

Armin Schmidlin und Jasmine Lernpeiss haben als Quereinsteiger im aargauischen Contenswil den Betrieb von Werner Hofer übernommen (von links). Mit einem vielfältigen und ökologischen Betriebskonzept wollen sie das nur 8 ha grosse Gewerbe neu aufbauen und für die Zukunft am Leben erhalten (siehe Interview).

Bild: Stefan Gantenbein

Wenn der Hof an Fremde geht

In der Schweiz werden jährlich rund 1000 Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben. Oftmals handelt es sich um kleine Betriebe, oder die Nachkommen haben andere Interessen. Ob ein Betrieb als Ganzes oder nur parzellenweise veräussert wird, hat einen Einfluss auf die Steuern und die eigene Wohnsituation.

Text: Jörg Mühlebach

Gibt es keine Nachfolger in der Familie, kommt es zur Betriebsaufgabe. Dabei stellen sich viele Fragen. So müssen Familien beispielsweise abwägen, ob der Betrieb als Ganzes verkauft oder verpachtet wird. Oft spielt in diese Überlegung auch der Wunsch hinein, weiter auf dem Hof wohnen zu können, weshalb oft lediglich das Land verpachtet oder veräussert wird. Bei jeder dieser Varianten gilt es, die verschiedenen rechtlichen Aspekte zu beachten und die steuerlichen Unterschiede gegeneinander abzuwägen (siehe Tabelle).

Steuerfolgen frühzeitig abschätzen

Beim Verkauf des Betriebes oder Teilen davon fällt ein Kapitalgewinn an, der als Einkommen versteuert werden muss. Ein Kapitalgewinn entsteht, wenn der Verkaufserlös über dem steuerlichen Buchwert liegt. Übersteigt der Kaufpreis sogar die Anlagekosten, resultiert zusätzlich ein Grundstücksgewinn, der ebenfalls zu versteuern ist. Seit 2011 (Unternehmenssteu-



Jörg Mühlebach

Agrarwirtschaft, Liebegg

erreform II) können Kapitalgewinne privilegiert, das heisst getrennt vom übrigen Einkommen mit einem Sondersatz besteuert werden. Um davon zu profitieren, muss die Betriebsaufgabe entweder infolge einer Invalidität oder ab dem Alter von 55 Jahren erfolgen, und es muss sich um eine definitive Aufgabe der Selbstständigkeit handeln.

Bei einer Verpachtung des Betriebes oder bei einer parzellenweisen Verpachtung von Grundstücken wird ein allfälliger Kapitalgewinn meist nicht von Amtes wegen besteuert. Die Überführung in das Privatvermögen wird in der Regel nur auf Antrag des Steuerpflichtigen vorgenommen. Gestützt auf einen Bundesgerichtsentscheid betrachten einige Kantone die Verpachtung als definitive Aufgabe der

