



Domänenverwaltung
Leiter Landwirtschaft, Stefan Hadorn

Revision Ertragswertschätzungsanleitung: Auswirkungen für die Bürgergemeinden als Verpächterin

«Für mich muss ein Film nicht unbedingt ein Happy End haben. Er muss nur ein Ende haben, das man versteht»

Kevin Costner, Filmschauspieler

Inhaltsübersicht



- Grundlegendes zur neuen Ertragswertschätzungsanleitung
- Auswirkungen auf die Gewerbepachtzinse
- Auswirkungen auf die Pachtzinse von Einzelparzellen
- Pachtzinse im Vergleich
- Schnittstellen rund um die Gewerbegrenze
- Auswirkungen auf die Belastungsgrenze
- Das Wichtigste in Kürze

Grundsätze aus dem **landwirtschaftlichen Pachtgesetz (LPG)**

Landwirtschaftliches Pachtgesetz Art. 37 und Art. 38

- Gewerbe: Verzinsung Ertragswert (EW)
+ Abgeltung Verpächterlasten (Abschr. Unterhalt + Versicherungen)
- Grundstücke: Verzinsung Ertragswert (EW)
+ Abgeltung Verpächterlasten (Gebäude)
+ örtliche Verhältnisse Kanton
+ betriebsbezogene Vorteile (Arrondierung, Lage)

Primäres Ziel der Neuschätzung

- Landwirtschaftliche Gewerbe-
pacht gegenüber der parzellen-
weisen Verpachtung stärken
- Gesetzlicher Auftrag zur Ab-
geltung der Verpächterlasten
erfüllen
- Marktübliche Zinse ab der zweiten Wohnung innerhalb einer
Gewerbepacht



Die Revision der Ertragswertschätzungsanleitung löste eine Anpassung der Pachtzinsverordnung aus.

Steigende Ertragswerte

Auswirkungen der Neuschätzung auf den Miet- und den Ertragswert

	Mietwertanstieg	Ertragswertanstieg
Boden	-	20-50%
Alpweiden	-	10%
Wohnhaus Betriebsleiter	10%	5%
Ökonomiegebäude	20%	10%
Alpgebäude	10%	0%

Änderungen: Gewerbepachtzins

Pachtzins Gewerbe

- Verzinsung Ertragswert: **3.05%** (bisher 3.50%)

- Abgeltung Verpächterlasten: (bisher 85% der Mietwerte)

	Boden	BL-Wohnung	Ökonomiegebäude
- vom Mietwert (MW)*:	-	43.0%	29.0%
- vom Ertragswert (EW)**:	1.1%	3.6%	6.5%

* Abgeltung für Unterhalt und Versicherung

** Abgeltung für Abschreibungen

- Gewerbe: **Pachtzinsanstieg plus 15 bis 40%**

Beispiel Gewerbepacht

	Boden	Wohnhaus		Ökonomiegebäude		Pachtzins	
	Ertragswert	Ertragswert	Mietwert	Ertragswert	Mietwert	CHF/Jahr	Veränderung
Milchvieh, Talzone, 20 Kühe, 13 ha:							
Bisher:	66'380	87'989	4'311	89'394	7'041		
Pachtzins:							
- Verzinsung Ertragswert	3.50%	3.50%		3.50%		8'532	
- Abgeltung Verpächterlast			85%		85%	9'649	
Total Pachtzins						18'181	
Neu:							
Pachtzins:	100'898	92'415	4'840	99'818	8'403		
- Verzinsung Ertragswert	3.05%	3.05%		3.05%		8'940	4.79%
- Abgeltung Verpächterlast	1.10%	3.60%	43%	6.50%	29%	15'443	60.04%
Total Pachtzins						24'383	34.12%

Einflussfaktoren für Pachtzinsveränderungen

- Zeitpunkt der letzten Schätzung
- bauliche Massnahmen seit der letzten Schätzung
- Nutzungsänderungen der Gebäude seit der letzten Schätzung
- Pächterinvestitionen

