region.

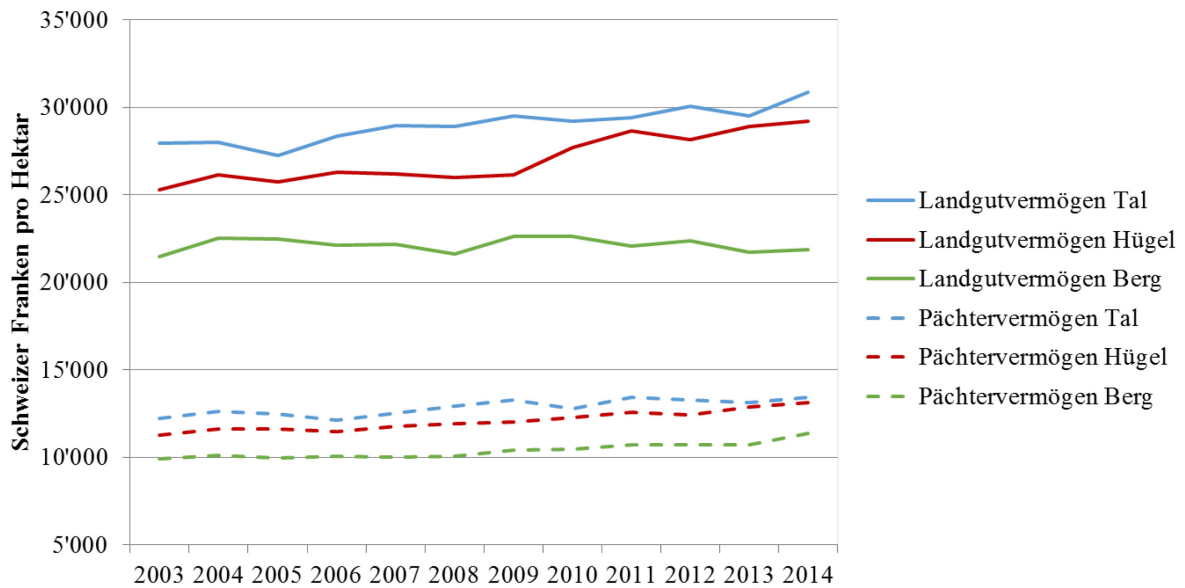


Abbildung 8: Mittlere Buchwerte des Landgut- und Pächtervermögens in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region von 2003 bis 2014 (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Abbildung 9 zeigt die mittleren Buchwerte verschiedener Kategorien des Landgutvermögens je Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche nach Region in der Periode von 2003 bis 2014.

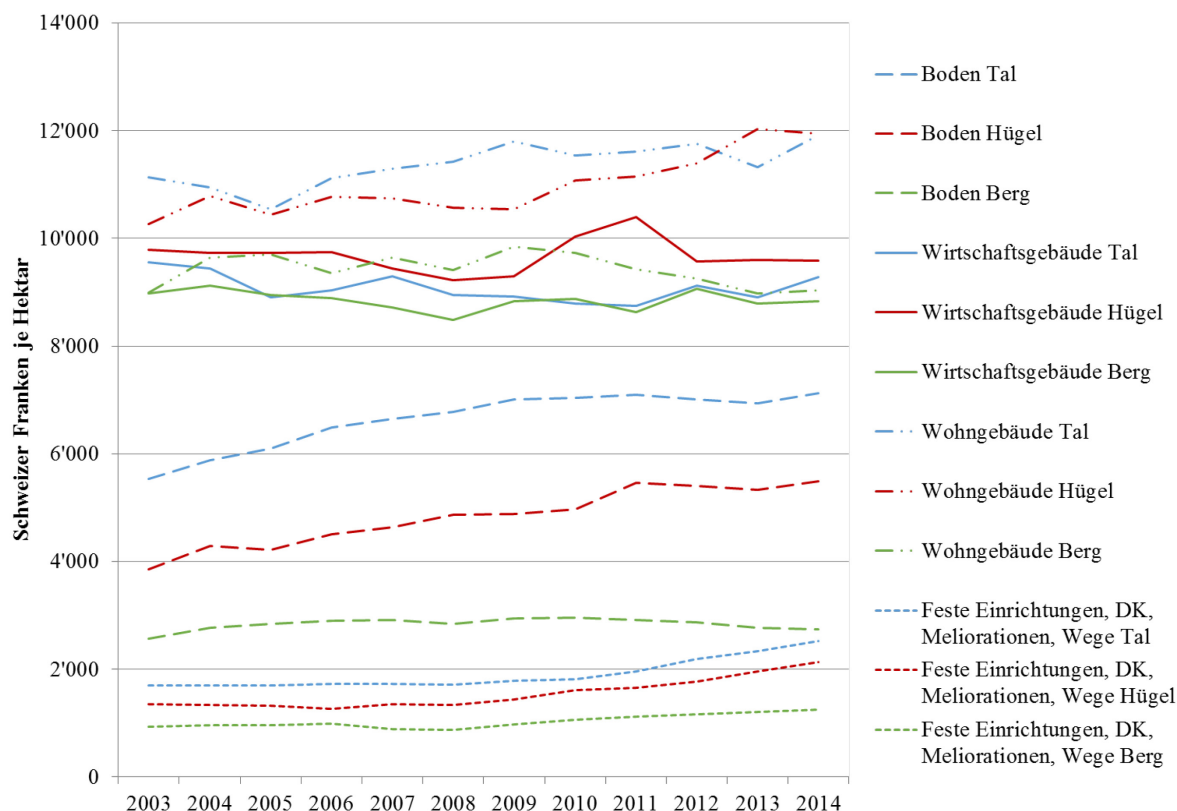


Abbildung 9: Mittlere Buchwerte des Landgutvermögens in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region und Kategorien (Boden; Wirtschaftsgebäude; Wohngebäude; feste Einrichtungen, Dauerkulturen, Meliorationen, Wege) von 2003 bis 2014 (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Das stärkste Wachstum zwischen 2003 bis 2014 je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche verzeichneten die Buchwerte der Kategorie „Feste Einrichtungen, Meliorationen, Wege und Dauerkulturen“ (ca. 49 %, 58 % und 34 % in der Tal-, Hügel- und Bergregion) und des Bodens (jeweils 29 %, 43 % und 7 %). Der starke Anstieg der ersten Kategorie spricht für vermehrte Investitionen in feste Einrichtungen wie z.B. automatische Melk- und Futterungssysteme. Steigende Bodenpreise in der Tal- und Hügelregion oder auch die vermehrte Übernahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche zum doppelten Ertragswert nach Art. 21 BGG (vgl. Abschnitt 3.2.2) könnten die steigenden mittleren Buchwerte der landwirtschaftlichen Nutzfläche pro Hektar in der Tal- und Hügelregion erklären. In der Bergregion sind die Buchwerte je Hektar hingegen

nur wenig gestiegen, was dafür spricht, dass der Boden dort seltener zu Preisen über dem landwirtschaftlichen Ertragswert übernommen wird.

Die Buchwerte der Wirtschaftsgebäude je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche sind zwischen 2003 und 2014 in allen Regionen ungefähr konstant geblieben bzw. leicht gesunken (im Mittel -2 %). Die Buchwerte der Wohngebäude je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche sind in der Tal- und Hügelregion um jeweils 7 % und 16 % gestiegen und in der Bergregion insgesamt konstant geblieben. Dort spiegeln sich die Investitionen in Wohngebäude nicht in den Buchwerten wider, weil sie wahrscheinlich durch Investitionshilfen finanziert wurden.

Abbildung 9 zeigt auch, dass sich die Buchwerte je Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche regional besonders stark beim Boden und bei den Wohngebäuden voneinander unterscheiden. Dies spricht für eine starke regionale Differenzierung der Wertansätze der Schätzungsanleitung insbesondere bei diesen zwei Kategorien des Landgutvermögens.

4.2.5.3 Zinsanspruch des Landguts

Für die Berechnung „Zinsanspruch des Landguts“ wurden bisher alle Referenzbetriebe, sowohl Pächterbetriebe (Betriebe, die von einem Pächter bewirtschaftet werden) als auch Eigentümerbetriebe, verwendet (Hofer, 1981, S. 134). Dies wurde in der letzten Revision angepasst: Seitdem wird die Landgutsrente nur noch von den Eigentümerbetrieben (also Betriebe, die vom Eigentümer bewirtschaftet werden) abgeleitet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 21). Dies ist auch sinnvoll, da nur Eigentümerbetriebe zum Ertragswert bewertet werden.

Die Soll-Verzinsung des Landgutvermögens wurde bis 2003 auf der Basis des Hypothekenzinssatzes ermittelt. Dieser diente 1979 auch der Berechnung der Eigenkapitalkosten in der Kostenrechnung (Hofer, 1981, S. 135)¹. Seit der letzten Revision wird der Zinsanspruch des Landguts anhand des gewichteten Kapitalkostensatzes ermittelt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 229).

¹ Inzwischen wird der durchschnittliche jährliche Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen als Opportunitätskostenansatz für das Eigenkapital verwendet (vgl. auch Abschnitt 3.1.3.4).

4.2.5.4 Korrekturfaktor

Für die Ermittlung des Wertniveaus wird der „Zinsanspruch des Landguts“ mit dem Anteil des „Ist-Betriebseinkommens“ am „Soll-Betriebseinkommen“ multipliziert (vgl. Formel 17). Dieser Anteil wurde bei Einführung der Methode von der damaligen Expertengruppe als Korrekturfaktor angesehen, der „das richtige Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Lage und Wertmeinung [herstellt]“ (Hofer, 1981, S. 152).

Das Ist-Betriebseinkommen entspricht dem Rohertrag bzw. der Rohleistung abzüglich der Sachkosten; das Soll-Betriebseinkommen ist jenes Betriebseinkommen, das alle Kosten, inklusive die Opportunitätskosten der betriebseigenen Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital inklusive Boden) deckt. Aus investitionstheoretischer Sicht sollte ein Betrieb mindestens das Soll-Betriebseinkommen erwirtschaften, damit sich seine Übernahme lohnt.

Die Opportunitätskosten der betriebseigenen Produktionsfaktoren setzen sich aus der Verzinsung des Eigenkapitals und der Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte zu Marktpreisen zusammen. Bis zur letzten Revision wurden die Opportunitätskosten des Kapitals anhand der Rendite zehnjähriger Bundesobligationen und jene der Arbeit anhand des Vergleichslohns gemessen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 27; vgl. auch Abschnitt 3.1.3.4)¹. Der Vergleichslohn stellt den Median der Brutto-Löhne im Industrie- und Dienstleistungssektor dar und wird auf der Basis der Lohnstrukturerhebung und des Lohnindex des Bundesamtes für Statistik (BFS) berechnet (Art. 6 Nachhaltigkeitsverordnung). Er lag im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 zwischen CHF 74'265.- in der Tal- und 63'757.- in der Bergregion (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung). Abbildung 10 zeigt das Ist- und Soll-Betriebseinkommen und dessen Zusammensetzung in der Tal-, Hügel- und Bergregion im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 der Referenzbetriebe. Der Anteil des Ist- am Soll-Betriebseinkommen liegt bei jeweils 0.87, 0.76 und 0.62.

¹ Bei Hofer (1981) wurde noch der so genannte Paritätslohn verwendet (S. 37): Dieser setzte sich aus einem Grundlohn und einem Zuschlag von 2 % des Rohertrags für den Betriebsleiter zusammen. Der Grundlohn wurde anhand von Löhnen in Gemeinden mit weniger als 10'000 Einwohnern ermittelt.

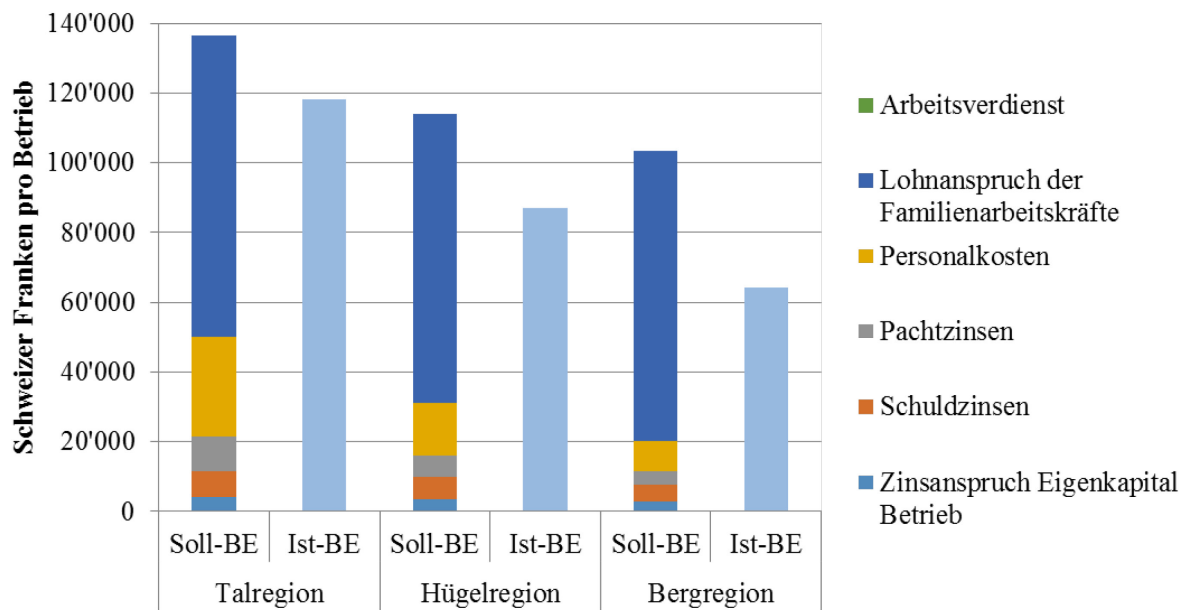


Abbildung 10: Soll-Betriebseinkommen („Soll-BE“) und Ist-Betriebseinkommen („Ist-BE“) nach Region (Durchschnitt der Jahre 2012-2014) (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Während die Entlohnung der fremden Produktionsfaktoren (Schuldzinsen, Pachtzinsen und Personalkosten) maximal 34 % des „Soll-Betriebseinkommens“ umfasst, stellt der Lohnanspruch der Familienarbeitskräfte gemessen anhand des Vergleichslohns allein mit jeweils 63 %, 73 % und 80 % in der Tal-, Hügel- und Bergregion den mit Abstand grössten Anteil der kalkulatorischen Kosten der Betriebe des Testbetriebsnetzes dar. Seit 1979 war der Anteil des Betriebseinkommens am Soll-Betriebseinkommen im Durchschnitt der jeweiligen Bemessungsperiode immer kleiner als eins (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 19; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 15-16; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 184-186), wie in Tabelle 26 zu sehen ist.

Da der Vergleichslohn im Mittel nicht aus dem landwirtschaftlichen Einkommen finanziert werden kann, wird seit der letzten Revision anstatt des Vergleichslohns der „Soll-Cashflow“, definiert als Summe aus Investitionen und Einlagen in die Säule 2b/3a (Altersvorsorge), verwendet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 21-22; Schätzungsanleitung, 2018, S. 13). In der Periode von 2009 bis 2014 liegt dieser ca. CHF 7'500.- unter dem Vergleichslohn, wodurch der Korrekturfaktor und der mittlere Ertragswert steigen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 21-22).

Tabelle 26: Korrekturfaktor für die Landgutsrente nach Schätzungsanleitung und Region seit 1979

| Schätzungsanleitung | 1979 | 1986 | 1995 | 2003 | 2018 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Geltungsdauer | 1979- 1986 | 1986- 1995 | 1995- 2004 | 2004- 2018 | ab 2018 |
| Bemessungsperiode | 1969- 1976 | 1977- 1984 | 1993- 2000 | 1994- 2010 | 2009- 2024 |
| Korrekturfaktor | | | | | |
| Talgebiet/-region | 0.92 | 0.94 | 0.64 | 0.74 | 0.87 |
| Hügelregion | / | / | / | 0.67 | 0.87 |
| Berggebiet/-region | 0.67 | 0.70 | 0.50 | 0.56 | 0.87 |

Anmerkungen: Die Berechnung des Korrekturfaktors wurde 2018 angepasst.
 Region: Tal- und Berggebiet bis 2002, Tal-, Hügel- und Bergregion seit 2003.
 Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003, 2018)

4.2.5.5 Bemessungsperiode

Die Bemessungsperiode für die Landgutsrente und den Diskontierungszins wurde bei jeder Revision der Schätzungsanleitung neu festgelegt. Bei Einführung der Methode und während der ersten Revision im Jahr 1985 umfasste sie acht Jahre aus der Vergangenheit. Während der zweiten Revision hätte die Verwendung von Vergangenheitsdaten zu einer Erhöhung der Wertansätze von 18 % geführt, was die damalige Arbeitsgruppe als „angesichts der Zukunftsaussichten der Landwirtschaft [...] nicht verantwortbar“ betrachtete (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 13-14). Sie schlug eine Bemessungsperiode vor, die sowohl Vergangenheits- als auch Zukunftsdaten enthielt. Das Bundesamt für Landwirtschaft entschied jedoch „angesichts der schwierigen Lage der Landwirtschaft“ allein Prognosewerte (1993-2000) für die Bestimmung des Wertniveaus zu berücksichtigen, was ein unverändertes Wertniveau zur Folge hatte (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 18). Im Jahr 2003 wurde die Bemessungsperiode auf 14 Jahre, die sowohl Vergangenheitsdaten als auch Prognosen beinhaltete, ausgedehnt. Dafür standen die Buchhaltungsdaten der Jahre 1994 bis 2001 zur Verfügung, welche um eine Trendschätzung für die Jahre 2002 bis 2007 und um eine Prognose auf der Basis des Modells SILAS (Sektorales Informations- und Prognosesystem für die Landwirtschaft Schweiz) für die Jahre von 2008 bis 2010 ergänzt wurden

(Schätzungsanleitung, 2003, S. 12). Für die Anleitung 2018 wurden Buchhaltungsdaten von 2009 bis 2014 und prognostizierte Daten von 2015 bis 2024 verwendet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 19).

4.2.5.6 Diskontierungszins

Art. 10 Abs. 1 BGGB legt als Zinssatz für die Diskontierung der Landgutsrente den durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der Bemessungsperiode fest.

Tabelle 27 zeigt die Bemessungsperioden und die darauf basierenden Diskontierungssätze seit 1979 (Hofer, 1981, S. 182; Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 23; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 13; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 184; Art. 3 Abs. 3 VBB) sowie die mittleren Landgutsrenten in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Tal- und Berggebiet bis 2002 bzw. in der Tal-, Hügel- und Bergregion ab 2003 (Hofer, 1981, S. 149; Studienkommission Ertragswert, 1986, S. 25; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 15-16; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 184-186).

In der letzten Revision wurde die Berechnung des Diskontierungszinses angepasst; dieser wird neu als gewichteter Kapitalkostensatz (vgl. Abschnitt 2.4.2.2) ermittelt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 36-37).

Tabelle 27: Bemessungsperiode, mittlerer Diskontierungszins und mittlere Landgutsrente in Schweizer Franken pro Hektar nach Region seit 1979

| Schätzungsanleitung | 1979- 1986 | 1986- 1995 | 1995- 2004 | 2004- 2018 | ab 2018 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bemessungsperiode | 1969- 1976 | 1977- 1984 | 1993- 2000 | 1994- 2010 | 2009- 2024 |
| Diskontierungszinssatz ³ | 5.5 % | 5.1 % | 6.0 % | 4.41 % | 4.24 % |
| Landgutsrente ¹ | | | | | |
| Talgebiet/-region ² | 561 | 727 | 966 | 1'160 | 1'253 |
| Hügelregion ² | - | - | - | 899 | 1'136 |
| Berggebiet/-region ² | 275 | 395 | 559 | 605 | 807 |

Anmerkungen:

¹ Ab 1986: inklusive Feldinventar und Raufuttervorräte, ab 2003 ohne Raufuttervorräte und Milchkontingente. Ab 2018 Rohleistung anstatt Rohertrag und Einbezug des Barwerts der Pachtzinsen beim Landgutvermögen.

² Tal- und Berggebiet bis 2002, Tal-, Hügel- und Bergregion seit 2003.

³ Ab 2018: gewichteter Kapitalkostensatz anstatt Zinssatz für erste Hypotheken.

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003, 2018)

4.2.5.7 Mittlerer Ertragswert („Wertniveau“) seit 1979

Tabelle 28 zeigt die Entwicklung des Wertniveaus seit 1979 nach Region. Die Hügelregion wurde im Jahr 2002 mit der Erneuerung der methodischen Grundlagen der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten eingeführt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 39).

Tabelle 28: Mittlerer Ertragswert nach Region in Schweizer Franken pro Hektar seit 1979

| Schätzungsanleitung | 1979 | 1986 | 1995 | 2004 | 2018 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mittlerer Ertragswert | | | | | |
| Talgebiet/-region | 10'200 | 14'257 | 14'257 | 24'388 | 26'550 |
| Hügelregion | - | - | - | 18'975 | 23'813 |
| Berggebiet/-region | 5'000 | 7'737 | 7'737 | 12'767 | 16'724 |

Anmerkung: Tal- und Berggebiet bis 2002, Tal-, Hügel- und Berggebiet seit 2003

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003, 2018)

4.2.6 Aufteilung des mittleren Ertragswerts

Bei Anwendung der Schätzungsanleitung soll das aus den Buchhaltungsdaten berechnete durchschnittliche Wertniveau in der jeweiligen Region (vgl. Tabelle 28) resultieren (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 11). Dazu wird das Wertniveau im Tal auf die verschiedenen Betriebsbestandteile aufgeteilt. Bei Einführung der Methode wurde dafür eine Umfrage zu den Flächen und Gebäuden der Betriebe des Buchhaltungsnetzes durchgeführt. Der durchschnittliche Landwirtschaftsbetrieb im Talgebiet sah bei Hofer (1981, S. 264-266) folgendermassen aus:

Tabelle 29: Durchschnittlicher Landwirtschaftsbetrieb im Talgebiet bei Hofer

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Zuchtschweine | 1.7 Stück |
| Mastschweine | 9.5 Stück |
| Geflügel | 14 Stück |
| Rindvieh | 24 Grossviehplätze (GVP) |
| Traktorgarage | 15 m ² |
| Remise | 80 m ² |
| Schopf | 40 m ² |
| Lagerraum | 40 m ² |
| Garagen, Remisen, Lagerräume | 15 m ² |
| Wohnhaus | 8.9 Raumeinheiten (RE) |
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | 16.96 ha |

Quelle: in Anlehnung an Hofer (1981, S. 264-266)

Bei Hofer (1981, S. 212) wurde zunächst der Wert der Ökonomiegebäude ohne die Milchviehställe sowie der Wert des landwirtschaftlichen Wohnhauses bestimmt und vom Wertniveau abgezogen. Der Rest wurde auf den Boden und die Milchviehställe verteilt.

4.2.6.1 Wirtschaftsgebäude ausser Milchviehställe

Die Mittelwerte für Wirtschaftsgebäude ausser Milchviehställe wurde von Baukosten abgeleitet (vgl. Abschnitt 4.2.2.2). Für den Durchschnittsbetrieb wurden Annahmen über den vorhandenen Stallraum („Platzbedarf“), die Ausstattung und die Restnutzungsdauer der Gebäude (Mietwert und Kapitalisierungszins), wie in Tabelle 30 dargestellt, getroffen (Hofer, 1981, S. 344).

Tabelle 30: Bewertung der Nebengebäude, der Autogarage und Pflanzen¹ des durchschnittlichen Normalbetriebs im Talgebiet bei Hofer (1981)

| Bewertungs- gegenstand | Tier- be- stand | Platz- be- darf | Flä- che total | Miet- wert | Miet- wert total | Kapi- tali- sie- rungs satz | Er- trags- wert |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| | Stück | m ² / Stück | m ² | CHF / m ² | CHF | % | CHF |
| Zuchtschweinestall | 1.7 | 10 | 17 | 10 | 170 | 11.0 | 1'545 |
| Mastschweinestall | 9.5 | 1.5 | 14.25 | 10 | 142.5 | 11.0 | 1'295 |
| Geflügelstall | 14 | 0.5 | 7 | 7 | 49 | 11.0 | 445 |
| Traktorgarage | | | 15 | 9 | 135 | 8.6 | 1'570 |
| Remise | | | 80 | 6 | 480 | 8.6 | 5'581 |
| Schopf | | | 40 | 5 | 200 | 10.5 | 1'905 |
| Lagerraum | | | 40 | 3 | 120 | 10.5 | 1'143 |
| Autogarage | | | 15 | 14 | 210 | 8.1 | 2'593 |
| Pflanzen ¹ | | | | | | | 1'000 |

¹ Damit ist das Feldinventar gemeint.

Quelle: in Anlehnung an Hofer (1981, S. 264)

4.2.6.2 Landwirtschaftlicher Wohnraum

Das zum Landwirtschaftsbetrieb gehörende Wohnhaus wurde bei Hofer zu Marktmietzinsen bewertet (1981, S. 267-268). Dafür wurden die im Rahmen der Volkszählung 1970 erhobenen Mietzinsen von Gemeinden mit weniger als 5'000 Einwohnern verwendet. Der Mietzins wurde anhand eines Index für Wohnungsmieten auf die Bemessungsperiode (1969-1976) umgerechnet und aufgrund der schlechten Verkehrslage der Bauernhäuser um 20 % reduziert. Der so ermittelte Mietwert pro Raumeinheit wurde auf das Wohnhaus des Durchschnittsbetriebs angewendet. Der Kapitalisierungszins betrug unter der Annahme einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und mittleren Unterhaltskosten 8.1 %. Der Ertragswert entsprach somit CHF 5'778.- je Raumeinheit und CHF 51'420.- für das durchschnittliche Wohnhaus, bestehend aus 8.9 Raumeinheiten.

Für die Punktierung des Wohnhauses lagen Informationen von ca. 50 % der Buchhaltungsbetriebe in der Grössenklasse 10 bis 20 Hektar aus einer Umfrage des Jahres

1974 vor (Hofer, 1981, S. 340). Bei fehlenden Angaben wurden Annahmen über die Ausstattung getroffen. Die Punktierung des Wohnhauses des Durchschnittsbetriebs ergab 105 Punkte (Hofer, 1981, S. 348). Bei einem durchschnittlichen Mietwert von CHF 468.- resultierte damit ein mittlerer Umrechnungsfaktor von CHF 4.45 pro Punkt und Raumeinheit. Dieser Ansatz wurde bei der Grössenkatgorie des Durchschnittsbetriebs (16-20 ha) eingesetzt. Die Verkehrslage wird beim Wohnhaus über zusätzliche Punkte in der Schätzungsanleitung berücksichtigt.

Tabelle 31: Umrechnungsansätze (Auszug) der Raumeinheiten in Mietwerte in CHF pro Punkt und Raumeinheit (RE)

| Betriebsgrösse inkl. Pachtland | | |
|----------------------------------|--|----------------------------|
| Talgebiet ha LN, normalisiert | Berg- und Hügelgebiet GVE, normalisiert | Ansatz CHF/Punkt und RE |
| < 5 | < 12 | 2.90 |
| 5-7 | 12-15 | 3.20 |
| ... | ... | ... |
| 16-20 | 32-40 | 4.45 |
| ... | ... | ... |

Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung (1979, S. 35)

4.2.6.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche und Milchviehstall

Der verbleibende Rest des Wertniveaus wurde auf die Betriebsbestandteile „Milchviehstall“ und „Boden“ aufgeteilt. Schon bei der Einführung der Methode stellte diese Aufteilung allerdings „ein grundsätzliches Problem“ dar (Hofer, 1981, S. 260): „Eine theoretische Herleitung für die Aufteilung des nach Abzug des Wohnhauses verbleibenden Ertragswertes auf Boden und Ökonomiegebäude wurde nicht gefunden“; der durchschnittliche Ertragswertansatz für einen Hektar Boden im Talgebiet wurde daher aufgrund von agrarpolitischen Überlegungen auf „den niedrigsten noch vertretbaren Wert“ von CHF 4'000.- festgelegt (Hofer, 1981, S. 268-269). Bei einer Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche über die Bemessungsperiode von 16.96 ha ergab dies einen Wert von insgesamt CHF 67'840.- für den Boden des Durchschnittsbetriebs. Mit der Festlegung des mittleren Wertansatzes für den Boden war der mittlere Ansatz für

den Milchviehstall automatisch festgesetzt. Tabelle 32 fasst die Aufteilung des Wertniveaus und die Herleitung der Wertansätze bei Einführung der Methode zusammen.

Tabelle 32: Bestandteile des Wertniveaus des Normalbetriebs im Talgebiet bei Hofer (1981)

| | Ertragswert in CHF / Einheit ¹ | Grösse | Ertragswert in CHF / Betrieb | Herleitung |
|------------------------------|---|----------|------------------------------|-----------------------------------|
| Landwirtschaftliches Gewerbe | 10'200 | 16.96 ha | 172'995 | Landgutsrente (Abschnitt 4.2.5.1) |
| Nebengebäude | | | 13'484 | Baukosten |
| Autogarage | | | 2'593 | (Abschnitt 4.2.6.1) |
| Pflanzen | | | 1'000 | |
| Wohnhaus | 5'778 | 8.9 RE | 51'420 | Mietzinsen (Abschnitt 4.2.6.2) |
| Boden | 4'000 | 16.96 ha | 67'840 | Von Expertenkommission festgelegt |
| Milchviehstall | 1'527 | 24 GVP | 36'658 | Restgrösse |

¹ Landwirtschaftliches Gewerbe und Boden: ha (inkl. Zupacht); Wohnhaus: RE; Rindviehscheune: GVP

Quelle: in Anlehnung an Hofer (1981, S. 269)

Für die Punktierung der Ackerfläche des Durchschnittsbetriebs wurde bei Hofer (1981, S. 279-280) von den mittleren Erträgen der Normalbetriebe (keine Spezialbetriebe) im Tal ausgegangen (vgl. auch Abschnitt 4.2.1.3). Die unbereinigte Punktzahl des Ackerlandes betrug 79 Punkte. Der Ertrag der Naturwiesen wurde auf 82 dt Trockensubstanz auf der Basis des Futtermittelsverzehrs pro GVE geschätzt (Hofer, 1981, S. 222). Die Umrechnung auf die Bodenpunktzahl, ausgehend von einer Bewertung der Kunstwiese mit 100 dt TS und 70 Punkten, ergab 57 Punkte für die Naturwiese. Für 50 % der Buchhaltungsbetriebe lagen Informationen über die Verkehrslage, die Hangneigung, die Parzellengrösse sowie die Distanz zu den Gebäuden vor (Hofer, 1981, S. 340). Auf dieser Grundlage wurden die Abzüge für den Durchschnittsbetrieb für die Ackerfläche und das Grünland festgesetzt. Der nach dem Anteil der Fläche (57 % Ackerfläche, 43 % Naturwiesen) des Durchschnittsbetriebs gewichtete Mittelwert der bereinigten

Punktzahlen ergab 63.34 Punkte bzw. CHF 63.- pro Punkt und Hektar. Diese Punktzahl wurde bei der Verkehrslage fünf und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 12.07 ha Eigenland eingesetzt (Hofer, 1981, S. 286-288), wie in Tabelle 33 zu sehen ist.

Tabelle 33: Umrechnungsansätze (Auszug) der Bodenpunkte in Ertragswerte in CHF pro Punkt und ha

| Verkehrslage | ha landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Zupacht | | | | | | | |
|--------------|--|-----|-----|------|-------|-------|-------|------|
| | < 4 | 4-6 | 6-8 | 8-10 | 10-12 | 12-14 | 14-17 | > 17 |
| 6 | 44 | 48 | 53 | 58 | 63 | 67 | 72 | 77 |
| 5 | 41 | 45 | 50 | 54 | 59 | 63 | 67 | 72 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 1 | 29 | 33 | 36 | 39 | 42 | 45 | 49 | 52 |

Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung (1979, S. 35)

Die Differenzierung nach Verkehrslage wurde pauschal auf 7 % festgelegt (vertikale Differenzierung in Tabelle 33); die Differenzierung nach Betriebsgrösse, die später abgeschafft wurde, wurde durch den Abgleich von aus Buchhaltungsdaten berechneten Ertragswerten und den mit dem Standardwert berechneten Ertragswert hergestellt (Hofer, 1981, S. 284-285).

Die Punktierung der Milchviehscheune mit 24 Grossviehplätzen ergab 57 Punkte (Hofer, 1981, S. 350). Man ging von einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem mittleren Zustand der Gebäude aus, was damals einem Kapitalisierungszinssatz von 9.9 % entsprach. Der mittlere Mietwert entsprach somit CHF 151.- pro Grossviehplatz und CHF 2.65.- pro Grossviehplatz und Punkt. Dieser Mittelwert wurde in der Schätzungsanleitung bei Verkehrslage 5 eingesetzt (vgl. Tabelle 34).

Tabelle 34: Umrechnungsansätze (Auszug) der Grossviehplätze (GVP) in Mietwerte in CHF pro Punkt und GVP

| Verkehrslage | Auf dem Betrieb insgesamt bewerteter Stallraum in GVP | | | | | | | |
|--------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | < 11 | 11-13 | 13-17 | 17-20 | 20-23 | 23-27 | 27-31 | > 31 |
| 6 | 1.85 | 2.05 | 2.25 | 2.45 | 2.65 | 2.85 | 3.05 | 3.25 |
| 5 | 1.70 | 1.90 | 2.10 | 2.30 | 2.45 | 2.65 | 2.85 | 3.00 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 1 | 1.25 | 1.35 | 1.50 | 1.65 | 1.75 | 1.90 | 2.05 | 2.20 |

Quelle: in Anlehnung an die Schätzungsanleitung (1979, S. 52)

4.2.6.4 Entwicklung seit 1979

Abbildung 11 zeigt die Entwicklung des den Schätzungsanleitungen zugrunde liegenden mittleren Ertragswerts (Wertniveau) und die Anteile des Bodens, des Wohnhauses und des Milchviehstalls im Talgebiet bzw. der Talregion von 1979 bis 2018. Ab 2018 wird nur noch die Betriebsleiterwohnung zu den Wohnhäusern gezählt, so dass die Anteile nicht mehr vergleichbar sind. Daher wurde die letzte Revision nicht mehr in der Abbildung berücksichtigt.

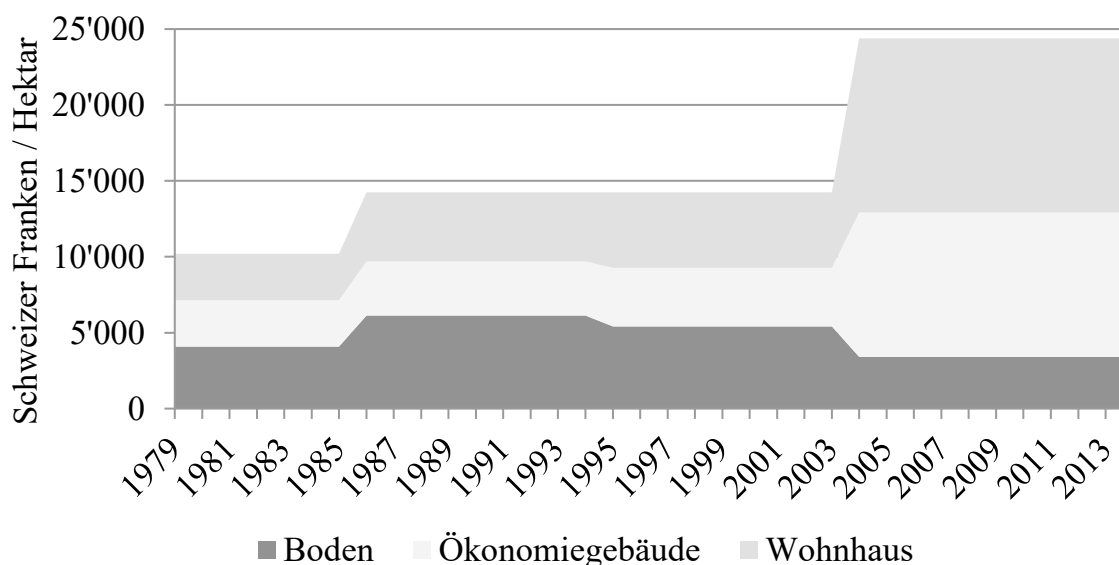


Abbildung 11: Anteile des Bodens, des Milchviehstalls und des Wohnhauses am mittleren Ertragswert seit 1979 im Talgebiet bzw. in der Talregion (Quelle: Hofer, 1981; Studienkommission Ertragswert, 1985; Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, 2003)

Während der ersten Revision der Schätzungsanleitung wurde ein um 24.3 % höheres Wertniveau aus den Buchhaltungsdaten des Testbetriebsnetzes berechnet (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 30). Die Expertenkommission einigte sich darauf, die Erhöhung proportional auf die Bestandteile Boden, Wohnhaus und Milchviehstall aufzuteilen. Die mittleren Bodenwerte wurden zudem um 2 % aufgrund der neu enthaltenen Raufutternvorräte aufgestockt. Die Punktierung des Wohnhauses und der Ökonomiegebäude basierte auf Umfrageergebnissen von ca. 1'400 Betrieben des Buchhaltungsnetzes aus dem Jahr 1982 (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 18; S. 175). Für den Boden wurden Informationen über die Erträge der Buchhaltungsbetriebe und vorhandene Angaben über die Neigung und Parzellierung verwendet (Studienkommission Ertragswert, 1985, S. 167). Die Punktierung des Durchschnittsbetriebs ergab 68 Punkte für den Boden, 103.1 Punkte für das Wohnhaus und 66.4 Punkte für den Milchviehstall. Die daraus resultierenden Umrechnungsansätze sind in Tabelle 35 enthalten.

