



Das landwirtschaftliche Ertragswertniveau

Möglichkeiten einer stärkeren Orientierung an Unternehmensbewertungsmethoden und potenzielle Auswirkungen

Autorin

Maria Dieterle



Impressum

Herausgeber	Agroscope Reckenholzstrasse 191 8046 Zürich www.agroscope.ch
Auskünfte	maria.dieterle@agroscope.admin.ch
Titelbild	Gabriela Brändle
Download	www.agroscope.ch/science
Copyright	© Agroscope 2025
ISSN	2296-729X
DOI	https://doi.org/10.34776/as208

Haftungsausschluss :

Die in dieser Publikation enthaltenen Angaben dienen allein zur Information der Leser/innen. Agroscope ist bemüht, korrekte, aktuelle und vollständige Informationen zur Verfügung zu stellen – übernimmt dafür jedoch keine Gewähr. Wir schliessen jede Haftung für eventuelle Schäden im Zusammenhang mit der Umsetzung der darin enthaltenen Informationen aus. Für die Leser/innen gelten die in der Schweiz gültigen Gesetze und Vorschriften, die aktuelle Rechtsprechung ist anwendbar.

Inhalt

Zusammenfassung	5
Résumé	6
Summary	7
Riassunto	8
Danksagung	9
1 Ausgangslage und Fragestellung	10
1.1 Ausgangslage	10
1.2 Fragestellungen	11
1.3 Aufbau des Berichts	11
2 Grundsätze der Unternehmensbewertung und ertragsorientierte Bewertungsmethoden	12
2.1 Grundsätze der Unternehmensbewertung und Bedeutung für das landwirtschaftliche Ertragswertniveau ..	12
2.2 Ertragswertorientierte Unternehmensbewertungsmethoden	13
2.2.1 Brutto-Ansatz	13
2.2.2 Netto-Ansatz	14
3 Aktuelle Berechnung des Ertragswertniveaus und alternative Ansätze	15
3.1 Landwirtschaftliches Gewerbe	15
3.2 Landgutsrente	16
3.3 Gewichteter Kapitalkostensatz und Diskontierung	17
3.4 Aufteilung der Landgutsrente	19
3.5 Betriebswirtschaftliche Einordnung	19
3.6 Alternative Ansätze aus der Unternehmensbewertung	20
3.7 Kriterien zur Bewertung verschiedener Varianten	20
4 Landwirtschaftliches Unternehmen	21
4.1 Nicht-liquiditätswirksame Aufwände und Erträge	21
4.2 Liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude	22
4.3 Investitionen	23
4.4 Entschädigung der nicht entlohnten Familienarbeitskräfte	27
4.4.1 Lohnansatz	27
4.4.2 Ausgaben der Familienarbeitskräfte	28
4.4.3 Einfluss der Entschädigung auf die Netto-Ertragsgrösse	30
4.4.4 Korrekturfaktor	32
4.4.5 Zwischenfazit Entschädigung der Familienarbeitskräfte	34
4.5 Pachtzinsen	36
5 Betriebsleiterwohnung	37
5.1 Varianten	37
5.2 Ertrag der Betriebsleiterwohnung	38
5.2.1 Potenzielle Mietzinseinnahmen	38
5.2.2 Eingesparte Marktmiete	39
6 Kapitalkosten	40
6.1 Eigenkapitalkosten	40
6.1.1 Basiszinssatz	40

6.1.2	Risikoprämie nach CAPM.....	42
6.1.3	Risikoprämie aus der ZA-BH-Einkommensstatistik.....	43
6.2	Fremdkapitalkosten	44
6.3	Anteile des Eigen- und Fremdkapitals.....	45
6.4	Einkommenssteuersatz	46
6.5	Gewichteter Kapitalkostensatz (WACC).....	46
7	Ertragswertniveau	47
7.1	Landwirtschaftliches Unternehmen	47
7.2	Betriebsleiterwohnung.....	49
7.3	Gesamtwert (Unternehmenswert und Wert der Betriebsleiterwohnung)	49
7.4	Vergleich mit dem aktuellen Ertragswertniveau	50
7.4.1	Landwirtschaftliches Unternehmen	50
7.4.2	Betriebsleiterwohnung.....	52
7.4.3	Gesamtwert (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung).....	52
7.5	Ergebnisse für die Betriebstypen	54
7.6	Einfluss der Pachtzinsen auf den Ertragswert	57
7.7	Mögliche Praxisauswirkungen einer methodischen Anpassung der Ertragswertniveauberechnung	57
8	Zusammenfassung und Empfehlungen	58
9	Literaturverzeichnis	61
10	Abkürzungsverzeichnis	64
11	Begriffsverzeichnis	66
12	Abbildungsverzeichnis	69
13	Tabellenverzeichnis	72