Änderungen: Pachtzins Boden

- Basispachtzins: **7.0% vom EW (bisher 9.0%)**
(darin enthalten: Verzinsung, Abgeltung Verpächterlasten, Zuschlag allg. Vorteile)
- Kantonaler Zuschlag/Abzug: +/- max. 15% (bisher 15%)
(örtliche Verhältnisse)
- Betriebsbezogene Zuschläge: + max. 30% (bisher 30%)

• Beispiel:

	Boden	Basis-	Kant.	Betriebsbez.	Pachtzins	
	Ertragswert	Pachtzins	Zuschlag	Zuschläge	CHF /Jahr	Veränderung
Bodenqualität gut Klimaregion A1						
bisher:	5080	9%	15%	30%	683.51	
neu:	7730	7%	15%	30%	808.94	18.4%

Pachtzinsvergleiche

Bodenbewertung

- Durchschnittlicher Boden im Mittelland mit 50-72 Bodenpunkte ohne Abzüge:
Boden: CHF 5'720.-/ha (neu) CHF 3'890.-/ha (alt)
= Pachtzins Boden: CHF 599.-/ha (neu) CHF 523.-/ha (alt)
- Maximaler Ertragswert Boden: CHF 7'730.-/ha (neu) CHF 5'080.-/ha (alt)
= maximaler Pachtzins Boden: CHF 809.-/ha (neu) CHF 684.-/ha (alt)
- Bestes Gemüseland rechtfertigt einen Zuschlag von bis zu 80%
max. Ertragswert Boden: CHF 13'914.-/ha (neu) CHF 9'144.-/ha (alt)
= maximaler Pachtzins Boden: CHF 1'456.-/ha (neu) CHF 1'230.-/ha (alt)
 - 80% Zuschlag bei Bodenleitungen + stationärer el. Bewässerungsmotor
 - 30-40% Zuschlag bei angrenzendem Wasserkanal + Dieselmotor

Pachtzinsrichtlinien

4

Einzelne Grundstücke (ohne Rebland, Sömmerungs- und Alpweiden)

PZ = 9% des Bodenertragswertes
 +/- 15% Bereinigung aufgrund der örtlichen Verhältnisse
 + evtl. betriebsbezogene Zuschläge von je 15% für
 - bessere Arrondierung
 - günstige Lage
 + evtl. Mietwert der Gebäude

Richtwerte (nur Land)

	Fr. / Are *)
Mittelland	
- bestes Ackerland für Intensivgemüsebau, mit zusätzlichen Erschliessungs- und/oder Bewässerungseinrichtungen	8.30 - 10.75
- bestes Ackerland, grössere Parzelle (> 1 ha), eben, bis 700 m ü. M.	5.20 - 6.75
- gutes Ackerland, kleinere Parzelle, eben bis leicht geneigt, bis 900 m ü. M.	4.85 - 6.30
- Ackerland, geneigt, über 900 m ü. M.	4.45 - 5.80
- Dauerwiesland, grössere Parzelle, eben bis leicht geneigt, bis 900 m ü. M.	3.95 - 5.10
- Dauerwiesland, Hanglage, über 900 m ü. M.	3.65 - 4.70
- Weideland, geneigt bis Hanglage, bis 900 m ü. M.	2.80 - 3.65
Oberland	
- gutes Ackerland, grössere Parzelle, eben, bis 700 m ü. M.	3.95 - 5.15
- Dauerwiesland, eben bis leicht geneigt, bis 900 m ü. M.	3.65 - 4.75
- Dauerwiesland, Hanglage, über 900 m ü. M.	3.35 - 4.40
- Dauerwiesland, Hang- bis Steillage, kupiert, über 900 m ü. M.	2.95 - 3.85
- Weideland, eben bis Hanglage, kupiert	2.50 - 3.20
Jura	
- gutes Ackerland, grössere Parzelle, eben, bis 700 m ü. M.	3.40 - 4.45
- Ackerland, kleinere Parzelle, leicht geneigt, über 700 m ü. M.	3.00 - 4.00
- Dauerwiesland, eben bis leicht geneigt, bis 900 m ü. M.	2.60 - 3.90
- Dauerwiesland, geneigt, über 900 m ü. M.	2.25 - 2.80
- Weideland, eben bis geneigt	1.80 - 2.35

*) unterer Wert ohne, oberer Wert mit den betriebsbezogenen Zuschlägen von je 15%