Tabelle 35: Umrechnungsfaktoren auf der Basis des Wertniveaus und des punktierten Durchschnittsbetriebs für den landwirtschaftlichen Wohnraum (Wohnhaus), den Boden und den Milchviehstall seit 1979

| Anleitung | Bestandteile des Wertniveaus | Ertragswert in CHF / Einheit ¹ | Grösse in Einheiten ¹ | Zinssatz für Gebäude | Mietwert in CHF / Einheit ¹ | Anzahl Punkte | CHF / Punkt und Einheit ¹ |
|-----------|------------------------------|---|----------------------------------|----------------------|--|---------------|--------------------------------------|
| 1979 | Wohnhaus | 5'778 | 8.9 | 8.1 % | 468 | 105 | 4.45 |
| | Boden | 4'000 | 16.96 | - | - | 63.34 | 63 |
| | Milchviehstall | 1'527 | 24.0 | 9.9 % | 151 | 57 | 2.65 |
| 1986 | Wohnhaus | 6'952 | 10.71 | 8.09 % | 562 | 103.1 | 5.45 |
| | Boden | 5'466 | 18.26 | - | - | 68.0 | 80.39 |
| | Milchviehstall | 2'231 | 25.78 | 10.3 % | 230 | 66.4 | 3.46 |
| 1995 | Wohnhaus | - | - | - | - | - | 6.40 |
| | Boden | - | - | - | - | - | 67.53 |
| | Milchviehstall | - | - | 6.9 % | - | - | 3.46 |
| 2003 | Wohnhaus | - | - | - | - | - | 5.70 |
| | Boden | - | - | - | - | 63.3 | 63 |
| | Milchviehstall | 1'985 | - | 6.1 % | 105.60 | - | 2.95 ² |
| 2018 | Wohnhaus | - | - | 7.19 % | - | - | 6.40 |
| | Boden | - | - | - | - | 63.3 | 93 |
| | Milchviehstall | - | - | 7.69 % | 136.35 | - | - |

¹ Boden: ha; Wohnhaus: RE; Milchviehstall: GVP bis 1994, GVE ab 1995

² Dieser Ansatz ist im Detailbericht enthalten, wurde in der Schätzungsanleitung 2003 aber nicht eingesetzt.

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Hofer (1981), Studienkommission Ertragswert (1985), Arbeitsgruppe Ertragswert (1995, 2003, 2018)

Im Rahmen der zweiten Revision wurde das Wertniveau trotz der Berechnungen der Expertengruppe aufgrund eines Entscheids des Bundesamts für Landwirtschaft nicht angepasst. Wegen der sinkenden Ertragskraft der Landwirtschaft wurde jedoch eine Umverteilung des Wertanteils zugunsten des Wohnhauses und zulasten des Bodens vorgenommen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 1995, S. 19). Dies wurde mit der notwendigen Akzeptanz des Ertragswerts durch die Miterben begründet. Der neue Umrechnungsansatz des Wohnhauses entsprach dem Maximalansatz der Schätzungsanleitung 1985.

Während der dritten Revision wurde ein um 8.4 % höheres Wertniveau auf der Grundlage der Buchhaltungsdaten des Testbetriebsnetzes ermittelt, welches jedoch nach Abzug der Raufutternvorräte und Milchkontingente um 8.3 % tiefer lag. Der Wert des Milchkontingents entsprach 5.7 % des Wertniveaus. Dieses wurde „zur Hälfte [...] für eine Erhöhung des Wertanteils des Wohnhauses benutzt, die restliche Erhöhung [wurde] hälftig dem Boden und dem Milchviehstall bzw. dem Stall für raufutterverzehrende Nutztiere zugeschlagen“ (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 5). Für die Anpassung der Wertaufteilung wurde von den Ergebnissen einer Erhebung des Kantons Bern aus dem Jahr 2003 ausgegangen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 35).

Während der letzten Revision wurden wieder die Ergebnisse einer Erhebung des Kantons Berns verwendet, um die Veränderung der Wertaufteilung einzuschätzen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 58). Der Wertanstieg des mittleren Ertragswerts (Wohnhaus nur inklusive Betriebsleiterwohnung) von 14 % wurde in Anlehnung an die Erhebung aufgeteilt, „wobei der Anteil des Wohnhauses um 3 % erhöht und der Anteil des Bodens um 3 % reduziert wurde, damit die Verschiebung der Wertverteilung vom Wohnhaus auf den Boden nicht zu gross wurde“ (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 58).

5 Kritische Würdigung der landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung

5.1 Betriebswirtschaftliche Einordnung des mittleren Ertragswerts

5.1.1 Bewertete Einheit

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird durch die separate Bewertung der verschiedenen Vermögensbestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes ermittelt und entspricht damit grundsätzlich einer Einzelbewertungsmethode (Schätzungsanleitung, 2018, S. 21). Im Mittel soll die Summe der Werte der einzelnen Bestandteile dem mittleren Ertragswert („Wertniveau“) der jeweiligen Region (Tal-, Hügel- oder Bergregion) entsprechen. Dieses Wertniveau bezieht sich jedoch nur auf die immobilen Sachanlagen (Boden, Gebäude, feste Einrichtungen) und ist kein Ertragswert im bewertungstheoretischen Sinne. Es wird aus den Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes abgeleitet, um objektivierte Werte, die eine landesübliche Bewirtschaftung abbilden sollen, zu gewährleisten. Der landwirtschaftliche Ertragswert soll die Fähigkeiten des Betriebsleiters nicht beinhalten, weshalb einzelbetriebliche Buchhaltungsdaten bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden (Schätzungsanleitung, 2018, S. 14).

Der mittlere Ertragswert bezieht sich auf landwirtschaftliche Gewerbe. Das landwirtschaftliche Gewerbe ist ein Rechtsbegriff aus dem bürgerlichen Bodenrecht und stellt eine rechtlich-funktionale, keine wirtschaftliche Einheit dar (vgl. Abschnitt 3.1.2.5). Sie bietet die potenzielle Grundlage für einen Landwirtschaftsbetrieb. Grundsätzlich gehören Boden, Wirtschaftsgebäude und Wohnhaus dazu.

5.1.2 Ertragsgrösse

Um negative Ertragswert zu vermeiden, wird die Landgutsrente seit Hofer (1981) als Soll-Verzinsung des Landgutvermögens definiert. Sie entspricht entgegen ihrer ursprünglichen Bedeutung nicht einer Erfolgskennzahl, sondern einem aus Buchwerten des Landgutvermögens abgeleiteten Soll-Ertrag. Der landwirtschaftliche Ertragswert

kann daher den Mischverfahren zugeordnet werden (vgl. Abbildung 1). Da die Landgutsrente um einen Korrekturfaktor korrigiert wird (vgl. Abschnitt 4.2.5.4), handelt es sich genau genommen um ein Untergewinnverfahren.

5.1.3 Diskontierungszins

Der Diskontierungszins wurde durch die Arbeitsgruppe im Rahmen der letzten Revision der Schätzungsanleitung als WACC (vgl. Formel (11) in Abschnitt 2.4.2.2) berechnet und liegt ab 2018 bei 4.24 % (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 36). Dieser Zinssatz ist vergleichbar mit im landwirtschaftlichen Bereich verwendeten Zinssätzen in Deutschland (vgl. Abschnitt 6.2.2.3), aber deutlich tiefer als im ausserlandwirtschaftlichen Bereich. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (2018) schreibt z.B. für die Bewertung nicht notierter Unternehmen für die Ermittlung der Vermögenssteuer einen Zinssatz von 7 % für das Steuerjahr 2017 vor.

Für die Ermittlung der Eigenkapitalkosten wurde von der Expertengruppe zuletzt das CAPM verwendet (vgl. Formel (6) in Abschnitt 2.4.1.2). Für dieses Modell werden der risikolose Zinssatz, die Marktrendite und der Beta-Faktor benötigt. Für die Ermittlung des risikolosen Zinssatzes wurde ein historischer Mittelwert des Zinssatzes für Bundesobligationen mit einem Kassazinssatz gemischt. Das Ergebnis liegt bei 1.95 % (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 42). Die Verwendung eines historischen Mittelwerts für den risikolosen Zinssatzes wird in der Praxis aufgrund des tiefen Zinsniveaus zwar diskutiert, ist jedoch im Hinblick auf das Stichtagsprinzip der Unternehmensbewertung kritisch zu betrachten (Meitner & Streitferdt, 2015, S. 598). Durchschnittszinssätze sind zudem aus theoretischer Sicht grundsätzlich problematisch, da "sie eine Aggregation von prinzipiell nicht aggregierbaren Daten beinhalten und manipulationsanfällig sind" (Meitner & Streitferdt, 2015, S. 618). Hier wurde der historische Durchschnittszins von Bundesobligationen zudem mit einem Kassazinssatz mit einer Laufzeit von zehn Jahren gemischt und mit zehn Jahren gewichtet, obwohl der Kassazinssatz die Verzinsung in zehn Jahren und nicht eine jährliche Verzinsung über die Dauer von zehn Jahren ausdrückt. Eine Alternative wäre gewesen, direkt einen schon veröffentlichten Zinssatz zu verwenden, wie beispielsweise jenen, der auf einer Umfrage der KPMG basiert und im Jahr 2015 bei 1.3 % lag (KPMG, 2016, S. 24).

Für die Bestimmung der Rendite des Marktportfolios verwendete die Arbeitsgruppe den Swiss Performance Index (SPI) von September 1991 bis August 2016 (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 42). Die Brutto-Rendite wurde auf 6.99 % geschätzt, die Netto-Rendite (Brutto-Rendite abzüglich einer Pauschale von 1.5 % für Gebühren) auf 5.49 % (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 43). Die Marktrisikoprämie entsprach damit 3.54 %. Die Arbeitsgruppe nahm ein Beta von 1.0 für die Landwirtschaft an, da diese im Vergleich zum Markt keinem grösseren Risiko ausgesetzt sei (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 44). Damit liegt der berechnete Eigenkapitalkostensatz bei 5.49 %. Für den Beta-Faktor hätte man alternativ den von Damodaran auf seiner Homepage veröffentlichten Beta-Faktor von 0.74 für die Landwirtschaft verwenden können (Damodaran, 2018).

Der langfristige Fremdkapitalkostensatz wurde anhand des Zinssatzes für erste Hypotheken (Mittelwert der Jahre 1992 bis 2008), des Hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (Mittelwert der Jahre 2008 bis 2016: 3.62 %) und des Zinssatzes für zehnjährige Festhypotheken von 2016 bis 2017 (1.63%) abgeleitet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 40). Der historische Mittelwert und der aktuelle Wert für Festhypotheken wurden mit jeweils 25 und 10 gewichtet (Ergebnis: 3.05 %). Die Verwendung von historischen Durchschnittszinssätzen und die Mischung verschiedener Zinssätze und Gewichtungen mit unterschiedlichen Laufzeiten wurden soeben schon kritisch kommentiert.

Der WACC-Ansatz geht von eigenfinanzierten Zahlungsmittelüberschüssen aus, d.h. es wird ein unverschuldetes Unternehmen unterstellt. Die Steuervorteile, die durch eine Verschuldung zustande kommen, werden im Diskontierungssatz (WACC) berücksichtigt (vgl. Formel (11) auf Seite 23). Für den Steuersatz ging die Arbeitsgruppe von einem Satz von 15 % aus, abgeleitet von dem im Durchschnitt gezahlten Sozialversicherungen und Steuern der Betriebe des Buchhaltungsnetzes (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 40). Da die landwirtschaftlichen Betriebe grösstenteils Einzelunternehmen sind, handelt es sich hier um persönliche Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuern). Der Einbezug der Sozialversicherungen entspricht nicht der Theorie, da der Verschuldungsgrad keinen Einfluss auf die Höhe der Sozialversicherungen hat.

Die mittleren Anteile des Eigen- und Fremdkapitals wurden aus den Buchhaltungsdaten des Testbetriebsnetzes (Jahre 2009 bis 2014) berechnet. Dabei wurden die Pachtzinsen zu den Fremdkapitalkosten und die kapitalisierten Pachtzinsen zum Fremdkapital gezählt, wie von Damodaran (2006, S. 72) empfohlen (zit. nach Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 37). Dafür wurden die im Durchschnitt der Periode 2009 bis 2014 gezahlten Pachtzinsen für 25 Jahre mit dem langfristigen Fremdkapitalkostensatz von 3.05 % (siehe oben) diskontiert (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 38). Im Gegensatz zur Landgutsrente wurden bei den Pachtzinsen keine Prognosen einbezogen.

Das Resultat für den gewichtete Kapitalkostensatz ist 4.24 % (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 44).

5.1.4 Bemessungsperiode und Kapitalisierung

Bis zur letzten Revision wurde die durchschnittliche Landgutsrente anhand der Formel für unendliche Renten kapitalisiert (vgl. Abschnitt 4.2.5). In der letzten Revision wurden die verschiedenen Bestandteile der Landgutsrente (Boden, Ökonomiegebäude, Dauerkulturen, Meliorationen und Wege, feste Einrichtungen) separat und mit unterschiedlichen Nutzungsdauern diskontiert (vgl. Formel 15): unendlich für den Boden, 40 Jahre für Ökonomiegebäude, 70 Jahre für die Betriebsleiterwohnung, 20 Jahre für Dauerkulturen, Meliorationen, Wege und feste Einrichtungen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 45-46). Eine Begründung für die Verwendung begrenzter Nutzungsdauern fehlt und ist in der Bewertungspraxis eher unüblich, da im Normalfall von einer (theoretisch unendlichen) Fortführung des Unternehmens ausgegangen wird. Gerade beim landwirtschaftlichen Ertragswert, der dazu dient, dass landwirtschaftliche Betriebe langfristig erhalten und weitergeführt werden, ist diese Regelung nicht nachvollziehbar. Durch die Verwendung von verschiedenen Nutzungsdauern ist zudem die Laufzeitäquivalenz zwischen den Nennern und Zählern (vgl. Formel 15) nicht mehr gegeben, da alle Bestandteile des Landgutvermögens mit demselben Zinssatz diskontiert werden.

5.2 Differenzierung der Wertansätze

5.2.1 Aufteilung des Wertniveaus

Die Höhe der mittleren Wertansätze für einen Teil der Betriebsbestandteile (Boden, Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlicher Wohnraum) wurde bei Hofer (1981) durch die Aufteilung des Wertniveaus in der Talregion auf die verschiedenen Betriebsbestandteile festgelegt. Diese Aufteilung, insbesondere zwischen Wirtschaftsgebäuden und Boden, war von Beginn an nicht wissenschaftlich begründet (vgl. Abschnitt 4.2.6). Ziel war insbesondere die niedrige Bewertung des Bodens, was die grossen Unterschiede zwischen Ertrags- und Verkaufswerten des Bodens erklärt (vgl. Tabelle 36).

Tabelle 36: Verhältnis zwischen landwirtschaftlichem Ertragswert und landwirtschaftlichen Bodenpreisen

| <i>Jahr</i> | <i>Preis in sFr./m²</i> | <i>EW in sFr./m²</i> | <i>Preis in % des EW</i> | <i>Quelle</i> |
|-------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---|
| 1926-30 | 0.96 | 0.44 | 218% | Egger, 1979 ¹⁾ |
| 1931-32 | 0.94 | 0.44 | 214% | Egger, 1979 |
| 1933-35 | 0.72 | 0.44 | 164% | Egger, 1979 |
| 1936-1939 | 0.83 | 0.44 | 189% | Egger, 1979 |
| 1940-1943 | 1.01 | 0.44 | 230% | Egger, 1979 |
| 1966 | 2.00 | 0.5 | 400% | Baumann, 1989 ²⁾ |
| 1976 | 4.40 | 0.5 | 880% | Popp et al., 1989 ³⁾ |
| 1984 | 13.27 | 0.5 | 2654% | Popp et al., 1989 |
| 1986 | 10.51 | 0.5 | 2102% | Popp et al., 1989 |
| 1987 | 13.00 | 0.5 | 2600% | Baumann, 1989 |
| 1993 | 13.09 | 0.54 | 2424% | Wendeler, Steuerverwaltung LU, 2000 ⁴⁾ |
| 1999a | 9.06 | 1.31 | 692% | Eigene Schätzung ⁵⁾ |
| 1999b | 4.21 | 1.09 | 386% | Eigene Schätzung |
| 1993-2000a | 7.70 | 0.47 | 1638% | Peter, Landwirtschaftsamt AG 2001 ⁶⁾ |
| 1993-2000b | 7.61 | 0.48 | 1585% | Peter, Landwirtschaftsamt AG 2001 |
| 2000 | 6.75 | 0.56 | 1205% | Wendeler, Steuerverwaltung LU, 2000 |

Quelle: Giuliani (2002, S. 65)

Die anfängliche Aufteilung wurde in den folgenden Revisionen aufgrund von Einschätzungen der jeweiligen Arbeitsgruppe angepasst (vgl. Abschnitt 4.2.6.4). Die Umlegung der mittleren Ertragswerte auf die Punktiersysteme der Schätzungsanleitung wurde bei Hofer (1981) auf der Grundlage einer Umfrage bei den Buchhaltungsbetrieben durchgeführt, die im Jahr 1982 wiederholt und deren Ergebnisse für die zweite Revision verwendet wurden (vgl. Abschnitt 4.2.6.4). Seitdem wurde keine neue Um-

frage mehr durchgeführt, sondern die Wertansätze wurden im Verhältnis zur Entwicklung des Wertniveaus und der Entscheidung der Expertengruppe über die Aufteilung des Wertniveaus angepasst. Die Umlegung der mittleren Ertragswerte auf die Punktiertesysteme ist nicht mehr möglich (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 60). Die Kohärenz zwischen dem Wertniveau und der Schätzungsanleitung ist damit nicht mehr gegeben.

5.2.2 Detaillierungsgrad der Wertansätze

Die Schätzungsanleitung beinhaltet stark differenzierte Wertansätze. Z.B. werden Autoabstellplätze für Angestellte unterschiedlich bewertet, je nachdem ob es sich um Garagen, Carports oder Parkplätze handelt (Schätzungsanleitung, 2018, S. 58). Für Verkaufsräume wird zwischen einfachen Hofläden, Spezialbetriebszweigen und Degustationsräumen unterschieden; Zuschläge für Verkaufsräume werden für Strom- und Wasseranschlüsse, eine Heizung, Klimatisierungsanlagen oder Parkplätze vergeben (Schätzungsanleitung, 2018, S. 67). Für Tabaktrocknungsschuppen wird zwischen „Schuppen mit Handaufzug“ und „Schuppen mit elektrischem Aufzug“ unterschieden – die Wertansätze betragen jeweils CHF 2.50 und 2.75 (Schätzungsanleitung, 2018, S. 72). Dies sind nur ein paar Beispiele, bei denen sich die Frage stellt, inwieweit der Ertragswert auf signifikante Art und Weise (definiert z.B. als Prozentsatz des Rohertrags) von diesen Details beeinflusst wird. Wenn es keine klare Regel gibt, wann ein weiteres Detail in die Schätzungsanleitung aufgenommen wird, es ist verständlich, dass diese immer länger wird. Dies hängt natürlich auch an dem offensichtlich impliziten Verständnis der mit der Revision der Schätzungsanleitung befassten Personen, dass es sich um eine substanzwertorientierte Schätzmethode handelt.

5.3 Objektivierung

Die Schätzungsanleitung und die darin enthaltenen Bewertungsvorgaben sind Grundlagen für die Ermittlung objektivierter Ertragswerte von landwirtschaftlichen Betrieben. Moxter nennt als Möglichkeiten zur Objektivierung von Unternehmenswerten die Verwendung von Einzelbewertungs- oder von objektivierten Gesamtbewertungs-

methoden, welche aus objektivierten Zahlungsmittelüberschüssen und Zinssätzen bestehen. Allerdings warnt er davor, dass die Verwendung von solch vereinfachten Verfahren „grundsätzlich auf Kosten des wirklichen (von einem redlichen, sachverständigen Bewerter ermittelten) Unternehmenswertes geht“ (Moxter, 1983, S. 33).

Die Objektivierung im Falle des landwirtschaftlichen Ertragswerts ist aus zwei Gründen anfechtbar: Einerseits sind die Bewertungsvorgaben in der Anleitung selbst nicht objektiv, da sie auf teilweise nicht wissenschaftlich fundierten und schwer nachvollziehbaren Entscheidungen basieren. Zweitens lässt die Schätzungsanleitung trotz der umfangreichen Details Spielräume für Interpretationen, insbesondere bei den Kapitalisierungssätzen für Gebäude (vgl. Tabelle 4), worauf schon Hofer (1981, S. 259) hinwies. Während der Revisionen der Schätzungsanleitung wurde daher auch immer wieder versucht, diese Interpretationsspielräume zu reduzieren (vgl. Abschnitt 4.2.2.2). Die Schwierigkeit, objektivierte Unternehmenswerte zu ermitteln, bringt auch die ehemalige Treuhand-Kammer (heute EXPERTsuisse) zum Ausdruck, auch wenn hier objektivierte Gesamtbewertungsverfahren (z.B. nach dem IDW) gemeint sind: „Wenn bei der Tätigkeit als neutraler Gutachter ein objektivierter Unternehmenswert gewonnen werden soll, kann das niemals ein bestimmter, sich zwangsläufig ergebender Betrag sein: Es entspricht jahrelanger Erfahrung in der Bewertungspraxis, dass mehrere Bewerter bei gleicher Ausgangslage und selbst bei Anwendung der gleichen Bewertungsmethode zwar zu ähnlichen, aber höchstens zufällig zu gleichen Ergebnissen kommen. [...] In diesem Sinne ist das Bewertungsergebnis eines neutralen Gutachters nicht eine absolute Grösse, sondern zum Teil das Resultat persönlicher Einschätzungen“ (Treuhand-Kammer, 1994, S. 5-6).

Man könnte allgemein die Frage stellen, ob objektivierte Werte bei allen Bewertungsanlässen sinnvoll sind. Gerade im Fall der Hofübergabe innerhalb der Familie lebt und arbeitet der ehemalige Hofeigentümer oft weiterhin mit auf dem Hof, so dass regelmässig von einer hohen übertragbaren Ertragskraft des ehemaligen Hofeigentümers ausgegangen werden kann (vgl. Abschnitt 2.5.2.1). Auch hat der ehemalige Betriebsleiter den Hof meist lange Zeit bewirtschaftet, ein Netzwerk aufgebaut und gewisse Strukturen und Abläufe optimiert, von denen der Hofnachfolger profitieren kann. Bei

einer zuvor schlechten Bewirtschaftung kann sich die übertragbare Ertragskraft allerdings auch negativ auf den Ertragswert auswirken.

5.4 Bewertungsanlässe

Aus Sicht der funktionalen Bewertungslehre spielt die Analyse des Bewertungsanlasses eine zentrale Rolle bei der Wahl der Bewertungsmethode, denn nur zweckgerechte Werte sind richtige Werte (vgl. Abschnitt 2.2.3). Dafür muss der Zweck der Bewertung aber klar sein. In diesem Abschnitt wird versucht, einige Überlegungen zu dieser Frage anzustellen.

5.4.1 Hofübergabepreis

Bei der Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes hat der geeignete Hofnachfolger das Recht, ein landwirtschaftliches Gewerbe zum Ertragswert zu übernehmen. Damit soll die Hofübernahme innerhalb der Familie gefördert und eine Begrenzung der Verschuldung des Betriebs erreicht werden (vgl. Abschnitt 3.2.1.7). Der Übernehmer soll maximal den Preis bezahlen, den er auf der Basis der zukünftigen Ertragsfähigkeit des Betriebs auch zahlen kann (Stalder, 1993, S. 35). Er soll nicht für die immateriellen Werte aufkommen, die sich im Verkehrswert (insbesondere des Bodens) widerspiegeln und die nicht durch die Einnahmen des Betriebs gedeckt werden können. Stalder argumentiert daher, dass es sich beim landwirtschaftlichen Ertragswert um einen Grenzpreis des Hofnachfolgers handelt. Im Detail ist dieser Grenzpreis davon abhängig, welche zukünftigen Kosten bei dessen Berechnung berücksichtigt werden, z.B. ob die Betriebssubstanz zukünftig nur erhalten oder auch erweitert werden soll. Aufgrund des Strukturwandels ist tendenziell von einer Vergrößerung der Betriebe auszugehen (vgl. Abschnitt 7.1.2.2).

Aus Sicht des Gesetzgebers könnte argumentiert werden, dass es sich bei der Festsetzung des Übergabepreises um einen Schiedswert handelt, der zwischen der besten Verwertungsmöglichkeit aus der Sicht der Miterben bzw. Geschwister des Hofnachfolgers (z.B. Verkehrswert) und der schlechtesten Verwertung (Ertragswert) liegen kann. Je höher die Abweichung des festgelegten Schiedswerts von der besten Verwer-

tungsmöglichkeit aus Sicht der Miterben bzw. Geschwister des Hofnachfolgers, desto höher fällt die Benachteiligung der Miterben aus. Wenn der Gesetzgeber den Ertragswert als Schiedspreis festlegt, ist dies eine parteiische Festlegung zugunsten des Hofnachfolgers (die nicht dem Hofnachfolger selbst, sondern dem Ziel der Begrenzung der Verschuldung des Betriebs dient).

Da der landwirtschaftliche Ertragswert auf der Grundlage der Schätzungsanleitung im Einzelfall stark von einem "tatsächlichen" Ertragswert (auf der Grundlage eines Gesamtbewertungsverfahrens ermittelten) abweichen kann (vgl. Abschnitt 7.2.3), kommt es je nachdem zu einer noch stärkeren Benachteiligung der Miterben, als es vielleicht nötig wäre, wenn nämlich der nach der Schätzungsanleitung ermittelte Wert unter dem tatsächlichen Ertragswert liegt. Wenn dies der Fall ist, könnten nicht-landwirtschaftliche Gründe für die Übernahme besonders hoch sein (Übernahme des Wohnhauses) und falsche strukturpolitische Anreize gesetzt werden (vgl. dazu Giuliani, 2002, S. 36)

Wie hoch der Übergabewert tatsächlich sein könnte, ohne die Übernahme innerhalb der Familie zu gefährden und eine signifikant höhere Verschuldung der Betriebe zu verursachen, ist empirisch schwer einzuschätzen. In einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2004 bei Schweizer Landwirtschaftsbetrieben stellten Rossier, Felber und Mann (2007) zumindest fest, dass der Übernahmepreis nur selten als Grund genannt wurde, warum ein Betrieb nicht übernommen wird.

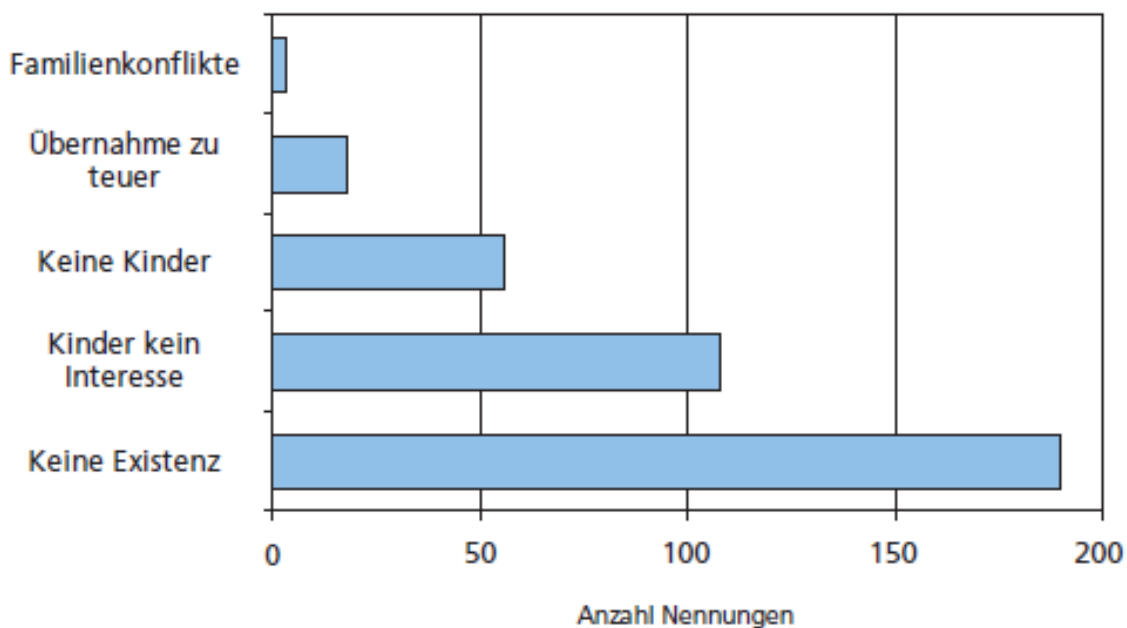


Abbildung 12: Gründe für eine fehlende Hofnachfolge (Quelle: Rossier, Felber & Mann, 2007)

5.4.2 Grundstücksübernahmepreis

Laut Art. 21 Abs. 1 BGG kann ein Erbe die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er selbst ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt oder darüber verfügt (das Vorkaufsrecht von Verwandten nach Art. 42 BGG gilt analog). Bei diesem Bewertungsanlass steht die Strukturverbesserung eines schon bestehenden Betriebs im Vordergrund. Der maximale Preis für die zusätzliche Fläche aus Sicht des Übernehmers müsste den diskontierten zusätzlichen zukünftigen Zahlungsmittelüberschüssen, die durch die Bewirtschaftung der zusätzlichen Fläche entstehen, entsprechen. Diese können im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen und hängen insbesondere davon ab, wie gross der Betrieb schon ist und ob genügend Kapazitäten vorhanden sind, um die zusätzliche Fläche ohne grössere Investitionen oder zusätzliche Arbeitskräfte bewirtschaften zu können. Die bestmögliche Alternative des Inhabers der Fläche kann je nachdem der Verkauf oder die Verpachtung der Fläche sein.

Der Gesetzgeber war sich bewusst, dass der betriebswirtschaftlich korrekte Wert von der Ertragswertsteigerung durch die zusätzliche Fläche abgeleitet werden müsste (Botschaft zum BGG, 1988, S. 1001). Aus Vereinfachungsgründen wurde der doppelte Ertragswert festgelegt. Der Grenzertrag der einzelnen Fläche wurde somit vom Gesetzgeber höher eingeschätzt, als der Ertragswert der Fläche als Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Zudem war dem Gesetzgeber bewusst, dass der doppelte Ertragswert immer noch deutlich unter dem Verkehrswert liegt: "Sollte der doppelte Ertragswert ausnahmsweise einmal über dem Verkehrswert liegen, so gilt der Verkehrswert als Anrechnungswert" (Botschaft zum BGG, 1988, S. 1001). Tabelle 36 zeigt, dass der Verkaufspreis des Bodens je nachdem sogar deutlich mehr als doppelt so hoch wie der Ertragswert ist (Giuliani, 2002, S. 65).

5.4.3 Höhe grundpfandgesicherter Kredite

Die Höhe grundpfandgesicherter Kredite, die so genannte Belastungsgrenze, ist auf 135 % des landwirtschaftlichen und 100 % des nicht-landwirtschaftlichen Ertragswerts festgelegt (vgl. Abschnitt 3.2.3). Ziel der Belastungsgrenze ist die Begrenzung der Verschuldung landwirtschaftlicher Betriebe.

Es stellt sich die Frage, weshalb die Belastungsgrenze des landwirtschaftlichen Vermögens 135 % des Ertragswerts beträgt. Dies weist zumindest darauf hin, dass man sich bewusst war, dass der Ertragswert tendenziell zu niedrig ist bzw. unter einem potenziellen Verkaufspreis liegt. Zuvor war die Belastungsgrenze im Entschuldungsgesetz festgelegt und wurde durch einen separaten Wert ermittelt, der womöglich den Anlagewert landwirtschaftlicher Betriebe und des Bodens besser widerspiegelte. Der Festlegung der Belastungsgrenze anhand des Ertragswerts wurde "in den parlamentarischen Beratungen [...] zugestimmt, [da] sich für einen [separaten] Schätzungswert keine Kriterien finden lassen, die nicht bereits im Ertragswert berücksichtigt sind" (Schmid-Tschirren & Müller, 2011, S. 946).

Ob die Belastungsgrenze ihre Funktion erfüllt, ist umstritten, da Landwirte neben grundpfandgesicherten Krediten auch weitere Darlehen aufnehmen können (Schmid-Tschirren et al., 2011, S. 961). In einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Justiz

spricht Meier (2005b, S. 5) von einem konstanten Fremdfinanzierungsgrad zwischen 40 und 45 % in den letzten dreissig Jahren und einem konstanten Anteil grundpfandgesicherter Schulden von 50 % des Fremdkapitals. Seiner Einschätzung nach hätte eine „Aufhebung der Belastungsgrenze [...] nur geringe Auswirkungen auf den Kreditmarkt in der Landwirtschaft, den Bodenmarkt und die Strukturentwicklung insgesamt. Am ehesten dürfte das Volumen der Hypotheken von Nebenerwerbs- und vor allem von Hobbybetrieben oder Eigentümern ohne eigene Bewirtschaftung zunehmen, während dies bei Landwirtschaftsbetrieben im Haupterwerb kaum der Fall sein dürfte" (Meier, 2005b, S. 5).

Der Schweizer Bauernverband weist darauf hin, dass die Schweizer Landwirtschaft zu den "am stärksten verschuldeten Agrarwirtschaften von Europa" gehört (Würsch, 2016, S. 1). Insgesamt ist der Fremdfinanzierungsgrad zwischen den Jahren 2003 und 2014 in allen Regionen um ein paar Prozentpunkte gestiegen (siehe Abbildung 13), was auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist. Der Anteil der Hypothekarkredite am Fremdkapital ist jedoch in derselben Zeit konstant bei zwischen 55 % in der Talregion und 52 % in der Bergregion geblieben, was Meiers (2005b) Aussage bestätigt (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung).

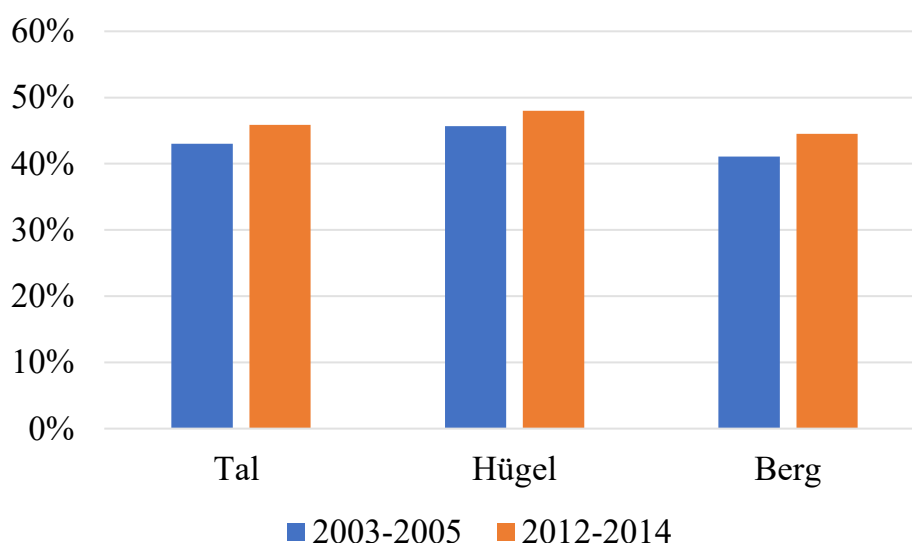


Abbildung 13: Fremdfinanzierungsgrad der landwirtschaftlichen Betriebe nach Region im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2005 und 2012 bis 2014 nach Region (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

5.4.4 Höhe angemessener Pachtzinsen

Grundsätzlich werden Pachtzinsen durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Festlegung angemessener Pachtzinsen dient der Begrenzung der Zinslast der Landwirte (vgl. Abschnitt 3.2.4). Dabei ist zwischen Parzellenpachtzinsen und Pachtzinsen für landwirtschaftliche Gewerbe (Definition siehe Abschnitt 3.1.2.5) zu unterscheiden. Während der Pachtzins von landwirtschaftlichen Gewerben der Bewilligungspflicht unterliegt, ist bei landwirtschaftlichen Grundstücken lediglich eine Einspruchsmöglichkeit vorgesehen.

Die Höhe angemessener Pachtzinsen ist für Parzellen- und Gewerbepachtzinsen unterschiedlich definiert. Bei den landwirtschaftlichen Gewerben setzen sie sich zusammen aus einer „angemessenen Verzinsung des Ertragswerts“ und der „Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen“ (vgl. Abschnitt 3.2.4). Die Verzinsung des Ertragswerts ist seit dem 1. April 2018 auf 3.05 % festgelegt. Hier stellt sich die Frage, weshalb nicht der Zinssatz, der auch für die Kapitalisierung der Landgutsrente (4.24 %) verwendet wird, eingesetzt wird (vgl. Abschnitt 4.2.5.6). Die Abgeltung der Aufwendungen der Verpächter sind auf 85 % der Miet-

werte (vgl. Abschnitt 4.1.2) in der Schätzungsanleitung festgelegt. Da die Mietwerte tendenziell zu tief sind, konnten Verpächter immer weniger Investitionen in ihre landwirtschaftlichen Gewerbe vornehmen.

Der Pachtzins von landwirtschaftlichen Gewerben sollte aus Sicht des Pächters maximal so hoch sein, dass ein angemessenes Einkommen aus der Bewirtschaftung des Gewerbes erzielt werden kann. Dies wird wohl meist der Fall sein, da sonst kein Pachtvertrag zustande käme. Der angemessene Pachtzins aus Sicht des Verpächters hängt von dessen Opportunitätskosten, d.h. alternativen Nutzungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Gewerbes ab. Bei Landwirten könnte dies die eigene Nutzung oder der Verkauf sein. Bei Nicht-Landwirten sind das Verpachten oder der Verkauf die einzigen alternativen Nutzungsmöglichkeiten. Der erzielbare Verkaufspreis hängt davon ab, ob noch ein Recht von Verwandten auf Übernahme zum Ertragswert besteht oder nicht. Insgesamt scheinen die alternativen Nutzungsmöglichkeiten für Verpächter eingeschränkt zu sein, so dass sich die Frage stellt, ob der Pachtzins für Gewerbe überhaupt festgelegt werden muss.