Zusammenfassung

Der landwirtschaftliche Ertragswert spielt eine wichtige Rolle für die Erreichung der eigentumspolitischen Ziele des bäuerlichen Bodenrechts in der Schweiz. Die Methode zur Ermittlung des Ertragswertniveaus, das die Grundlage für die ca. alle 10 Jahre stattfindende Anpassung der eidgenössischen Schätzungsanleitung für die einzelbetrieblichen Schätzungen darstellt, wurde vor einigen Jahrzehnten aufgebaut; Weiterentwicklungen in der Bewertungstheorie wurden seitdem nur teilweise berücksichtigt. Zudem weist die Methode inzwischen einige methodische Inkonsistenzen auf. Dieser Bericht befasst sich mit der Frage, welche Auswirkungen eine Annäherung an in der Unternehmensbewertung übliche Ertragswertverfahren auf das landwirtschaftliche Ertragswertniveau hätte. Dafür wird zunächst ein Überblick über ertragsorientierte Unternehmensbewertungsmethoden gegeben, um anschliessend eine mittelflussorientierte Ertragsgrösse für das landwirtschaftliche Unternehmen (landwirtschaftlicher Betrieb ohne Wohngebäude) sowie für die Betriebsleiterwohnung abzuleiten. Ein gemischter Kapitalkostensatz wird wie bei der aktuellen Methode auch auf der Grundlage des Capital Asset Pricing Model und Daten von Damodaran (2023) ermittelt.

Das auf der Basis der Daten der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten von Agroscope berechnete mittelflussorientierte Ertragswertniveau für das landwirtschaftliche Unternehmen liegt im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 bei ca. 740'000, 407'000 und 265'000 Franken in der Tal-, Hügel- und Bergregion. Damit liegt es in der Talregion ähnlich hoch wie nach der aktuellen Methode, aber deutlich tiefer in der Hügel- und Bergregion (-20% und -44%). Das Wertniveau der Betriebsleiterwohnung liegt nach der in diesem Bericht abgeleiteten Methode zwischen 421'000 Franken in der Hügel- und 332'000 Franken in der Bergregion und damit ca. 60% bis 160% über dem aktuellen Wertniveau. Da die Ergebnisse der Wohnung jedoch nur auf einem Teil der Betriebe basieren, sollten sie noch durch weitere Datenquellen ergänzt und überprüft werden. Insgesamt liegt das mittelflussorientierte Ertragswertniveau mit 1'116'000, 828'000 und 597'000 Franken in der Tal-, Hügel- und Bergregion jeweils 14% und 24% über und 8% unter dem Wertniveau nach der aktuellen Methode. Bei den Betriebstypen zeigen sich grosse Unterschiede zwischen ertragsstarken (z.B. Ackerbau- und Spezialkulturbetriebe) und ertragsschwachen Betriebstypen (z.B. Mutterkuhbetriebe oder gemischte Rindviehbetriebe).

Die Praxisauswirkungen einer methodischen Umstellung hin zu einem stärker mittelflussorientierten landwirtschaftlichen Ertragswertniveau hängen von der Umsetzung der Schätzungsmethodik in der Schätzungsanleitung ab. Bei Beibehaltung der aktuellen Anpassung der Schätzungsanleitung basierend auf den Ergebnissen der Talregion würde sich vor allem das Wertniveau der Betriebsleiterwohnung ändern; bei stärkerer Berücksichtigung der regionalen und betriebstypspezifischen Wertniveaus wären insbesondere tiefere Ertragswerte in der Bergregion und ertragsschwachen Betriebstypen zu erwarten.

Résumé

La valeur de rendement agricole est un élément important du droit foncier rural en Suisse qui facilite la réalisation des objectifs de politique agricole en matière de propriété. Mise au point il y a plusieurs décennies, la méthode utilisée pour déterminer le niveau de la valeur de rendement sert de base à l'ajustement, tous les dix ans environ, du guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement à l'échelle des exploitations agricoles. Depuis lors, les développements dans la théorie d'évaluation n'ont été que partiellement pris en compte. De plus, la méthode présente désormais certaines inconsistances méthodologiques. Le présent rapport examine les effets qu'aurait sur le niveau de la valeur de rendement agricole un rapprochement avec les méthodes de valeur de rendement couramment utilisées dans l'évaluation d'entreprise. Pour ce faire, il fournit tout d'abord un aperçu des méthodes d'évaluation d'entreprise axées sur le rendement, afin d'en dériver ensuite un indice de rendement axé sur les flux de trésorerie pour l'entreprise agricole (exploitation agricole sans bâtiments d'habitation) ainsi que pour le logement du chef d'exploitation. Comme dans la méthode actuelle, un coût mixte pondéré du capital est également déterminé sur la base du Capital Asset Pricing Model et des données de Damodaran (2023).