Übersicht über die rechtlichen Konsequenzen einer Betriebsaufgabe

	Verkauf		Verpachtung	
	Gewerbe	Einzelparzellen	Gewerbe	Einzelparzellen
Bäuerliches Bodenrecht (BGBB)	Verkauf nur an geeignete Selbstbewirtschaftler			
	Höchstpreisvorschriften			
	Gesetzliche Vorkaufsrechte	Realteilung ist bewilligungspflichtig		
Landwirtschaftliches Pachtgesetz (LPG), Pachtzinsverordnung (PZV)	Zupachtparzellen gehen nicht automatisch auf Erwerber/Erwerberin über		Pachtzins ist bewilligungspflichtig	Parzellenweise Verpachtung ist bewilligungspflichtig
			Zupachtparzellen gehen nicht automatisch auf Pächter/Pächterin über	Höchst zulässiger Pachtzins, keine Bewilligungspflicht
Steuern	Besteuerung des Liquidationsgewinns		Besteuerung eines allfälligen Kapitalgewinns auf dem Betriebsinventar	
	Privilegierte Besteuerung ab Alter 55 oder bei Invalidität und bei definitiver Aufgabe der Selbstständigkeit	Höherer Eigenmietwert und Steuerwert der selbst bewohnten Wohnung		Höherer Eigenmietwert und Steuerwert der selbst bewohnten Wohnung
		Evtl. Überführung der Betriebsgebäude ins Privatvermögen	Evtl. Überführung der Betriebsgebäude ins Privatvermögen	
		Evtl. Verlust des Anspruchs auf privilegierte Besteuerung für Liquidationsgewinne nach Verkauf	Evtl. Verlust des Anspruchs auf privilegierte Besteuerung für Liquidationsgewinne, die nach der Verpachtung realisiert werden	
Investitionskredite und Beiträge (à-fonds-perdu)	Rückzahlung IK-Restdarlehen; Pro-rata-Rückzahlung der Beiträge, sofern Verkauf innert 20 Jahren seit der Unterstützung erfolgt		Lösung in Zusammenarbeit mit Kreditkasse bzw. Subventionsbehörde	Rückzahlung IK-Restdarlehen; Pro-rata-Rückzahlung der Beiträge, sofern Verkauf innert 20 Jahren seit der Unterstützung erfolgt
Raumplanung		Gebäude werden zonenfremd; sehr eingeschränkte Umnutzungsmöglichkeiten		Gebäude werden zonenfremd; sehr eingeschränkte Umnutzungsmöglichkeiten
		Allfällige Rückbau-Revers beachten		Allfällige Rückbau-Revers beachten
Gewässerschutz		Evtl. Anschlusspflicht des Wohnhauses an die Kanalisation		Evtl. Anschlusspflicht des Wohnhauses an die Kanalisation
Bestimmungen aus früherer Hofübernahme	Gewinnanspruch des Verkäufers bzw. dessen Erben (Dauer: 25 Jahre).		Evtl. Gewinnanspruch wegen Zweckentfremdung (auch Betriebsleiterwohnung, sofern Bewirtschaftung innert 10 Jahren nach dem Kauf aufgegeben wird)	
	Evtl. Gewinnanspruch wegen Zweckentfremdung (auch Betriebsleiterwohnung, sofern Bewirtschaftung innert 10 Jahren nach Kauf aufgegeben wird)			
	Bestehendes Wohnrecht erschwert den Verkauf		Bestehendes Wohnrecht erschwert die Verpachtung	
	Evtl. Rückkaufsrecht bei Verkauf innert 10 Jahren ab Hofübernahme		Evtl. Rückkaufsrecht bei endgültiger Aufgabe der Selbstbewirtschaftung	

Quereinstieg braucht Geduld und Fingerspitzengefühl

Was hat euch motiviert, in die Landwirtschaft einzusteigen?

Jasmine Lernpeiss: Landwirtin und Landwirt ist einer der vielfältigsten Berufe. Man baut Lebensmittel an und trägt die Verantwortung für Boden und Natur. Wir wollen hier einen wunderschönen, kleinen Hof für die nächsten Generationen bewahren und unseren Beitrag für eine vielfältige innovative und nachhaltige Landwirtschaft leisten.

Wie habt ihr euch auf diesen Schritt vorbereitet?

Jasmine Lernpeiss: Ich habe die Fachausbildung für biologisch-dynamische Landwirtschaft besucht und besitze einen EFZ-Abschluss als Bio-Landwirtin. Während und nach meiner Ausbildung habe ich auf verschiedenen Betrieben mit sozialem Kontext gearbeitet.

Armin Schmidlin: Ich bin Landschaftsgärtner und auf einem Landwirtschaftsbetrieb aufgewachsen. Ich habe schon als Kind auf dem Hof mitgeholfen. Mit den Maschinen kenne ich mich gut aus und habe mit Jasmin zusammen den Kurs für regenerative Landwirtschaft bei Friedrich Wenz besucht. Unser Wissen setzen wir nun Schritt für Schritt auf unserem Betrieb um.

Wie seid ihr mit dem Verkäufer, Werner Hofer, in Kontakt gekommen?

Jasmine Lernpeiss: Wir haben in der Nähe ein Haus angeschaut. Beim Spazierengehen kamen wir beim Hof vorbei und haben uns sehr zu dem Ort hingezogen gefühlt. Wir haben Werner einen Brief geschrieben. Das war der Beginn unserer gemeinsamen Reise.