Beim Pachtzins für Grundstücke ist zusätzlich zur Verzinsung des Ertragswerts und den Verpächterlasten ein allgemeiner Zuschlag von 70 % und ein betriebsindividueller Zuschlag von 15 % möglich. Aufgrund dieser Zuschläge liegen die Pachtzinsen von Grundstücken deutlich über den Pachtzinsen für Gewerbe. Die Parzellenpachtzinsen werden jedoch kaum angefochten. Grundsätzlich ist die Bewirtschaftung einer gepachteten Fläche aus ökonomischer Sicht sinnvoll, wenn der daraus entstehende zusätzliche Ertrag zumindest die zusätzlichen Kosten der Bewirtschaftung deckt. Der maximale Pachtzins aus der Sicht des Pächters ist also jener Pachtzins, bei dem der Grenzgewinn (Grenzertrag abzüglich Grenzkosten) der gepachteten Fläche null ist. Die zusätzlichen Kosten für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der schon über Maschinen und familieneigene Arbeitskräfte verfügt, werden dabei hauptsächlich aus den Pachtzinsen und den zusätzlichen Sachkosten für die Bewirtschaftung der Fläche (z.B. Dünger, Saatgut, Treibstoff für Maschinen) bestehen. Falls der effektive Pachtzins also über diesem maximalen Pachtzins liegt, wäre er "unangemessen".

5.4.5 Höhe der Vermögenssteuer

Der Ertragswert dient als Grundlage für die kantonale Vermögensbesteuerung (Art. 14 Abs. 2 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden). Bei der Ermittlung der Vermögenssteuer steht die Einfachheit der Bewertung und die schweizweite Harmonisierung der Steuergesetzgebung im Vordergrund. Die Kantone sind jedoch nicht an die Schätzungsanleitung zur Ermittlung des Ertragswerts gebunden. Tatsächlich führen einige Kantone für die Ermittlung der Vermögenssteuer vereinfachte Schätzungen durch (Büsser & Hofer, 2011, S. 1030) oder verwenden ältere Schätzungsanleitungen, was zu grossen Unterschieden bei der Besteuerung führen kann (vgl. auch Häfliger, 2017).

Bei Hofer war eine Begründung für die Revision im Jahr 1979, dass sich die davor eingesetzte Rohertragsmethode schlecht für Steuerschätzungen eignete: "Die Rohertragsmethode ist für Steuerschätzungen schlecht geeignet, weil der Ertragswert des ganzen Heimwesens resultiert. In verschiedenen Kantonen will man den Wert jedes einzelnen Grundstückes und nicht nur jenen des Gesamtbetriebes kennen" (Hofer, 1981, S. 115). Auch heute verwenden jedoch nicht alle Kantone die aktuelle Schätzungsanleitung, so dass sich die Frage stellt, inwieweit diese Begründung berechtigt ist oder nicht eine deutlich vereinfachte Schätzungsanleitung für steuerliche Zwecke die Harmonisierung vorantreiben würde.

6 Der landwirtschaftliche Ertragswert in Deutschland und Österreich

Die betriebswirtschaftliche Literatur zu Bewertungsverfahren in der Landwirtschaft ist im Vergleich zu jener in der allgemeinen Betriebswirtschaft (vgl. Abschnitt 2) überschaubar. Das vergleichsweise geringe wissenschaftliche Interesse an Bewertungsfragen in der Landwirtschaft führt Köhne (2006) auf die Konkurrenz anderer in den Agrarwissenschaften in den Vordergrund getretener, z.B. ökologischer und agrarpolitischer Fragestellungen zurück. Weiterhin ist die landwirtschaftliche Bewertung im deutschsprachigen Raum durch zum Teil veraltete gesetzliche Vorgaben geprägt. Methodische Auseinandersetzungen zu konkreten Bewertungsmethoden finden in Deutschland und Österreich eher unter Sachverständigen oder im Rahmen der Rechtsprechung, also in den Gerichten statt, was die umfangreiche juristische Literatur zum landwirtschaftlichen Erbrecht erklärt (z.B. Bell, 2012; Kruse, 2010; Piltz, 2015; Schüth, 2015). Im Vorwort zu seiner Erstauflage spricht Piltz daher noch von der landwirtschaftlichen Bewertung als „Geheimwissenschaft“: „Die Bewertung wird gerne ausschliesslich den Sachverständigen überlassen und deren Ergebnisse werden nur wenig hinterfragt“ (zit. nach Piltz, 2015, S. 6). In der Schweiz ist dies womöglich noch stärker ausgeprägt, da die von der Verwaltungsbehörde festgelegten Ertragswerte, ähnlich wie die von den Finanzämtern festgelegten steuerlichen Einheitswerte in Deutschland und Österreich, rechtsverbindlich sind (Büsser & Hofer, 2011, S. 1030).

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich werden durch den Einsatz von Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Hofübergabepreises im Rahmen der Erbfolge innerhalb der Familie dieselben agrarpolitischen Ziele wie in der Schweiz verfolgt. Es ist daher naheliegend sich die Frage zu stellen, ob die dort angewandten Methoden sich möglicherweise für die Schweiz eignen und welche Stärken und Schwächen sie im Vergleich zum Schweizer Verfahren aufweisen. Dabei werden in diesem Kapitel nur Bewertungsverfahren für den Anlass der Hofübergabe betrachtet, da es sich um den aus agrarpolitischer Sicht wichtigsten Bewertungsanlass in der Schweiz handelt (vgl. Abschnitt 3.2.1.7).

6.1 Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge in Österreich

6.1.1 Überblick

In Österreich ist das landwirtschaftliche Erbrecht im Bundesgesetz vom 21. Mai 1958 über besondere Vorschriften für die bäuerliche Erbteilung (Anerbengesetz) geregelt. In den Bundesländern Kärnten und Tirol existieren eigene Gesetze: das Bundesgesetz vom 13. Dezember 1989 über die bäuerliche Erbteilung in Kärnten (Kärntner Erbhöfegesetz), das Gesetz vom 12. Juni 1900, betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol und das Gesetz betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe (Tiroler Höfegesetz - THG). Die Zielsetzungen sind jedoch dieselben: Im Vordergrund steht die Erhaltung von „existenzfähigen Betrieben“ und eines „funktionsfähigen ländlichen Raumes“ (Haimböck, 2014a, S. 145). Unterschiede bestehen bei der Definition eines Erbhofs, so dass in Kärnten und Tirol auch „sehr kleine land- und forstwirtschaftliche Betriebe unter die anerbenrechtlichen Regelungen fallen“ (Haimböck, 2014b, S. 205). Wie das Bäuerliche Bodenrecht in der Schweiz sehen diese Gesetze privilegierte Übernahmepreise für landwirtschaftliche Betriebe vor, wenn diese einen Erbhof bzw. einen geschlossenen Hof im Sinne der jeweiligen Gesetze darstellen. Tabelle 37 gibt einen Überblick über die Erbhofeigenschaften nach § 1 Anerbengesetz, § 2 Kärntner Erbhöfegesetz und § 1 Tiroler Höfegesetz und die eingesetzten Methoden zur Ermittlung des Übernahmepreises, wenn sich die Miterben nicht über einen Übernahmepreis einigen können oder der Erblasser (in Tirol) keinen solchen festgelegt hat (Haimböck, 2014a, 2014b).

Tabelle 37: Eigenschaften von Erbhöfen und geschlossenen Höfen laut Anerbengesetz, Kärntner Erbhöfegesetz und Tiroler Höfegesetz und möglicher Übernahmepreis

| Rechtsgrundlage | Geltungsbereich | Eigenschaften des Erbhofs | Möglicher Übernahmepreis ¹ |
|------------------------|--|--|---|
| Anerbengesetz | Erbhöfe ausserhalb von Kärnten und Tirol | <ul style="list-style-type: none"> • Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit einer Hofstelle • Kein reiner Forstbetrieb • Im Eigentum einer natürlichen Person, von Ehegatten oder eines Elternteils und eines Kindes • Mindest-Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung von zwei erwachsenen Personen • Maximal zwanzigfacher Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung von zwei erwachsenen Personen | Ertragswert basierend auf Reinertrag |
| Kärntner Erbhöfegesetz | Erbhöfe in Kärnten | <p>In Abweichung zu oben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mind. 5 ha Fläche • Durchschnittsertrag nicht mehr als das Sechsfache des zur Erhaltung einer fünfköpfigen Familie Erforderlichen | Modifiziertes Ertragswertverfahren (Kärntner Modell) ² |
| Tiroler Höfegesetz | Geschlossene Höfe in Tirol | <ul style="list-style-type: none"> • Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit einer Hofstelle • Eintragung in der Höfeabteilung des Grundbuchs | Ertragswert basierend auf Reinertrag |

¹ Bei fehlender Einigung der Miterben oder Festlegung durch den Erblasser (in Tirol)

² Laut Haimböck (2014b, S. 206) ist diese Bezeichnung nicht korrekt, da das Kärntner Modell nicht vom Reinertrag des Betriebs ausgeht.

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Haimböck (2014a, 2014b)

6.1.2 Übernahmepreis nach dem Anerbengesetz

Die folgende Beschreibung beschränkt sich auf die in Haimböck (2014a) erläuterte Methode zur Ermittlung des Übernahmepreises eines Erbhofs laut Anerbengesetz (vgl. auch Dieterle et al. (2016) für eine kürzere Beschreibung). Die Überprüfung der Erb-

hofeigenschaften stellt eine der Festlegung des Übernahmepreises vorausgehende und von ihr zu unterscheidende Aufgabe dar (Haimböck, 2014a, S. 145).

6.1.2.1 Erbhof im Sinn des Anerbengesetzes

Ein landwirtschaftlicher Betrieb muss die Eigenschaften in § 1 Anerbengesetz erfüllen, um als Erbhof nach dem Anerbengesetz zu gelten. Dieser ist ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb im Eigentum einer natürlichen Person, von Ehegatten oder eines Elternteils und eines Kindes, der „mindestens einen zur angemessenen Erhaltung von zwei erwachsenen Personen ausreichenden, jedoch das Zwanzigfache dieses Ausmaßes nicht übersteigenden Durchschnittsertrag“ abwirft (§ 1 Abs. 1 Anerbengesetz). Bei der Beurteilung, ob eine „angemessene Erhaltung“ möglich ist, sind laut § 1 Abs. 3 Anerbengesetz die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Der Umfang des Erbhofs ist in § 2 Anerbengesetz festgelegt. Dort steht:

- (1) Der Erbhof besteht aus den dem Eigentümer des Erbhofs gehörenden Grundstücken, die den Zwecken der Landwirtschaft (§ 1) dienen und eine wirtschaftliche Einheit bilden, samt den auf diesen Grundstücken befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.*
- (2) Bewegliche körperliche Sachen gehören insoweit zum Erbhof, als sie dem Eigentümer des Erbhofs gehören und zur Führung eines ordentlichen Wirtschaftsbetriebs erforderlich sind.*
- (3) Zum Erbhof gehören ferner die damit verbundenen Nutzungsrechte sowie Anteilsrechte an agrargemeinschaftlichen Grundstücken, die Rechte des Eigentümers des Erbhofs aus der Mitgliedschaft zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieb Genossenschaften und die auf dem Erbhof betriebenen Unternehmen des Eigentümers, sofern diese nicht die Hauptsache bilden und vom land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nicht getrennt werden können oder ihre Trennung unwirtschaftlich wäre.*

6.1.2.2 Ertragsgrösse

§ 11 Anerbengesetz legt für den Übernahmepreis eines Erbhofes Folgendes fest:

(1) Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von den Miterben im Vergleichsweg bestimmt wird, durch das Verlassenschaftsgericht unter Berücksichtigung aller auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen auf Grund des Gutachtens zweier bäuerlicher Sachverständiger so zu bestimmen, daß der Anerbe wohl bestehen kann. Hierbei ist auf die Interessen der übrigen Miterben gebührend Bedacht zu nehmen. An die Bewertung in einem eidesstättigen Vermögensbekenntnis ist das Verlassenschaftsgericht nicht gebunden.

(2) Auf dem Erbhof betriebene Unternehmen des Erblassers, die nach § 2 Abs. 3 zum Erbhof gehören und wirtschaftlich nicht unbedeutend sind, sind selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs weisen darauf hin, dass sich der von den Sachverständigen zu ermittelnde Übernahmepreis eines Erbhofs hauptsächlich am Ertragswert zu orientieren hat (Haimböck, 2014a; Peyrerl & Bahrs, 2007). Dieser basiert laut § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) auf der „Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache“. Bei fehlenden Daten über die tatsächlichen Erträge oder falls diese von den Erträgen bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache“ abweichen, ist nach § 5 Abs. 3 LBG von den Erträgen, „die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“

Der Reinertrag kann wie folgt aus der Erfolgsrechnung des zu bewertenden Betriebs berechnet werden (Haimböck, 2014a, S. 147):

$$\begin{aligned} \text{Reinertrag} &= \text{Landwirtschaftliches Einkommen} && (20) \\ &+ \text{Schuldzinsen, Pacht- und Mietzinsen} \\ &+ \text{Ausgedinge} \\ &- \text{Lohnansatz der betriebsnotwendigen Familienarbeitskräfte} \end{aligned}$$

Bei Haimböck (2014a) wird das landwirtschaftliche Einkommen auch „Gewinn“ genannt. Um Begriffsverwechslungen zu vermeiden, wird im restlichen Text nur die erste Bezeichnung verwendet. Mit „Ausgedinge“ (auch Altenteil) sind die Vorsorgeleistungen zugunsten der ehemaligen Inhaber zu deren Sicherung des Lebensunterhalts (z.B. Wohnung auf dem Hof) gemeint (Gabler Wirtschaftslexikon, 2018).

Das landwirtschaftliche Einkommen kann anstatt aus der Erfolgsrechnung auch aus der Deckungsbeitragsrechnung abgeleitet werden (Haimböck, 2014a, S. 148):

$$\begin{aligned} \text{Landwirtschaftliches Einkommen} = & \text{Summe der einzelnen Deckungsbeiträge} \quad (21) \\ & + \text{Förderungen, Ausgleichszahlungen} \\ & - \text{Fixkosten} \end{aligned}$$

Der Reinertrag ist eine Bruttogrösse, die sich auf das gesamte eingesetzte Kapital bezieht (vgl. Abschnitt 2.4.2.1). Er geht von einem schulden- und pachtfreien Betrieb aus, der ausschliesslich durch angestellte Arbeitskräfte betrieben wird (Haimböck, 2014a, S. 147). Für die betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte muss daher ein Lohnansatz abgezogen werden (vgl. dazu auch Abschnitt 6.2.2.2). Da der nachhaltig erzielbare Reinertrag ermittelt werden soll, sind laut einem Gerichtsurteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) zudem die Kosten von unbedingt notwendigen substanzerhaltenden Investitionen zu berücksichtigen (OGH 20.2.1986, 6 Ob 2/86, zit. nach Haimböck, 2014a, S. 146). Wie das Wohnhaus bei der Reinertragsermittlung berücksichtigt wird, erläutert Haimböck (2014a) nicht.

Laut Haimböck (2014a, S. 148) kann der Reinertrag auch von den Nettopachtzinsen (Pachtzinsen abzüglich Steuern) eines Betriebs, der alle Betriebsbestandteile pachtet, abgeleitet werden. Schwierig sei dabei allerdings die Berücksichtigung von Flächen und Gebäuden, die in der Praxis selten gepachtet werden, wie beispielsweise Wald oder Hofflächen.

6.1.2.3 Diskontierungszins

Der ermittelte Reinertrag ist mit einem Rentenbarwertfaktor zu multiplizieren, der vom Zinssatz und der „nachhaltig zu erwartenden Nutzungsdauer“ (Haimböck, 2014a, S. 147) abhängt und betriebsindividuell festgelegt wird. Das Liegenschaftsbewer-

tungsgesetz bestimmt in § 5 Abs. 3, dass sich der Zinssatz „nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“ zu richten hat. Laut Haimböck (2014a, S. 147) sind damit „langfristige und sichere Veranlagungsformen“ und nicht etwa Zinsen „für aufzunehmendes Fremdkapital“ gemeint. Die Sachverständigen haben den für die Bewertung verwendeten Zinssatz zu begründen (§ 10 Abs. 2 LBG). Haimböck (2014a, S. 149) schlägt beispielsweise einen inflationsbereinigten Zinssatz vor, den er als Mittelwert aus Emissions- und Sekundärmarktrenditen der letzten 30 Jahre berechnet. Die Verwendung einer unendlichen Laufzeit für die Berechnung des Barwertfaktors (Kehrwert des Diskontierungszinses) sei unangebracht, da der Hofnachfolger den Hof nur für eine gewisse Anzahl Jahre bewirtschaftet. Dies würde aber bedeuten, dass von einer begrenzten Lebensdauer des Betriebs ausgegangen wird, wobei die Bewertung zum Ertragswert ja gerade die (unendliche) Weiterbewirtschaftung des Betriebs ermöglichen soll.

6.1.2.4 Übernahmepreis

Durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags resultiert der Ertragswert des Erbhofes (Haimböck, 2014a, S. 151):

$$\text{Ertragswert des Erbhofs} = \text{Reinertrag} \times \text{Rentenbarwertfaktor} \quad (22)$$

Um zum Übernahmepreis zu gelangen, müssen die langfristigen Belastungen des Hofnachfolgers abgezogen und vorhandenes Guthaben (z.B. Vorräte oder Finanzbestände) addiert werden. Zu den Belastungen gehören z.B. zu übernehmende Schulden, Ausgedinge, Ausbildungs- und Unterhaltskosten für minderjährige Miterben, die Kosten der Betriebsübernahme oder Rückstände im Erhaltungsaufwand; Beispiele für Guthaben sind ein Bestand an Vorräten oder Finanzbestände (Haimböck, 2014a, S. 150-151). Der Übernahmepreis, nach dem sich die Abfindung der Miterben bemisst, ist demnach:

$$\begin{aligned} \text{Übernahmepreis des Erbhofs} &= \text{Ertragswert des Erbhofs} & (23) \\ &- \text{Belastungen (z.B. Schulden)} \\ &+ \text{Guthaben (z.B. Vorräte, Finanzbestände)} \end{aligned}$$

6.2 Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge in Deutschland

6.2.1 Überblick

In Deutschland ist das Landwirtschaftserbrecht auf Bundesebene im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) geregelt (Piltz, 2015, S. 58). Daneben bestehen in einigen Bundesländern Anerbengesetze, und zwar in Bremen (Bremisches Höfegesetz vom 19.7.1948), Hessen (Hessische Landgüterordnung vom 1.12.1947), Rheinland-Pfalz (Rheinland-Pfälzische Landesgesetz über die Höfeordnung vom 18.4.1967) und in Teilen Baden-Württembergs (Badisches Gesetz, die geschlossenen Hofgüter betreffend, vom 20.8.1989). Die Höfeordnung vom 26.7.1976, welche laut Mönig (2008) als „das modernste Anerbengesetz in Deutschland“ gilt, wird in Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein angewendet (zit. nach Schüth, 2015, S. 199-200). Wie in Österreich und in der Schweiz zielen diese Gesetze auf die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe, indem deren Übernahme durch einen Erben ermöglicht, die Teilung des Betriebs verhindert wird und die Abfindungsansprüche der Miterben in Grenzen gehalten werden (Brinkmann, 2016, S. 136-137). Eine weitere Zielsetzung ist die Erhaltung von Familienbetrieben (Brinkmann, 2016, S. 137). Tabelle 38 fasst die Rechtsgrundlagen, die Eigenschaften der landwirtschaftlichen Betriebe (je nach Gesetz auch „Landgut“, „Hof“, „Hofgut“, oder „Anerbengut“ genannt), für welche die jeweiligen Vorgaben gelten, sowie die daraus resultierenden möglichen Übernahmepreise auf der Grundlage von Piltz (2015, S. 57-58) zusammen.

Tabelle 38: Rechtsgrundlagen, Erbhofeigenschaften und Übernahmewerte in Deutschland

| Rechtsgrundlage | Bundesländer | Erbhofeigenschaften | Übernahmewert |
|--|---|--|--|
| Höfeordnung (HöfeO) | Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein | <ul style="list-style-type: none"> Hofvermerk im Grundbuch Wirtschaftswert von mindestens 10'000 Euro oder von mind. 5'000 Euro, wenn der Eigentümer den Hof als solchen erklärt und im Grundbuch eingetragen hat | Hofeswert (1.5-fache Einheitswert) nach BewG |
| Bremisches Höfegesetz (BremHöfeG) | Bremen | <ul style="list-style-type: none"> Eintrag in die Höferolle mind. 2.5 Hektar Fläche Im Alleineigentum einer natürlichen Person oder kraft ehelichen Güterrechts im Eigentum von Ehegatten oder als Teil einer fortgesetzten Gütergemeinschaft | Ertragswert (25-facher Reinertrag) |
| Rheinland-Pfälzische Höfeordnung (HO-RhPf) | Rheinland-Pfalz | <ul style="list-style-type: none"> Eintrag in die Höferolle Im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) Von der dazugehörigen Hofstelle aus bewirtschaftet Der land- und forstwirtschaftliche Ertrag soll über den notwendigen Betriebsbedarf hinaus eine bäuerliche Familie angemessen versorgen sowie Altenteils- und Abfindungsverpflichtungen erfüllen können | Ertragswert (25-facher Reinertrag) |
| Hessische Landgüterordnung (HessLGO) | Hessen | <ul style="list-style-type: none"> Eintrag in die Landgüterrolle Ertrag muss mindestens eine Familie ernähren können | Ertragswert nach § 2049 BGB (25-facher Reinertrag) |
| Badisches Hofgütergesetz (BadhofgüterG) | Teile Baden-Württembergs | Hofgut | Ertragswert |
| Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) | Wenn Anerbengesetze nicht greifen (z.B. Bayern, Brandenburg) | Landgut (Definition siehe Abschnitt 6.2.2.1) | Ertragswert oder Verkehrswert, wenn Sonderregelungen des BGB nicht greifen |

Quelle: eigene Darstellung

6.2.2 Übernahmepreis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

6.2.2.1 Landgut im Sinn des BGB

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält in § 2049 und § 2312 Vorschriften zur Vererbung eines Landguts zum Ertragswert. Bezugnehmend auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schreibt das Oberlandesgericht (OLG) Hamm in einem Urteil vom 2. August 2012 (Az. 10 U 118/12):

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist unter einem "Landgut" im Sinne des § 2312 BGB eine Besitzung zu verstehen, die eine zum selbständigen und dauernden Betrieb der Landwirtschaft einschließlich der Viehzucht oder der Forstwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit darstellt und mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehen ist. Sie muss eine gewisse Größe erreichen und für den Inhaber eine selbständige Nahrungsquelle darstellen; dass eine Ackernahrung vorliegt, ist nicht erforderlich. Wenn er nur zu einem erheblichen Teil zum Lebensunterhalt seines Inhabers beiträgt, kann der Betrieb auch nebenberuflich geführt werden.

Mit „Besitzung“ ist gemeint, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb im Eigentum des Erblassers befindet (Wöhrmann, 2008, S. 498). Diese muss mit geeigneten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und ausreichendem Inventar versehen sein und von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden können (Hausmann, 2000, S. 91, S. 159). Der Betrieb muss wirtschaftlich selbstständig sein, und der Hofnachfolger muss in der Lage und willens sein, den Betrieb auf Dauer zu bewirtschaften (Hausmann, 2000, S. 161)

Anders als es der Begriff „Landgut“ vermuten lassen könnte, muss der Betrieb nicht besonders gross sein; allerdings scheint die Erhaltung von „Kleinst- und Kümmerbetrieben“ nicht sinnvoll, wenn, gerade auch im Hinblick auf den Strukturwandel, die Zukunftsfähigkeit dieser Betriebe nicht gegeben ist und die Möglichkeit der Aufstockung für andere, leistungsfähigere Betriebe dadurch verhindert wird (Wöhrmann, 2008, S. 498). In diesem Fall könnte die Erhaltung sogar eine verfassungswidrige Benachteiligung der Miterben nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bedeuten. Die

später entstandene Höfeordnung (vgl. Abschnitt 6.2.3) sieht deshalb auch eine Mindestgrösse für landwirtschaftliche Betriebe vor, die auch ein Indiz für die Auslegung des BGB sein könnte (Wöhrmann, 2008, S. 499).

Die Leistungsfähigkeit wurde mehrmals vom Bundesverfassungsgericht und dem Bundesgerichtshof als notwendige Voraussetzung für die Schutzwürdigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs betont, da ansonsten kein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung bestünde (Arbeitskreis der DGAR, 1994, S. 5). Als leistungsfähig gelten laut Piltz (2015, S. 111) seit längerer Zeit bewirtschaftete Haupterwerbsbetriebe, die den Inhaber und seine Familie ernähren können, sowie Nebenerwerbsbetriebe, wenn sie zumindest zu einem Grossteil zum Gesamteinkommen des Inhabers beitragen. Der Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens sollte nach einem BGH-Urteil zumindest 30 % am gesamten Einkommen betragen (zit. nach Brinkmann, 2016, S. 140); Wöhrmann (2008, S. 496) spricht von einem Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen von 15 bis 20 %. Ein Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) aus dem Jahr 1990 fordert zudem, dass das landwirtschaftliche Einkommen eines leistungsfähigen Betriebes ausreichend Rücklagen für die Erhaltung der Substanz und Neuanschaffungen ermöglicht (zit. nach Schüth, 2015, S. 189). Die Leistungsfähigkeit ist insbesondere nicht gegeben, wenn der Hof langfristig verpachtet ist, das lebende und tote Inventar verkauft wurden oder keine Hofstelle mehr existiert (Schüth, 2015, S. 197).

Der Leitfaden des Arbeitskreises der DGAR (1994) macht darauf aufmerksam, dass die Leistungsfähigkeit „nicht mit Hilfe leicht erfassbarer Merkmale“, sondern „mit Erfolgskriterien des Rechnungswesens gemessen werden“ muss, welche die langfristige Existenzfähigkeit berücksichtigen. Dies könnte z.B. „der Gewinn, die Eigenkapitalbildung im Betrieb und die ‚Entlohnung‘ der eingesetzten Produktionsfaktoren“ zu „marktüblichen Löhnen, Zinsen und Pachten“ sein (S. 6). Köhne (2007, S. 857) ist deshalb der Meinung, dass ein Betrieb über eine Buchführung oder zumindest eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung verfügen sollte, um als schutzwürdig zu zählen. Als mögliche Quantifizierung eines angemessenen Gewinns schlägt Köhne (2007, S. 854) z.B. vor, dass dieser mindestens den Privatverbrauch von zwei Personen oder die So-

zialhilfesätze von vier Personen umfassen sollte. Eine ständig sinkende Eigenkapitalbildung könnte hingegen auf eine mangelnde Überlebensfähigkeit des Betriebs hinweisen (Köhne, 2007, S. 854). Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit sei eine „gewisse Objektivierung der Betrachtung“ geboten, da in erster Linie der Betrieb und nicht der Betriebsleiter beurteilt wird; allerdings sei „im Lichte der Anforderungen, die die Gesellschaft an die Landwirtschaft stellt, [...] auch der Betriebsleiter mit zu bedenken“ (Arbeitskreis der DGAR, 1994, S. 7).

6.2.2.2 Ertragsgrösse

Wenn der Erblasser einen Miterben als Übernehmer seines Landguts festgelegt hat, „so ist im Zweifel anzunehmen, dass das Landgut zu dem Ertragswert angesetzt werden soll (§ 2049 Abs. 1 BGB). Dieser „bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann“ (§ 2049 Abs. 2 BGB). Das Gesetz enthält jedoch keine Berechnungsvorschriften für den Ertragswert; Art. 137 Einführungs-gesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) erlaubt den Bundesländern, diese selber zu erlassen (zit. nach Brinkmann, 2016, S. 142). Abgesehen von der Festlegung des Diskontierungszinssatzes (vgl. Abschnitt 6.2.2.3) hat bislang kein Bundesland von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (Piltz, 2015, S. 183). Die fehlende gesetzliche Festschreibung der Vorgehensweise zur Ermittlung des Reinertrags und die damit einhergehende Rechtsunsicherheit wurde u.a. von Wöhrmann kritisiert: Die Berechnung des Reinertrags sei zu stark von den „im Einzelfall jeweils bevorzugten Theorien und Praktiken“ der Sachverständigen abhängig (Wöhrmann, 2008, S. 492), es bedürfe daher „dringend einer Novellierung, die nicht zuletzt dazu dienen muss, dieses Rechtsgebiet auf ein dem Regelungsniveau der Höfeordnung vergleichbares, auch verfassungsrechtlich überprüftes und gesichertes Fundament zu stellen“, insbesondere, da ca. 80 % der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland nicht unter die Höfeordnung oder eines der Anerbengesetze fielen.

Kern der Ertragswertermittlung nach § 2049 BGB ist die „Einschätzung des nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrages“ (Köhne, 2007, S. 794). Laut Bell (2012, S. 32-33) ist die „Reinertragspotenz, wie sie in Betrieben mit dieser Faktorausstattung und ent-

sprechenden Produktionskapazitäten allgemein zu erreichen ist“, zu ermitteln und mit „in der Region durchschnittlich erzielbaren wirtschaftlichen Größen vergleichbarer Betriebe“ zu kalkulieren.

Die Beschreibung der Reinertragsermittlung bei Köhne (2007, S. 794-814) ähnelt jener bei Haimböck (2014a) (vgl. Abschnitt 6.1.2.2). Da bei der Hofübernahme jedoch nur das Landgut im Eigentum interessiert, während sich der Reinertrag auf das gesamte Kapital (Boden und Besatzkapital) bezieht, muss der traditionelle Reinertrag laut Köhne (2007, S. 795) und dem Arbeitskreis der DGAR (1994, S. 8) angepasst werden. Dazu werden die Aufwände für fremde Produktionsfaktoren (Pacht- und Mietzinsen, Leasing-Raten) vom Reinertrag abgezogen. Der modifizierte Reinertrag entspricht dann (Köhne, 2007, S. 797):

$$\text{Modifizierter Reinertrag} = \text{Reinertrag} - \text{Pachtzinsen} \quad (24)$$

Wenn Pachtflächen nur für eine gewisse Zeit verfügbar sind, schlägt Köhne (2007, S. 806) vor, den Reinertragsbeitrag dieser Flächen zu berechnen und vom Reinertrag des gesamten Betriebs (inklusive Pachtflächen) abzuziehen. Die daraus resultierende Differenz kann dann für die unendliche Kapitalisierung verwendet werden, während der Reinertragsbeitrag der gepachteten Fläche nur für die restliche Pachtzeit kapitalisiert wird.

Als Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte empfiehlt Köhne (2007, S. 799), den Arbeitsbedarf anhand von Normdaten (z.B. des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft, KTBL) und Aufzeichnungen des Betriebs zu schätzen und unter Berücksichtigung der Qualifikation der Arbeitskräfte mit in der „Landwirtschaft geltenden Tarifen (brutto) zu bewerten“.

Laut Köhne (2007, S. 797) sollte der nachhaltig erzielbare Reinertrag bzw. modifizierter Reinertrag auf der Basis von Buchhaltungsdaten der letzten drei bis fünf Jahre des zu bewertenden Betriebs geschätzt werden. Dazu müssen die Daten um aperiodische Elemente und ausserordentliche Ergebnisse bereinigt werden. Zudem muss der Reinertrag „unter dem Gesichtspunkt der erfolgsorientierten Substanzerhaltung“ ermittelt, d.h. die Höhe der Abschreibungen bei Maschinen (aufgrund von Überkapazitäten oft

zu hoch) und Gebäuden (da auf Anschaffungskosten basierend oft zu niedrig) überprüft werden (Köhne, 2007, S. 798). Der Arbeitskreis der DGAR (1994, S. 8) empfiehlt eine ergänzende Ermittlung auf der Basis einer Deckungsbeitragsrechnung oder auf der Basis von Buchhaltungen von Vergleichsbetrieben, „um die Unsicherheiten möglichst einzuschränken“. Ein Vergleich mit anderen Betrieben erlaube zudem, die Ordnungsmässigkeit der Bewirtschaftung zu überprüfen.

Der Reinertrag des Wohnhauses ist separat zu berechnen und miteinzubeziehen, da dieses meist nicht in der Buchhaltung berücksichtigt wird (Köhne, 2007, S. 797-798). Als Ertrag des Wohnhauses wird laut Piltz (2015, S. 230) „die aus der Vergleichsmiete in der betreffenden Gegend abgeleitete Jahresrohmiete angesetzt“. Abgezogen werden die Bewirtschaftungskosten (Abschreibungen, Kosten der Instandhaltung etc.). Fremdkapitalzinsen sind hingegen nicht zu berücksichtigen, da diese vom Gesamtwert des Hofes abgezogen werden. Der Kapitalisierungssatz ist derselbe wie für den Betrieb (siehe unten).

6.2.2.3 Diskontierungszins

Der Diskontierungszins ist in den Bundesländern zum Teil in der Form von Multiplikatoren festgelegt, die zwischen 17 und 25 liegen (Piltz, 2015, S. 197-198). Die Multiplikatoren stellen Umkehrwerte der Zinssätze dar, diese befinden sich somit zwischen 5.9 und 4.0 %. Bei mangelnder gesetzlicher Vorgabe empfiehlt der Arbeitskreis der DGAR (1994, S. 10) den Multiplikator von 18 (Diskontierungszins von 5.6 %) zu verwenden. Die Multiplikatoren gehen von einer unendlichen Nutzungsdauer des Betriebs aus; zur Anwendung eines Phasen-Modells wie in Abschnitt 2.4.1 beschrieben oder zur Berücksichtigung einer beschränkten Lebensdauer des Betriebs, vgl. Köhne (2007, S. 802-803). Der Einsatz unterschiedlicher Diskontierungszinssätze in den verschiedenen Bundesländern ist nicht bewertungstheoretisch begründbar und wurde u.a. von Köhne (2007, S. 808) und Piltz (2015, S. 198) kritisiert.

6.2.2.4 Übernahmepreis

Um den Ertragswert zu erhalten wird der ermittelte langfristige (modifizierte) Reinertrag mit dem entsprechenden Multiplikator multipliziert:

$$\text{Ertragswert} = \text{Nachhaltiger (modifizierter) Reinertrag} \times \text{Multiplikator} \quad (25)$$

Der Ertragswert bezieht sich auf das Landgut. Weiteres Vermögen, das der Landguterbe geerbt hat, wie z.B. Gewerbebetriebe, sowie eng mit dem Landgut in Verbindung stehendes Vermögen wie Zahlungsmittel, Geldforderungen (§ 33 BewG), Baugrundstücke oder Bauerwartungsland, ist separat zum Verkehrswert zu bewerten und zum Ertragswert des Landguts hinzuzufügen (Wöhrmann, 2008, S. 524). Anschliessend wird der Nominalbetrag der Schulden abgezogen (Piltz, 2015, S. 208).

6.2.3 Übernahmepreis nach der Höfeordnung (HöfeO)

6.2.3.1 Hof im Sinne der Höfeordnung

Die Höfeordnung (HöfeO) gilt unter den Anerbengesetzen in Deutschland als das Gesetz mit der grössten praktischen Relevanz (Schüth, 2015, S. 199). Ein Hof im Sinne von § 1 Abs. 1 HöfeO ist eine land- oder forstwirtschaftliche Besitzung in den Bundesländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein, „die im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) steht oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, sofern sie einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000 Euro hat“. Es fallen also auch reine Forstbetriebe unter die HöfeO. Der Wirtschaftswert ist ein steuerlicher Wert, der auf der Grundlage des § 46 des Bewertungsgesetzes (BewG) vom Finanzamt ermittelt wird (vgl. Abschnitt 6.2.3.2). Es handelt sich um den Einheitswert abzüglich des Wohnungswerts, so dass nur die Ertragsfähigkeit des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsteil ohne den Wohnungsteil dessen Erhaltungswürdigkeit bestimmt (Wöhrmann, 2008, S. 64). Falls der Wirtschaftswert unter dem Wert von 10.000 Euro liegt, aber mindestens 5.000 Euro beträgt, fällt der Betrieb trotzdem unter die HöfeO, wenn der Eigentümer den Hof als solchen erklärt hat und ein Vermerk im Grundbuch vorgenommen wurde (§ 1 Abs. 1 HöfeO). Andererseits kann der Eigentümer laut § 1 Abs. 4 HöfeO entscheiden, dass der Hof nicht mehr unter die HöfeO fallen soll, indem der Hofvermerk gelöscht wird (fakultatives Höferecht). Dann unterliegt der Hof dem in Abschnitt 6.2.2 beschriebenen allgemeinen Erbrecht des BGB (Wöhrmann, 2008, S. 51).

Auch wenn § 1 Abs. 1 HöfeO von einer „Besitzung“ spricht, die auf Eigentumsverhältnisse abzielt, ist aufgrund der Verwendung des Begriffs in anderen Teilen der HöfeO davon auszugehen, dass „damit aber in gleicher Weise ‚Betrieb‘“, also eine Betriebseinheit gemeint ist (Wöhrmann, 2008, S. 64). Der Hof muss demnach über eine geeignete Hofstelle verfügen, d.h. über eine Fläche mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, von welcher aus die Grundstücke bewirtschaftet werden können (Piltz, 2015, S. 147-148). Es wird allerdings vermehrt dafür plädiert, das Wohnhaus nicht mehr als notwendige Voraussetzung für die Hofeigenschaft zu betrachten (Piltz, 2015, S. 148).

Zum Hof gehören nach § 2 HöfeO alle Grundstücke des Eigentümers sowie „Mitgliedschaftsrechte, Nutzungsrechte und ähnliche Rechte, die dem Hof dienen, gleichviel ob sie mit dem Eigentum am Hof verbunden sind oder dem Eigentümer persönlich zustehen, ferner dem Hof dienende Miteigentumsanteile an einem Grundstück, falls diese Anteile im Verhältnis zu dem sonstigen, den Hof bildenden Grundbesitz von untergeordneter Bedeutung sind.“ Zum Hof gehört weiterhin das Zubehör, welches „Vieh, Wirtschafts- und Hausgerät, den vorhandenen Dünger und die für die Bewirtschaftung bis zur nächsten Ernte dienenden Vorräte an landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Betriebsmittel“ umfasst (§ 3 HöfeO). Das Vorhandensein von betriebsnotwendigem Zubehör ist keine Voraussetzung für die Eigenschaft als Hof, dessen Fehlen kann jedoch ein Indiz dafür sein, dass die Hofeigenschaft nicht erfüllt ist (Piltz, 2015, S. 148).