Le niveau de la valeur de rendement axé sur les flux de trésorerie, calculé sur la base des informations du dépouillement centralisé des données comptables d'Agroscope, s'élève en moyenne, entre 2017 et 2022, à environ 740 000, 407 000 et 265 000 francs pour la région de plaine, de collines et de montagne. Il s'avère ainsi similaire à celui obtenu avec la méthode actuelle pour la région de plaine, mais nettement inférieur pour la région de collines et de montagne (resp. -20 % et -44 %). Selon la méthode dérivée utilisée dans le présent rapport, la valeur de logement du chef d'exploitation se situerait entre 421 000 francs dans la région de collines et 332 000 francs dans la région de montagne, soit environ 60 % à 160 % au-dessus du niveau de valeur actuel. Toutefois, comme les résultats relatifs au logement ne portent que sur une partie des exploitations, ils devraient être complétés et vérifiés au moyen d'autres sources de données. Au total, le niveau de la valeur de rendement axé sur les flux de trésorerie s'établit à resp. 1 116 000, 828 000 et 597 000 francs pour la région de plaine, de collines et de montagne et est resp. supérieur de 14 % et 24 % et inférieur de 8 % au niveau de valeur calculé selon la méthode actuelle. En termes de types d'exploitations, on observe de grandes différences entre les types d'exploitation à rentabilité élevée (p. ex. les exploitations de grandes cultures et de cultures spéciales) et ceux à faible rentabilité (p. ex. les exploitations avec vaches-mères ou bovins mixtes).

Les conséquences pratiques d'un changement méthodologique vers un niveau de valeur de rendement agricole davantage axé sur les flux de trésorerie dépendent de la mise en œuvre dans le guide fédéral d'estimation. Si l'on s'en tenait à l'ajustement actuel du guide se basant sur les résultats de la région de plaine, c'est surtout le niveau de valeur du logement du chef d'exploitation qui changerait; si l'on tenait davantage compte des niveaux de valeur régionaux et spécifiques au type d'exploitation, il faudrait notamment s'attendre à des valeurs de rendement plus basses dans la région de montagne ainsi que pour les types d'exploitation à faible rentabilité.

Summary

The agricultural 'capitalised earnings value' (the estimated value of a farm based on its income-generating capacity) plays an important role in achieving the aims of the Swiss Federal Act on Rural Land Rights with regard to the acquisition and transfer of agricultural land. The method used to determine the capitalised earnings value level – on which the ten-yearly revision of the Confederation's manual for single-farm estimations is based – was established several decades ago; since then, advances in valuation theory have been only partially considered. Furthermore, the method has a number of inconsistencies. This report considers what impact an approximation of the method commonly used to estimate the capitalised earnings value of companies would have on the agricultural earnings value level. It starts with an overview of earnings-related company valuation methods. From this, an earnings figure based on cash flow is derived for the agricultural holding (farm without residential buildings) and for the farm manager's accommodation. As with the current method, a weighted average cost of capital is also determined based on the capital asset pricing model and data from Damodaran (2023).

The cash flow-based capitalised earnings value level for the agricultural holding calculated on the basis of data from Agroscope's Farm Accountancy Data Network averages 740'000 CHF in the valley, 407'000 CHF in the hill and 265'000 CHF in the mountain region for the period from 2017 to 2022. Thus it is similarly high to the current method in the valley region, whereas it is significantly lower in the hill and mountain region (-20% and -44%). The value for the farm manager's accommodation calculated according to the method derived in this report ranges from 412'000 CHF in the hill and 332'000 CHF in the mountain region, and is thus approximately 60% to 160% above the current value level. However, since the results for accommodation are based on only a portion of the farms, they should be supplemented with other data sources and verified. Overall, the cash-flow-based capitalised earnings value level of 1,116'000 CHF in the valley, 828'000 CHF in the hill and 597'000 CHF in the mountain region is respectively 14% and 24% above and 8% below the figure obtained using the current method. There are significant differences between more profitable farm types (e.g. arable and speciality crop farms) and less profitable ones (e.g. suckler cow farms or mixed dairy and beef farms).

The practical implications of switching to a method that produces a strongly cash-flow-based agricultural capitalised earnings value level depend on how it is incorporated into the estimation manual. If the current method of updating the estimation guidance based on the results of the valley region is retained, the main change would be to the earnings value of the farm manager accommodation; if greater consideration is given to values specific to region and farm type, lower earnings values would on average be expected in the mountain region and for farm types with low income-generating capacity.

Riassunto

Il valore di reddito agricolo riveste un ruolo importante per il raggiungimento degli obiettivi in materia di proprietà del diritto fondiario rurale in Svizzera. Il metodo per la determinazione del livello del valore di reddito agricolo è stato concepito alcuni decenni fa e costituisce la base per l'adeguamento, a cadenza più o meno decennale, della Guida federale per la stima del reddito delle singole aziende agricole. Dalla concezione del metodo in avanti, gli ulteriori sviluppi teorici per la valutazione sono stati presi in considerazione solo in parte. Inoltre, la procedura di calcolo presenta ormai alcune incoerenze metodologiche. Il presente rapporto analizza le ripercussioni che potrebbero verificarsi sul valore reddituale agricolo adottando un processo di determinazione del reddito più vicino a quello comunemente utilizzato per la stima aziendale. A tal fine, viene dapprima fornita una panoramica dei metodi per la stima aziendale orientati al flusso di fondi, per poi ricavare una dimensione del reddito per l'azienda agricola (azienda agricola senza edifici abitativi) e per l'abitazione del capoazienda. Come per il metodo attuale, il costo misto del capitale viene calcolato sulla base del Capital asset pricing model e dei dati di Damodaran (2023).