Wie war diese Kontaktaufnahme für Sie?

Werner Hofer: Ich war sehr erleichtert. Ich habe 70 Jahre auf dem Hof gelebt und ihn bewirtschaftet. Da ich keine Nachkommen habe und nicht verheiratet bin, wusste ich, dass der Verkauf an Aussenstehende die einzige Möglichkeit ist, den kleinen Betrieb zu erhalten.

War der parzellenweise Verkauf keine Option?

Sie hätten dann günstig weiter hier wohnen können.

Werner Hofer: Das Wohnhaus eignet sich nicht, um darin alt zu werden. Mangels Perspektive habe ich nie viel in die Gebäude investiert. Da ich unabhängig bin, standen für mich finanzielle Überlegungen nicht im Vordergrund. Ich habe genug für mich.

Was habt ihr nun mit dem Hof von Werner Hofer vor?

Jasmine Lernpeiss: Unser oberstes Ziel ist der Humusaufbau. Auf dieser Basis möchten wir einen vielfältigen Bauernhof aufbauen, mit Direktvermarktung (Gemüse, Beeren, Kräuter, Fleisch), solidarischer Landwirtschaft, sozialen Aspekten und vielen tollen verarbeiteten Hofprodukten. Jeder Hof ist einzigartig, diese Vielfalt wollen wir fördern und erhalten.

Was waren bisher eure grössten Herausforderungen?

Armin Schmidlin: Die grösste Herausforderung ist das Raumplanungsgesetz. Wir finden es wichtig, aber es erschwert das Entstehen einer innovativen und nachhaltigen Landwirtschaft. Für einen Direktvermarktungsbetrieb brauchen wir eine zeitgemässe und gesetzeskonforme Infrastruktur.

Was ratet ihr anderen Quereinsteigern?

Jasmine Lernpeiss: Es braucht Zeit. Vom ersten Kontakt bis zur Hofübernahme sind bei uns sechs Jahre vergangen. Eine ausserfamiliäre Hofübergabe ist ein sehr emotionaler und persönlicher Prozess für die abtretende Person. Wir haben einen wertschätzenden Umgang miteinander gefunden und mit Werner über alles offen gesprochen.

Armin Schmidlin: Ein Beraternetzwerk ist auch sehr wertvoll. Je früher man es miteinbezieht, umso mehr Rückhalt hat man. Auch ist es wichtig, die kantonalen Stellen von Beginn weg miteinzubeziehen.

selbstständigen Erwerbstätigkeit. Als Folge dieser Interpretation kann eine privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung ausschliesslich zum Zeitpunkt der Verpachtung geltend gemacht werden und nachher nicht mehr. Dies gilt es insbesondere zu beachten, wenn der Betrieb aufgrund der Direktzahlungen vom jüngeren Ehepartner weitergeführt wird.

Quereinsteigende haben es schwierig

Das Kaufinteresse an Landwirtschaftsbetrieben ist gross. Bei den Interessenten

handelt es sich entweder um Bauernsöhne oder -töchter, welche den elterlichen Betrieb nicht übernehmen konnten, oder um Personen, die quer einsteigen wollen. Da Verkäufe ausserhalb der Familie zum Verkehrswert erfolgen, beträgt der Kaufpreis oft zwei Millionen Franken oder mehr. Aufgrund der Belastungsgrenze ist die Finanzierung über eine Hypothek eingeschränkt. Ein Überschreiten ist nur mit kantonaler Bewilligung möglich.

Seit 2023 können auch Quer- und Neueinsteiger von zinslosen Investitionsdarle-

hen profitieren. Gar höhere Beiträge können ausgelöst werden, wenn der Betrieb vor dem Erwerb ein Jahr lang gepachtet werden kann. Da diese Mittel jedoch relativ rasch zurückbezahlt werden müssen, wird die Tragbarkeit anstelle der Finanzierung zum eigentlichen Knackpunkt für die Betroffenen.

Seit 2014 vermittelt die Anlaufstelle für ausserfamiliäre Hofübergaben, welche der Kleinbauern-Vereinigung angegliedert ist, zwischen Hofsuchenden und Hofabgebenden (www.hofübergabe.ch). ■