6.2.3.2 Hofeswert

Die Abfindung der Erben bemisst sich laut HöfeO nach dem Hofeswert im Zeitpunkt des Erbfalls. Der Hofeswert stellt "das Eineinhalbfache des zuletzt festgesetzten Einheitswertes im Sinne des § 48 des Bewertungsgesetzes" dar (§ 12 Abs. 2 HöfeO). Grund für die Benutzung eines Steuerwerts „war eine pauschale und praktikable Bemessungsgrundlage zu verwenden, die generell ein Sachverständigengutachten nicht erforderte und mit weniger Unsicherheiten behaftet ist“ (Piltz, 2015, S. 239). Laut einem BGH-Urteil vom 17.11.2000 kann der Hofeswert allerdings angepasst werden, wenn das Verhältnis zwischen dem Ertrags- und dem Hofeswert zum Bewertungszeit-

punkt deutlich von jenem im Jahr 1976 abweicht (für Details vgl. z.B. Schüth, 2015, S. 242-243). Dieses Urteil hat jedoch bislang laut Piltz (2015, S. 203) keine Relevanz in der Praxis erhalten, was wahrscheinlich auf die schwierige Umsetzbarkeit zurückzuführen ist.

Der Einheitswert umfasst „alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Das sind vor allem die Flächen sowie das sachliche Besatzkapital – Gebäude, Maschinen, Vieh, Feldinventar, Vorräte“ (Köhne & Wesche, 1995, S. 95). Er soll laut § 36 Abs. 1 BewG vom Ertragswert abgeleitet werden. Dieser stellt den achtzehnfachen Reinertrag dar, „der bei ordnungsmäßiger und schuldenfreier Bewirtschaftung mit entlohnten fremden Arbeitskräften gemeinhin und nachhaltig [erzielbar]“ ist (§ 36 Abs. 1 und Abs. 2 BewG). Köhne und Wesche (1995, S. 95) betonen, dass daher für die Einheitsbewertung „nicht der Grundsatz der Einzelbewertung, [...] sondern der Gesamtbewertung [gilt]. Trotzdem wird der Betrieb in verschiedene Bestandteile aufgeteilt“: Der Einheitswert setzt sich gemäss § 48 BewG aus dem Wirtschaftswert nach § 46 BewG und dem Wohnungswert nach § 47 BewG zusammen. Der Wirtschaftswert umfasst die verschiedenen Bestandteile des Hofes, wie in Abbildung 18 dargestellt ist.

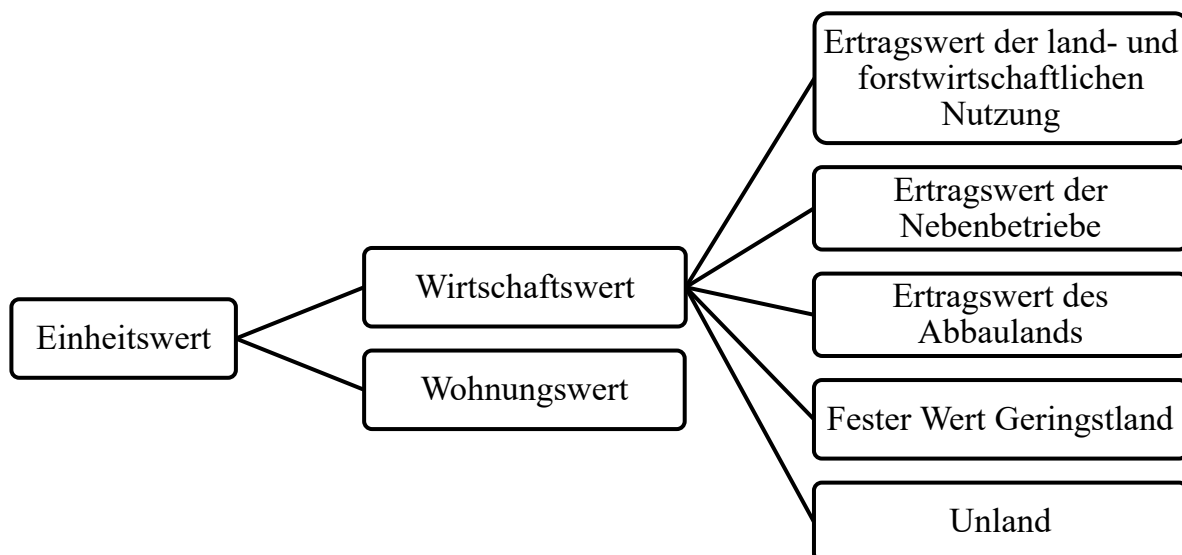


Abbildung 14: Bestandteile des Einheitswerts laut Bewertungsgesetz (Quelle: in Anlehnung an Piltz, 2015, S. 201)

6.2.3.2.1 *Wirtschaftswert*

Die Komponenten des Wirtschaftswerts werden mit unterschiedlichen Methoden bewertet. Der Ertragswert der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, weinbauliche, gärtnerische und sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung) ist mit dem Vergleichsverfahren (§ 37 BewG Abs. 1), jener für Nebenbetriebe und Abbau land mit dem Einzelertragswertverfahren zu ermitteln (§ 42 und § 43 BewG). Der Einzelertragswert ergibt sich direkt aus dem Reinertrag der Nutzung und einem Multiplikator von 18 (Piltz, 2015, S. 202), während der Ertragswert mit dem Vergleichsverfahren auf Vergleichszahlen (Relativzahlen), die mit vorgegebenen Ertragswertansätzen multipliziert werden oder auf direkten Vergleichswerten basiert (Köhne & Wesche, 1995, S. 97). Der Ertragswert wird daher nicht aus den Buchhaltungsdaten des Betriebs, sondern von Vergleichsbetrieben abgeleitet. Piltz spricht daher auch von einem „fiktiven Ertragswert“ (Piltz, 2015, S. 202). Geringstland, d.h. Betriebsflächen, für die keine Werte nach dem Bodenschätzungsgesetz (siehe unten) vorliegen, wird mit DM 50.- pro Hektar bewertet (§ 44 Abs. 2 BewG). Unland, also Betriebsflächen, die unter keinen Umständen einen Ertrag abwerfen, wird nach § 45 BewG nicht bewertet.

Ausgangspunkt des Vergleichsverfahrens für die landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenpunktzahlen, d.h. die „Bewertung ist zunächst eine reine Flächenbewertung“, mit der allerdings „ein bestimmter Bestand an Besatzkapital (Wirtschaftsgebäude, Werkwohnungen, Maschinen, Vieh, Vorräte, Feldinventar) mit abgegolten“ ist (Köhne & Wesche, 1995, S. 98; S. 103). Die Bodenpunktzahlen wurden als Folge des Bodenschätzungsgesetzes vom 16.10.1934 zwischen 1935 und 1970 für die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche in Deutschland ermittelt, wobei Acker- und Grünland unterschiedlich bewertet wurde (für eine detaillierte Beschreibung, siehe Köhne & Wesche, 1995, S. 98-103). Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind im Liegenschaftskataster in der Form von Ertragsmesszahlen (Acker- bzw. Grünlandzahl mal Fläche in Are) enthalten (Köhne & Wesche, 1995, S. 98). Die Bodenzahlen geben das Verhältnis des Reinertrags des Bodens zum Reinertrag des „besten“ Bodens mit 100 Punkten wieder.

Von den Bodenpunktzahlen gelangt man zum Wirtschaftswert der landwirtschaftlichen Nutzung, indem die Ertragsmesszahlen (EMZ) des Liegenschaftskatasters auf Hektar umgerechnet und bei Bedarf korrigiert werden. Dies sollte laut Köhne und Wesche (1995, S. 99) bei jeder Hauptfeststellung der Einheitswerte erfolgen, da sich die Reinertragsverhältnisse der Böden verschieben können. Die korrigierten Ertragsmesszahlen pro Hektar der Acker- (EMZ_{Acker_b}) und Grünlandfläche ($EMZ_{\text{Grün}_b}$) werden anschliessend addiert, um betriebsindividuelle (z.B. Betriebsgrösse, innere und äussere Verkehrslage, Gebäudeverhältnisse usw.) und regionale Faktoren ($Korrekturen_1$) angepasst und durch die Fläche (inklusive Gebäude und Hoffläche) geteilt (Köhne & Wesche, 1995, S. 101). Weitere Zu- und Abschläge können anschliessend für eine vom Durchschnitt abweichende Grundsteuerbelastung und für vom Durchschnitt abweichende Entwässerungskosten vorgenommen werden ($Korrekturen_2$).

$$\text{Vergleichszahl} = \frac{(EMZ_{\text{Acker}_b} + EMZ_{\text{Grün}_b} + \text{Korrekturen}_1)}{\text{Fläche inkl. Gebäude und Hoffläche}} + \text{Korrekturen}_2 \quad (26)$$

Durch die Multiplikation der Vergleichszahl mit der gesetzlich vorgegebenen Zahl von DM 37.26 (§ 40 Abs. 2 BewG) resultiert der Vergleichswert. Dabei stellt 37.26 den Hektarhöchstsatz für die Vergleichszahl 100 in Prozent dar, der auf dem maximalen Reinertrag pro Hektar von DM 207.- zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 und dem Kapitalisierungsfaktor von 18 basiert (Köhne & Wesche, 1995, S. 98).

$$\text{Vergleichswert} = \text{Vergleichszahl} \times 37.26 + \text{Korrekturen}_3 \quad (27)$$

Von dem Vergleichswert können noch betriebsindividuelle Korrekturen ($Korrekturen_3$) oder Abschläge für stark vom Durchschnitt (mehr als 20 %) abweichende Tierbestände oder Überbestände an Gebäuden vorgenommen werden, da die mittleren Ertragswerte von einem mittleren Besatzkapital (inklusive Tierbestände) ausgehen (Köhne & Wesche, 1995, S. 103).

Das Vergleichsverfahren wird für Betriebe mit standorttypischen Erträgen, so genannte Bewertungsstützpunkte, durchgeführt, wobei es Haupt-, Landes-, und Ortsbewertungsstützpunkte gibt (Köhne & Wesche, 1995, S. 97). Der Ertragswert je Hektar eines zu bewertenden Betriebs wird einerseits aufgrund von tatsächlichen Unterschieden im

Vergleich zum Bewertungsstützpunkt eingeschätzt (z.B. natürliche Ertragsbedingungen, innere und äussere Verkehrslage), andererseits werden Korrekturen direkt vom relevanten Bewertungsstützpunkt übernommen, z.B. regionale Besonderheiten der Bodennutzung oder Tierhaltung (Köhne & Wesche, 1995, S. 103).

6.2.3.2.2 *Wohnteil*

Der Wohnteil umfasst die Gebäude und Gebäudeteile, die dem Inhaber, seinen Familienangehörigen und Altenteilern zu Wohnzwecken dienen (§ 34 BewG). Er wird nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, das auch beim Grundvermögen für Mietwohngrundstücke verwendet wird, der ermittelte Wert ist jedoch um 15 % zu reduzieren (§ 47 BewG). Ausgangspunkt für den Wohnungswert ist die in der Gegend übliche Miete zum Stichtag 1.1.1964 (Köhne, 1994, S. 263). Diese wird hochgerechnet und mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich „nach der Grundstücksart, der Bauart und Bauausführung, dem Baujahr des Gebäudes sowie nach der Einwohnerzahl der Belegengemeinde im Hauptfeststellungszeitpunkt“ bestimmt (§ 80 BewG).

6.2.3.3 **Zu- und Abschläge zum Einheitswert**

Nach § 12 Abs. 2 Satz 3 HöfeO sind Zu- und Abschläge „nach billigem Ermessen“ zum Hofeswert möglich, wenn "besondere Umstände des Einzelfalls, die für den Wert des Hofes von erheblicher Bedeutung sind, in dem Hofeswert nicht oder ungenügend zum Ausdruck" kommen. Dazu gehören z.B. die Erwartung einer Enteignung zum Verkehrswert, Bauland oder Bauerwartungsland, Abbau von Bodenbestandteilen, hohe Gebäudewerte, Verpachtung für Windenergiezwecke (Piltz, 2015, S. 205).

6.2.3.4 **Übernahmepreis**

Nach § 12 Abs. 3 HöfeO sind vom Hofeswert die Nachlassverbindlichkeiten abzuziehen, "die im Verhältnis der Erben zueinander den Hof treffen und die der Hoferbe allein zu tragen hat". Der verbleibende Betrag (mindestens ein Drittel des Hofeswertes) stellt den Teil dar, der nach allgemeinem Erbrecht aufgeteilt wird.

6.2.3.5 **Verfassungsmässigkeit der Einheitswerte**

Die Verfassungsmässigkeit des Einheitswerts wurde in einem Urteil vom 22.10.2014 des Bundesfinanzhofs (BFH) wegen des Verstosses gegen Art. 3 Abs. 1 des Grundge-

setzes (allgemeiner Gleichheitssatz) angezweifelt. Die Einheitswerte seien veraltet, da ihnen der Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 zugrunde liegt - laut Köhne (1994, S. 264) waren die unterstellten Reinerträge schon zu diesem Zeitpunkt eher niedrig. Tatsächlich war beim Erlass der Höfeordnung im Jahr 1976 eine regelmässige Anpassung (alle 6 Jahre) der Einheitswerte vorgesehen (§ 21 BewG), die jedoch seitdem nicht stattgefunden hat (Südel, 2007, S. 72). Das Bundesverfassungsgericht erklärte am 10. April 2018 die Einheitswerte für verfassungswidrig (Deutsche Presse-Agentur, 2018). Um einem solchen Urteil entgegenzuwirken, begann in Österreich im Jahr 2014 eine neue Hauptfeststellung des Einheitswerts (Bundesministerium für Finanzen, 2014).

6.3 Methodenvergleich

In der Schweiz, in Österreich und in Deutschland kann ein landwirtschaftlicher Betrieb unter gewissen Bedingungen von einem Hofnachfolger zum landwirtschaftlichen Ertragswert übernommen werden. Zwingende Voraussetzung dafür ist, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb im Eigentum des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterfamilie befindet und der Nachfolger den Betrieb nach der Übernahme selbst bewirtschaftet. Weitere Voraussetzungen sind entweder an die Grösse des Betriebs (Mindestgrösse wie in der Schweiz oder im Bremischen Höfegesetz) oder an ein gewisses landwirtschaftliches Einkommen (Mindesteinkommen wie in der Hessischen Landgüterordnung oder Maximaleinkommen wie z.B. in der Höfeordnung) gekoppelt. Es sollen zudem grundsätzlich nur leistungsfähige Betriebe erhalten bleiben.

Der Ertragswert nach dem BGB und dem Anerbengesetz in Österreich wird auf der Grundlage des Reinertrags des Betriebs, d.h. auf tatsächlichen Erträgen ermittelt. Die Reinerträge von Vergleichsbetrieben werden insbesondere dann zu Hilfe gezogen, wenn nicht von einer ordnungsgemässen Bewirtschaftung ausgegangen werden kann oder keine einzelbetrieblichen Daten vorliegen. Unterschiede gibt es bei der Ermittlung des Zinssatzes, der in Deutschland und in der Schweiz gesetzlich festgelegt und in Österreich von den Sachverständigen zu ermitteln ist. In der Schweiz wurde im Rahmen der letzten Revision der Zinssatz als gewichteter Kapitalkostensatz berechnet (vgl. Abschnitt 4.2.5.6). In Deutschland werden seit Jahrzehnten dieselben Zinssätze

verwendet, die je nach Bundesland zwischen 4 % und 5.9 % liegen. In der Schweiz liegt der aktuelle Diskontierungszins bei 4.24%.

Auch der Hofeswert nach der Höfeordnung bezieht sich auf den landwirtschaftlichen Betrieb; ihm liegt der Einheitswert zugrunde, der aus Vergleichswerten und Einzelertragswerten besteht. Die Vergleichswerte basieren auf Bodenpunktzahlen, die an betriebsindividuelle und regionale Gegebenheiten angepasst und mit einem pauschalen Reinertrag pro Hektar aus dem Jahr 1964 bewertet werden. Ähnlich wie in der Schweiz handelt es sich somit um „fiktive“ Erträge, wobei in der Schweiz regelmässige Anpassungen des Wertniveaus stattfanden (vgl. Abschnitt 4.2.5.7). In der Schweiz werden jedoch nur die immobilien Sachanlagen (landwirtschaftliches Gewerbe) bewertet. Zudem werden der Boden und die Gebäude separat evaluiert, während beim Einheitswert ein gewisses Besatzkapital im Boden inbegriffen ist. In der Schweiz ist die Ertragsgrösse ein Mischwert, der von durchschnittlichen Buchwerten und Pachtzinsen abgeleitet wird.

Bei allen dargestellten Bewertungsmethoden werden Bruttogrössen diskontiert, so dass Schulden und weitere Belastungen sowie Guthaben am Schluss der Bewertung vom Gesamtwert abgezogen bzw. hinzugefügt werden müssen, um zum Übernahmepreis zu gelangen. Dabei werden Nebenbetriebe und das Wohnhaus separat bewertet und zum landwirtschaftlichen Ertragswert hinzugerechnet. In der Schweiz wird zudem das Inventar separat bewertet und zum Übernahmepreis addiert.

Die Methoden unterscheiden sich somit hinsichtlich der Definition der Ertragsgrösse (Reinertrag, modifizierter Reinertrag oder Landgutsrente), der bewerteten Einheit (landwirtschaftlicher Betrieb insgesamt, Summe der Bestandteile des landwirtschaftlichen Betriebs, Summe der Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes), der verwendeten Daten für die Ermittlung des Ertrags und damit des Einflusses des betriebsindividuellen Ertrags, der verwendeten Daten für die Ermittlung des Diskontierungszinses, des Grades der Typisierungen (starke Typisierung in der Schweiz und bei der Einheitsbewertung, weniger starke Typisierung beim Reinertragsverfahren nach BGB und Anerbengesetz) und somit hinsichtlich des Einflusses des Bewerter auf das Bewertungsergebnis. Auch gibt es Unterschiede bei der Behör-

de, die den Ertragswert als rechtsverbindlich erklären darf: Dies ist entweder eine Verwaltungsbehörde (Ertragswert Schweiz, Einheitsbewertung nach Höfeordnung) oder ein Zivilgericht (Übernahmepreis nach BGB oder nach Anerbengesetz in Österreich).

Tabelle 39 fasst die in den vorangegangenen Abschnitten beschriebenen Ertragswertmethoden für die Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswerts zusammen.

Tabelle 39: Vergleich der Bewertungsmethoden bei der Hofübergabe im Rahmen der Erbfolge in Österreich (ohne Kärnten), Deutschland und in der Schweiz

| | | Anerben- gesetz | BGB | Höfeordnung | Schweiz ¹ |
|----------------|----------------------------|--|--|-------------------------------|--|
| Methode | Wert | Ertragswert | Ertragswert | Einheitswert | Mischwert |
| | Ertrag | Reinertrag | Modifizierter Reinertrag | Reinertrag / ha | Landgutsrente / ha |
| | Zinssatz | Vom Sachverständigen festzulegen | Gesetzlich festgelegt | Gesetzlich festgelegt | WACC |
| | Bewertungseinheit | Landwirtschaftlicher Betrieb | Landwirtschaftlicher Betrieb | Landwirtschaftlicher Betrieb | Landwirtschaftliches Gewerbe |
| Datengrundlage | Ertrag | Buchhaltungsdaten des Betriebs | Buchhaltungsdaten des Betriebs | Daten von Vergleichsbetrieben | Buchhaltungsdaten des Testbetriebsnetzes |
| | Bemessungsperiode Ertrag | 3-5 letzten Jahre vor Bewertungsstichtag | 3-5 letzten Jahre vor Bewertungsstichtag | 1.1.1964 | 2009-2024 |
| | Zinssatz | Vom Sachverständigen festzulegen | Gesetzlich festgelegt | Gesetzlich festgelegt | WACC |
| | Bemessungsperiode Zinssatz | Vom Sachverständigen festzulegen | Gesetzlich festgelegt | Gesetzlich festgelegt | 2009-2024 |
| Annahme | Diskontierung | Vom Sachverständigen festzulegen | Unendliche, konstante Rente | Unendliche, konstante Rente | Unterschiedliche Nutzungsdauern der Bestandteile |

¹ Für die Schweiz sind nur die Merkmale der Methode zur Ermittlung des durchschnittlichen Ertragswerts einbezogen, nicht jene der Einzelbewertungssysteme.
Quelle: in Anlehnung an Dieterle et al. (2016, S. 188)

7 Empirische Einordnung anhand des Reinertragsverfahrens

In diesem Kapitel wird das Reinertragsverfahren empirisch anhand von Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes (Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten) simuliert. Ziel ist es, diese Werte mit den Werten nach dem Schweizer Bewertungsverfahren zu vergleichen und die Abweichungen zu quantifizieren. Dabei steht die Bewertung des landwirtschaftlichen Betriebs ohne das Wohnhaus im Vordergrund.

7.1 Beschreibung der Buchhaltungsdaten

Für die empirischen Auswertungen stehen die einzelbetrieblichen Buchhaltungsdaten des Schweizer Testbetriebsnetzes von Agroscope der Jahre 2003 bis 2014 zur Verfügung (im Folgenden angegeben als „Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung“). Sie enthalten Betriebsbuchhaltungen von im Durchschnitt jährlich 3'000 landwirtschaftlichen Einzelbetrieben in der Schweiz, wobei die Anzahl zwischen 3'376 und 2'395 schwankt, da jedes Jahr neue Betriebe an der Erhebung teilnehmen und andere wegfallen (Hoop & Schmid, 2015, S. 11). Für 603 Betriebe sind Buchhaltungsdaten für alle 12 Jahre vorhanden.

Die verwendeten Daten basieren auf dem System der so genannten „Referenzbetriebe“, die auf einem Quoten-Auswahlverfahren basieren (Agroscope, 2018b). Das System wurde im Jahr 2015 durch die Einführung einer Zufallsstichprobe abgelöst. Da die Vergleichbarkeit der Daten dadurch erschwert ist (Dux, Schmid, Jan, Hoop & Renner, 2016, S. 2) werden die Buchhaltungsjahre 2015 und 2016 von den Analysen ausgeschlossen. Im Jahr 2003 gab es ebenfalls eine grössere methodische Anpassung der Erhebung, so dass auch die Jahre vor 2003 nicht verwendet werden (für Details vgl. Meier, 2000, 2005a). Die Zeitreihe von 12 Jahren wird zudem als ausreichend für die empirischen Analysen angesehen.

7.1.1 Erfassungsbereich

Die Daten enthalten umfassende physische Strukturmerkmale, Bilanz- und Erfolgsgrößen sowie Kennzahlen der Mittelflussrechnung auf der Ebene des landwirtschaftlichen Unternehmens. Dieses umfasst den landwirtschaftlichen Betrieb und die nichtlandwirtschaftlichen Aktivitäten des Haushalts, wie in Abbildung 15 dargestellt. Um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, werden die Merkmale auf der Grundlage einer Wegleitung erhoben (Agroscope, 2014).

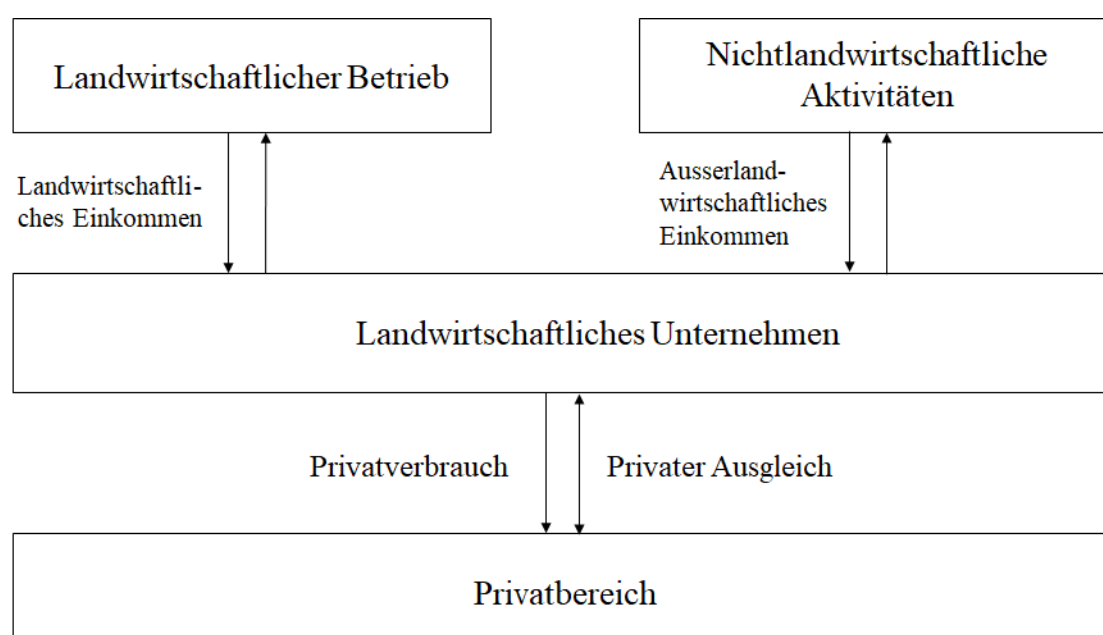


Abbildung 15: Gliederung des buchhalterischen Erfassungsbereichs (Quelle: in Anlehnung an Agroscope, 2014, S. 2-2)

7.1.1.1 Landwirtschaftlicher Betrieb

Zum landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem auch das Wohnhaus der Betriebsleiterfamilie gehört, zählen die landwirtschaftliche Produktion im engeren Sinn, die Direktzahlungen sowie die „landwirtschaftsnahen Tätigkeiten, die nicht unmittelbar mit der landwirtschaftlichen Produktion oder ökologischen Leistungen zusammenhängen“, jedoch der Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebs oder landwirtschaftlicher Maschinen bedürfen (Agroscope, 2014, S. 2-2). Dazu gehören beispielsweise der Tourismus, Arbeiten für Dritte (Lohnarbeiten), die Direktvermarktung, wenn der Um-

satz daraus mehr als CHF 5'000.- pro Jahr umfasst, sowie die Vermietung von betrieblichen Wohnungen, wobei die Abgrenzung zwischen betrieblichen und betriebsfremden Wohnungen auf kantonalen steuerlichen Kriterien basiert (Agroscope, 2014, S. 2-3; S. 11-13). Auch Erträge aus nicht betriebsnotwendigem Finanzumlaufvermögen, das innerhalb des Betriebes erfasst ist, werden zu den landwirtschaftsnahen Tätigkeiten gezählt (Agroscope, 2014, S. 3-1).

Nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten werden den landwirtschaftsnahen Tätigkeiten zugeordnet, wenn sie weniger als CHF 5'000.- Umsatz pro Jahr umfassen (Agroscope, 2014, S. 2-2-2-3). Umgekehrt werden landwirtschaftsnahe Tätigkeiten, die einen gewissen Umfang erreichen (eine volle Arbeitskraft oder über CHF 250'000.- Umsatz im Jahr), den nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten zugeordnet (z.B. landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Handelsbetrieb usw.).

7.1.1.2 Nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten

Das landwirtschaftliche Unternehmen besteht auch aus nichtlandwirtschaftlichen Aktivitäten der Betriebsleiterfamilie. Dazu gehören nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe (z.B. Schreinerei) mit einem Umsatz von über CHF 5'000.- im Jahr, Lohn Einkommen aus einem Angestelltenverhältnis sowie z.B. Nebeneinkommen aus betriebsfremden Liegenschaften oder betriebsfremden Finanzvermögen, Renten aus der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), der Invalidenversicherung (IV), privaten Versicherungen, Familien- und Kinderzulagen, Unterhaltsbeiträge usw. (Agroscope, 2014, S. 2-5).

7.1.1.3 Privatbereich

Aktivitäten, die weder dem landwirtschaftlichen Betrieb noch den nichtlandwirtschaftlichen Aktivitäten zugeordnet werden können, gehören zum Privatbereich. Dieser umfasst einerseits den Privatverbrauch der Betriebsleiterfamilie: Anteile an den Strukturkosten (z.B. Strom, Wasser, Kommunikation, Autokosten sowie eine Kostenmiete für das Wohnhaus) und Naturallieferungen des landwirtschaftlichen Betriebs (z.B. Fleisch oder Milch), Beiträge an die AHV, IV und EO (Erwerbsersatzordnung), Steuern, Unfall- und Krankenversicherungsbeiträge sowie übrige private Versicherungen (Agroscope, 2014, S. 12-2). Die Kostenmiete für das Wohnhaus wird durch Agroscope

berechnet und beinhaltet die Kosten für den Unterhalt, Reparaturen, Versicherungen, die Abschreibungen sowie die Opportunitätskosten des Buchwerts in Höhe des mittleren Zinssatzes für 10-jährige Bundesobligationen (Agroscope, 2014, S. 8-4). Die Kostenmiete wird anhand der vom Betriebsleiter angegebenen Raumeinheiten auf die verschiedenen Bereiche (Familie, Angestellte, Nebengeschäft, Wohnrecht, Betrieb) aufgeteilt.

7.1.1.4 Privater Ausgleich

Zu- und Abflüsse aus nicht erfassten Bereichen (z.B. Erbschaften, Geschenke etc.) werden als „privater Ausgleich“ erfasst (Agroscope, 2014, S. 2-6). Der private Ausgleich wird zudem verwendet für Einlagen in die berufliche Vorsorge.

7.1.1.5 Bewertungs- und Buchführungsgrundsätze

Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zu Gestehungskosten. Bei einer Betriebsübernahme ist dies der effektive Kauf- bzw. Übernahmepreis des Landgut- und Pächtervermögens (Agroscope, 2014, S. 4-1). Das Landgutvermögen wird meist zum Ertragswert übernommen, das Pächtervermögen wird bei der Hofübernahme zu Nutzwerten bewertet (vgl. Abschnitt 3.2.1.6). Rechte (z.B. Wohnrecht) und Darlehen zur Finanzierung der Betriebsübernahme sind als Passiven zu erfassen. Zukäufe von Boden, Gebäuden, Maschinen etc. sind ebenfalls zu Gestehungskosten zu aktivieren; zugekaufte Objekte des Anlagevermögens, die zwischen CHF 500.- und 2'000.- wert sind, können aktiviert oder als laufende Kosten (Reparaturen, Unterhalt) erfasst werden. Werterhaltende Reparaturen und Unterhalt sind als laufende Kosten zu erfassen, wertvermehrnde Aufwendungen sind zu aktivieren und abzuschreiben. Für die Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen sind steuerliche Richtlinien massgebend (Agroscope, 2014, S. 4-3).

Beim Verkauf eines Anlageobjektes ist der Verkaufswert (Wert der Desinvestition) vollständig (brutto) als Desinvestition auszuweisen, d.h. bei einem Gewinn werden die stillen Reserven ausgewiesen. Es können im Rahmen der steuerlich zulässigen Grenzen kurz- und langfristige Rückstellungen gebildet werden; nicht benötigte Rückstellungen sind aufzulösen (Agroscope, 2014, S. 4-5).

Investitionsbeiträge (à fond perdu Beiträge; z.B. Beiträge gemäss Strukturverbesserungsverordnung, Beiträge der Berghilfe oder Ähnliches) sind von den Kosten der Investition abzuziehen, d.h. aktiviert werden Gestehungskosten nach Abzug der Investitionsbeiträge.

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer (Agroscope, 2014, S. 4-6). Das Anlagevermögen wird komplett abgeschrieben (kein Restwert). In der Wegleitung sind Bandbreiten für die Nutzungsdauer der wichtigsten mobilen und immobilien Sachanlagen angegeben. Der Betriebsleiter legt die Höhe der Abschreibungen innerhalb der Bandbreite fest. Dabei ist die bewusste Bildung stiller Reserven durch höhere Abschreibungen nicht erlaubt. Der Boden wird grundsätzlich nicht abgeschrieben.

7.1.2 Strukturmerkmale der landwirtschaftlichen Betriebe

7.1.2.1 Betriebstypen

Die Landwirtschaftsbetriebe sind auf der Basis physischer Kriterien (Flächen und Grossvieheinheiten) in Betriebstypen nach der Betriebstypologie FAT99 eingeteilt, die verschiedene Produktionsausrichtungen darstellen¹ (Hoop & Schmid, 2015, S. 10; Meier, 2000, S. 5-6). Die Typologie unterscheidet zwei spezialisierte Pflanzenbau-Betriebstypen, fünf spezialisierte Tierhaltungs-Betriebstypen und vier kombinierte Betriebstypen. Die erste Gruppe zeichnet sich durch einen Tierbesatz von maximal einer Grossvieheinheit (GVE) pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) aus. Die spezialisierten Tierhaltungs-Betriebe sind durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die aus maximal 25 % offener Ackerfläche (Fläche mit einjährigen Kulturen inklusive Brache und exklusive Kunstwiesen) und maximal 10 % Spezialkulturen (Beeren, Gemüse, Hopfen, Obst, Reben, Tabak, Heil- und Gewürzpflanzen) besteht, gekennzeichnet (Hoop & Schmid, 2015, S. 14). Die kombinierten Betriebstypen besitzen einen geringeren Spezialisierungsgrad, können jedoch durch gewisse Schwerpunkte von ei-

¹ Im Jahr 2016 wurde die Betriebstypologie ZA2015 eingeführt, die nur leicht von der alten abweicht (Hoop & Schmid, 2016, S. 1).

inander unterschieden werden. Die Definitionen der Betriebstypen sind in Tabelle 40 enthalten.

Tabelle 40: Definitionen der Betriebstypen nach Betriebstypologie FAT99

| Spezialisierte Pflanzenbau-Betriebstypen (max. 1 GVE / ha LN) | |
|---|--|
| Ackerbau | Über 70 % der LN ist offene Ackerfläche Max. 10 % der LN sind Spezialkulturen |
| Spezialkulturen | Über 10 % der LN sind Spezialkulturen |
| Spezialisierte Tierhaltungs-Betriebstypen (max. 25 % offene Ackerfläche und 10 % Spezialkulturen an der LN) | |
| Verkehrsmilch | Über 75 % der GVE sind Rinder Über 25 % der Rinder sind Verkehrsmilchkühe (in GVE) Max. 25 % der Rinder sind Mastkühe (in GVE) |
| Mutterkühe | Max. 25 % der Rinder sind Verkehrsmilchkühe (in GVE) Über 25 % der Rinder sind Mastkühe (in GVE) |
| Anderes Rindvieh | Über 75 % der GVE sind Rinder, aber der Betrieb entspricht weder dem Typ „Verkehrsmilch“ noch „Mutterkühe“ |
| Pferde/Schafe/Ziegen | Über 50 % der GVE sind Pferde, Schafe und Ziegen |
| Veredlung | Über 50 % der GVE sind Schweine und Geflügel |
| Kombinierte Betriebstypen | |
| Kombiniert Verkehrsmilch/Ackerbau | Wie „Verkehrsmilch“, aber über 40 % der LN ist offenen Ackerfläche und keine Beschränkung der Spezialkulturen |
| Kombiniert Mutterkühe | Wie „Mutterkühe“, jedoch keine Beschränkung der offene Ackerfläche und der Spezialkulturen |
| Kombiniert Veredlung | Über 25 % der GVE sind Schweine und Geflügel |
| Kombiniert Andere | Keine der anderen kombinierten Betriebstypen |

LN = landwirtschaftliche Nutzfläche, GVE = Grossvieheinheiten

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. 11)

Zu den Spezialkultur-Betrieben zählen spezialisierte Gemüse-, Obst-, Weinbaubetriebe sowie Betriebe mit anderen Spezialkulturen. Die Veredlungs-Betriebstypen können in „Schweine“, „Geflügel“ und „andere“ und die „Kombiniert Anderen“-Betriebe in drei

weitere Gruppen („Andere Verkehrsmilch“, „andere Rindvieh“ und „nicht zuteilbar“) gegliedert werden.

Tabelle 41 zeigt die durchschnittliche Anzahl Betriebe nach Betriebstyp und Region über den gesamten Zeitraum 2003 bis 2014. Die Betriebstypen sind insgesamt und nach Region nicht gleich gut vertreten, was auf die Stichprobe, die natürlichen Produktionsbedingungen und die Produktionsausrichtung zurückzuführen ist. Die meisten Betriebe des Testbetriebsnetzes (39 %) sind Verkehrsmilch-Betriebe, 33 % zählen zu den kombinierten Betriebstypen „Veredlung“, „Verkehrsmilch/Ackerbau“ und „andere/Verkehrsmilch“. Für gewisse Betriebstypen sind nur sehr wenige Beobachtungen vorhanden, weshalb deren Ergebnisse nicht publiziert werden (Hoop & Schmid, 2015, S. 10). Für diese Betriebstypen (insbesondere Obst-, Wein-, Gemüsebau und Geflügel, andere Spezialkulturen) können zwar Ertragswerte für einzelne Betriebe, jedoch keine repräsentativen Gruppenwerte berechnet werden. Dies war schon bei der Einführung des aktuellen Schätzverfahrens der Fall (vgl. Hofer, 1981, S. 130).

Tabelle 41: Durchschnittliche Anzahl Betriebe (2003 bis 2014) in der Stichprobe des Testbetriebsnetzes nach Betriebstyp und Region

| Betriebstyp (detailliert) | Tal | Hügel | Berg | Total |
|----------------------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Verkehrsmilch | 231 | 474 | 467 | 1'172 |
| Kombiniert Veredlung | 301 | 160 | 36 | 496 |
| Kombiniert | 235 | 25 | 0 | 260 |
| Verkehrsmilch/Ackerbau | | | | |
| Kombiniert | 155 | 78 | 1 | 234 |
| Andere/Verkehrsmilch | | | | |
| Anderes Rindvieh | 9 | 17 | 152 | 178 |
| Mutterkühe | 32 | 57 | 83 | 172 |
| Ackerbau | 112 | 7 | 0 | 119 |
| Kombiniert nicht zuteilbar | 39 | 27 | 25 | 90 |
| Kombiniert Mutterkühe | 45 | 10 | 0 | 55 |
| Kombiniert Andere/Rindvieh | 39 | 14 | 0 | 54 |
| Schweine | 25 | 21 | 6 | 51 |
| Pferde / Schafe / Ziegen | 7 | 10 | 24 | 41 |
| Obstbau | 29 | 4 | 1 | 34 |
| Weinbau | 31 | 2 | 1 | 33 |
| Gemüsebau | 19 | 0 | 0 | 19 |
| Geflügel | 7 | 9 | 2 | 19 |
| Andere Spezialkulturen | 11 | 1 | 1 | 14 |
| Andere Veredlung | 1 | 2 | 1 | 4 |
| Total | 1'329 | 915 | 799 | 3'043 |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung

7.1.2.2 Region und Grösse

44 % der Referenzbetriebe befindet sich in der Tal-, 30 % in der Hügel- und 26 % in der Bergregion. Die durchschnittliche Grösse lag im Jahr 2014 bei jeweils 24 ha und 29 GVE in der Talregion, 21 ha und 31 GVE in der Hügelregion und 22 ha und 22 GVE in der Bergregion (Hoop & Schmid, 2015, S. F1-F2). Seit dem Jahr 2003 haben sich die durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzfläche je Betrieb und Region um 14 % bis 20 % und die durchschnittlichen Grossvieheinheiten pro Betrieb und Region um 15 % bis 23 % erhöht (vgl. Tabelle 42). Die Tierbestände sind im Vergleich zur Fläche in der Tal- und Hügelregion deutlich stärker gestiegen als in der Bergregion, was auf eine Intensivierung der Tierhaltung in diesen Regionen schliessen lässt, die mit der Aufhebung der Milchkontingentierung im Jahr 2009 zusammenhängen dürfte.