Il livello del valore di reddito orientato al flusso di fondi per l'azienda agricola, calcolato sulla base dei risultati dell'analisi centralizzata dei dati contabili di Agroscope, è in media pari, per il periodo 2017–2022, a ca. 740 000, 407 000 e 265 000 franchi nelle regioni di pianura, collina e montagna. Nella zona di pianura, questo valore è simile al risultato ottenuto usando il metodo attuale, ma diventa significativamente inferiore nelle regioni collinare e montana (-20 % e -44 %). Secondo il calcolo adottato in questo rapporto, il livello del valore dell'abitazione del capoazienda è compreso tra i 421 000 franchi nella regione collinare e i 332 000 franchi in quella montana, ed è quindi tra il 60 % e il 160 % circa superiore al livello del valore attuale. Tuttavia, poiché le cifre relative alle abitazioni si basano solo su una parte delle aziende, devono essere ulteriormente integrate e verificate da altre fonti di dati. Complessivamente, con 1 116 000, 828 000 e 597 000 franchi nelle regioni di pianura, collina e montagna, il livello del valore di reddito orientato al flusso di fondi si attesta rispettivamente per il 14 % e il 24 % al di sopra e per l'8 % al di sotto dei valori risultanti dal metodo attuale. In termini di tipologie di aziende agricole, vi sono differenze sostanziali tra quelle a reddito elevato (ad es. aziende di campicoltura e di colture speciali) e quelle a reddito basso (ad es. aziende di vacche madri o di bovini misti).

Gli effetti pratici del passaggio a un calcolo del livello del valore di reddito agricolo più orientato al flusso di fondi dipendono dalla sua implementazione nella metodologia di valutazione (Guida per la stima). Mantenendo l'adeguamento attuale della Guida per la stima basato sui risultati della regione di pianura, cambierebbe soprattutto il valore dell'abitazione del capoazienda; se invece si tenesse maggiormente conto dei valori regionali e specifici al tipo di azienda, dovremmo aspettarci livelli di reddito agricolo più bassi soprattutto nella regione montana e per tipi di azienda a reddito basso.

Danksagung

Die Autorin bedankt sich bei allen, die mit ihrem Fachwissen zu dieser Studie beigetragen haben.

Insbesondere gilt der Dank den Projektteammitgliedern und den weiteren Mitarbeitenden des Bundesamtes für Landwirtschaft, die das Projekt begleitet haben: Simon Peter, Ursula Gautschi, Martin Würsch, Johnny Fleurry, Michael Stäuble und Bernard Belk.

Grosser Dank geht auch an die Mitglieder der Begleitgruppe für die engagierten Diskussionen und fachlichen Rückmeldungen in den drei Sitzungen sowie in bilateralen Sitzungen zu technischen Berechnungsfragen. Mitglieder der Begleitgruppe waren: Prof. Enno Bahrs (Universität Hohenheim), Prof. Dr. Tobias Hüttche (FHNW) und Dr. Fabian Schmid (FHNW, wevalue AG).

Des Weiteren danke ich Pierrick Jan, Dierk Schmid und Petyo Bonev für die kritische Prüfung des Berichts sowie Daniel Hoop für das Zurverfügungstellen des verwendeten Datensatzes.

1 Ausgangslage und Fragestellung

1.1 Ausgangslage

Artikel 10 Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der eigentums- und familienpolitischen Ziele des BGBB, indem er die Übergabe eines selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Gewerbes innerhalb der Familie zum Ertragswert anstatt zum deutlich höheren Verkehrswert ermöglicht (Schmid-Tschirren & Hotz, 2011, S. 16). Der Ertragswert ist definiert als «Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung (...) verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen» (Art. 10 BGBB, Art. 1 und 2 VBB).

Um die «landesübliche Bewirtschaftung» abzubilden, also einen «objektiven» Wert unabhängig von der Person, die den Betrieb leitet, wird von den Buchhaltungsdaten einer Gruppe von Betrieben (Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, ZA-BH, Agroscope) ausgegangen. Das so berechnete Ertragswertniveau (mittlerer Ertragswert einer Gruppe von Betrieben) dient insbesondere dazu, einen Teil der Wertansätze in der eidgenössischen Anleitung zur Schätzung des einzelbetrieblichen landwirtschaftlichen Ertragswerts (nachfolgend «Schätzungsanleitung» genannt) anzupassen, denn im Mittel sollten die auf der Grundlage der Schätzungsanleitung durchgeführten einzelbetrieblichen Schätzungen das Ertragswertniveau ergeben.