Amt für Landwirtschaft
und Natur
des Kantons Bern

Office de l'agriculture
et de la nature
du canton de Berne

Abteilung
Strukturverbesserungen
und Produktion

Service des
améliorations structurelles
et de la production

Schwand
3110 Münsingen
Telefon 031 720 33 78
oder 031 720 33 75

In Überarbeitung

September 2008

RICHTLINIEN

FÜR DIE BEMESSUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN PACTZINSES

Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz vom 4. Okt. 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Verordnung vom 11. Febr. 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung: Stand 1. September 2008)
- Gesetz vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2004

Definitionen

Gewerbe	landwirtschaftliches Heimwesen, Landwirtschafts-, Rebbau- oder Gemüsebaubetrieb mit Wohnung, Ökonomiegebäuden und Land sowie mindestens 1,0 SAK im Talgebiet, resp. 0,8 SAK im Hügel- und Berggebiet
Grundstück	Einzelparzelle zur landwirtschaftlichen, rebbaulichen oder gemüsebaulichen Nutzung, mit oder ohne Ökonomiegebäude, Sömmerungs- und Alpweiden
SAK	Standardarbeitskräfte
PZ	zulässiger Pachtzins
EW	Ertragswert nach Schätzungsanleitung
MW	Mietwert der Gebäude nach Schätzungsanleitung
Abschreibung	EW in ersten Vollertragsjahr geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer
Ø EW	durchschnittlicher EW = 50 – 55% des EW im ersten Vollertragsjahr

Zulässiger Pachtzins

Die Höhe des landwirtschaftlichen Pachtzinses ist gesetzlich geregelt (Art. 36 LPG). Er darf das zulässige Mass nicht überschreiten. Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bedarf der behördlichen Bewilligung. Gegen Pachtzinse für einzelne Grundstücke können der Regierungsstatthalter und der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erheben.

Bewilligungsbehörde

Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern
Fachstelle Boden-, Pachtrecht und Raumplanung
Schwand, 3110 Münsingen

Änderungen: Pachtzins **Sömmerungsweiden**

- Basispachtzins: **6.5% vom EW (bisher 6.5%)**
(darin enthalten: Verzinsung, Abgeltung Verpächterlasten, Zuschlag allg. Vorteile)
- Kantonaler Zuschlag/Abzug: +/- max. 15% (bisher 15%)
- Betriebsbezogene Zuschläge: + max. 30% (bisher 30%)
- Der Pachtzins für allfällige Ökonomiegebäude und Wohnraum wird gleich berechnet wie in der Gewerbepacht

Änderungen: Pachtzins **Dauerkulturen** (z.B. Ostanlage)

- Basispachtzins: **7.0% vom EW (bisher 9.0%)**
(darin enthalten: Verzinsung, Abgeltung Verpächterlasten, Zuschlag allg. Vorteile)
- Kantonaler Zuschlag/Abzug: +/- max. 15% (bisher 15%)
- Betriebsbezogene Zuschläge: + max. 30% (bisher 30%)
- Erneuerung der Anlage durch den Pächter (der Verpächter hat die Anlage erstellt):
+ 3.05% des durchschnittlichen EW der Anlage (= 50-55% des Ertrages im 1. Vollertragsjahres)
- Erneuerung der Anlage durch den Verpächter:
Pachtzins für den Boden gem. Berechnungsgrundlage + Abschreibung der Anlage (= Ertragswert im ersten Vollertragsjahr geteilt durch die gesamte Nutzungsdauer)

Änderungen im Überblick: Pachtzins **Rebboden**

- Basispachtzins: **5.2% vom EW (bisher 6.5%)**
(darin enthalten: Verzinsung, Abgeltung Verpächterlasten, Zuschlag allg. Vorteile)
- Kantonaler Zuschlag/Abzug: +/- max. 15% (bisher 15%)
- Betriebsbezogene Zuschläge: + max. 30% (bisher 30%)
- Erneuerung der Anlage durch den Pächter (der Verpächter hat die Anlage erstellt):
+ 3.05% des durchschnittlichen EW der Anlage (= 50-55% des Ertrages im 1. Vollertragsjahres)
- Erneuerung der Anlage durch den Verpächter:
Pachtzins für den Boden gem. Berechnungsgrundlage + Abschreibung der Anlage (= Ertragswert im ersten Vollertragsjahr geteilt durch die gesamte Nutzungsdauer)