Tabelle 42: Mittlere landwirtschaftliche Nutzfläche und Grossvieheinheiten je Betrieb nach Region in den Jahren 2003 und 2014 und prozentuale Veränderung

| Region | Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha) | | | Grossvieheinheiten | | |
|--------|-------------------------------------|------|--------------|--------------------|------|--------------|
| | 2003 | 2014 | Veränderung. | 2003 | 2014 | Veränderung. |
| Tal | 19.8 | 23.6 | 19.0% | 23.7 | 28.8 | 21.7% |
| Hügel | 18.5 | 21.0 | 13.7% | 24.8 | 30.5 | 22.8% |
| Berg | 18.6 | 22.0 | 18.5% | 19.6 | 22.4 | 14.6% |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung

Der Strukturwandel zeigt sich also auch in der Stichprobe des Testbetriebsnetzes: Die durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzfläche ist seit dem Jahr 2003 um ca. 3 ha gestiegen und der Anteil der kleinen Betriebe in der Stichprobe sinkt, während jener der grösseren Betriebe steigt (vgl. Abbildung 16). Z.B. betrug der Anteil der Betriebe mit einer Grösse von bis zu 20 Hektaren im Jahr 2003 noch knapp 60 % und im Jahr 2014 nur noch ca. 45 %.

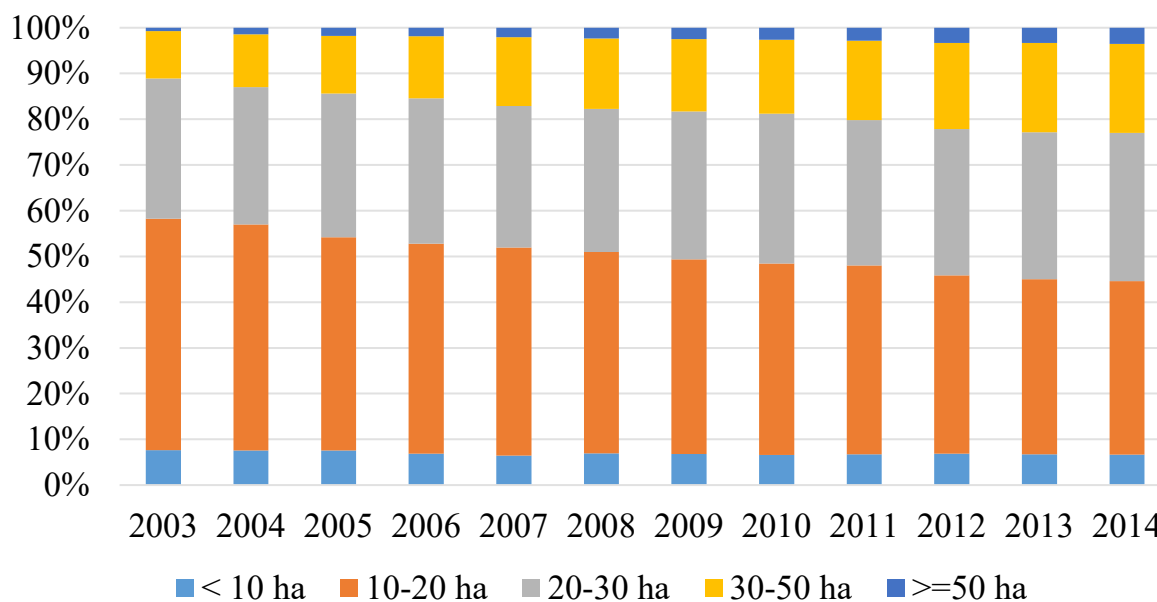


Abbildung 16: Anteile der landwirtschaftlichen Betriebe nach Grössenklasse und Jahr (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

7.1.2.3 Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe

Landwirtschaftliche Betriebe können in Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe unterteilt werden. Haupterwerbsbetriebe sind dadurch gekennzeichnet, dass der Betriebsleiter sein Einkommen hauptsächlich aus dem landwirtschaftlichen Betrieb erwirtschaftet oder die meiste Zeit im Betrieb arbeitet (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 73). Nur ca. 7 % der Referenzbetriebe sind reine Haupterwerbsbetriebe, bei 76 % der Betriebe liegt der Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen zwischen 50 % und 100 %, und bei den restlichen 17 % der Betriebe umfasst das landwirtschaftliche Einkommen weniger als 50 % des Gesamteinkommens. Die durchschnittliche Anzahl Betriebe nach Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen ist in Abbildung 17 zu sehen.

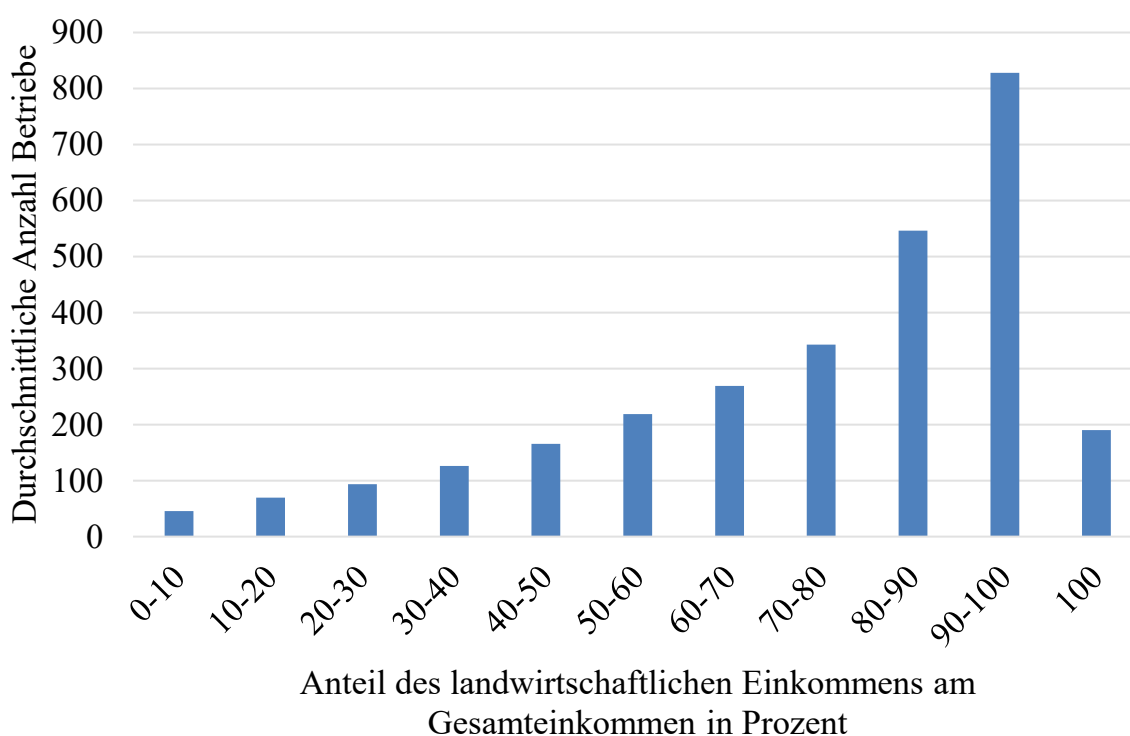


Abbildung 17: Durchschnittliche Anzahl Betriebe nach Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen in Prozent von 2003 bis 2014 (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

7.1.2.4 Landbauform

Das Schweizer Testbetriebsnetz unterscheidet zwischen Betrieben mit und ohne ökologischem Leistungsnachweis, Bio-Betrieben und Betrieben in Umstellung. Die Anzahl Betriebe ohne ökologischen Leistungsnachweis ist vernachlässigbar (0.17 %), d.h. fast alle Betriebe erbringen den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN), der die Voraussetzung für den Erhalt von Direktzahlungen darstellt. Im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 enthält die Stichprobe 13 % Bio-Betriebe, ein halbes Prozent der Betriebe befindet sich in Umstellung.

Der Grossteil (54 %) der Bio-Betriebe in der Stichprobe befindet sich in der Bergregion. Der überwiegende Teil davon sind spezialisierte Tierhaltungs- oder kombinierte Betriebstypen. Dies lässt sich dadurch erklären, dass Bio-Betriebe keinen chemisch-synthetischen Dünger verwenden und daher Tiere für die Herstellung von Dünger benötigen.

7.1.2.5 Eigentumsform

Die Betriebe sind in Eigentümer- und Pächterbetriebe unterteilt. Eigentümerbetriebe sind dadurch gekennzeichnet, dass sich die Grundstücke in „ganz oder zu wesentlichen Teilen im Eigentum des Betriebsleiters befinden“, die Pacht einzelner Parzellen oder Gebäude ist jedoch möglich (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 43-44). Der weitaus überwiegende Teil der Eigentümerbetriebe des Buchhaltungsnetzes (88 %) pachten im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 ca. 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dazu, während sie im Mittel 16 ha eigene landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaften. 12 % der Eigentümerbetriebe bewirtschaftet nur eigenes Land in der Grössenordnung von 25 ha.

Pächterbetriebe werden von einem Pächter bewirtschaftet, der „höchstens Eigentümer einzelner Grundstücke, Gebäudeteile oder Nebengebäude“, nicht jedoch des Hauptbetriebs bzw. der Hauptgebäude ist (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 113). Im Mittel der Jahre 2003 bis 2014 sind sechs Prozent der Betriebe des Buchhaltungsnetzes Pächterbetriebe. Sie verfügen im Durchschnitt über 28 ha Land.

7.1.2.6 Gewichtung

Im jährlich veröffentlichten Grundlagenbericht werden die Ergebnisse der Betriebe auf der Basis ihrer Verteilung nach Betriebsgrösse, Betriebstyp und Region in der vom Bundesamt für Statistik durchgeführten Betriebszählung gewichtet. So kann ein Grossteil der Schweizer Landwirtschaftsbetriebe und der landwirtschaftlichen Produktion abgebildet werden – im Jahr 2014 beispielsweise ca. 44'000 Betriebe und über 90 % der landwirtschaftlichen Produktion (Hoop & Schmid, 2015, S. 10). Die gewichteten Ergebnisse erhöhen die Repräsentativität der Mittelwerte und werden im Folgenden verwendet, um die wichtigsten Bilanz-, Erfolgskennzahlen und Kennzahlen der Mittelflussrechnung darzustellen. In den einzelbetrieblichen Analysen werden die Gewichte nicht berücksichtigt.

7.1.3 Bilanz

Für die Ertragswertberechnungen sind primär die Eigentümerbetriebe von Interesse, da nur diese zum Ertragswert übergeben werden können (vgl. Abschnitt 3.2.1.1). Die folgenden Kennzahlen werden deshalb nur für Eigentümerbetriebe dargestellt.

7.1.3.1 Aktiven

Die Bilanz der landwirtschaftlichen Unternehmen setzt sich zusammen aus den betrieblichen und den betriebsfremden Aktiven. Tabelle 43 zeigt die wichtigsten Positionen der durchschnittlichen Bilanz der Eigentümerbetriebe des Buchhaltungsnetzes der Jahre 2012 bis 2014 in der Tal-, Hügel- und Bergregion (vgl. Tabelle 25 für die Aufteilung in Landgut- und Pächtervermögen).

Tabelle 43: Durchschnittliche Aktiven (2012-2014) in der Schlussbilanz der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--|-----------|---------|---------|
| Aktiven total | 1'150'001 | 956'510 | 778'555 |
| Aktiven Betrieb | 1'081'119 | 907'182 | 733'397 |
| Umlaufvermögen | 163'658 | 121'215 | 100'039 |
| Flüssige Mittel | 103'370 | 77'344 | 71'041 |
| Forderungen Kunden, transitor. Aktiven | 25'696 | 17'933 | 10'207 |
| Vorräte und Feldinventar | 34'592 | 25'938 | 18'791 |
| Tiervermögen | 59'305 | 67'245 | 54'018 |
| Anlagevermögen | 858'156 | 718'722 | 579'340 |
| Wohngebäude | 301'922 | 262'872 | 205'669 |
| Ökonomiegebäude | 231'971 | 213'568 | 200'459 |
| Boden | 180'998 | 120'716 | 63'191 |
| Maschinen und Geräte | 69'873 | 65'295 | 72'957 |
| Feste Einrichtungen | 42'502 | 35'655 | 22'690 |
| Dauerkulturen | 8'714 | 2'415 | 90 |
| Auto und Verpflegung | 8'128 | 7'547 | 7'356 |
| Meliorationen, Wege | 6'458 | 5'105 | 3'947 |
| Finanzanlagen, Anteilscheine | 6'454 | 4'482 | 2'319 |
| Immaterielle Anlagen | 1'136 | 1'068 | 663 |
| Aktiven betriebsfremd | 68'882 | 49'328 | 45'159 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. C27-C29)

6 % der betrieblichen Aktiven sind betriebsfremdes Vermögen, d.h. die landwirtschaftlichen Unternehmen sind kaum diversifiziert; der Grossteil des Kapitals der Betriebsleiter ist im Betrieb gebunden. Das Umlaufvermögen besteht im Durchschnitt zu ca. 80 % aus flüssigen Mitteln und Forderungen an Kunden und zu ca. 20 % aus Vorräten (Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Kraftfutter, Raufutter etc.) und Feldinventar. Das Feldinventar entspricht dem Wert der stehenden Ackerkulturen, „bewertet nach den bis zum Bilanzzeitpunkt aufgelaufenen Direktkosten und Arbeiten durch Dritte“ (Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung, 2011, S. 53). Die selbstproduzierten Vorräte werden anhand der jährlich vom Treuhandverband Landwirtschaft Schweiz (treuland) herausgegebenen Richtzahlen bewertet. Der Vergleich zwischen den flüssigen Mitteln und dem kurzfristigen Kapital (vgl. Abschnitt 7.1.3.2) zeigt, dass die Betriebe sehr liquide sind: Die flüssigen Mittel sind im Durchschnitt vier- bis

fünffmal so hoch wie das kurzfristige Fremdkapital. Werden die kurzfristigen Forderungen einbezogen, liegen sie sogar bis zu 7.5-mal über dem kurzfristigen Fremdkapital. Das Tiervermögen enthält alle Tiere, die sich zum Bilanzstichtag im Eigentum des Betriebsleiters befinden. Sie werden ebenfalls auf der Basis der Richtzahlen bewertet.

Die Anlageintensität (Anteil des Anlagevermögens an den betrieblichen Aktiven) liegt in allen Regionen im Durchschnitt (2012-2014) der Eigentümerbetriebe bei 79 % (2012 bis 2014). Das Anlagevermögen besteht zu über 95 % aus Gebäuden und Boden, Maschinen, Geräten und festen Einrichtungen. Der Anlagendeckungsgrad 1 und 2 liegt bei durchschnittlich 65 % (Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital) und 118 % (Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital) in allen Regionen.

7.1.3.2 Passiven

Die Passiven sind nicht in betriebliches und betriebsfremdes Vermögen aufgeteilt (Agroscope, 2014, S. 3-1). Tabelle 44 zeigt die durchschnittlichen Passiven in der Schlussbilanz der Eigentümerbetriebe des Buchhaltungsnetzes (Jahre 2012 bis 2014) in der Tal-, Hügel- und Bergregion. Das Eigenkapital des Betriebs („Eigenkapital Betrieb“) wird anhand des Anteils der betrieblichen Aktiven an den gesamten Aktiven geschätzt.

Tabelle 44: Durchschnittliche Passiven (2012 bis 2014) in der Schlussbilanz der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--|-----------|---------|---------|
| Passiven total | 1'150'001 | 956'510 | 778'555 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 25'827 | 18'744 | 14'193 |
| Mittel- und langfristiges Fremdkapital | 504'582 | 445'369 | 332'199 |
| Hypothekarkredite | 303'535 | 263'354 | 181'547 |
| Verschiedenes | 130'171 | 112'220 | 79'954 |
| Investitionskredite | 66'352 | 66'008 | 68'443 |
| Wohnrecht, Nutzniessung | 4'525 | 3'786 | 2'254 |
| Eigenkapital total | 619'592 | 492'397 | 432'163 |
| Eigenkapital Betrieb | 575'809 | 459'516 | 404'343 |
| Eigenkapital betriebsfremd | 43'783 | 32'881 | 27'820 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. C27-C29)

Der Anteil des Fremdkapitals an den Passiven liegt bei ca. 46 % in den drei Regionen (Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014). Nur 4 % des Fremdkapitals ist kurzfristig; der Rest besteht aus langfristigem Fremdkapital, wovon ca. 58 % Hypothekarkredite darstellen. Die Buchwerte der staatlichen Investitionskredite laut Strukturverbesserungsverordnung liegen im Durchschnitt bei ca. CHF 66'000.-. Das Wohnrecht wird, wenn es ein Finanzierungsbestandteil ist, bei der Hofübergabe aktiviert und gemäss der Lebenserwartung der Eltern abgeschrieben (Agroscope, 2014, S. 4-4). Im Mittel sind 77 % (in der Bergregion 71 %) des langfristigen Fremdkapitals verzinslich (Hoop & Schmid, 2015, S. C27-C29).

7.1.4 Erfolgsrechnung

7.1.4.1 Rohleistung

Die Rohleistung ist definiert als "Gesamtwert aller im Laufe des Rechnungsjahres erzeugten Produkte und Dienstleistungen, die nicht innerhalb des Betriebs verbraucht werden“, d.h. interne Lieferungen sind nicht erfasst (Hoop & Schmid, 2015, S. 17). Sie setzt sich zusammen aus Leistungen aus Verkäufen, Direktzahlungen, allen externen Lieferungen (Güter, Dienstleistungen, Wohnungsmiete) und Wertveränderungen der

Tierbestände und der selbstproduzierten Vorräte. Tabelle 45 zeigt die Bestandteile der Rohleistung der Eigentümerbetriebe nach Region im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014.

Tabelle 45: Durchschnittliche Rohleistung (2012-2014) der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--|---------|---------|---------|
| Rohleistung total | 331'671 | 264'313 | 188'099 |
| Rohleistung aus landwirt. Produktion | 215'640 | 160'199 | 86'244 |
| Tierhaltung | 149'111 | 141'852 | 81'357 |
| Pflanzenbau | 66'529 | 18'347 | 4'887 |
| Direktzahlungen | 58'003 | 62'492 | 74'263 |
| Landwirtschaftsnahe Tätigkeiten | 28'834 | 18'374 | 12'146 |
| Ordentliche Erfolge aus Anlagevermögen | 25'378 | 21'018 | 13'339 |
| Ausserordentliche Erfolge, Verschiedenes | 3'816 | 2'231 | 2'106 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. D27-D29)

Die landwirtschaftliche Produktion ist im Mittel der Jahre 2012 bis 2014 für jeweils 65 % und 60 % der Rohleistung in der Tal- und Hügelregion, in der Bergregion lediglich für 46 % der Rohleistung verantwortlich. Die Direktzahlungen stellen zwischen 18 % und 24 % der Rohleistung in der Tal- und Hügelregion dar, in der Bergregion liegt der Anteil der Direktzahlungen bei fast 40 % (siehe Abbildung 18).

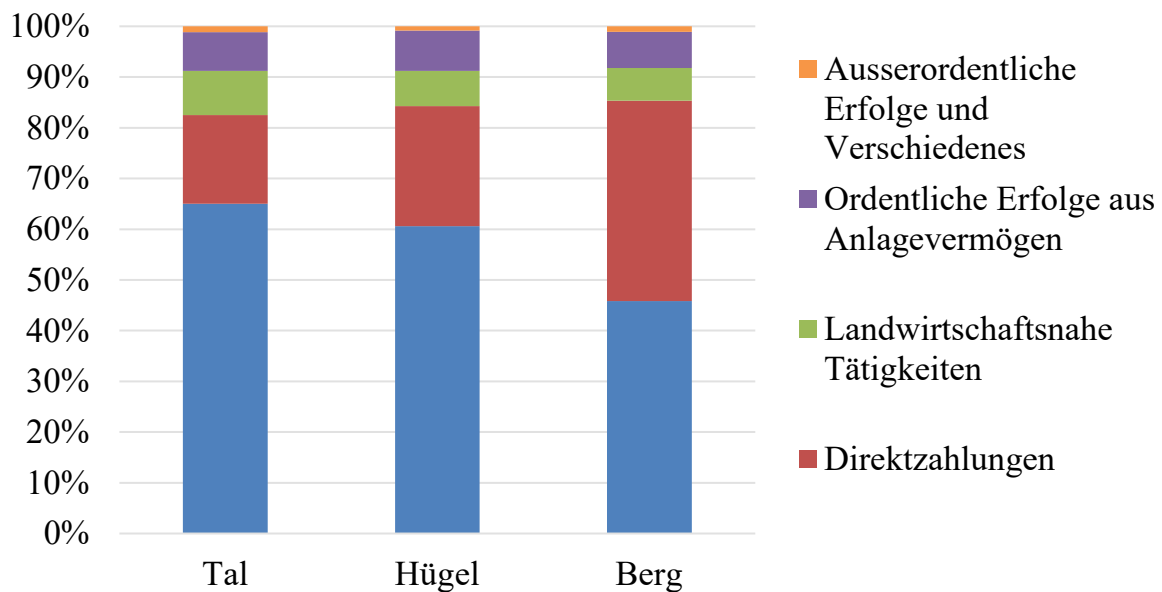


Abbildung 18: Durchschnittliche Bestandteile der Rohleistung (2012-2014) nach Region (Quelle: in Anlehnung an Hoop & Schmid, 2015, S. D1-D2)

7.1.4.2 Fremdkosten

Die so genannten „Fremdkosten“ umfassen die Kosten der betriebsfremden Produktionsfaktoren (Hoop & Schmid, 2015, S. 15). Dazu gehören die Sachkosten bzw. variablen Kosten, die direkt den einzelnen Betriebszweigen zugeordnet werden können (z.B. Saatgut, Futtermittel, Dünger etc.), sowie die Strukturkosten (Fixkosten). Tabelle 46 zeigt die durchschnittlichen Fremdkosten der Eigentümerbetriebe im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region.

Tabelle 46: Durchschnittliche Fremdkosten (2012-2014) der Eigentümerbetriebe nach Region in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--|---------|---------|---------|
| Fremdkosten total | 260'934 | 204'680 | 140'783 |
| Sachkosten (ohne Sachstrukturkosten) | 100'185 | 79'267 | 44'997 |
| Sachkosten Tierhaltung | 69'225 | 65'376 | 40'465 |
| Sachkosten Pflanzenbau | 22'818 | 7'747 | 1'919 |
| Sachkosten landwirtschaftsnahe Tätigkeiten | 8'142 | 6'144 | 2'613 |
| Strukturkosten (inkl. Sachstrukturkosten) | 160'749 | 125'413 | 95'786 |
| Gebäude | 35'054 | 30'303 | 22'578 |
| Maschinen, Geräte | 32'507 | 28'631 | 27'335 |
| Personalkosten | 26'933 | 15'293 | 8'903 |
| Allgemeine Betriebskosten | 19'322 | 15'813 | 13'424 |
| Arbeiten durch Dritte, Maschinenmiete | 16'355 | 9'631 | 4'627 |
| Schuldzinsen | 8'095 | 6'980 | 4'768 |
| Feste Einrichtungen | 7'749 | 6'612 | 4'230 |
| Pacht- und Mietzinsen | 7'556 | 5'118 | 3'515 |
| Anteil Autokosten | 4'079 | 4'564 | 4'527 |
| Meliorationen und Wege | 2'116 | 1'896 | 1'682 |
| Abschreibung Pflanzen & Milchkontingent | 1'062 | 665 | 176 |
| Übriger Finanzaufwand/-ertrag | -79 | -93 | 21 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. D1-D2)

Die Strukturkosten, die nur teilweise einzelnen Betriebszweigen zugeordnet werden können, stellen grob zwischen 60 % und 70 % der Fremdkosten dar. Diese entstehen hauptsächlich durch Gebäude, Maschinen und Geräte (u.a. Unterhalt, Reparaturen, Versicherungen, Abschreibung). Die restlichen Kosten sind Sachkosten der Tierhaltung, des Pflanzenbaus und der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten.

7.1.4.3 Landwirtschaftliches Einkommen

Das landwirtschaftliche Einkommen ist die Grösse, die von der Rohleistung übrig bleibt, wenn alle Kosten (Sach- und Strukturkosten) abgezogen werden und dient der Entlohnung der betriebseigenen Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital inklusive Boden).

Abbildung 19 zeigt das durchschnittliche landwirtschaftliche Einkommen der Betriebe der Zentralen Auswertung vom Jahr 2003 bis 2014 nach Region. In der betrachteten

Periode lag dieses im Durchschnitt bei jeweils knapp CHF 70'000.-, CHF 55'000.- und CHF 45'000.- in der Tal-, Hügel- und Bergregion. Im Durchschnitt entsprach somit das landwirtschaftliche Einkommen in der Hügel- und Bergregion jeweils 80 % und 65 % des landwirtschaftlichen Einkommens in der Talregion. Das durchschnittliche Wachstum des landwirtschaftlichen Einkommens lag in der Periode 2003 bis 2014 bei ca. 2 % pro Jahr (Quelle: Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung).

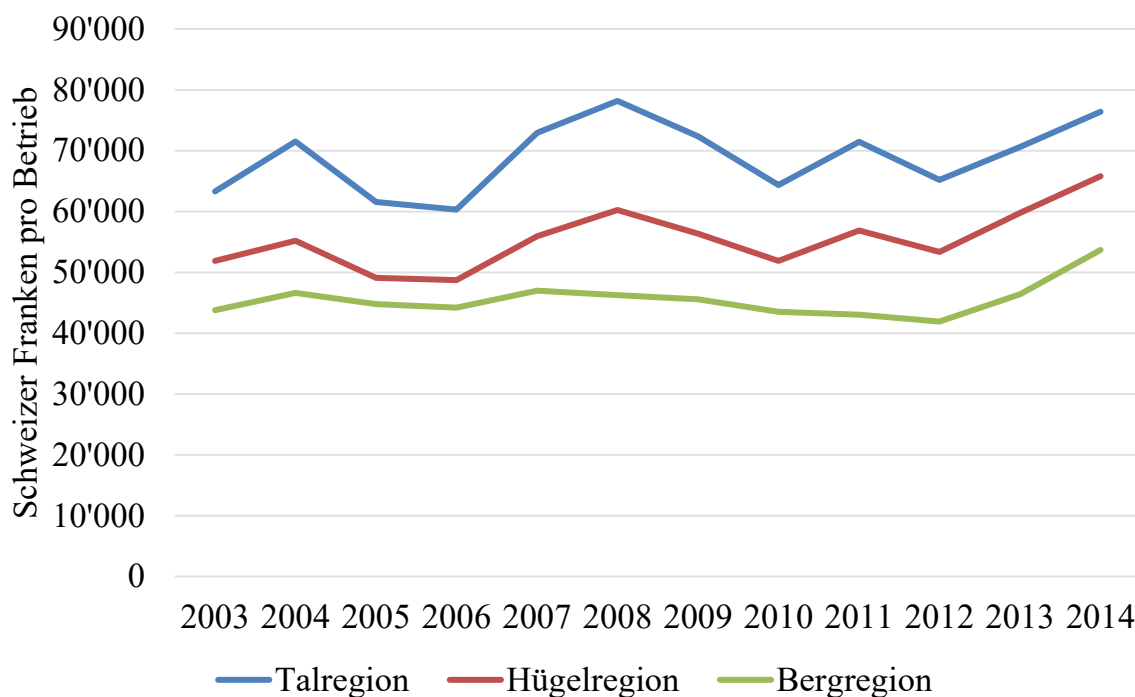


Abbildung 19: Durchschnittliches landwirtschaftliches Einkommen der Eigentümerbetriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion von 2003 bis 2014 in Schweizer Franken pro Betrieb (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Durch Abzug eines Lohnansatzes oder eines Opportunitätskostenansatzes für das Kapital kann die Eigenkapitalrentabilität bzw. die Arbeitsentschädigung für die familien-eigenen Arbeitskräfte (Arbeitsverdienst) geschätzt werden (vgl. Abschnitt 7.2.1).

7.1.5 Ergebnisse des landwirtschaftlichen Unternehmens

Das landwirtschaftliche Unternehmen besteht laut Wegleitung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb und nichtlandwirtschaftlichen Aktivitäten des Haushalts (vgl. Abbildung 15). Tabelle 47 zeigt das durchschnittliche Gesamteinkommen des landwirtschaftlichen Haushalts, den Privatverbrauch der Familie, die Eigenkapitalbildung sowie die Eigenkapitalveränderung nach Berücksichtigung des privaten Ausgleichs auf der Basis der Eigentümerbetriebe des Testbetriebsnetzes im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014. Im Durchschnitt stellt das ausserlandwirtschaftliche Einkommen zwischen 30 und 35 % des Gesamteinkommens der landwirtschaftlichen Haushalte dar. Der Anteil des Privatverbrauchs am Gesamteinkommen liegt bei 82 % in allen Regionen. Die absolute Höhe des Privatverbrauchs hängt von der Region ab: er liegt in der Hügel- und Bergregion jeweils 10 und 20 Tausend Franken unter jenem in der Talregion. Durch das ausserlandwirtschaftliche Einkommen und den privaten Ausgleich verzeichnen die landwirtschaftlichen Betriebe im Durchschnitt trotz eines unter ihrem Privatverbrauch liegenden landwirtschaftlichen Einkommens ein Eigenkapitalwachstum von ca. 17 bis 22 Tausend Franken pro Jahr.

Tabelle 47: Gesamteinkommen, Privatverbrauch und Eigenkapitalveränderung der Eigentümerbetriebe im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| Gesamteinkommen | 99'282 | 85'697 | 73'147 |
| Landwirtschaftliches Einkommen | 70'736 | 59'633 | 47'315 |
| Ausserlandwirtschaftliches Einkommen | 28'546 | 26'064 | 25'832 |
| - Privatverbrauch der Familie | 81'922 | 70'029 | 60'059 |
| = Eigenkapitalbildung | 17'360 | 15'668 | 13'089 |
| + Privater Ausgleich | 4'881 | 1'169 | 4'466 |
| = Eigenkapitalveränderung | 22'242 | 16'837 | 17'555 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. F27-F29)

Tabelle 48 zeigt die durchschnittliche Mittelflussrechnung der Eigentümerbetriebe der Stichprobe im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region.

Tabelle 48: Mittelflussrechnung (2012-2014) der Eigentümerbetriebe nach Region in Schweizer Franken

| Region | Tal | Hügel | Berg |
|--|---------|---------|---------|
| Mittelfluss aus Umsatzbereich | 61'543 | 54'760 | 45'871 |
| Mittelfluss Landwirtschaft | 99'953 | 86'243 | 69'824 |
| Mittelfluss betriebsfremd | 29'304 | 26'399 | 26'173 |
| Privatausgaben | -67'714 | -57'882 | -50'127 |
| Mittelfluss aus Investitionstätigkeit | -72'682 | -55'713 | -49'645 |
| Investitionen Maschinen und Geräte | -15'040 | -12'945 | -13'823 |
| Investitionen Gebäude und feste Einrichtg. | -43'139 | -35'312 | -29'278 |
| Verschiedene Investitionen | -14'503 | -7'457 | -6'544 |
| Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit | 18'357 | 10'488 | 11'359 |

Quelle: in Anlehnung an Hoop und Schmid (2015, S. F27-F29)

Aus Tabelle 48 wird ersichtlich, dass die Referenzbetriebe im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 Mittel in der Höhe von 12 bis 18 Tausend Franken pro Jahr aufnahmen, um die Investitionen und Privatausgaben finanzieren zu können.

7.2 Reinertragsverfahren

Beim Ertragswert, der unter bestimmten Bedingungen in Teilen Deutschlands und Österreichs bei der Hofübergabe angewendet wird (vgl. Abschnitt 6), wird der Wert des landwirtschaftlichen Betriebs von dessen nachhaltig erzielbarem Reinertrag abgeleitet. Der traditionelle Reinertrag stellt den Ertrag an die Gesamtkapitalgeber (inklusive Fremdkapitalgeber und Verpächter) dar und ist definiert als landwirtschaftliches Einkommen zuzüglich der Fremdkapitalzinsen und Pachtzinsen und abzüglich eines Lohnanspruchs für die betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte (vgl. Abschnitt 6.1.2.2).

7.2.1 Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte

Die Arbeitskräfte der Betriebe bestehen aus entlohnten (angestellten) und nicht entlohnten (nicht angestellten) Arbeitskräften. Zu den nicht entlohnten Arbeitskräften gehören das Betriebsleiterpaar und Personen, die „gratis, für ein Trinkgeld oder die

Verpflegung aus Privatverbrauch mitarbeiten“ (Agroscope, 2014, S. 8-2). Der Betriebsleiter gibt die Anzahl Arbeitstage pro Arbeitskraft an, teilzeitlich Beschäftigte werden auf ganze Arbeitstage umgerechnet. Die Anzahl Stunden pro Arbeitstag ist nicht vorgegeben (Richtlinie: 10 Stunden), so dass hier ein gewisser Spielraum des Betriebsleiters entsteht. Zudem wird jeder Arbeitskraft ein Leistungsfaktor zugewiesen, der dessen Alter und gesundheitlichen Zustand berücksichtigt (maximal 1.0 für gesunde Erwachsene). Die Kombination aus dem Leistungsfaktor und der Anzahl Arbeitstage ergibt die Normalarbeitstage. Eine Person, die 280 Normalarbeitstage oder mehr pro Jahr aufweist, entspricht einer Jahresarbeitseinheit (JAE) (Hoop & Schmid, 2015, S. 10). Laut Hoop (2012, S. 18) könnte es sein, dass ein Betriebsleiter seinen Standardarbeitstag über die Zeit anpasst, wenn sich der Arbeitsbedarf ändert, so dass sowohl der Vergleich der Jahresarbeitseinheiten zwischen den Betrieben als auch innerhalb eines Betriebs über die Zeit ungenau ist. Hier wird mangels alternativer Daten davon ausgegangen, dass es sich bei den in den Buchhaltungen angegebenen Jahresarbeitseinheiten um die betriebsnotwendige Arbeitszeit handelt.

7.2.1.1 Richtlöhne

Köhne (2007, S. 799) empfiehlt die Verwendung eines in der Landwirtschaft üblichen und von der Qualifikation abhängigen Bruttolohns als kalkulatorischen Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte. Dies entspricht auch der Empfehlung des IDW, marktübliche Löhne anzusetzen (vgl. Abschnitt 2.5.2.2). In der Schweiz veröffentlichen der Schweizer Bauernverband (SBV), der Schweizerische Bäuerinnen- und Landfrauenverband (SBLV) und die Arbeitsgemeinschaft der Berufsverbände landwirtschaftlicher Angestellter (ABLA) seit dem Jahr 2005 Richtlöhne für Arbeitgeber und -nehmer in der Landwirtschaft. Die Richtlöhne umfassen Bruttolohn-Bandbreiten für acht Lohnklassen je nach Funktion des Angestellten, vom Betriebsleiter bis zum studentischen Praktikant. Jede Lohnklasse ist zudem in Abhängigkeit der Berufserfahrung in zwei weitere Gruppen unterteilt.

Im Jahr 2014 lag der Jahreslohn der Lohnklasse sechs mit mehr als fünf Jahren Berufserfahrung zwischen CHF 60'480.- und CHF 45'900.- (12 Monatslöhne). Bei 280 Arbeitstagen im Jahr und 9,5 Arbeitsstunden pro Woche (laut Richtlinie üblich) ergibt

der mittlere Richtlohn der Lohnklasse sechs im Jahr 2014 einen Stundenlohn von CHF 20.- (maximal 23.- CHF und minimal 17.- CHF). Dieser Stundenlohn entspricht dem im Jahr 2014 eingeführten Mindestlohn des Kantons Neuenburg (Schweizerische Depeschagentur, 2014). Die sechste Lohnklasse ist für Arbeitskräfte vorgesehen, die Aufgaben selbstständig planen und ausführen können, was bei Familienarbeitskräften anzunehmen ist. Für den Betriebsleiter wäre die Lohnklasse acht, für Betriebszweigleiter die Lohnklasse sieben anzuwenden. Aus Vereinfachungsgründen wird jedoch bei der Reinertragsberechnung die Lohnklasse sechs für alle Familienarbeitskräfte verwendet. Die Richtlöhne sind nicht nach Regionen differenziert; daher wird die obere Grenze des Richtlohns für die Talregion, die untere Grenze für die Bergregion und der Mittelwert für die Hügelregion angesetzt.

7.2.1.2 Arbeitsverdienst

Der Arbeitsverdienst wird jährlich im Grundlagenbericht auf Grundlage des Art. 5 der Nachhaltigkeitsverordnung als Einkommensgrösse für die nicht entlohten Familienarbeitskräfte in der Landwirtschaft veröffentlicht. Er entspricht dem landwirtschaftlichen Einkommen abzüglich eines Opportunitätskostenansatzes für das im landwirtschaftlichen Betrieb gebundene Eigenkapital (Hoop & Schmid, 2015, S. 10). Die Opportunitätskosten werden anhand des durchschnittlichen Zinssatzes für 10-jährige Bundesobligationen berechnet. Die Basis für eine Familienjahresarbeitseinheit sind 280 Arbeitstage, wobei eine Person maximal einer Familienjahresarbeitseinheit entspricht. Er lag im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 bei CHF 58'381.-, 46'269.- und 33'808.- in der Tal-, Hügel- und Bergregion (Hoop & Schmid, 2015, S. F1-F2). Der regionale Unterschied des Arbeitsverdiensts ist somit deutlich grösser als es beim Richtlohn der Fall ist.