Vereinfacht kann die Berechnung des Ertragswertniveaus folgendermassen dargestellt werden (für Details siehe Kapitel 3):

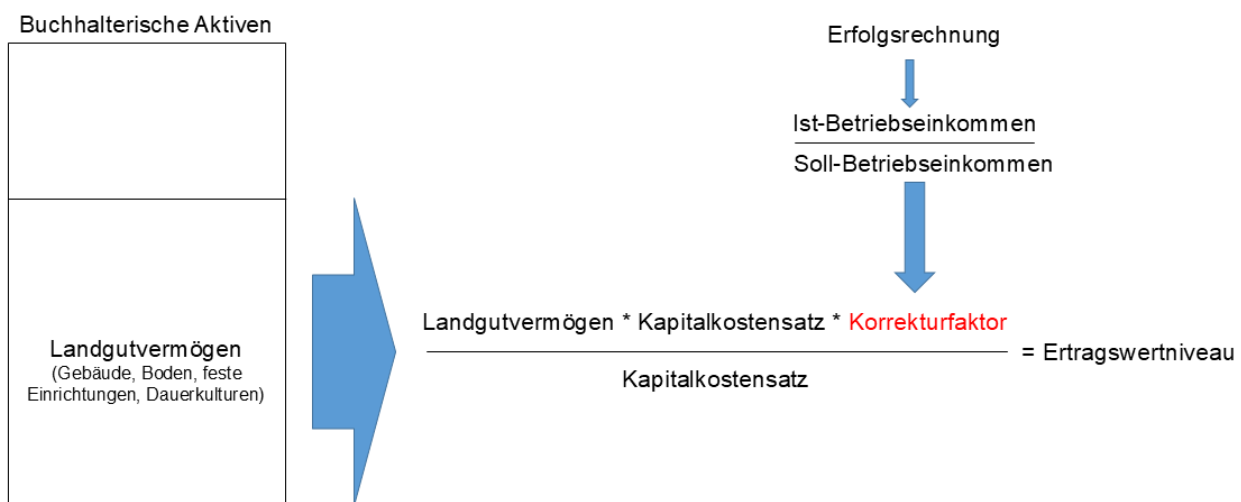


Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung der aktuellen Berechnung des Ertragswertniveaus (Quelle: eigene Darstellung)

Die Vorteile dieses durch Hofer (1981) eingeführten Ansatzes sind vor allem pragmatischer Natur, denn er stellt sicher, dass das Ertragswertniveau immer positiv ist und damit umsetzbare Werte liefert. Die Ableitung von Buchwerten sowie der Korrekturfaktor verhindern zudem starke Schwankungen des Ertragswertniveaus. Die Nachteile sind aus ökonomischer Sicht der hohe Einfluss der Buchwerte des Landgutvermögens, die per se nichts über die Ertragskraft aussagen, sowie die inzwischen schwere Nachvollziehbarkeit des theoretischen Korrekturfaktors. Weiterhin hat der Kapitalkostensatz nur über den Korrekturfaktor einen Einfluss auf das Ergebnis (siehe auch Kapitel 4.5).

Ein «reines» Ertragswertverfahren würde vereinfacht dargestellt folgendermassen aussehen (für Details siehe auch Kapitel 2):

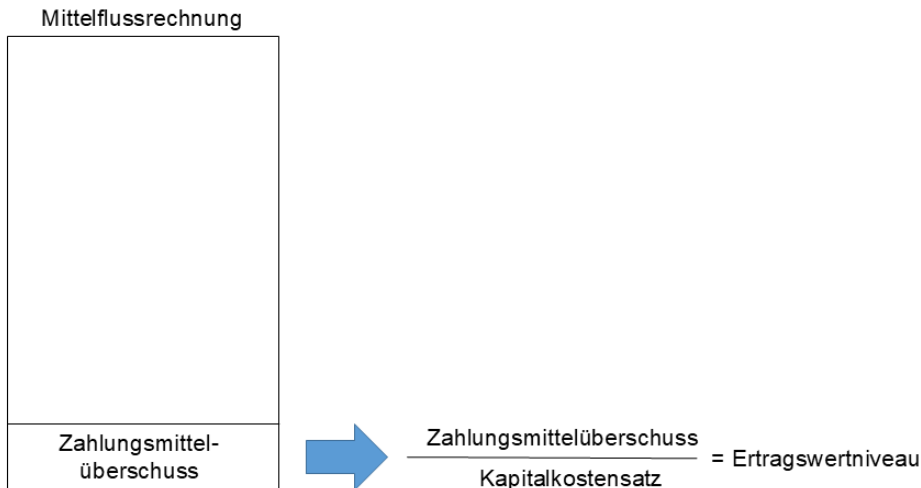


Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung eines «reinen» Ertragswertverfahrens (Quelle: eigene Darstellung)

Die Vorteile eines «reinen» Ertragswertverfahrens liegen in der besseren Nachvollziehbarkeit der Ertragsgrösse («effektive» Ertragsgrösse, kein theoretischer Korrekturfaktor) und in der stärkeren Fundierung in der Bewertungstheorie. Die Nachteile liegen in der grösseren Schwankung der Werte sowie in, je nach Lohnansatz, möglichen negativen Werten, die jedoch dem Grundsatz der Fortführung widersprechen und somit nicht umsetzbar sind.