Pachtzins im Vergleich

Vergleich Gewerbepachtzins / Einzelparzellenpachtzins für sehr guten Boden

	alt (max.)	neu (max.)	
Bodenpachtzins bei einem Gewerbe	3.50% vom EW = 178.-/ha	3.05% + 1.10% = 4.15% vom EW = 321.-/ha	Erhöhungsfaktor 1.8
Bodenpachtzins bei einer Einzelparzelle	9% vom EW + 15%+30% = 684.-/ha	7% vom EW + 15%+30% = 809.-/ha	Erhöhungsfaktor 1.18
	Erhöhungsfaktor 3.84	Erhöhungsfaktor 2.52	

- Beim Gewerbe steigt der Bodenpachtzins um den Faktor 1.8
- Bei Einzelparzellen steigt der Bodenpachtzins um den Faktor 1.18
- Im Vergleich zum Gewerbepachtzins liegt der Einzelparzellenpachtzins um den Faktor 2.52 höher

Schnittstellen rund um die Gewerbebegrenze

Einfluss Gewerbebegrenze

Im Kt. Bern liegt die Gewerbebegrenze bei 1.0 SAK (0.85 SAK) in der Talzone und in der Hügel-/ Bergzone bei 0.75 SAK (0.6 SAK). Dies hat Auswirkungen auf den Pachtzins

- Bei Gewerbebetrieben sind bauliche Massnahmen einfacher realisierbar
- Bei Wohngebäuden auf Einzelparzellen (kein Gewerbe) entspricht der Pachtzins dem ortsüblichen, effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten
- Pachtzinse (Verträge) von Einzelparzellen müssen dem Kt. nicht zur Kontrolle eingereicht werden

Der Pachtzins von einem Grundstück ist im Vergleich zu einer Gewerbepacht immer höher.

Auswirkungen der Neuschätzung auf die Belastungsgrenze

Grundsatz: Belehnungsgrenze = 135% des Ertragswertes

- Eine Wohnung auf dem Betrieb: Anstieg Belehnungsgrenze: 15 – 25%
- Zwei Wohnungen auf dem Betrieb: Anstieg Belehnungsgrenze: 30 – 40%
- Wenn kein Gewerbe: Anstieg: 50 – 100%

Auf die Liegenschaft kann mehr Fremdkapital aufgenommen werden.

Das Wichtigste in Kürze (1)

Gewerbepacht

- Zeiten, in denen Pächter mehr als eine Wohnung zu einem Vorzugszins pachten konnten, sind vorbei
- Gewerbepachtzinse steigen zw. 15-40%
- Pro Kalenderjahr darf der Pachtzins max. 20% angehoben werden (PZV Art. 14a)
- Anpassung Gewerbepachtzins infolge Neuschätzung -> Bewilligung kantonaler Behörde erforderlich (LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht, Schwand 17, 3110 Münsingen)
 - Offizielle Schätzung muss vorliegen
 - Mögl. Schätzer: Steuerverwaltung Kt. Bern, Inforama Kt. Bern, Schweizerischer Bauernverband, Treuhandstellen

Das Wichtigste in Kürze (2)

Einzelparzellenpacht

- Wurde bis heute das Land gemäss Pachtzinsverordnung verpachtet, steigen die Zinse zw. 10-20%
- Wurde das Land nach «Angebot und Nachfrage» verpachtet, ändert sich nichts

Generell

- Pachtzinsanpassungen müssen vor Beginn eines neuen Pachtjahres angekündigt werden (empfohlen: Schriftlichkeit)
-> besondere Vereinbarungen im Pachtvertrag beachten

«Der Mensch wächst mit seinen
Aufgaben, aber manchmal wachsen
diese schneller als er».

(Ernst Reinhard)

urent Bärlich

Domänenverwaltung
Bahnhofplatz 2, Postfach
3001 Bern

T 031 328 86 86
domaenen@bgbern.ch

www.bgbern.ch