Der Arbeitsverdienst eignet sich konzeptionell nicht für den Lohnansatz, weil er von einer bestimmten Eigenkapitalrendite ausgeht, die ja gerade durch die Bestimmung eines Lohnansatzes ermittelt werden soll. Trotzdem ist der Arbeitsverdienst eine wichtige Kennzahl, da er etwas darüber aussagt, wieviel für die Entlohnung der Familienarbeitskräfte übrig bleibt, wenn das Eigenkapital zu Opportunitätskosten entlohnt wird. Bei voller Faktorentlohnung müsste der Arbeitsverdienst somit dem ausserlandwirt-

schaftlichen Vergleichslohn oder zumindest einem vergleichbaren Lohn in der Landwirtschaft entsprechen.

7.2.1.3 Personalkosten

Die Personalkosten für das angestellte Personal der landwirtschaftlichen Betriebe des Buchhaltungsnetzes bestehen aus Barlöhnen, Verpflegungskosten, Naturalien, Wohnungsmieten, Sozialbeiträgen, und übrigen Personalkosten (Hoop & Schmid, 2015, S. E1). Sie könnten einen weiteren Anhaltspunkt für einen möglichen Lohnansatz für die Familienarbeitskräfte geben. Die durchschnittlichen Personalkosten je angestellter Jahresarbeitseinheit (JAE) lagen im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 zwischen CHF 43'117.- und CHF 31'046.- je nach Region (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung). Es scheinen also hauptsächlich Auszubildende und Praktikanten in den Betrieben des Buchhaltungsnetzes angestellt zu sein. Die Personalkosten je angestellter Jahresarbeitseinheit betrug im Jahr 2014 in 65 % der Betriebe, die fremde Arbeitskräfte anstellten, maximal CHF 38'400.- (monatlich CHF 3'200.-), was die vier tiefsten Lohnklassen (Praktikanten, befristet Angestellte, Angestellte ohne Erfahrung und Hilfskräfte) der Lohnrichtlinie umfasst. Diese Arbeitskräfte stellten im Jahr 2014 33 % der Jahresarbeitseinheiten dieser Betriebe insgesamt und 88 % der fremden Arbeitskräfte dar (vgl. Abbildung 20).

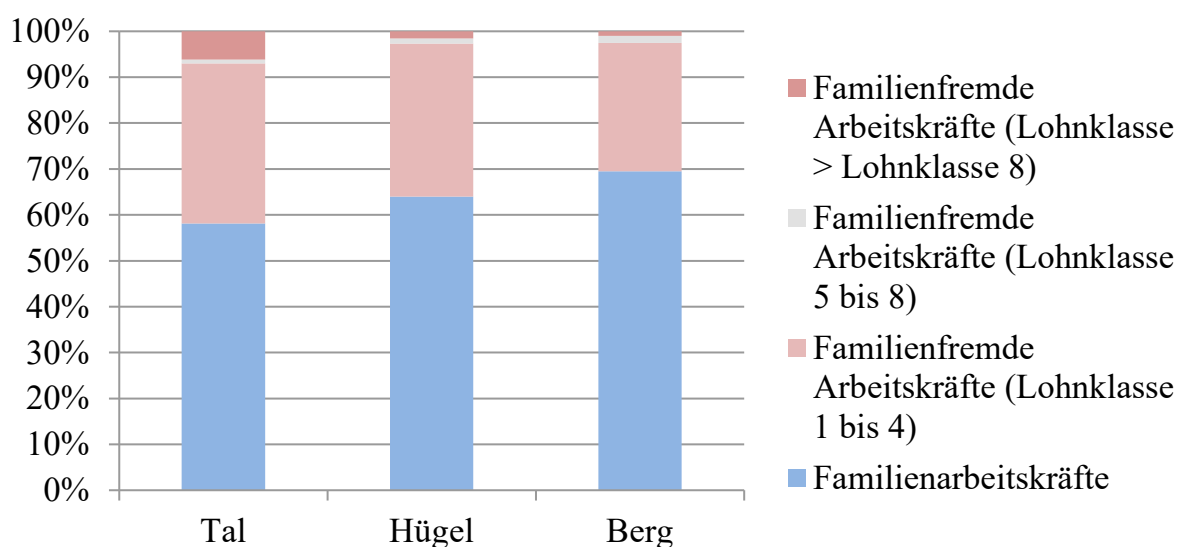


Abbildung 20: Anteile der familieneigenen und -fremden Arbeitskräfte in Jahresarbeitseinheiten von Betrieben mit fremden Arbeitskräften im Jahr 2014 nach Region und Richtlohnkategorien berechnet anhand der Personalkosten je JAE (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Nur 3 % der familienfremden Arbeitskräfte kann im Jahr 2014 anhand der Personalkosten je Jahresarbeitseinheit den Lohnklassen 5 bis 8 (CHF 3'200.- bis 6'190.- je Monat) zugeordnet werden; 9 % der familienfremden Jahresarbeitseinheiten liegen laut Personalkosten über der Lohnklasse 8 (mehr als CHF 6'190.- je Jahresarbeitseinheit und Monat). Dies zeigt, dass es durchaus Betriebe gibt, die in der Lage sind, einen (für die Landwirtschaft) "guten" Lohn zu zahlen.

7.2.1.4 Vergleichslohn

Der Vergleichslohn wird im Agroscope-Grundlagenbericht auf der Grundlage des Art. 5 Landwirtschaftsgesetz und Art. 6 der Nachhaltigkeitsverordnung als Lohnanspruch für die Familienarbeitskräfte für den Vergleich mit den nicht-landwirtschaftlichen Wirtschaftssektoren verwendet (vgl. Abschnitt 3.1.3.4). Er lag im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 zwischen CHF 74'265.- in der Tal- und 63'757.- in der Bergregion (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung).

7.2.1.5 Privatverbrauch

Der Privatverbrauch des landwirtschaftlichen Haushalts umfasst die Lebenshaltungskosten der Familie, insbesondere auch die Ausgaben für Lebensversicherungen, Steuern, AHV-/IV-Beiträge, Anteile an den Strukturkosten des Betrieb (z.B. Strom, Wasser, Maschinen, Autokosten, kalkulatorische Wohnungsmiete), Naturallieferungen des Betriebs sowie private Versicherungen (AHV-, IV- und EO-Beiträge, Lebensversicherungen, Unfall- und Krankenversicherung) (Agroscope, 2014, S. 12-1-12-2). Nicht enthalten sind Ausgaben für die private Altersvorsorge (Säule 2b und 3a). Diese sollten jedoch bei einem Lohnansatz berücksichtigt werden und werden deshalb zum Privatverbrauch addiert (vgl. Abschnitt 2.5.2.2). Personen, die am Privatverbrauch beteiligt sind, werden anhand von Verbrauchereinheiten gemessen, die das Alter und den selbstfinanzierten Anteil des Verbrauchs berücksichtigen (Agroscope, 2014, S. 6-6).

Der Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge pro Verbrauchereinheit betrug im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 jeweils knapp CHF 29'200.- in der Talregion, CHF 22'900.- in der Hügelregion und CHF 18'800.- in der Bergregion (Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung). Der Arbeitsverdienst deckt somit im Durchschnitt den Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge von ca. 2.5 Verbrauchereinheiten des Haushalts. Dieses umfassen im Durchschnitt zwischen 3 und 3.5 Verbrauchereinheiten im Mittel der Jahre 2012 bis 2014 (Hoop & Schmid, 2015, S. A1-A2)).

7.2.1.6 Vergleich der Lohnansätze

Tabelle 49 fasst die beschriebenen Lohnansätze im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 zusammen.

Tabelle 49: Mögliche Lohnansätze für die nicht entlohnten familieneigenen Arbeitskräfte der Landwirtschaftsbetriebe in Schweizer Franken pro Jahr

| | Tal | Hügel | Berg |
|--|--------|--------|--------|
| Vergleichslohn | 74'265 | 68'753 | 63'757 |
| Richtlohn des Schweizer Bauernverband | 59'880 | 52'650 | 45'420 |
| Arbeitsverdienst je Jahresarbeitseinheit | 58'381 | 46'268 | 33'808 |
| Personalkosten je Jahresarbeitseinheit | 43'117 | 35'057 | 31'046 |
| Privatverbrauch je Verbrauchereinheit | 29'189 | 22'863 | 18'754 |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung

Abbildung 21 zeigt das mittlere landwirtschaftliche Einkommen der Referenzbetriebe der Jahre 2012 bis 2014 abzüglich der verschiedenen Lohnansprüche (Vergleichslohn, Richtlohn des Schweizer Bauernverbands, Arbeitsverdienst je Jahresarbeitseinheit (JAE), Personalkosten je Jahresarbeitseinheit (JAE) und durchschnittlicher Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge je Verbrauchereinheit) nach Region. Einzig in der Talregion ist das landwirtschaftliche Einkommen abzüglich des Richtlohns im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 positiv (ca. 40'000.- CHF im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014), in der Hügel- und Bergregion hingegen resultieren negative Werte. Der ausserlandwirtschaftliche Vergleichslohn führt im Mittel aller Regionen zu negativen Werten (zwischen 14 und 36 Tausend Franken je Betrieb). Er scheint kein realistischer Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte zu sein. Es ist auch anzunehmen, dass potenzielle Hofnachfolger, bei denen vornehmlich finanzielle Überlegungen im Vordergrund stehen, eher aus der Landwirtschaft aussteigen, während bei potenziellen Hofnachfolgern, die den Betrieb übernehmen möchten, nicht-monetäre Aspekte eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für die Hofübernahme spielen (vgl. Abschnitt 7.2.1.8).

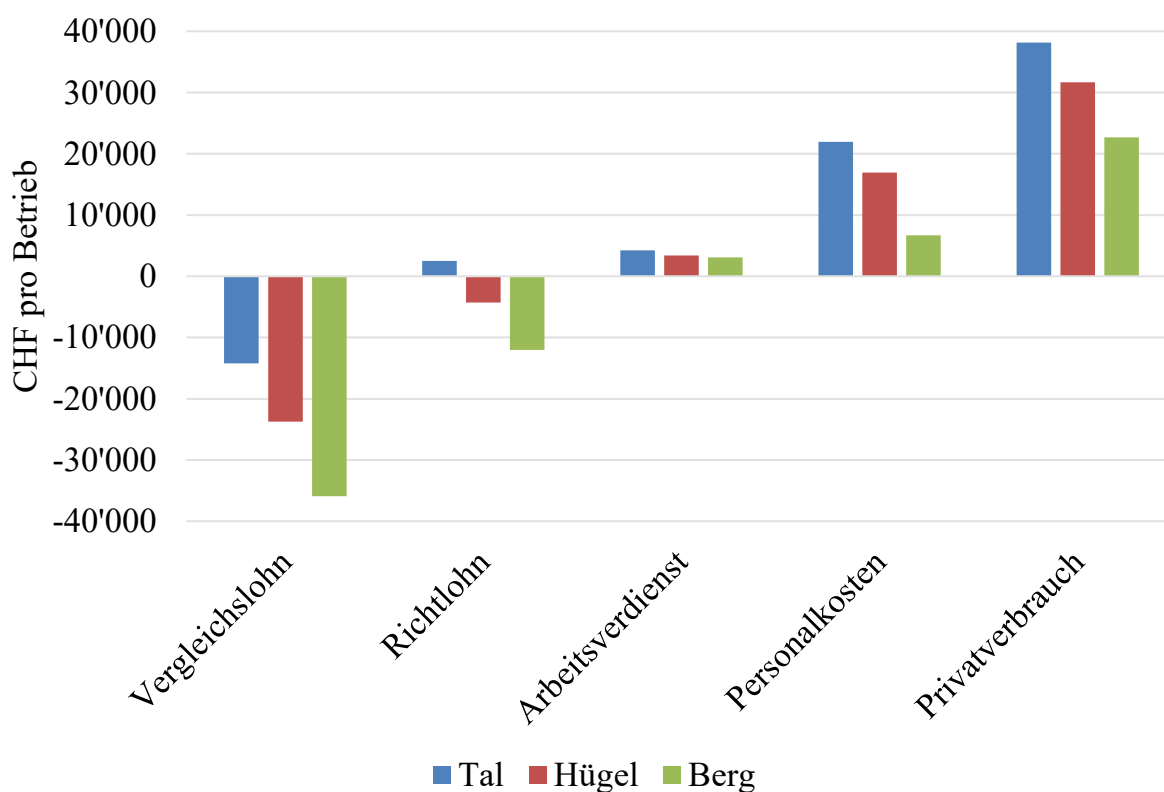


Abbildung 21: Landwirtschaftliches Einkommen abzüglich verschiedener Lohnansätze für die familieneigenen Arbeitskräfte im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 nach Region (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Die Mittelwerte täuschen allerdings darüber hinweg, dass in allen Regionen Betriebe existieren, die einen Lohn in der Höhe des Richtlohns oder darüber für die familieneigenen Arbeitskräfte ermöglichen (vgl. Abschnitt 7.2.3).

7.2.1.7 Versteckter monetärer Nutzen

Die Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe verfügen über verschiedene versteckte monetäre Vorteile. Memminger (1979) verwendete deshalb bei seinen Wirtschaftlichkeitsanalysen als Lohnanspruch den durchschnittlichen Stundenlohn von nicht gut qualifizierten Handwerkern zuzüglich der Sozialausgaben des Arbeitgebers, den er um die Bereitstellung einer günstigen Wohnung, die Möglichkeit der Selbstversorgung und für die Vorteile einer Wohnsituation in der Nähe der Arbeit korrigierte (S. 40-41). Diese Anpassungen führten zu einem um 21 % reduzierten Lohnanspruch (CHF

19'800.- anstatt CHF 25'224.- im Jahr 1973). Zu den versteckten monetären Vorteilen gehören auch die private Nutzung des betrieblichen Vermögens, die im Vergleich zum ausserlandwirtschaftlichen Bereich niedrigere Besteuerung des Vermögens zum Ertragswert (vgl. Abschnitt 3.2.5), ein tiefer steuerbarer Eigenmietwert (laut einer Schätzung geben landwirtschaftliche Haushalte nur halb so viel für Steuern aus wie nicht-landwirtschaftliche Haushalte, vgl. auch Tabelle 50) sowie Krankenkassen-Vergünstigungen und Familienzulagen (Gmür, 2016).

Tabelle 50 zeigt den mittleren Privatverbrauch landwirtschaftlicher Haushalte je Verbrauchereinheit und den Privatverbrauch von Familien ausserhalb der Landwirtschaft je Haushaltsmitglied auf der Grundlage der Haushaltsbudgeterhebung des BFS im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014. Der Vergleich ist allerdings etwas eingeschränkt, weil der Privatverbrauch auch kalkulatorische Grössen (kalkulatorische Miete) enthält, während die Haushaltsausgaben Mittelflüsse darstellen. Im Durchschnitt geben die landwirtschaftlichen Haushalte also weniger als halb so viel für die Wohnungsmiete, ein Drittel weniger für Steuern etc. aus.

Tabelle 50: Privatverbrauch pro Verbrauchereinheit der Eigentümerbetriebe und Haushaltsausgaben je Haushaltsmitglied im Mittel der Jahre 2012 bis 2014

| | Landwirtschaft: | | Nicht-Landwirtschaft: | |
|--|---|-------------|---|-------------|
| | Privatverbrauch pro Verbrauchereinheit und Jahr (2012-2014) | | Haushaltsausgaben je Haushaltsmitglied und Jahr (2012-2014) | |
| | Absolut | % | Absolut | % |
| Wohnungsmiete | 3'342 | 15% | 8'124 | 17% |
| Steuern, Beiträge AHV, IV, EO ¹ | 4'009 | 18% | 14'863 | 31% |
| Anderer Privatverbrauch | 14'476 | 66% | 24'790 | 52% |
| Total | 21'827 | 100% | 47'777 | 100% |

¹ Inklusive Lebensversicherung, Krankenkassen-Beiträge

Quelle: Hoop und Schmid (2015, S. F1) und BFS (Haushaltsbudgeterhebung)

Auch der Grenzschutz, der dem Schutz der inländischen Produktion dient, kann als indirekter monetärer Nutzen der landwirtschaftlichen Betriebe gezählt werden. Die

OECD schätzt den Wert des Grenzschatzes auf über zwei Milliarden Schweizer Franken pro Jahr (zit. nach Gmür, 2016), die der Landwirtschaft in der Form von höheren Preisen zugutekommt. Bei ca. 52'000 landwirtschaftlichen Betrieben in der Schweiz würde dies ca. CHF 38'000.- pro Betrieb ausmachen. Allerdings ist geplant, den Grenzschatz Schritt für Schritt abzubauen (Der Bundesrat, 2017, S. 80).

Zu den „versteckten“ monetären Nutzenströmen können auch zukünftige Nutzenströme, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eintreten, gezählt werden, insbesondere das Potenzial der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland. Dieses wurde als wichtiges Kriterium für die Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes identifiziert (Mann, 2007, S. 162). Auch die Attraktivität des Wohnhauses wurde als ein solches Kriterium genannt; allerdings könnte sich durch die Bewertung nur noch der Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlichen Ertragswert die Kosten der Übernahme der Wohnhäuser in Zukunft deutlich erhöhen.

7.2.1.8 Nicht-monetärer Nutzen

Verschiedene Autoren haben die Relevanz nicht-monetärer Aspekte bei einer landwirtschaftlichen Tätigkeit gezeigt. Dazu gehören u.a. die Selbstständigkeit, die Arbeit in der Natur und mit Tieren oder die Fortsetzung der Familientradition (Mann, 2007, S. 162). In einem Vergleich zwischen landwirtschaftlichen Betrieben in Nord-Ostdeutschland und der Schweiz finden Besser und Mann (2015) und Mann und Besser (2017), dass Schweizer Landwirte trotz einer insgesamt geringeren Rendite zufriedener sind und führen dies u.a. auf eine bessere soziale Integration und eine abwechslungsreichere Arbeit durch Diversifizierung zurück. Dressler und Tauer (2015) beziffern den jährlichen emotionalen Wert („social-emotional wealth“) der Familienarbeitskräfte landwirtschaftlicher Familienunternehmen in New York auf \$ 22'026.- pro Jahr in der Periode von 1999 bis 2008 (S. 412). Lips, Gazzarin und Telser (2016) zeigen, dass die Milchbauern in der Ostschweiz eine hohe, ökonomisch nicht erklärbare Präferenz für die Fortführung der Milchproduktion haben: Sie verlangen in den durchgeführten Experimenten eine Entschädigung von ca. CHF 53'000.- pro Jahr, sollten sie die Milchproduktion aufgeben müssen.

In einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2004 bei Schweizer Landwirtschaftsbetrieben fanden Rossier et al. (2007), dass nicht nur ökonomische, sondern auch nicht-finanzielle Faktoren eine massgebliche Rolle bei der Hofübergabe spielen. Abbildung 22 zeigt einige der genannten Faktoren

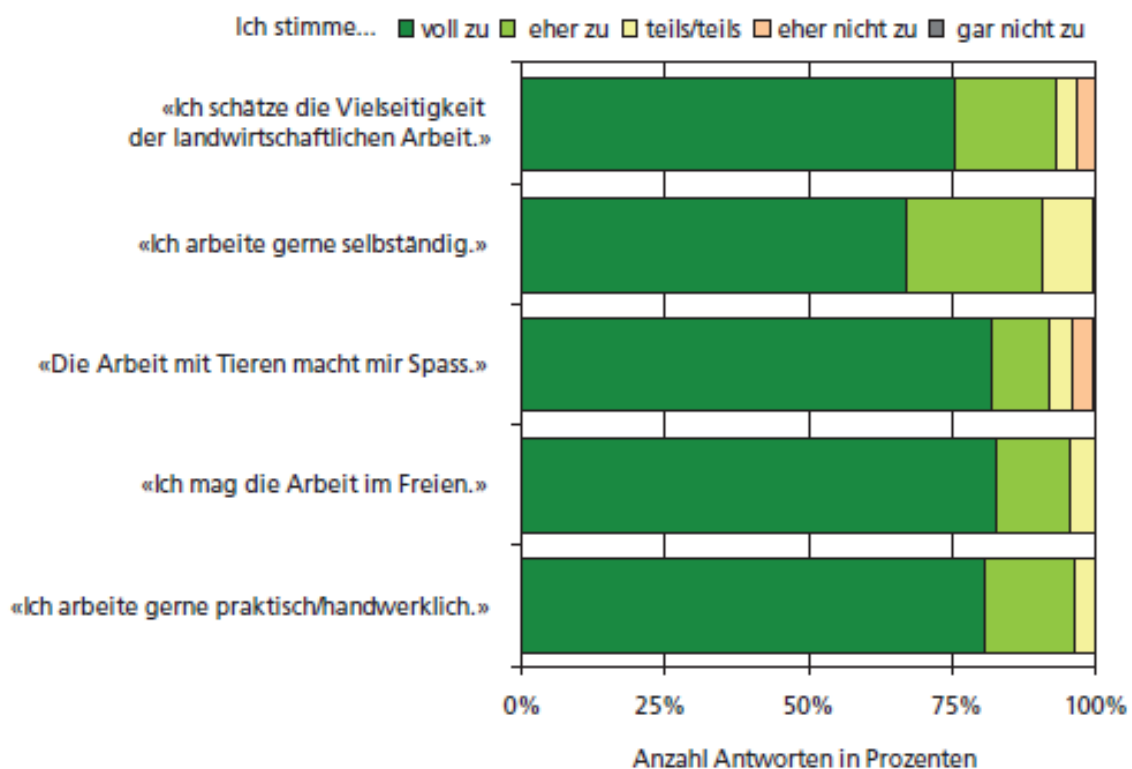


Abbildung 22: Motive potenzieller Hofnachfolger in der Schweiz (Quelle: Rossier et al., 2007)

Der durchschnittliche nicht-monetäre Nutzen einer Tätigkeit in der Landwirtschaft kann durch die Abweichung des Arbeitsverdienstes vom Vergleichslohn bzw. vom Richtlohn des Bauernverbandes approximiert werden. Die mittlere Abweichung in den Jahren 2012 bis 2014 ist in Tabelle 51 zu sehen.

Tabelle 51: Abweichung des Vergleichslohns und des Richtlohns vom Arbeitsverdienst je Familienjahresarbeitseinheit im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014

| CHF | Talregion | Hügelregion | Bergregion |
|---|-----------|-------------|------------|
| Vergleichslohn abzgl. Arbeitsverdienst je JAE | 15'902 | 22'390 | 29'910 |
| Richtlohn abzüglich Arbeitsverdienst je JAE | 1'461 | 6'335 | 11'583 |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung; Hoop und Schmid (2015, S. F1-F2)

Andererseits sollten auch negative Aspekte einer Tätigkeit in der Landwirtschaft erwähnt werden. Dazu gehören z.B. lange Arbeitstage: Laut der letzten Betriebszählung des BFS arbeiten Schweizer Landwirte deutlich mehr als 60 Stunden pro Woche (Bundesamt für Statistik, 2017). Zudem haben Landwirte weniger Urlaub als die restliche Bevölkerung und sind bei ihrer Tätigkeit, wenn sie Boden bewirtschaften, stark an das Wetter gebunden. Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2016 ist die Gefahr, an einem Burnout zu erkranken, unter Landwirten zudem doppelt so hoch wie bei der restlichen Bevölkerung, was auf eine hohe Belastung hinweist (Reissig, 2017).

Insgesamt scheinen die positiven Aspekte zu überwiegen, denn ein im Vergleich zu 2010 konstanter Anteil von 44 % der über 50 Jahre alten Betriebsleiter beurteilt die Hofübernahme innerhalb der Familie im Jahr 2016 als wahrscheinlich (Bundesamt für Statistik, 2017).

7.2.2 Mittlerer Ertragswert

Die Schätzungsanleitung 2003 basiert auf einem festgelegten Ertragswertniveau pro Hektar von jeweils CHF 24'388.-, CHF 18'975.- und CHF 12'767.- in der Tal-, Hügel- und Bergregion (vgl. Tabelle 28). Dieses bezieht sich auf das Landgutvermögen (Boden, Ökonomiegebäude, feste Einrichtungen und Wohnhaus). Der Reinertrag hingegen bezieht sich auf den gesamten Betrieb, allerdings ohne das Wohnhaus: Dieses ist in der Erfolgsrechnung der Betriebe des Testbetriebsnetzes einkommensneutral und daher nicht im Reinertrag enthalten. Um die Vergleichbarkeit der Werte zu verbessern, wird

daher in Anlehnung an Dieterle (2017, S. 4) der Wertanteil des Wohnhauses vom mittleren Ertragswert abgezogen. Dieser wurde auf 47 % des Wertniveaus festgelegt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003, S. 5).

Abbildung 23 und Abbildung 24 zeigen den mittleren Reinertrag pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in Abhängigkeit des Lohnanspruchs (Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge bzw. Richtlohn des Schweizer Bauernverbands) in der Tal- und Bergregion. Da die Richtlöhne erst ab dem Jahr 2005 verfügbar sind, wurden sie für die Jahre 2003 und 2004 ausgehend von der Entwicklung des Vergleichslohns geschätzt (Dieterle, 2017, S. 4). Zur Orientierung sind die Landgutsrente je Hektar laut Schätzungsanleitung 2003 (ohne das Wohnhaus) und die Eigenkapitalbildung pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche eingezeichnet.

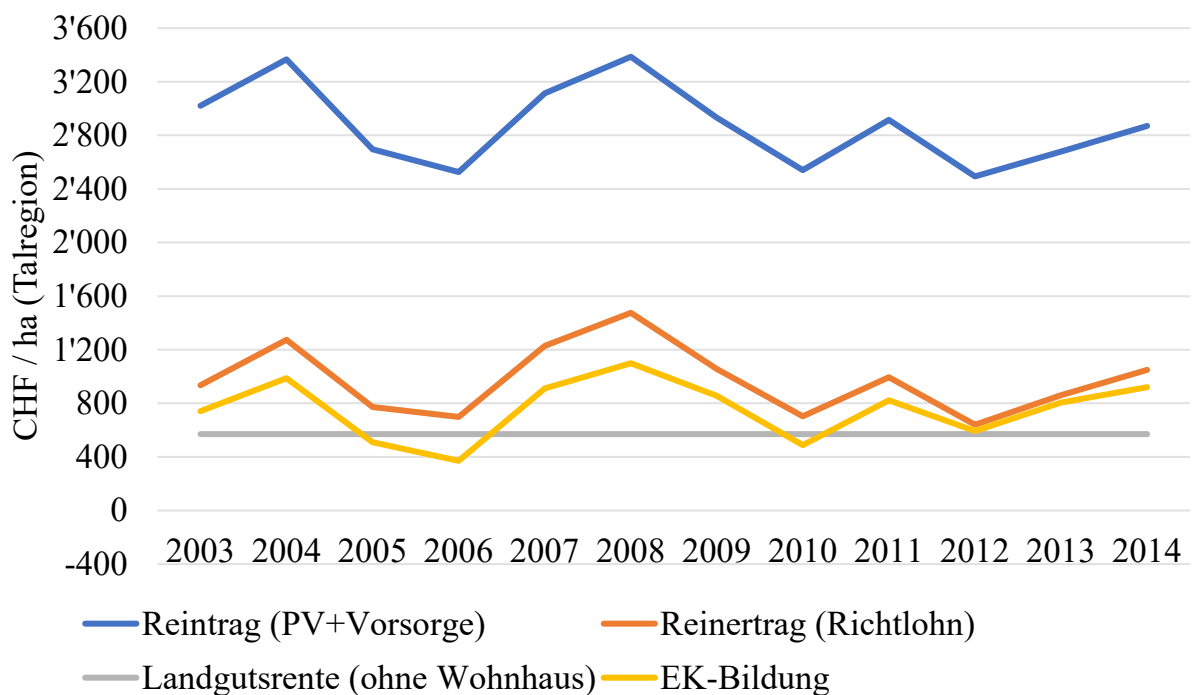


Abbildung 23: Mittlerer Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen (Privatverbrauch und Altersvorsorge, Richtlohn des SBV), Landgutsrente (ohne Wohnhaus) und Eigenkapitalbildung in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in der Talregion (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003)

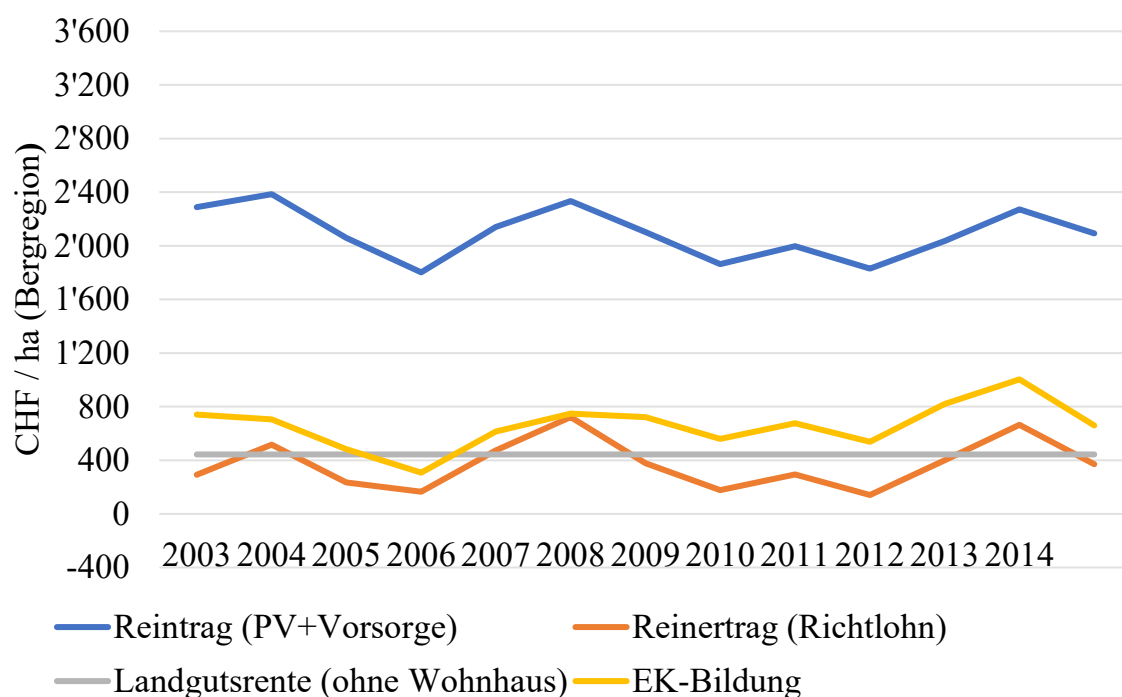


Abbildung 24: Mittlerer Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen (Privatverbrauch und Altersvorsorge, Richtlohn des SBV), Landgutsrente (ohne Wohnhaus) und Eigenkapitalbildung in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche in der Bergregion (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2003)

Der mittlere Reinertrag der Periode 2003 bis 2014 liegt in der Tal-, Hügel- und Bergregion bei jeweils CHF 2'900.-, CHF 2'000 und CHF 0.- pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche bei der Verwendung des Richtlohns des Schweizer Bauernverbands als Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte (vgl. Tabelle 52). Er schwankt am stärksten in der Tal-, und am wenigsten in der Bergregion. Der mittlere Reinertrag liegt bei CHF 800.- bis minus 119.- pro Hektar, wenn anstatt des Richtlohns der durchschnittliche Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge pro Verbrauchereinheit eingesetzt wird. Trotz des Reinertrags von 0 ist eine positive Eigenkapitalbildung durch das ausserlandwirtschaftliche Einkommen von ca. CHF 500.- pro Hektar möglich. Während in der Tal- und Hügelregion also im Durchschnitt ein Richtlohn als Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte möglich ist, ist dies in der Bergregion nicht der Fall. Dort führt der Richtlohn im Durchschnitt zu negativen Werten. Der

Ansatz des Privatverbrauchs inklusive Altersvorsorge führt in der Bergregion zu Werten von ca. 0. Die mit dem Zinssatz von 4.41 % kapitalisierten Ertragsgrößen sind in Tabelle 52 zu sehen.

Tabelle 52: Durchschnittliche Ertragsgrößen (Reinertrag mit unterschiedlichen Lohnansprüchen, Landgutsrente ohne Wohnhaus und Eigenkapitalbildung) in Schweizer Franken pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014 und darauf basierende Ertragswerte nach Region

| | | Tal | Hügel | Berg |
|---|--------------------------|--------|--------|--------|
| Ertragsgrösse in CHF / ha | Reinertrag (PV+Vorsorge) | 2'878 | 2'092 | 2 |
| | Reinertrag (Richtlohn) | 974 | 371 | -109 |
| | Landgutsrente | 570 | 444 | 298 |
| | EK-Bildung | 759 | 659 | 494 |
| Ertragswert in CHF / ha (Zinssatz: 4.41 %) | Reinertrag (PV+Vorsorge) | 65'267 | 47'440 | 45 |
| | Reinertrag (Richtlohn) | 22'083 | 8'418 | -2'466 |
| | Landgutsrente | 12'926 | 10'057 | 6'767 |
| | EK-Bildung | 17'210 | 14'952 | 11'200 |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung; Arbeitsgruppe Ertragswert (2003)

Tabelle 52 zeigt die Abweichungen der verschiedenen Wertansätze zwischen den Regionen. Während die mittleren Ertragswerte der Hügel- und Bergregion jeweils 22 % und 48 % unter dem mittleren Ertragswert in der Talregion liegen, ist die Abweichung höher beim Reinertragsverfahren (27 % und 62 % je nach Lohnansatz zwischen der Tal- und Hügelregion); insbesondere der Unterschied zwischen der Tal- und Bergregion liegt dort bei 100 bis 111 %. Der Unterschied in der Eigenkapitalbildung pro Hektar ist regional hingegen geringer als beim Schweizer Verfahren.

Tabelle 53: Abweichungen verschiedener Wertansätze in der Hügel- und Bergregion von jenen in der Talregion (Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014)

| | Reinertrag (PV+Vorsorge) | Reinertrag (Richtlohn) | Landgutsrente | Eigenkapital- bildung |
|-------|-----------------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|
| Hügel | -27% | -62% | -22% | -13% |
| Berg | -100% | -111% | -48% | -35% |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung; Arbeitsgruppe Ertragswert (2003)

Die Eigenkapitalbildung könnte eine interessante Alternative für Bewertungszwecke darstellen. Sie beinhaltet zwar auch das ausserlandwirtschaftliche Einkommen; dieses kann jedoch als Teil der Strategie des landwirtschaftlichen Haushalts zählen, um den Betrieb weiterhin bewirtschaften zu können, wenn der nicht-monetäre Nutzen der landwirtschaftlichen Tätigkeit dies rechtfertigt (vgl. dazu auch Mann, 2015).

7.2.3 Einzelbetriebliche Werte

7.2.3.1 Landwirtschaftliches Einkommen

Für ca. zweitausend Betriebe des Testbetriebsnetzes können auf der Grundlage drei aufeinanderfolgender Buchhaltungen mittlere landwirtschaftliche Einkommen berechnet werden. Abbildung 25 zeigt beispielhaft das durchschnittliche landwirtschaftliche Einkommen abzüglich eines Lohnanspruchs für die familieneigenen Arbeitskräfte (Richtlohn des SBV) pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche der Betriebe des Testbetriebsnetzes, für die Buchhaltungen in den Jahren 2007 bis 2009 vorhanden sind (2'290 Betriebe). Die Abbildung veranschaulicht die grosse Streuung des Einkommens und die abnehmende Streuung bei zunehmender Grösse der Betriebe¹.

¹ Die Streuung ist auch auf Betriebszweigebe Ebene sehr hoch (Dieterle, Schmid & Lips, 2017).

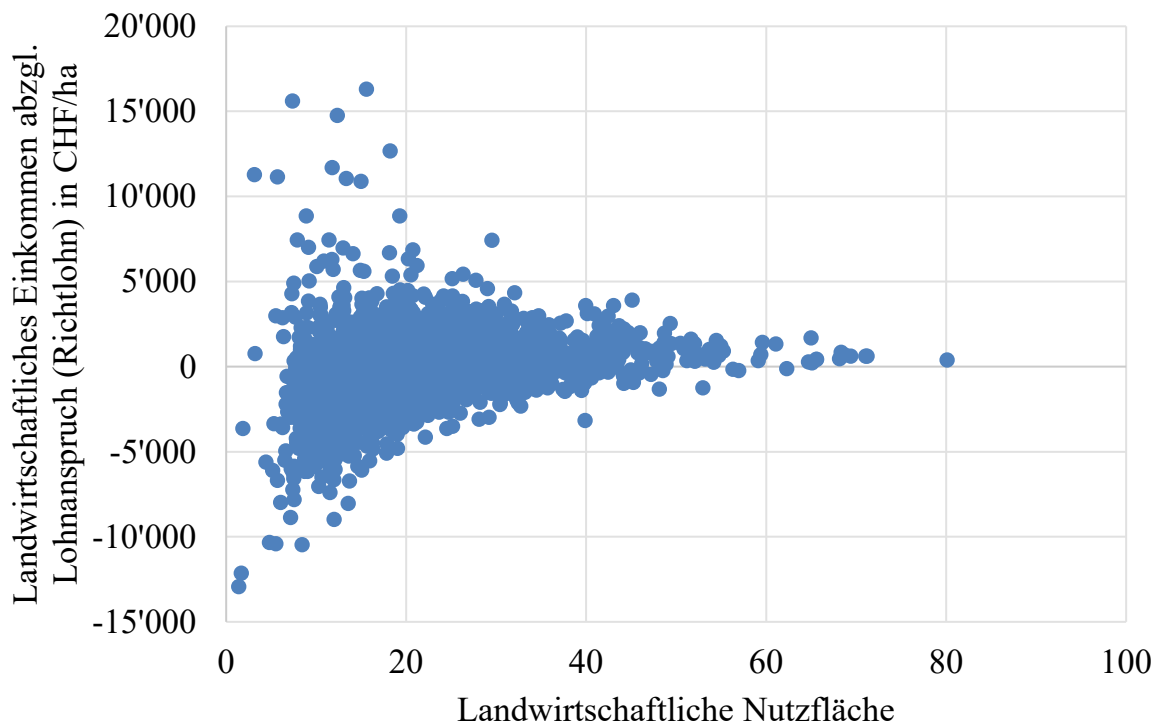


Abbildung 25: Landwirtschaftliches Einkommen abzüglich eines Lohnanspruchs für die familieneigenen Arbeitskräfte (Richtlohn des SBV) pro Hektar und landwirtschaftliche Nutzfläche im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 (N=2'290 Betriebe) (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Tabelle 54 zeigt das durchschnittliche landwirtschaftliche Einkommen aller Betriebe nach Abzug eines Lohnanspruchs für die familieneigenen Arbeitskräfte in Höhe des Richtlohns sowie des Privatverbrauchs, sowie die durchschnittliche Standardabweichung und der durchschnittliche Anteil Betriebe mit negativem landwirtschaftlichen Einkommen in den Jahren 2003 bis 2014.