1.2 Fragestellungen

In diesem Bericht sollen laut Projektvereinbarung mit dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) die folgenden Forschungsfragen beantwortet werden:

1. Welche unterschiedlichen Varianten zur Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswertniveaus, welche die Grundsätze der klassischen Unternehmensbewertung berücksichtigen, können vorgeschlagen werden?
2. Welches sind die Vor- und Nachteile der geprüften Varianten (unter Berücksichtigung relevanter Bewertungskriterien) und welche Variante/Methode ist im landwirtschaftlichen Kontext zu bevorzugen?
3. Welche Werteniveaus für den Ertragswert resultieren, wenn die bevorzugte(n) Variante(n) auf die unterschiedlichen Betriebstypen der ZA-BH (Tal-, Hügel-, Bergbetriebe, Milch-, Mutterkuh-, Ackerbaubetriebe, etc.) bzw. deren betriebswirtschaftliche Situation angewendet werden?
4. Welche Auswirkungen hat die vorgeschlagene Methode auf den Ertragswert von konkreten (Beispiel-) Betrieben/Betriebstypen und damit auf die Belastungsgrenze, die Hofübergabe und den höchstzulässigen Verkaufspreis (Erwerbspreis ausserhalb der Familie)?

1.3 Aufbau des Berichts

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Kapitel 3 stellt die Grundsätze der klassischen Unternehmensbewertungstheorie und ertragswertorientierte Bewertungsmethoden vor. Kapitel 4 beschreibt die aktuelle Berechnung des Ertragswertniveaus im Detail und evaluiert diese im Hinblick auf die zuvor genannten theoretischen Grundsätze. Kapitel 5, 6 und 7 leitet Kennzahlen für ertragswertorientierte Verfahren für das landwirtschaftliche Ertragswertniveau ab, Kapitel 8 stellt die Ergebnisse vor und vergleicht diese mit dem aktuellen Ertragswertniveau. Kapitel 9 fasst die Ergebnisse zusammen und formuliert Empfehlungen zuhanden des Auftraggebers.

2 Grundsätze der Unternehmensbewertung und ertragsorientierte Bewertungsmethoden

2.1 Grundsätze der Unternehmensbewertung und Bedeutung für das landwirtschaftliche Ertragswertniveau

In der Bewertungstheorie gibt es anerkannte Grundsätze für die Bewertung von Unternehmen. Diese werden beispielsweise in der Fachmitteilung Unternehmensbewertung des Schweizer Expertenverbands für Wirtschaftsprüfung, Steuern und Treuhand EXPERTSuisse (Hüttche & Meier-Mazzucato, 2018), durch das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW, 2007) oder durch die Kammer der Wirtschaftstreuhänder (2014) genannt:

- **Zahlungsstromorientierung:** Der Wert eines Unternehmens leitet sich von den zu erwartenden zukünftigen Zahlungsmittelüberschüssen ab. Nicht-monetäre Erträge sind zwar relevant, können aber meist aufgrund der schwierigen Quantifizierbarkeit nicht berücksichtigt werden. Für das landwirtschaftliche Ertragswertniveau ist also zu bestimmen, wie hoch die erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse landwirtschaftlicher Betriebe im Mittel sind.
- **Massgeblichkeit des Bewertungszwecks:** Der Unternehmenswert hängt vom Bewertungszweck ab. Im Falle des landwirtschaftlichen Ertragswerts handelt es sich um einen so genannten «Normwert», es sind deshalb die Vorgaben des Gesetzgebers zu beachten. Laut BGGB ist der Ertragswert «bei landesüblicher Bewirtschaftung» zu bestimmen; die Fähigkeiten des Betriebsleiters (die so genannte «personenbezogene Ertragskraft») sollen bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben (Schätzungsanleitung, 2018, S. 14) oder anders gesagt, nur die unternehmensbezogene Ertragskraft soll in den Ertragswert einfließen (siehe auch «übertragbare Ertragskraft» im Begriffsverzeichnis). Da zudem nur Personen, die das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaften, den Anspruch haben dieses zum Ertragswert zu übernehmen (u.a. Art. 11 BGGB), muss von einer Fortführung des Betriebs ausgegangen werden (so genannter Fortführungswert, kein Liquidationswert; siehe auch Begriffsverzeichnis).
- **Stichtagsprinzip:** Der Wert eines Unternehmens wird zu einem bestimmten Stichtag ermittelt; alle bis zu diesem Stichtag vorhandenen Informationen fließen in die Bewertung ein. Für den landwirtschaftlichen Ertragswert legt das BGGB fest, dass dieser auf der Basis eines mehrjährigen Mittelwerts (Bemessungsperiode) festgestellt werden soll (Art. 10 BGGB).
- **Bewertung der wirtschaftlichen Einheit:** Das betriebsnotwendige Vermögen ist als wirtschaftliche Einheit und separat vom restlichen Vermögen zu bewerten. Dabei umfasst die wirtschaftliche Einheit das Vermögen, das für die Erzielung des Ertrags (z.B. landwirtschaftliches Einkommen) notwendig ist. Zur wirtschaftlichen Einheit eines Landwirtschaftsbetriebs gehören insbesondere die landwirtschaftliche Nutzfläche, Ökonomiegebäude (z.B. Ställe oder Lagerhallen), mobile Sachanlagen (z.B. Maschinen), der Tierbestand und gepachtetes Vermögen. Dieses wird laut Art. 7 BGGB auch bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, berücksichtigt. Der landwirtschaftliche Ertragswert nach Art. 10 BGGB bezieht sich jedoch nur auf das Landgutvermögen, also grob gesagt die immobilien Sachanlagen im Eigentum des Betriebsleiters. Für das landwirtschaftliche Inventar gilt der Nutzwert als Übernahmewert (Art. 17 Abs. 2 BGGB).
- **Unbeachtlichkeit des Vorsichtsprinzips:** Zahlungsmittelüberschüsse sind ohne Beachtung des in der Rechnungslegung geltenden Vorsichtsprinzips zu ermitteln.
- **Berücksichtigung von Steuern:** Grundsätzlich sind persönliche Steuern der Eigentümer bei der Wertermittlung von Einzelunternehmen, wie es der Grossteil landwirtschaftlicher Betriebe sind, zu berücksichtigen (Hüttche & Schmid, 2021, S. 78).
- **Nachvollziehbarkeit der Bewertung:** Die verwendeten Daten und getroffenen Annahmen sind offen zu legen, so dass die Nachvollziehbarkeit gewährleistet ist.