Tabelle 54: Mittelwert, Standardabweichung und Anteil negativer landwirtschaftlicher Einkommen nach Abzug eines Lohnanspruchs für Betriebe mit mindestens drei aufeinanderfolgenden Buchhaltungen im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2014

| | | Tal | Hügel | Berg |
|---|------------------------|--------|--------|--------|
| Landwirtschaftliches Einkommen abzgl. Lohnansatz (Richtlohn) | Mittelwert | 5'247 | -3'349 | -7'895 |
| | Standardabweichung | 41'716 | 33'295 | 31'226 |
| | Anzahl negativer Werte | 428 | 365 | 346 |
| | Anteil negativer Werte | 48.6% | 58.1% | 64.0% |
| Landwirtschaftliches Einkommen abzgl. Lohnansatz (Privatverbrauch + Altersvorsorge) | Mittelwert | 44'941 | 35'212 | 26'226 |
| | Standardabweichung | 40'992 | 33'039 | 30'606 |
| | Anzahl negativer Werte | 92 | 70 | 93 |
| | Anteil negativer Werte | 10.4% | 11.1% | 17.2% |
| Anzahl Betriebe | | 881.3 | 627.5 | 540.9 |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung

Die Standardabweichung des landwirtschaftlichen Einkommens abzüglich eines Lohnanspruchs liegt im Durchschnitt der Periode 2003 bis 2014 zwischen ca. CHF 42'000.- und 31'000.- je nach Region pro Betrieb. In allen Regionen treten bei der Verwendung des Richtlohns als Lohnansatz sowohl negative als auch positive Werte auf. Der Anteil negativer Werte ist in der Bergregion im Durchschnitt am höchstens (ca. 64 %), während er in der Talregion bei ca. 50 % liegt. Es gibt also auch in der Bergregion Betriebe, die einen Lohn in der Höhe des Richtlohns ermöglichen. Der Anteil negativer Werte sinkt erheblich (zwischen 10 und 17 % je nach Region), wenn der Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge als Lohnansatz verwendet wird.

7.2.3.2 Vergleich von Werten für den Betrieb (ohne Wohnhaus)

Für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes können auf der Basis von drei aufeinanderfolgenden Buchhaltungen Reinerträge zur Schätzung des Ertragswerts verwendet und mit offiziell geschätzten Werten nach dem Schweizer Verfahren verglichen werden (Dieterle, 2017, S. 6). Für diese Betriebe sind zusätzlich die geschätzten Werte für das Pächtervermögen bei der Hofübergabe verfügbar. Zudem liegt das Jahr der letzten Schätzung nicht mehr als zwei Jahre vor oder nach Buchhaltungsdaten der Betriebe, die für die Berechnung des Reinertrags verwendet werden.

Die mittleren Reinerträge werden mit dem Zinssatz von 4.41 % kapitalisiert, um die Vergleichbarkeit zu den Schweizer Werten herzustellen. Es wird, wie bei der Berechnung der Landgutsrente bis zur Revision 2018, von einem konstanten und unendlichen Reinertrag ausgegangen (vgl. Abschnitt 4.2.5.1). Um die Vergleichbarkeit zu erhöhen werden die Werte des Schweizer Verfahrens und die Buchwerte um den Anteil des Wohnhauses reduziert (Dieterle, 2017, S. 7). Dafür wurde vom geschätzten Wert ein Anteil in der Höhe des Anteil des Buchwerts des Wohnhauses am Landgutvermögen subtrahiert. Da sich der Reinertrag auf die gesamte Fläche inklusive gepachtete Fläche bezieht, muss der Wert der gepachteten Fläche vom Ertragswert abgezogen werden, damit er mit dem offiziellen Schätzwert vergleichbar ist, der nur das Land im Eigentum beinhaltet. Der Wert der gepachteten Fläche ist jedoch unbekannt. Als Annäherung wird der Wert der gepachteten Fläche anhand des Buchwerts des Bodens des Betriebs eingeschätzt und vom Ertragswert auf der Basis des Reinertrags abgezogen. Alternativ könnte pauschal, in Anlehnung an Studer und Hofer (2014, S. 506), von einem Zinssatz von 9 % für gepachtete Parzellen ausgegangen werden.

Abbildung 26 und Abbildung 27 zeigen die Werte nach dem Schweizer Verfahren (offizielle Schätzwerte für das Landgut- und das Pächtervermögen bei der Hofübergabe) und Werte nach dem (hier stark vereinfachten) Reinertragsverfahren, einmal mit dem Privatverbrauch inklusive Altersvorsorge und einmal mit dem Richtlohn des SBV als Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte.

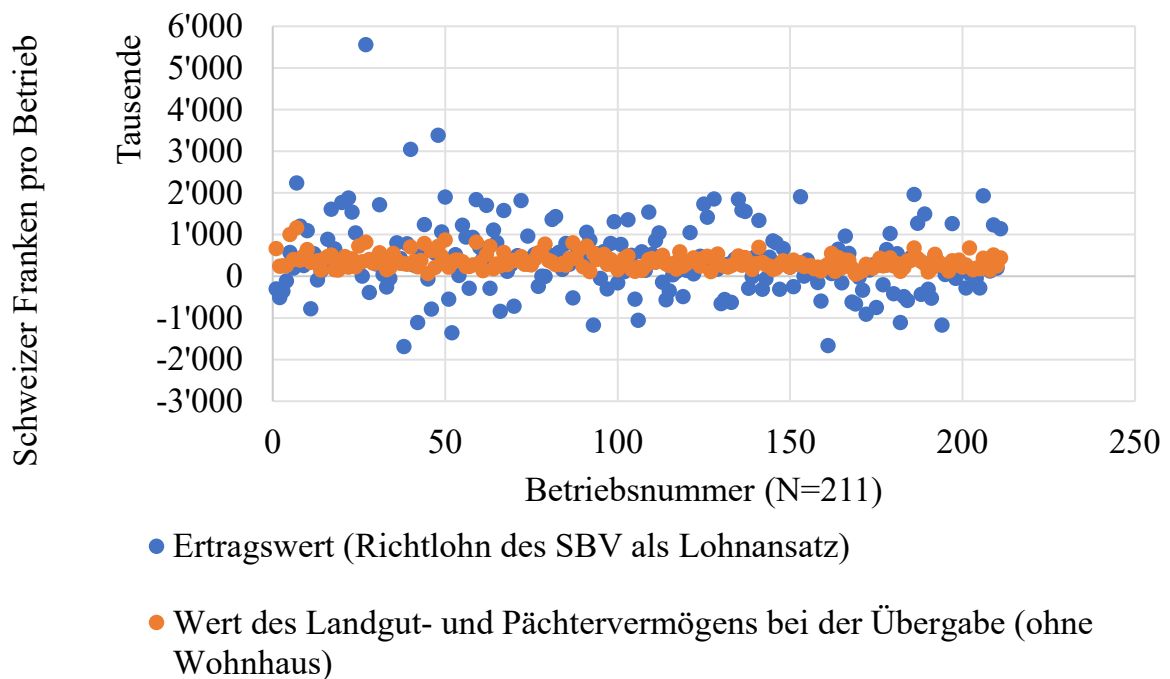


Abbildung 26: Ertragswert (Richtlohn des SBV als Lohnansatz) und Wert des Landgut- und Pächtervermögens (ohne Wohnhaus) bei der Hofübergabe zwischen 2003 und 2014 für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

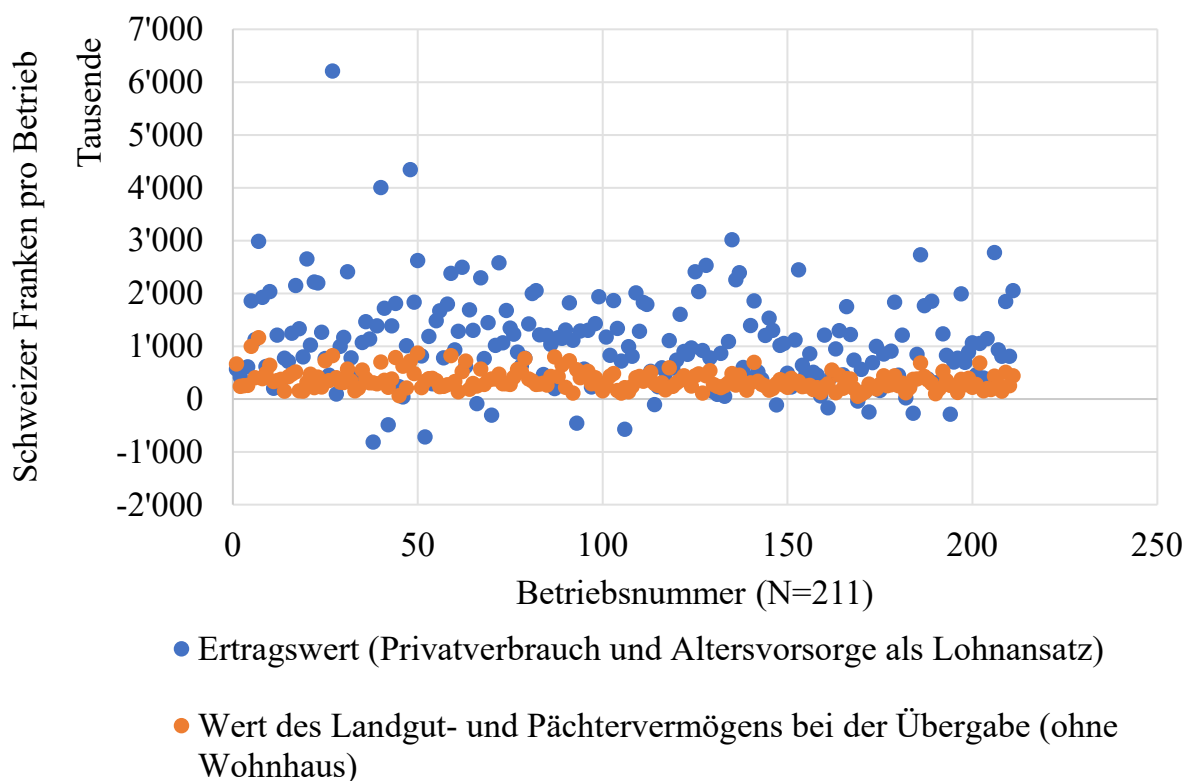


Abbildung 27: Ertragswert (Privatverbrauch und Altersvorsorge als Lohnansatz) und Wert des Landgut- und Pächtervermögens (ohne Wohnhaus) bei der Hofübergabe zwischen 2003 und 2014 für 211 Betriebe des Schweizer Testbetriebsnetzes (Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung)

Die Werte nach den Reinertragsverfahren haben eine deutliche grössere Streuung als die Werte nach dem Schweizer Verfahren. Dies ist auch in Tabelle 55 ersichtlich, die die Mittelwerte, Standardabweichungen und Variationskoeffizienten der verschiedenen Ertragswertverfahren sowie des Buchwerts des Landguts ohne Wohnhaus beinhaltet. Die Schwankung der Werte ist am grössten bei den vom Reinertrag abgeleiteten und am niedrigsten beim Schweizer Verfahren. Die Schwankung der Werte ist zudem generell am höchsten in der Talregion und am niedrigsten in der Hügelregion. Die mittleren Buchwerte liegen immer über dem Ertragswert nach der Schweizer Methode (vgl. Abschnitt 4.2.5.4) sowie über dem Ertragswert, welcher den Richtlohn des SBV als Lohnansatz verwendet.

Tabelle 55: Mittelwert, Standardabweichung (SD) und Variationskoeffizienten (VarK) des Ertragswerts mit verschiedenen Lohnansprüchen, des Ertragswert nach dem Schweizer Verfahren, des Buchwerts der betrieblichen Aktiva (alles ohne Wohnhaus) in CHF je Betrieb und landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) in Hektaren nach Region von 2003 bis 2014 für eine Auswahl von Betrieben (N=211)

| Talregion | | Betriebe | Mittelwert | SD | VarK |
|------------------------------------|-----|----------|------------|-----------|------|
| Ertragswert (Richtlohn) | CHF | 95 | 551'700 | 1'013'048 | 1.8 |
| Ertragswert (Privatv.+Altersvors.) | CHF | 95 | 1'238'123 | 1'027'304 | 0.8 |
| EW Schweiz (inkl. Pächterv.) | CHF | 95 | 413'965 | 207'486 | 0.5 |
| Aktiven Betrieb | CHF | 95 | 634'320 | 354'516 | 0.6 |
| LN | ha | 95 | 23.0 | 11.1 | 0.5 |
| Hügelregion | | Betriebe | Mittelwert | SD | VarK |
| Ertragswert (Richtlohn) | CHF | 61 | 413'669 | 712'583 | 1.7 |
| Ertragswert (Privatv.+Altersvors.) | CHF | 61 | 1'042'150 | 751'860 | 0.7 |
| EW Schweiz (inkl. Pächterv.) | CHF | 61 | 318'664 | 122'151 | 0.4 |
| Aktiven Betrieb | CHF | 61 | 523'810 | 229'302 | 0.4 |
| LN | ha | 61 | 21.2 | 10.2 | 0.5 |
| Bergregion | | Betriebe | Mittelwert | SD | VarK |
| Ertragswert (Richtlohn) | CHF | 55 | 126'538 | 735'282 | 5.8 |
| Ertragswert (Privatv.+Altersvors.) | CHF | 55 | 823'813 | 701'050 | 0.9 |
| EW Schweiz (inkl. Pächterv.) | CHF | 55 | 290'958 | 141'379 | 0.5 |
| Aktiven Betrieb | CHF | 55 | 482'362 | 225'730 | 0.5 |
| LN | ha | 55 | 22.9 | 12.1 | 0.5 |

Quelle: in Anlehnung an Dieterle (2017, S. 6)

Die Korrelationen in Tabelle 56 zeigen die hohe Korrelation der Schweizer Methode mit den Buchwerten (0.78) und die deutlich niedrigere Korrelation mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche (0.51) und den von dem Reinertrag abgeleiteten Ertragswerten (0.43 und 0.46).

Tabelle 56: Korrelationen zwischen den Werten (ohne Wohnhaus) nach dem Schweizer Verfahren inklusive Pächtervermögen, dem Reinertragsverfahren mit verschiedenen Lohnansprüchen, den Buchwerten der Aktiva und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) (N=211)

| | EW (Richtlohn) | EW (Privat- verbrauch) | EW CH (inkl. PV) | Aktiven Betrieb |
|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| EW (Privatverbr.) | 0.97* | 1 | | |
| EW CH (inkl. PV) | 0.43* | 0.46* | 1 | |
| Aktiven Betrieb | 0.33* | 0.39* | 0.78* | 1 |
| LN | 0.53* | 0.56* | 0.51* | 0.46* |

Quelle: Agroscope, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung

8 Würdigung der Ergebnisse und Empfehlungen

8.1 Ergebnisse

Die Aufarbeitung der Bewertungstheorie, der Rechtsgrundlagen und der der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts zugrunde liegenden Methode zeigen, dass der landwirtschaftliche Ertragswert nicht einem Ertragswert im Sinne der Bewertungslehre, sondern einem grösstenteils von Buchwerten und Baukosten abgeleiteten Wert entspricht (es gibt Ausnahmen für einige Betriebsbestandteile, z.B. für Biogasanlagen). Grund für die Einführung einer substanzwertorientierten Methode bei Hofer (1981) waren die negativen Landgutsrenten insbesondere kleiner landwirtschaftlicher Betriebe. Die traditionell als Restgrösse von der Rohleistung verstandene Landgutsrente wurde deshalb umdefiniert: Für die Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswerts stellt sie die Soll-Verzinsung des Landgutvermögens auf der Grundlage eines durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes dar. Die kapitalisierte Landgutsrente entspricht dem mittleren landwirtschaftlichen Ertragswert laut der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht.

Bei der Einführung des aktuellen Schätzverfahrens waren dessen Grundlagen noch kohärent, wobei schon verschiedene grundlegende nicht wissenschaftlich fundierte Annahmen getroffen wurden, die sich bis heute auf die Wertansätze in der Schätzungsanleitung auswirken (z.B. tiefe Bodenwerte). Die seitdem vorgenommenen Anpassungen der Schätzungsanleitung sind inzwischen auch durch die mit der Revision befassten Expertengruppen nur noch schwer oder nicht mehr nachvollziehbar. Die Kohärenz zwischen dem mittleren Ertragswert und den Einzelbewertungssystemen, auf dem das aktuelle Schätzverfahren beruht, ist nicht mehr gesichert.

Die Schätzungsanleitung ist durch einen hohen Detaillierungsgrad gekennzeichnet. In den Revisionen der Schätzungsanleitung wurde zwar teilweise versucht, die Anleitung zu vereinfachen; teilweise wurden die Vereinfachungen aber auch wieder rückgängig gemacht oder es wurden neue Bewertungsvorschriften aufgrund technischer Entwicklungen hinzugefügt. Gemessen am Umfang der Schätzungsanleitung ist die Anzahl der

Bewertungsvorschriften insgesamt gestiegen: sie umfasste ca. 130 Seiten bis zur dritten Revision und 170 bzw. 180 Seiten im Jahr 2003 und 2018. Ob die Werte dadurch tatsächlich präziser geworden sind, ist zumindest fraglich. Denn im Vergleich zum Ertragswert, der auf dem Reinertrag basiert, ist die Varianz der Werte nach der Schätzungsanleitung deutlich tiefer. Damit stellt sich auch die Frage, ob der hohe Detaillierungsgrad gerechtfertigt ist.

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird bei verschiedenen Anlässen angewendet. Hofnachfolger können unter gewissen Bedingungen einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Ertragswert übernehmen. Landwirtschaftliche Grundstücke können unter gewissen Bedingungen zum doppelten Ertragswert übernommen werden. Die so genannte Belastungsgrenze, die die Höhe grundpfandgesicherter Kredite bestimmt, setzt sich aus dem um 35 % erhöhten landwirtschaftlichen und dem nicht-landwirtschaftlichen Ertragswert zusammen. Der Ertragswert wird auch zur Ableitung angemessener Pachtzinsen und der Vermögensbesteuerung eingesetzt, wobei die Kantone bei der Ermittlung des Ertragswerts frei sind, wodurch grosse kantonale Unterschiede bei der Besteuerung entstehen können. Die Anpassung der Höhe des Ertragswerts je nach Anlass zeigt, dass dadurch versucht wird, den verschiedenen Anlässen gerecht zu werden. Sie enthalten auch Indizien dafür, dass die grösste Benachteiligung der Miterben beim Anlass der Hofübergabe stattfindet. Dies wird vom Gesetzgeber mit dem Ziel der Begrenzung der Überschuldung und der Erhaltung von Familienbetrieben begründet.

Auch in Deutschland und Österreich existieren Regelungen, um die Hofübergabe innerhalb der Familie zu fördern und die Verschuldung der Betriebe bei der Übergabe zu begrenzen. Der Hofübergabewert wird dort grösstenteils vom Reinertrag des Betriebs abgeleitet, der den Ertrag an die Gesamtkapitalgeber darstellt. Insofern entspricht das Reinertragsverfahren eher der Bewertungstheorie; sie führt aber auch zu unerwünschten Ergebnissen (negative Reinerträge), die in der Schweiz durch das aktuelle Verfahren vermieden werden. Die hohe Unsicherheit der Werte führt zudem nicht selten zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Es ist fraglich, inwiefern ein Reinertragsverfahren auf der Grundlage betriebsindividueller Buchhaltungen in der Schweiz durchsetzbar wäre, denn die empirischen Auswertungen zeigen, dass auch in der

Schweiz ein gewisser Anteil an Betrieben negative Reinerträge aufweisen und die Schwankung der Werte auf der Grundlage des Reinertragsverfahrens deutlich zunimmt.

Das Problem negativer Werte wird auch in der KMU-Bewertungsliteratur thematisiert; allerdings gibt es bislang kein überzeugendes, einheitliches Vorgehen, wie mit negativen Erträgen umzugehen ist. Die KMU-Bewertungsliteratur fordert meist unabhängig von der Unternehmensgrösse und dem Einkommen den Abzug eines marktüblichen Lohnanspruchs. Immer mehr wird jedoch auf die Relevanz nicht-monetärer Faktoren hingewiesen, die auch in der Landwirtschaft eine grosse Rolle spielen. Verschiedene Autoren haben schon versucht, den nicht-monetären Nutzen zu quantifizieren und haben hohe Beträge ermittelt. Das Problem des nicht-monetären Nutzens ist, dass er individuell sehr unterschiedlich ausgeprägt ist und daher in einer standardisierten Bewertungsmethode schwer pauschal eingesetzt werden kann. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn anstatt eines Richtlohns der durchschnittliche Privatverbrauch eingesetzt würde. Dann tritt das Problem negativer Gewinne zwar seltener auf; aber es wird dann auch pauschal von einem nicht-monetären Nutzen ausgegangen, auch wenn dieser womöglich gar nicht vorhanden ist, was zu Verzerrungen bei der Bewertung führen kann.

Neben nicht-monetären Faktoren spielt in der Landwirtschaft das ausserbetriebliche Einkommen eine wichtige Rolle zum Ausgleich des tiefen Einkommensniveaus. dessen Berücksichtigung würde für die Verwendung der Kenngrösse "Eigenkapitalbildung" sprechen. Dann dürfte allerdings nicht mehr vom landwirtschaftlichen Ertragswert, sondern vom Ertragswert des Haushalts bzw. des die landwirtschaftlichen und ausserlandwirtschaftlichen Tätigkeiten umfassenden landwirtschaftlichen Unternehmens gesprochen werden. Dies ist wiederum problematisch, als dass die Einkommensquellen vermischt würden und damit eine Quersubventionierung der landwirtschaftlichen durch ausserlandwirtschaftliche Tätigkeiten damit implizit toleriert würde. Wenn die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der Landwirtschaft zukünftig eine grössere Rolle bei der Bewertung spielen soll, dann müsste vom landwirtschaftlichen Einkommen ausgegangen werden.

8.2 Empfehlungen

Der Begriff "landwirtschaftlicher Ertragswert" ist irreführend und sollte angepasst werden, wenn die Methode beibehalten werden soll. Eine mögliche Alternative könnte z.B. der Begriff "Anlagewert" sein, der in der Botschaft zum BGBB diskutiert wurde (Botschaft zum BGBB, 1988, S. 989). Auch für die Landgutsrente sollte konsequenterweise ein anderer Begriff verwendet werden, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um die Landgutsrente in ihrer traditionellen Bedeutung, sondern um einen Mischwert handelt.

Ein weiterer Kritikpunkt an der Schätzungsanleitung ist ihr hoher Detaillierungsgrad, der sicherlich auf die Substanzorientiertheit der Methode zurückzuführen ist. Es sollte eine drastische Vereinfachung der Bewertungsvorgaben vorgenommen werden, insbesondere, da die geringe Varianz der Werte im Vergleich zu einem ertragsorientierten Verfahren in Frage stellt, ob ein solch hoher Detaillierungsgrad gerechtfertigt ist. Es sollten Regeln aufgestellt werden, wann eine Bewertungsvorgabe in Zukunft aufgenommen werden sollte (z.B. ein gewisser Anteil am Gesamtwert). Der hohe Detaillierungsgrad führt zu einer sehr starren und wenig flexiblen Bewertungsmethode, die zwar die Varianz der Werte und den Einfluss des Schätzers einschränkt, aber die Berücksichtigung besonders innovativer Erfolgsfaktoren verhindert.

Aus Sicht der funktionalen Bewertungslehre sind richtige Werte zweckgerechte Werte. Momentan werden in der Schweiz für verschiedene Bewertungsanlässe dieselbe Methode verwendet. Eine Überprüfung der agrarpolitischen Zielsetzungen und der Bewertungsanlässe könnte zu zweckgerechteren Werten führen. Beim Übergabewert entspricht es z.B. nicht der Theorie, die übertragbare Ertragskraft gänzlich zu ignorieren. Gerade bei landwirtschaftlichen Familienbetrieben wird es oft der Fall sein, dass der ehemalige Hofbesitzer weiterhin auf dem Hof mitarbeitet und lange vor der Übergabe den Hofnachfolger auf seine Aufgaben vorbereitet und gewisse Strukturen und Netzwerke aufgebaut und gepflegt hat, die auch dem Hofnachfolger zugutekommen (der Einfluss kann jedoch auch negativ sein).

Die aktuelle Bewertungsmethode bewertet zwei vergleichbare Betriebe mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Einkommen gleich. Wenn ein agrarpolitisches Ziel jedoch die Förderung wettbewerbsfähiger Betriebe ist, sollte über die Einführung eines einkommensorientierten Kriteriums anstatt der Standardarbeitskräfte (oder in Kombination mit diesem) nachgedacht werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nicht rentable Betriebe aus überwiegend nicht-landwirtschaftlichen Gründen übernommen werden. Dabei könnten unterschiedliche Kriterien für die Tal-, Hügel- und Bergregion festgelegt werden, um die wirtschaftliche Realität und die multifunktionalen Aufgaben der Landwirtschaft – insbesondere in der Bergregion – angemessen zu berücksichtigen.

Für zukünftige Revisionen der Schätzungsanleitung sollten vor der Revision klare Zielsetzungen definiert werden, wie der landwirtschaftliche Ertragswert angepasst werden soll. Dies könnten z.B. die Vereinfachung der aktuellen Methode, die Einführung einer ertragsorientierten Methode, eine separate Bewertungsmethode für den Betrieb und für den Boden sein. Je nachdem, wie gross die Anpassungen sind, sollte genügend Vorlaufzeit eingeplant werden.

Es sollten Massnahmen ergriffen werden, um die Anfälligkeit des landwirtschaftlichen Ertragswerts für Manipulationen zu reduzieren. Dafür sollten Begriffe klar definiert sein, z.B. könnte eine klare Definition der Landgutsrente oder eine eindeutige Festlegung der Bemessungsperiode vorgenommen werden. Zudem könnten Verzerrungen durch den Einbezug unabhängiger Bewertungsexperten bei den Revisionen möglicherweise reduziert werden.

9 Thesenförmige Zusammenfassung

1. Entwicklungen in der Unternehmensbewertungslehre von einer objektiven Wertkonzeption hin zu einer subjektiven und funktionalen Wertkonzeption haben sich in der Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben in der Schweiz nur teilweise durchgesetzt. Hier steht nach wie vor die Ermittlung objektivierter, substanzwertorientierter Werte im Vordergrund, die von einer landesüblichen Bewirtschaftung ausgehen. Gerade auch im Hinblick auf den hohen Diversifizierungsgrad der landwirtschaftlichen Betriebe und die hohe Varianz der landwirtschaftlichen Einkommen in der Schweiz stellt sich die Frage, wie sinnvoll und realitätsnah die Annahme einer landesüblichen Bewirtschaftung ist. Es sind grosse Abweichungen zwischen ertrags- und substanzwertorientierten Methoden zu erwarten, die in dieser Arbeit auch empirisch nachgewiesen werden konnten.
2. Vor der Einführung der aktuellen Methode wurde mehrheitlich das so genannte Rohertragsverfahren zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe in der Schweiz eingesetzt. Dieses führte insbesondere bei kleinen Betrieben zu tiefen oder negativen Werten, so dass bei der Revision der Schätzungsanleitung 1979 die der Berechnung des Ertragswerts dienende Landgutsrente umdefiniert wurde. Seitdem entspricht die Landgutsrente einer Soll-Verzinsung des Buchwerts und der Ertragswert einem Mischwert, der dazu führt, dass alle Betriebe – unabhängig vom landwirtschaftlichen Einkommen – positiv bewertet werden. Bei einer Beibehaltung der aktuellen Bewertungsmethode sollte daher ein neuer Name für den landwirtschaftlichen Ertragswert gefunden werden, damit deutlich wird, dass es sich nicht um einen Ertragswert im bewertungstheoretischen Sinne handelt. Eine mögliche Alternative könnte z.B. der Begriff "Anlagewert" sein, der in der Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht diskutiert wurde (1988, S. 989).
3. Eine stärkere Berücksichtigung der funktionalen Bewertungslehre und eine präzisere politische Zweckbestimmung der Bewertungen zum landwirtschaftlichen Ertragswert je nach Anlass (Hofübergabe, Übergabe landwirtschaftlicher Grundstü-

- cke, Ermittlung der Belastungsgrenze usw.) könnte helfen, die aktuelle Bewertungsmethode besser einzuordnen und darüber zu entscheiden, ob nach wie vor eine Methode für verschiedene Anlässe, oder womöglich für einen Teil der Anlässe eine andere Bewertungsmethode zu wählen ist.
4. Bei einer aus bewertungstheoretischer Sicht nicht zu empfehlenden Beibehaltung des aktuellen Bewertungssystems sollte die Kohärenz zwischen den Punktiersystemen und den Mittelwerten wiederhergestellt und die Nachvollziehbarkeit der Methode verbessert werden. Zudem sollten zur zukünftigen Begrenzung der Vermehrung der Bewertungsvorgaben Kriterien bestimmt werden, wann eine weitere Bewertungsregel aufgenommen wird. Die Gefahr einer Ausweitung der Regelungen ist natürlich in der substanzwertorientierten Methode begründet, die die wirtschaftliche Einheit des Betriebs und den Anteil der Vermögensbestandteile am Ertrag nicht berücksichtigt.
 5. Grundsätzlich sollten auch die Manipulationsmöglichkeiten der Werte eingeschränkt werden, indem beispielsweise die Bemessungsperiode und die Ertragsgrösse sowie die Herleitung des Zinssatzes klar definiert werden. Zudem wäre vielleicht ein Einbezug von ausserlandwirtschaftlichen Bewertungsexperten eine Möglichkeit, die Methode objektiver zu gestalten bzw. auf (bewusste und unbewusste) Verzerrungen des landwirtschaftlichen Ertragswerts hinzuweisen.
 6. Wenn ein ertragsorientierteres Verfahren in der Schweiz, vielleicht auch nur für einen Teil der Bewertungsanlässe, zum Einsatz kommen soll, könnte das in Teilen Deutschlands und Österreichs eingesetzte Reinertragsverfahren als Orientierung dienen. Seit dem 1.1.1995 (Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer) gilt eine Buchhaltungspflicht für landwirtschaftliche Betriebe für steuerliche Zwecke (Kanton Basel-Landschaft, 2016, S. 1). Es müsste jedoch überprüft werden, ob sich diese Buchhaltungen für Bewertungszwecke eignen, da wahrscheinlich die meisten landwirtschaftlichen Betriebe nur der vereinfachten Buchführungspflicht unterstehen (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und Vermögenslage).

7. Bei einem Teil der Betriebe (insbesondere in der Bergregion) führt das Reinertragsverfahren zu negativen Ergebnissen, so dass hier Korrekturen am angesetzten Lohn für die familieneigenen Arbeitskräfte durchgeführt werden müssen. Die negativen Werte können mit dem nicht-monetären Nutzen der landwirtschaftlichen Tätigkeiten oder der Möglichkeit des Einkommensausgleichs durch ausserlandwirtschaftliches Einkommen oder mit mangelnden alternativen Beschäftigungsmöglichkeiten in der Bergregion begründet werden. Die in der Bewertungsliteratur teilweise kritisch beäugten Korrekturen des Lohnansatzes können durch den politischen bzw. gesellschaftlichen Wert der Landwirtschaftsbetriebe und die multifunktionalen Aufgaben der Landwirtschaft begründet werden, insbesondere die Erhaltung der Kulturlandschaft und die dezentrale Besiedlung der Schweiz. Diese Aufgaben spielen insbesondere in der Bergregion eine grosse Rolle.
8. Im Hinblick auf die steigende Relevanz agrarpolitischer Ziele wie der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe sollten Kriterien zur Beurteilung ihrer Schutzwürdigkeit entwickelt werden, um die Übernahme von Betrieben aus vornehmlich nicht-landwirtschaftlichen Gründen (günstige Übernahme des Wohnhauses) zu verhindern. Momentan gilt die Mindestgrenze von einer Standardarbeitskraft, die jedoch nicht an das Einkommen gebunden ist. Alternativ könnte z.B. in Anlehnung an Vorgaben in Deutschland und Österreich ein notwendiger Mindestertrag festgelegt werden. Die Kriterien könnten in den Regionen aufgrund unterschiedlicher Opportunitätskosten und den multifunktionalen Aufgaben der Landwirtschaft unterschiedlich ausgestaltet werden.

Literaturverzeichnis

- Aargauische Kantonalbank. (2016). *Unternehmensbewertung: Was ist meine Firma wert?* Aarau. Abgerufen von: <https://www.alexandria.unisg.ch/250716/>
- Adams, A. F., Manners, G. E., & Astrachan, J. H. (2004). The Importance of Integrated Goal Setting: The Application of Cost-of-Capital Concepts to Private Firms. *Family Business Review*, 17 (4), 287-302. doi:10.1111/j.1741-6248.2004.00019.x
- Agroscope. (2014). *Wegleitung zum Merkmalskatalog der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten. Version WL4.3d*. Ettenhausen. Abgerufen von: <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/za-bh/referenzbetriebe/methodik.html>
- Agroscope. (2018a). ART Arbeitsvoranschlag - Funktionsweise und Schulungen. Abgerufen von <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/arbeitsvoranschlag/arbeitsvoranschlag-funktionsweise-schulungen.html>
- Agroscope. (2018b). Stichprobe Referenzbetriebe. Abgerufen von <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/za-bh/referenzbetriebe.html>
- Ahlers, O. (2014). *Family firms and private equity: a collection of essays on value creation, negotiation and soft factors*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Ang, J. S., Lin, J. W., & Tyler, F. (1995). Evidence on the Lack of Separation between Business and Personal Risks among Small Businesses. *Journal of Small Business Finance*, 4 (2), 197-210. Abgerufen von <https://digitalcommons.pepperdine.edu/jef/vol4/iss2/7>
- Arbeitsgemeinschaft der Wert ermittelnden Betriebsberater im Handwerk (AWH). (2016). *Handbuch Unternehmensbewertung im Handwerk. AWH-Standard Version 5.0*. Abgerufen von: https://awh.zdh.de/fileadmin/user_upload/awh_2012_13/Handbuch_AWH-Unternehmensbewertung-Version_5.0_-_Stand_01.05.2016.pdf
- Arbeitsgruppe Ertragswert. (1995). *Landwirtschaftlicher Ertragswert: Revision der Schätzungsnormen 1996. Detailbericht*. Bern: Bundesamt für Landwirtschaft.
- Arbeitsgruppe Ertragswert. (2003). *Landwirtschaftlicher Ertragswert: Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der Anleitung für die Schätzung des Ertragswertes der Betriebe des produzierenden Gartenbaus. Detailbericht 2003*. Bern: Bundesamt für Landwirtschaft.
- Arbeitsgruppe Ertragswert. (2018). *Detailbericht 2017 zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes*. Bern: Bundesamt für Landwirtschaft.

- Arbeitskreis der DGAR. (1994). Leitfaden für die Ermittlung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Betriebe. *Agrarrecht*, 5-10.
- Ballwieser, W. (2015). Verbindungen von Ertragswert- und DCF-Verfahren. In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlagen und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 509-520). Herne: NBW.
- Ballwieser, W., & Hachmeister, D. (2016). *Unternehmensbewertungsmethoden: Prozess, Methoden und Probleme* (5. Aufl.). Stuttgart: Schäffer-Poeschel.
- Barry, P. (1980). Capital Asset Pricing and Farm Real Estate. *American Journal of Agricultural Economics*, 62 (3), 549-553. doi:10.2307/1240213
- Barthel, C. W. (1990). Unternehmenswert: Der Markt bestimmt die Bewertungsmethode. *DER BETRIEB* (23), 1145-1152.
- Beckmann, V. (2000). *Transaktionskosten und institutionelle Wahl in der Landwirtschaft: zwischen Markt, Hierarchie und Kooperation*. Berlin: Ed. Sigma.
- Beeler, B. (1998). *Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991*. Zürich: Schulthess.
- Behringer, S. (2012). *Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe: Betriebswirtschaftliche Verfahrensweisen* (5., neu bearb. und erw. Aufl.). Berlin: Erich Schmidt.
- Bell, A. (2012). *Ertragsbewertung in der Erbauseinandersetzung: Sachverständigen-Gutachten zur Bewertung eines Hofes mit dem Ertragswert in der Erbauseinandersetzung nach der rheinland-pfälzischen Höfeordnung*. Berlin: HLBS.
- Benz, M., & Frey, B. S. (2008). Being Independent Is a Great Thing: Subjective Evaluations of Self-Employment and Hierarchy. *Economica*, 75 (298), new series, 362-383. Abgerufen von <http://www.jstor.org/stable/40071755>
- Besser, T., & Mann, S. (2015). Which farm characteristics influence work satisfaction? An analysis of two agricultural systems. *Agricultural Systems*, 141, 107-112. Abgerufen von <http://dx.doi.org/10.1016/j.agsy.2015.10.003>
- Bracci, E., & Vagnoni, E. (2011). Understanding Small Family Business Succession in a Knowledge Management Perspective. *IUP Journal of Knowledge Management*, 9 (1), 7-36.
- Brinkmann, A.-L. (2016). *Die Hofnachfolge als Vorbild für die Unternehmensnachfolge: Reformüberlegungen, höferechtliche Tendenzen, Kautelarjurisprudenz*. Frankfurt am Main: PL Academic Research.

- Bucher, M., & Schwendener, P. (2007). Die Bewertung von Familienunternehmen: Neben Bewertungsmethoden spielen weitere Faktoren eine massgebliche Rolle. *Der Schweizer Treuhänder* (5), 340-347. Abgerufen von <http://www.bwl-online.ch/500KapitelOrdner/510KapitelOrdner/515KapitelOrdner/Die%20Bewertung%20von%20Familienunternehmen.pdf>
- Bundesamt für Landwirtschaft. (2016, 31.10.). Download Geodaten. Abgerufen von <https://www.blw.admin.ch/blw/de/home/politik/datenmanagement/geografisches-informationssystem-gis/download-geodaten.html>
- Bundesamt für Landwirtschaft. (2017a, 27.11.). Direktzahlungen. Abgerufen von <https://www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/direktzahlungen.html>
- Bundesamt für Landwirtschaft. (2017b, 27.11.). SAK. Abgerufen von <https://www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/grundlagen-und-querschnittsthemen/sak.html>
- Bundesamt für Statistik. (2017). Schweizer Landwirte/innen arbeiten deutlich über 60 Stunden pro Woche [Medienmitteilung]. Abgerufen von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-69650.html>
- Bundesministerium für Finanzen. (2014). *Hauptfeststellung der Einheitswerte für die Land- und Forstwirtschaft 2014*. Wien. Abgerufen von: https://www.bmf.gv.at/services/publikationen/BMF-BR-ST_Einheitswerte_Land_Forstwirtschaft_Folder_2014.pdf?4cxx82
- Busch, K. (2008). *Unternehmensbewertung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU): Theorie und Praxis*. Göttingen: Sierke.
- Büsser, A., & Hofer, E. (2011). Artikel 87. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 1029-1033). Brugg.
- Cabrera-Suárez, K., & De Saá-Pérez, P. (2001). The succession process from a resource- and knowledge-based view of the family firm. *Family Business Review*, 14 (1), 37-47.
- Chua, J. H., Chrisman, J. J., & Pramodita, S. (1999). Defining the family business by behavior. *Entrepreneurship theory and practice*, 23 (4), 19-39.
- Damodaran, A. (2006). *Damodaran on Valuation. Security Analysis for Investment and Corporate Finance*. Hoboken (N.J.): John Wiley.
- Damodaran, A. (2018, Januar 2018). Betas by Sector. Abgerufen von http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
- Der Bundesrat. (2017). *Gesamtschau zur mittelfristigen Weiterentwicklung der Agrarpolitik*. Abgerufen von: <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/50150.pdf>

- Der Bundesrat. (2018). Bundesrat revidiert Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts [Medienmitteilung]. Abgerufen von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-69650.html>
- Deutsche Presse-Agentur. (2018, 10. April). Bemessung der Grundsteuer ist verfassungswidrig. *Frankfurter Allgemeine Zeitung*. Abgerufen von <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/grundsteuer-urteil-bemessung-laut-bverfg-verfassungswidrig-15535191.html>
- Diener, L. (2014). *Entwicklung bäuerlichen Bodenrechts unter besonderer Berücksichtigung des Kantons Zürich*. Zürich: Schulthess.
- Dieterle, M. (2017). Empirischer Vergleich verschiedener Bewertungsmethoden für landwirtschaftliche Betriebe bei der Hofübergabe. *Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie*, 26, 137-146. doi:DOI: 10.24989/OEGA.JB.26.15
- Dieterle, M., Schmid, D., & Lips, M. (2016). Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei der Hofübernahme im Rahmen der Erbfolge: Ein internationaler Vergleich. *Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie*, 25, 181-190.
- Dieterle, M., Schmid, D., & Lips, M. (2017). *Betriebszweigergebnisse für Bewertungszwecke? Ein Vergleich von zwei Bewertungsverfahren für kombinierte Ackerbau-/Milchviehbetriebe in der Schweiz*. Vortrag anlässlich der 57. Jahrestagung der GEWISOLA (Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V.) und der 27. Jahrestagung der ÖGA (Österreichische Gesellschaft für Agrarökonomie), Weihenstephan. <https://ageconsearch.umn.edu/>
- Donzallaz, Y. (2006). *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé* (Band 2). Bern: Stämpfli.
- Dosios Probst, S. (2002). *La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession "ab intestat"*. Zürich: Schulthess.
- Dressler, J. B., & Tauer, L. (2015). Socioemotional wealth in the family farm. *Agricultural Finance Review*, 75 (3), 403-415. doi:10.1108/AFR-12-2014-0039
- Drukarczyk, J. (2010). *Branchenorientierte Unternehmensbewertung* (3. Aufl.). München: Vahlen.
- Dunn, B. (1995). Success Themes in Scottish Family Enterprises: Philosophies and Practices Through the Generations. *Family Business Review*, 8 (1), 17-28. doi:10.1111/j.1741-6248.1995.00017.x

- Dux, D., Schmid, D., Jan, P., Hoop, D., & Renner, S. (2016). *Die wirtschaftliche Entwicklung der schweizerischen Landwirtschaft 2015. Hauptbericht Nr. 39 der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten Stichprobe Einkommenssituation*. Ettenhausen. Abgerufen von: <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/za-bh/grundlagenbericht.html>
- Eidgenössische Steuerverwaltung. (2016). *Die Vermögenssteuer natürlicher Personen (Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2016)*. Bern. Abgerufen von: https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier_steuereinformationen/d/Die%20Vermögenssteuer%20natuerlicher%20Personen%20gesamter%20Text.pdf.download.pdf/d_vermoegenssteuer_np_gesamt_d.pdf
- Eidgenössische Steuerverwaltung. (2018). *Kursliste HB Band 1: Ausserbörslich gehandelte Wertpapiere*. Abgerufen von: <https://www.ictax.admin.ch/extern/de.html#/ratelist/2017>
- El Benni, N., Finger, R., & Mann, S. (2012). Effects of agricultural policy reforms and farm characteristics on income risk in Swiss agriculture. *Agricultural Finance Review*, 72 (3), 301-324. doi:10.1108/00021461211277204
- Ernst, D., Schneider, S., & Thielen, B. (2012). *Unternehmensbewertungen erstellen und verstehen: ein Praxisleitfaden* (5. Aufl.). München: Vahlen.
- Fama, E. F., & French, K. R. (1992). The Cross-Section of Expected Stock Returns. *The Journal of Finance*, 47 (2), 427-465. doi:10.1111/j.1540-6261.1992.tb04398.x
- Franken, L., Schulte, J., Brunner, A., & Dörschell, A. (2016). *Kapitalkosten und Multiplikatoren für die Unternehmensbewertung: Unternehmens- und Branchenanalysen 2016/2017* (4., erw. Aufl.). Düsseldorf: IDW.
- Fueglistaller, U., Fust, A., & Brunner, C. (2017). *Schweizer KMU. Eine Analyse der aktuellsten Zahlen – Ausgabe 2017*. St. Gallen. Abgerufen von: <https://www.alexandria.unisg.ch/250716/>
- Gabler Wirtschaftslexikon. (2018). Altenteil. Abgerufen von <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/926/altenteil-v10.html>
- Gantenbein, P., & Gehrig, M. (2007). Moderne Unternehmensbewertung: Bewertungsziel mit Methodenmix erreichen. *Der Schweizer Treuhänder* (9), 602-612. Abgerufen von https://wwz.unibas.ch/fileadmin/wwz/redaktion/fmgt/Material/08HS/acf/R3_Gantenbein_Gehrig_--_Unternehmensbewertung.pdf
- Giuliani, G. (2002). *Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz: Eine theoretische und empirische agrarökonomische Analyse anhand von Daten über Handelsfälle von Landwirtschaftsland in den Kantonen Aargau, Graubünden und Zürich*. (Dissertation, ETH Zürich). Abgerufen von <https://doi.org/10.3929/ethz-a-004483608>

- Gmür, H. (2016, 19. Mai). Die versteckten Privilegien der Landwirtschaft. *Neue Zürcher Zeitung*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/schweiz/sonderregelungen-fuer-bauern-die-versteckten-privilegien-der-landwirtschaft-ld.83350>
- Goodwin, B. K., & Mishra, A. K. (2005). Another Look at Decoupling: Additional Evidence on the Production Effects of Direct Payments. *American Journal of Agricultural Economics*, 87 (5), 1200-1210. doi:10.1111/j.1467-8276.2005.00808.x
- Gorgievski, M. J., Ascalon, M. E., & Stephan, U. (2011). Small Business Owners' Success Criteria, a Values Approach to Personal Differences. *Journal of Small Business Management*, 49 (2), 207-232. doi:10.1111/j.1540-627X.2011.00322.x
- Grossenbacher, M. (2013). Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht - Ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGG. In S. Wolf (Hrsg.), *Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGG. Weiterbildungstagung des Verbandes bernischer Notare und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern vom 30./31. Oktober 2013* (S. 111-XXX). Bern: Stämpfli.
- Grundlehner, W. (2015, 4. Dezember). Alles oder nichts - so heisst es beim bäuerlichen Erbrecht. *Neue Zürcher Zeitung*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/finanzen/alles-oder-nichts--so-heisst-es-beim-baeuerlichen-erbrecht-1.18654881>
- Häfliger, M. (2017, 08. Oktober). Das unbekannte Steuerprivileg der Schweizer Bauern. *Tages-Anzeiger*. Abgerufen von <https://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/das-unbekannte-steuerprivileg-der-schweizer-bauern/story/26388624>
- Haimböck, H. (2014a). Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil I). *Sachverständige* (3), 145-151.
- Haimböck, H. (2014b). Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil II). *Sachverständige* (4), 205-208.
- Hardegger, A. (2017, 25. September). Glasklares Ja zum Artikel über Ernährungssicherheit. Bauern, Grüne und Konsumentenschützer jubeln aus unterschiedlichen Gründen. *Neue Zürcher Zeitung*, S. 13.
- Hausmann, V. (2000). *Die Vererbung von Landgütern nach dem BGB. de lege lata et ferenda*. Konstanz: Hartung-Gorre.
- Hayami, Y. (2010). Plantations Agriculture. In R. E. Evenson & P. L. Pingali (Hrsg.), *Handbook of Agricultural Economics* (Band 4, S. 3305-3322). Amsterdam: Elsevier.

- Helbling, C. (2002). 25 Grundsätze für die Unternehmensbewertung. Die wichtigsten unbestrittenen Grundsätze aus der Praxis der Unternehmensbewertung. *Der Schweizer Treuhänder* (9), 735-744. Abgerufen von http://iframe.treuhaender.ch/GetAttachment.axd?attaName=772a02_0735.pdf
- Helbling, C. (2015). Besonderheiten der Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen. In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlagen und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 995-1006). Herne: NBW.
- Hofer, E. (1981). *Die neue Konzeption der Ertragswertschätzung in der Schweiz*. Brugg: Eidgenössische Technische Hochschule Zürich.
- Hofer, E. (2011). Einführung zur 2. Auflage; Vorbemerkungen zu Art. 6-10; Artikel 7; Artikel 9; Artikel 10. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollständig überarb. 2. Aufl., S. 1-6; S. 61-99; S. 171-277; S. 305-359; S. 361-380). Brugg.
- Hoffelner, M. (2011). *Verfahren zur Bewertung mittelständischer Unternehmen aus Sicht eines Finanzinvestors* (Band Band 13). Frankfurt am Main: Lang.
- Hommel, M., & Dehmel, I. (2013). *Unternehmensbewertung: case by case* (7., vollst. überarb. u. erw. Aufl.). Frankfurt am Main: Deutscher Fachverlag.
- Hommel, U., Scholich, M., & Vollrath, R. (2001). *Realloptionen in der Unternehmenspraxis: Wert schaffen durch Flexibilität*. Berlin: Springer.
- Hoop, D. (2012). *Veränderungen im Arbeitskräfteeinsatz bei Wachstum von Landwirtschaftsbetrieben – Empirische Analyse und Modellierung*. (Unveröffentlichte Masterarbeit), ETH, Zürich.
- Hoop, D., Mack, G., Mann, S., & Schmid, D. (2013). *Zur Dynamik unterschiedlicher Institutionalisierungsformen landwirtschaftlicher Arbeit - Eine empirische Untersuchung Schweizer Familienbetriebe*. Vortrag anlässlich der 53. Jahrestagung der GEWISOLA (Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V.), Berlin. <https://ageconsearch.umn.edu/record/156105?ln=en>
- Hoop, D., & Schmid, D. (2015). *Grundlagenbericht 2014: Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten*. Ettenhausen. Abgerufen von: www.grundlagenbericht.ch
- Hoop, D., & Schmid, D. (2016). *Betriebstypologie ZA2015 (BT-ZA2015). Version 1.03*. Abgerufen von: <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/za-bh/einkommenssituation/methodik.html>

- Hotz, R. (2011). Einführung zur 1. Auflage. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 7-10). Brugg.
- Hunziker, M. (1997). *Das Veräusserungsverbot und das Kaufsrecht der Miterben im bäuerlichen Erbrecht*. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag AG.
- Hüttche, T. (2012). Zur Praxis der Unternehmensbewertung in der Schweiz: Stand der Bewertungslehre und Umsetzung. *Der Schweizer Treuhänder* (4), 208-212.
- Hüttche, T. (2014). Entwicklungen bei der Bewertung von KMU: Rechtsprechung, Bewertungslehre und Methodenwahl. *Der Schweizer Treuhänder* (9), 740-747.
- Ihlau, S., Duscha, H., & Steffen, G. (2013). *Besonderheiten bei der Bewertung von KMU: Planungsplausibilisierung, Steuern, Kapitalisierung*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland. (2007). *WP Handbuch 2008: Wirtschaftsprüfung, Rechnungslegung, Beratung. Band II* (13 Aufl.). Düsseldorf: IDW.
- Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland. (2014). Besonderheiten bei der Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswerts kleiner und mittelgroßer Unternehmen (IDW Praxishinweis 1/2014). *WPg*, 67 (9), 463-474.
- Jaggi, E. (1945). *Methodik und Technik der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke*. Brugg: Effingerhof AG.
- Jeanneret, F., & Vautier, P. (1977). *Klimaeignungskarten für die Landwirtschaft in der Schweiz = Cartes des aptitudes climatiques pour l'agriculture en Suisse = Carte delle attitudini climatiche per l'agricoltura in Svizzera* (Eidg. Justiz- und Polizeidepartement - Der Delegierte für Raumplanung & Eidg. Volkswirtschaftsdepartement - Abteilung Landwirtschaft Hrsg.). Bern: Eidg. Landestopographie.
- Kanton Basel-Landschaft. (2016). 24 Nr. 19 Besonderheiten bei Landwirtschaftsbetrieben Baselbieter Steuerbuch. Abgerufen von <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung/steuerbuch/band-2/unternehmen>. Abgerufen von <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung/steuerbuch/band-2/unternehmen>
- Kehrli, J. (2015). *Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes. Bedeutung und Entwicklung*. Zürich: Schulthess.
- Khadjavi, K. (2005). *Wertmanagement im Mittelstand*. (Dissertation, Universität St. Gallen). Abgerufen von [https://www1.unisg.ch/www/edis.nsf/SysLkpByIdentifier/3088/\\$FILE/dis3088.pdf](https://www1.unisg.ch/www/edis.nsf/SysLkpByIdentifier/3088/$FILE/dis3088.pdf)
- Köhne, M. (1994). Die Landwirtschaftliche Einheitsbewertung. *Agrarwirtschaft*, 43 (7), 263-270.

- Köhne, M. (2006). Landwirtschaftliche Taxationslehre - Eine unterbewertete Disziplin. *Agrarwirtschaft*, 55 (4), 2.
- Köhne, M. (2007). *Landwirtschaftliche Taxationslehre* (3. überarb. Aufl.). Stuttgart (Hohenheim): Eugen Ulmer.
- Köhne, M., & Wesche, R. (1995). *Landwirtschaftliche Steuerlehre* (3., völlig neubearb. Aufl.). Stuttgart: Eugen Ulmer.
- KPMG. (2016). *Kapitalkostenstudie 2016. Wertmessung - quo vadis?* Abgerufen von: <https://home.kpmg.com/de/de/home/themen/2016/11/kapitalkostenstudie-2016.html>
- KPMG. (2017). *Kapitalkostenstudie 2017. Divergierende Märkte - konvergierende Geschäftsmodelle*. Abgerufen von: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ch/pdf/cost-of-capital-2017-de.pdf>
- Kruschwitz, L., & Löffler, A. (2014a). Kassazinssätze und Prognosen: Aufklärung eines Missverständnisses. *Wertermittlungsforum*, 32, 111-114. Abgerufen von http://www.wiwiss.fu-berlin.de/fachbereich/bwl/pruefungs-steuerlehre/loeffler/forschung/Kruschwitz_Loeffler_2014_Missverstaendnisse_Wertermittlungsforum.pdf
- Kruschwitz, L., & Löffler, A. (2014b). Warum Total Beta totaler Unsinn ist. *Corporate Finance*, 6, 263-267.
- Kruse, H. (2010). *Berücksichtigung von Unsicherheiten in der landwirtschaftlichen Taxation*. St. Augustin: HLBS.
- Kuhner, C., & Maltry, H. (2017). *Unternehmensbewertung* (2. Aufl.). Berlin: Springer Gabler.
- Laur, E. (1912). Die Schätzung des Ertragswertes von Landgütern nach dem Rohertrage des landwirtschaftlichen Betriebes. *Archiv für exakte Wirtschaftsforschung (Thünen-Archiv)*, 4 (2).
- Lips, M., Gazzarin, C., & Telser, H. (2016). Job preferences of dairy farmers in eastern Switzerland: A discrete choice experiment. *German Journal of Agricultural Economics*, 65 (4), 254-261.
- Löffler, A., Kruschwitz, L., Heintzen, M., & Schiller, J. (2013). Zur Kapitalisierung von Schadenersatzansprüchen (§ 843 Abs. 3 BGB). *r+s*, 10, 477-482. Abgerufen von http://www.wiwiss.fu-berlin.de/fachbereich/bwl/pruefungs-steuerlehre/loeffler/forschung/KruschwitzHeintzenLoefflerSchiller_RS_10_2013_Seiten_477_482.pdf
- Mahnke, C. (2005). *Nachfolge durch Unternehmenskauf - Werkzeuge für die Bewertung und Finanzierung von KMU im Rahmen einer externen Nachfolge*. Wismarer Diskussionspapiere, No. 16/2005.

- Mandl, G., & Rabel, K. (2015). Methoden der Unternehmensbewertung (Überblick). In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlage und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 51-94). Herne: NBW.
- Mann, S. (2007). Wie entstehen HofnachfolgerInnen? *German Journal of Agricultural Economics*, 56 (3), 161-165. Abgerufen von <http://ageconsearch.umn.edu/record/96734>
- Mann, S. (2015). Deconstructing agricultural labour: a reflection on negative farm income. *Journal of Socio-Economics in Agriculture*, 7 (1), 70-75. Abgerufen von <https://ideas.repec.org/a/cha/ysa001/v7y2014i1p70-75.html>
- Mann, S., & Besser, T. (2017). Diversification and Work Satisfaction: Testing a Claim by Marx and Engels for Farmers. *Rural Sociology*, 82 (2), 349-362. doi:10.1111/ruso.12129
- Massis, A. D., Chua, J. H., & Chrisman, J. J. (2008). Factors Preventing Intra-Family Succession. *Family Business Review*, 21 (2), 183-199. doi:10.1111/j.1741-6248.2008.00118.x
- Matschke, M. J., & Brösel, G. (2013). *Unternehmensbewertung. Funktionen – Methoden – Grundsätze* (4. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler.
- Meier, B. (2000). *Neue Methodik für die Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten an der FAT*. Ettenhausen. Abgerufen von: https://www.agroscope.admin.ch/dam/agroscope/de/dokumente/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/za-bh/referenzbetriebe/methodik/methodische-grundlagen-za-bh.pdf.download.pdf/methodische-grundlagen-za-bh_d.pdf
- Meier, B. (2005a). *Analyse der Repräsentativität im schweizerischen landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetz Messung und Verbesserung der Schätzqualität ökonomischer Kennzahlen in der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten*. (Dissertation, ETH Zürich). Abgerufen von <https://doi.org/10.3929/ethz-a-004943484>
- Meier, B. (2005b). *Überprüfung der Belastungsgrenze für grundpfandgesicherte Kredite im bäuerlichen Bodenrecht: Studie im Auftrag des Bundesamtes für Justiz*. Winterthur. Abgerufen von: http://www.bemepro.ch/downloads/P02_2005_Belastungsgrenze_SB.pdf
- Meitner, M., & Streitferdt, F. (2015). Risikofreier Zins und Marktrisikoprämie. In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlagen und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 593-646). Herne: NBW.
- Memminger, L. (1979). *L'évaluation de la situation économique de l'exploitation agricole*. (Dissertation, Universität Neuenburg). Abgerufen von https://doc.rero.ch/record/5360/files/2_these_MemmingerL.pdf

- Meyer, B. H. (2006). *Stochastische Unternehmensbewertung: der Wertbeitrag von Realoptionen*. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.
- Meyer, T. (2004). *Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 28 ff. BGG)*. Zürich: Schulthess.
- Mönig, C. (2008). *Landwirtschaftliches Sondererbrecht im Lichte von Verfassungsrecht und Rechtspolitik*. Köln: Carl Heymanns.
- Mostowfi, M. (2000). *Bewertung von Unternehmensakquisitionen unter Berücksichtigung von Realoptionen*. Frankfurt am Main: Lang.
- Moxter, A. (1983). *Grundsätze ordnungsmässiger Unternehmensbewertung (2. Aufl.)*. Wiesbaden: Gabler.
- Muggli, R. (2017). Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b. In H. Aemisegger, P. Moor, A. Ruch, & P. Tschannen (Hrsg.), *Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone* (S. 1-32). Zürich: Schulthess.
- Mußhoff, O., & Hirschauer, N. (2013). *Modernes Agrarmanagement: Betriebswirtschaftliche Analyse- und Planungsverfahren (2. Aufl.)*. München: Vahlen.
- Odening, M., & Mußhoff, O. (2001). Reale Optionen und Landwirtschaftliche Betriebslehre – oder: Kann man mit der Optionspreistheorie arbitrieren? *German Journal of Agricultural Economics*, 50 (8), 480-489. Abgerufen von http://agrарwirtschaft.net/news/pdfstamps/freeoutputs/GJAE-188_2001.pdf
- Peemöller, V. (2014). IDW-Praxishinweis für die Bewertung von KMU - Anmerkungen aus betriebswirtschaftlicher Sicht. *Betriebs-Berater* (33), 1963 - 1967.
- Peemöller, V. (2015). Grundsätze ordnungsmässiger Unternehmensbewertung. In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlagen und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 31-50). Herne: NBW.
- Peyerl, H., & Bahrs, E. (2007). Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen vor dem Hintergrund einer Erbschaftssteuerreform in Österreich und Deutschland. *Schriften der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften des Landbaues e.V.*, 42, 83-92. Abgerufen von <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/7596/1/cp07pe07.pdf>
- Pictet & Cie. (2018). *Die Performance von Aktien und Obligationen in der Schweiz (1926-2017): Update*. Zürich. Abgerufen von: www.pictet.com/langfriststudie
- Piltz, D. (2015). *Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. Abfindung und Nachabfindung bei Erbfall, Schenkung, Scheidung (2. vollst. überarb. und wesentl. erw. Aufl.)*. Berlin: HLBS.

- Reese, R., & Wiese, J. (2007). Die kapitalmarktorientierte Ermittlung des Basiszinses für die Unternehmensbewertung. *Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft* (1), 38-52.
- Reissig, L. (2017). Häufigkeit von Burnouts in der Schweizer Landwirtschaft. *Agrarforschung Schweiz*, 8 (10), 402-409. Abgerufen von https://www.agrarforschungschweiz.ch/archiv_11de.php?id_artikel=2335
- Rossier, R., Felber, P., & Mann, S. (2007). *Aspekte der Hofnachfolge* (ART-Berichte Nr. 681). Abgerufen von: https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/fr/home/publications/recherche-publications/_jcr_content/par/externalcontent.external.exturl.pdf/aHR0cHM6Ly9pcmEuYWdyb3Njb3BILmNoL2RILUNIL0VpbnpIbH/B1YmXpa2F0aW9uL0Rvd25sb2FkP2VpbnpIbHB1YmXpa2F0aW9u/SWQ9MTk0MjA=.pdf
- Schmid-Tschirren, C., & Bandli, C. (2011). Artikel 2. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 23-41). Brugg.
- Schmid-Tschirren, C., & Hotz, R. (2011). Artikel 1. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 11-22). Brugg.
- Schmid-Tschirren, C., & Müller, M. (2011). Vorbemerkungen zu Art. 73-79. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 941-944). Brugg.
- Schmid-Tschirren, C., Müller, M., & Hotz, R. (2011). Artikel 77. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 961-967). Brugg.
- Schönenberger, A. (1975). Können arbeitswirtschaftliche Ueberlegungen zur Rationalisierung der Feldarbeit beitragen? *Blätter für Landtechnik*, 95 (7).
- Schüth, H. (2015). *Die Auswirkungen der Rechtsprechung auf die landwirtschaftliche Taxation*. Berlin: HLBS.
- Schütte-Biastoch, S. (2011). *Unternehmensbewertung von KMU: eine Analyse unter besonderer Berücksichtigung dominierter Bewertungsanlässe* (1. Aufl.). Wiesbaden: Gabler.
- Schweizer Bauernverband. (2014). Zum 50. Todestag des Bauernführers Ernst Laur: Medienmitteilung des Schweizer Bauernverbands vom 30. Mai 2014 [Medienmitteilung]. Abgerufen von <https://www.sbv-usp.ch/de/medien/medienmitteilungen/archiv-2014/300514-ernst-laur/>

- Schweizer Bauernverband (SBV), Schweizerischer Bäuerinnen- und Landfrauenverband (SBLV), & Arbeitsgemeinschaft der Berufsverbände landwirtschaftlicher Angestellter (ABLA). (2017). Lohnrichtlinie für familienfremde Arbeitnehmende in der Schweizer Landwirtschaft inkl. landw. Haushalt. Abgerufen von <https://www.agripuls.ch/de/service/downloaden-und-bestellen/richtloehne-schweizer-landwirtschaft/>
- Schweizerische Bundeskanzlei. (2017, 24. September). Bundesbeschluss vom 14.03.2017 über die Ernährungssicherheit (direkter Gegenentwurf zur Volksinitiative "Für Ernährungssicherheit"): Vorläufige amtliche Endergebnisse der Volksabstimmung vom 24. September 2017. Abgerufen von <https://www.admin.ch/ch/d/pore/va/20170924/det613.html>
- Schweizerische Depeschagentur. (2014, 28. Mai). Neuenburg führt als erster Kanton einen Mindestlohn ein. *Neue Zürcher Zeitung*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/schweiz/neuenburg-fuehrt-als-erster-kanton-einen-mindest-lohn-ein-1.18311547>
- Schweizerische Steuerkonferenz. (2006). *Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer. Kreisschreiben 28 - vom 21. August 2006*. Abgerufen von: http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks028_d.pdf
- Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung. (2011, 24. Februar). Glossar. Abgerufen von http://www.suissemelio.ch/files/glossar/212c_suissemelio_Glossar_24febr2011.pdf
- Schweizerische Vereinigung Kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), & Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SEK/SVIT). (2012). *Das Schweizerische Schätzerhandbuch. Das umfassende und praxisorientierte Lehrbuch über die wichtigsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz*. Aarau: SVKG.
- Sieben, G., & Maltry, H. (2015). Der Substanzwert der Unternehmung. In V. Peemöller (Hrsg.), *Praxishandbuch der Unternehmensbewertung: Grundlagen und Methoden, Bewertungsverfahren, Besonderheiten bei der Bewertung* (S. 759-783). Herne: NBW.
- Sirmon, D. G., & Hitt, M. A. (2003). Managing Resources: Linking Unique Resources, Management, and Wealth Creation in Family Firms. *Family Business Review*, 27 (4), 339-358. doi:10.1111/1540-8520.t01-1-00013
- SRF. (2017, 24. September). Schneider-Amman: "Bauern sollen Chancen offener Märkte nutzen". Der Landwirtschaftsminister versteht das Ja nicht als Votum für den Protektionismus. Abgerufen von <https://www.srf.ch/news/schweiz/abstimmungen/abstimmungen/ernaehrungssicherheit/ja-zur-ernaehrungssicherheit-schneider-amman-bauern-sollen-chancen-offener-maerkte-nutzen>

- Stalder, B. (1993). *Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht*. Bern: Stämpfli.
- Stalder, B. (2013). Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht - Ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGGB. In S. Wolf (Hrsg.), *Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGGB. Weiterbildungstagung des Verbandes bernischer Notare und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern vom 30./31. Oktober 2013* (S. 1-38). Bern: Stämpfli.
- Studer, B. (2011). Artikel 11; Artikel 17; Artikel 19; Artikel 20; Artikel 21. In SBV Treuhand und Schätzungen (Hrsg.), *Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991* (vollst. überarb. 2. Aufl., S. 389-402; S. 433-435; S. 449-455; S. 457-458; S. 459-466). Brugg.
- Studer, B., & Hofer, E. (2014). *Das landwirtschaftliche Pachtrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über die bäuerliche Pacht vom 4. Oktober 1985* (vollst. überarb. 2. Aufl.). Brugg: SBV Agriexpert.
- Studienkommission Ertragswert. (1985). *Landwirtschaftlicher Ertragswert - Revision der Schätzungsnormen. Detailbericht der Studienkommission vom 4. September 1985*. Bern: Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement, Eidgenössisches Grundbuchamt und Amt für landwirtschaftliche Entschuldung.
- Südel, I. (2007). *Das landwirtschaftliche Erbrecht. In Norddeutschland (am Beispiel von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern) und in der Schweiz. Gemeinsamkeiten, Unterschiede, Zukunftstauglichkeit*. Frankfurt am Main: Peter Lang.
- The Royal Institution of Chartered Surveyors. (2012). *Swiss Valuation Standards (SVS): Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland* (2. Aufl.). ETH Zürich: vdf Hochschulverlag.
- Treuhand-Kammer. (1994). Unternehmensbewertung: Richtlinien und Grundsätze für den Bewerter. *Fachmitteilung der Treuhand-Kammer (Nr. 11)*. Zürich: Treuhand-Kammer.
- Treuhandverband Landwirtschaft Schweiz (treuland). Publikationen. Abgerufen von <http://www.treuland.ch/>
- Tuller, L. W. (1994). *The Small Business Valuation Book*. Holbrook: Adams Media Corporation.
- Wöhrmann, H. (2008). *Das Landwirtschaftserbrecht: Kommentar zur Höfeordnung, zum BGB-Landguterbrecht und zum GrdstVG-Zuweisungsrecht* (9., überarb. Aufl.). Köln: Luchterhand.
- World Trade Organization. (1995). *Agreement on Agriculture*. Abgerufen von https://www.wto.org/english/docs_e/legal_e/14-ag_01_e.htm.

- Würsch, M. (2016). *Verschuldungssituation Schweizer Landwirtschaftsbetriebe*. Brugg. Abgerufen von: https://www.agriexpert.ch/fileadmin/agriexpertch/2_Medien/Download/Zusammenfassung_Verschuldungssituation.pdf
- Zahra, S. A., & Sharma, P. (2004). Family Business Research: A Strategic Reflection. *Family Business Review*, 17 (4), 331-346. doi:10.1111/j.1741-6248.2004.00022.x
- Zellweger, T. (2006). *Risk, Return and Value in the Family Firm*. (Dissertation, Universität St. Gallen). Abgerufen von [https://www1.unisg.ch/www/edis.nsf/SysLkpByIdentifier/3188/\\$FILE/dis3188.pdf](https://www1.unisg.ch/www/edis.nsf/SysLkpByIdentifier/3188/$FILE/dis3188.pdf)
- Zellweger, T., & Fueglistaller, U. (2006). *Was ist ein Familienunternehmen wert? Total Value, emotionaler Wert und Marktwert*. Zürich. Abgerufen von: <https://www.alexandria.unisg.ch/30009/>
- Zellweger, T., Nason, R. S., & Nordqvist, M. (2011). From Longevity of Firms to Transgenerational Entrepreneurship of Families: Introducing Family Entrepreneurial Orientation. *Family Business Review*, 25 (2), 136-155. doi:10.1177/0894486511423531

Rechtsquellenverzeichnis

- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003. Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 26. November 2003). Datum des Inkrafttretens: 1. Februar 2004, SR 211.412.110.
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018: Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Fassung vom 31. Januar 2018), Datum des Inkrafttretens: 1. April 2018, SR 211.412.110.
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979: Anhang zum Eidgenössischen Schätzungsrelement vom 28. Dezember 1951 (Fassung vom 18. Juni 1979).
- Badisches Gesetz, die geschlossenen Hofgüter betreffend, vom 20. August 1898 (Bad. GVBl. 1898 S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 29. Juli 2014 (GBl. S. 378, 381).
- Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist.
- Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988, BBl 1998 III 953.
- Bremisches Höfegesetz vom 18. Juli 1899 i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1948, zuletzt § 32 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2014 (Brem.GBl. 2014, 775).
- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 (Stand am 1. Januar 2018), SR 642.11.
- Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (BS 9 80)
- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl 150/1992.
- Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 (Stand am 1. Januar 2018), SR 642.14.
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG) vom 29. April 1998 (Stand am 1. Januar 2018), SR 910.1.

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (Stand am 1. Januar 2014), SR 221.213.2.
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2018), SR 700.
- Bundesgesetz vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes (Landwirtschaftsgesetz), SR 910.1.
- Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes.
- Bundesgesetz vom 13. Dezember 1989 über die bäuerliche Erbteilung in Kärnten (Kärntner Erbhöfegesetz 1990), BGBl. 658/1989.
- Bundesgesetz vom 21. Mai 1958 über besondere Vorschriften für die bäuerliche Erbteilung (Anerbengesetz), BGBl. 106/1958.
- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2018), SR 101.
- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874 (Stand am 20. April 1999), SR 101.
- Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist.
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist.
- Gesetz betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe (Tiroler Höfegesetz - THG), LGBl. 47/1900.
- Gesetz vom 12. Juni 1900, betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol, GVBlTirVbg. 47/1900.
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347).
- Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist.
- Hessische Landgüterordnung vom 1.12.1947 in der Fassung vom 13. August 1970 (GVBl. I S. 547), GVBl. II 81-5 geändert durch Art. 25 G zur Anpassung der Rechtsstellung von Lebenspartnerschaften und zur Änd. des Hess. AbgeordnetenG vom 26. 3. 2010 (GVBl. I S. 114).

- Höfeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1976 (BGBl. I S. 1933), die zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Höfeordnung (HO - RhPf) in der Fassung vom 18. April 1967 (GVBl. S. 138), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016), SR 700.1.
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (Stand am 1. Januar 2018), SR 210.
- Sechster Bericht über die Lage der schweizerischen Landwirtschaft und die Agrarpolitik des Bundes vom 1. Oktober 1984, BBl 1984 III 469.
- Siebter Bericht über die Lage der schweizerischen Landwirtschaft und die Agrarpolitik des Bundes vom 27. Januar 1992, BBl 1992 II 130.
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (Stand am 1. April 2018), SR 211.412.110.
- Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen (Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2018), SR 912.1.
- Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018), SR 221.213.221.
- Verordnung über die Beurteilung der Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 (Stand am 26. Januar 1999), SR 919.118.
- Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand am 1. Januar 2018), SR 910.13.
- Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2018), SR 913.1.
- Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2018), SR 910.91.

Gerichtsurteile

BFH, Beschluss vom 22.10.2014, II R 16/13

BGE 81 II 574

BGE 92 I 316

BGE 94 II 258

BGE 107 II 30

BGE 107 II 33

BGE 115 II 181

BGE 121 II 307

BGE 134 III 586

BGH, Urteil vom 17.01.1973, DB, S. 563-565

BGH, Urteil vom 17.11.2000, Az.: V ZR 334/99

Bundesgericht, Urteil vom 2.11.2004, 5A.20/2004

Bundesgericht, Urteil vom 6.7.2009, 5A.140/2009

Bundesgericht, Urteil vom 18.9.2013, 2C_309/3012

Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.8.2018, 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14

OGH 20.2.1986, 6 Ob 2/86

OLG Hamm, Urteil vom 2.8.2012, Az.: 10 U 118/12

Lebenslauf

Maria Dieterle, geboren am 15.10.1982 in Berlin

AUSBILDUNG

- 09/2007-04/2010 **Universität St. Gallen**, St. Gallen, Schweiz
Master of Arts (M.A. HSG) in Volkswirtschaftslehre
- 04/2009-06/2009 **International University of Japan (IUJ)**, Niigata, Japan
Austauschsemester
- 09/2006-06/2007 **Graduate Institute of International Studies (HEI)**, Genf, Schweiz
Master-Kurse in internationalen Beziehungen (MIA)
- 09/2002-05/2006 **Universität St. Gallen**, St. Gallen, Schweiz
Bachelor of Arts (B.A. HSG) in Volkswirtschaftslehre
- 11/2004-04/2005 **Universiti Sains Malaysia**, Penang, Malaysia
Austauschsemester
- 09/1993-06/2002 **Französisches Gymnasium Berlin**, Berlin, Deutschland
Abitur und Baccalauréat
- 09/1998-12/1998 **Brooks School**, North Andover (MA), United States of America
Austauschsemester

ARBEITSERFAHRUNG

- 05/2018-11/2018 **LINK qualitative**, Zürich, Schweiz
Projektleiterin
- 10/2014-04/2017 **Agroscope**, Forschungsbereich Wettbewerbsfähigkeit und Systembewertung, Tänikon, Schweiz
Doktorandin in der Forschungsgruppe Betriebswirtschaft
- 11/2015-03/2017 **Universität St. Gallen**, Institut für Finanzwissenschaft, Finanzrecht und Law und Economics (IFF), St. Gallen, Schweiz
Betreuung der Veranstaltung „Controlling und Rechnungslegung“
- 03/2012-09/2014 **Bundesamt für Statistik**, Neuchâtel, Schweiz
Wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Sektion Bildungsprozesse
- 04/2010-02/2012 **Statistisches Bundesamt (destatis)**, Bonn, Deutschland
Wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Gruppe Landwirtschaft