2.2 Ertragswertorientierte Unternehmensbewertungsmethoden

Ertragswert- und Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren gehören zu den so genannten Gesamtbewertungsverfahren und werden auch für die Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen empfohlen (Hüttche & Meier-Mazzucato, 2018). Gesamtbewertungsverfahren bewerten das betriebsnotwendige Vermögen eines Unternehmens anhand einer gesamtbetrieblichen Ertragsgröße (z.B. Gewinn oder Cashflow), so dass sie dem Grundsatz der Bewertung der wirtschaftlichen Einheit entsprechen¹. Die ertragswertorientierten Methoden basieren auf der Annahme, dass der Wert eines Unternehmens dem Barwert zukünftiger erwarteter Zahlungsmittelüberschüsse entspricht; es wird also von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Ertragswert- und DCF-Verfahren wird zwischen dem Netto- und Brutto-Ansatz unterschieden. Beim Netto-Ansatz werden Zahlungsmittelüberschüsse an die Unternehmenseigner diskontiert, um direkt einen Eigenkapitalwert zu ermitteln; durch Hinzufügen des Fremdkapitals resultiert der Unternehmensgesamtwert (oder Gesamtkapitalwert). Bruttoverfahren gelangen hingegen direkt zum Unternehmensgesamtwert, indem die erwarteten zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse an Eigen- und Fremdkapitalgeber diskontiert werden. Der Unternehmensgesamtwert ist der Wert, der beim landwirtschaftlichen Ertragswert gesucht ist (bezogen auf das landwirtschaftliche Gewerbe, also bereinigt um die nicht zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Vermögensbestandteile).

Abbildung 3 gibt einen Überblick über die verschiedenen Ansätze und die jeweils verwendeten Erträge (Zähler) und Diskontierungszinssätze (Nenner).

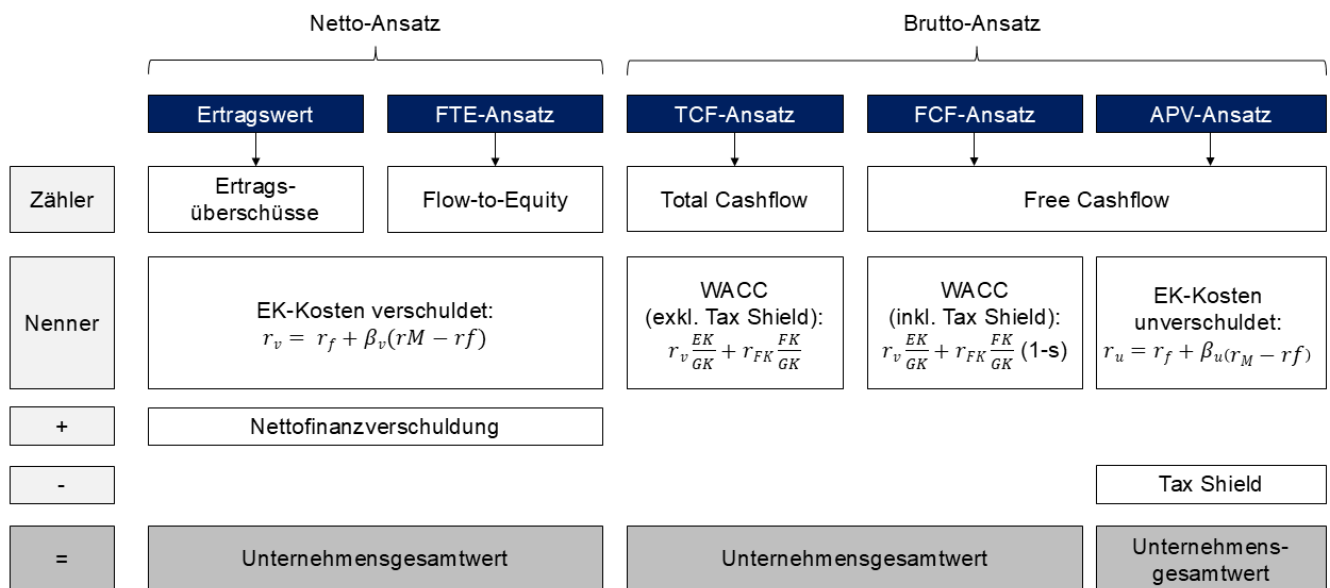


Abbildung 3: Ertragsorientierte Unternehmensbewertungsverfahren und ihre Unterschiede. FTE: Flow-to-Equity (Zahlungsmittelüberschüsse an den bzw. die Eigenkapitalgeber), FCF: Free Cash-flow, TCF: Total Cashflow, r_v : Eigenkapitalkosten des verschuldeten Unternehmens, r_f : risikofreier Zinssatz, r_u : Eigenkapitalkosten des unverschuldeten Unternehmens, β_v : Beta-Faktor des verschuldeten Unternehmens, β_u : Beta-Faktor des unverschuldeten Unternehmens, r_m : Rendite des Marktportfolios, WACC: gewichteter Kapitalkostensatz, EK: Eigenkapital (zu Marktwerten), GK: Gesamtkapital (zu Marktwerten), r_{FK} : Fremdkapitalkosten des Unternehmens, FK: Fremdkapital (zu Marktwerten), s : Unternehmenssteuersatz. Quelle: in Anlehnung an Ihlau und Duscha, 2019 (S. 46 und S. 82).

2.2.1 Brutto-Ansatz

Zum Brutto-Ansatz zählen der Total Cashflow (TCF), Free Cashflow (FCF) und der Adjusted Present Value (APV)-Ansatz (siehe Abbildung 3), die sich in der Berücksichtigung von steuerlichen Vorteilen einer Fremdfinanzierung («Tax Shield») unterscheiden: beim TCF werden diese beim Zähler und beim FCF-Ansatz im Nenner (Diskontierungszins) berücksichtigt. Beim APV-Ansatz wird der Wert des Steuervorteils durch Fremdfinanzierung separat ermittelt («Tax Shield»).

¹ Im Gegensatz dazu werden bei Substanzwertverfahren die einzelnen Vermögensbestandteile eines Unternehmens separat bewertet (siehe auch Begriffsverzeichnis).

Der in der Schweiz am meisten verbreitete Ansatz zur Bewertung von Unternehmen ist der FCF-Ansatz (Hörler, Hauser und Gehrig, 2019). Bei diesem wird direkt der Wert des Gesamtunternehmens durch Diskontierung der zukünftigen erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse an die Unternehmenseigner und an die Fremdkapitalgeber (also der FCF) ermittelt (Mandl & Rabel, 2015, S. 65):

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

wobei T den Zeitraum der zukünftigen Erträge, $E(\text{FCF}_t)$ den erwarteten Free Cashflow der Periode t und WACC den gewichtete Kapitalkostensatz darstellen.

Bei Annahme konstanter zukünftiger FCF und eines konstanten WACC vereinfacht sich die Formel zur ewigen Rentenformel:

$$\text{Bruttoundernehmenswert} = \frac{E(\text{FCF})}{WACC} \quad (2)$$

Im Unterschied zum Flow-to-Equity ist der Free Cashflow finanzierungsneutral, d.h. es wird ein unverschuldetes Unternehmen und eine entsprechende fiktive steuerliche Belastung unterstellt. Die Auswirkung der Kapitalstruktur des Unternehmens auf den Unternehmenswert wird beim Diskontierungszins berücksichtigt.

Der Free Cashflow ist folgendermassen definiert (Ihlau und Duscha, 2019, S. 43):

$$\begin{aligned} & \text{EBIT} \\ & - \text{fiktive Unternehmenssteuern} \\ & + \text{Abschreibungen} \\ & - \text{Investitionen} \\ & +/- \text{Veränderung Working Capital und Rückstellungen} \\ & = \text{Free Cashflow} \end{aligned} \quad (3)$$

Beim Brutto-Ansatz wird ein gewichteter Kapitalkostensatz (WACC), der die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals berücksichtigt, zur Diskontierung der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse eingesetzt.

2.2.2 Netto-Ansatz

Zum Netto-Ansatz zählen der Ertragswert- und Flow to Equity (FTE)-Ansatz (siehe auch Abbildung 3), die sich jedoch lediglich darin unterscheiden, wie die Zahlungsmittelüberschüsse an den bzw. die Unternehmenseigner (FTE) abgeleitet werden. Um zum Nettoundernehmenswert zu gelangen, werden die zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse mit einem Eigenkapitalkostensatz diskontiert (Kuhner & Maltry, 2017, S. 172):

$$\text{Nettoundernehmenswert} = \sum_{t=1}^T \frac{E(\text{FTE}_t)}{(1+r_v)^t} \quad (4)$$

wobei T den Zeitraum der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse, $E(\text{FTE}_t)$ die erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse der Periode t und r_v den Eigenkapitalkostensatz der Periode t darstellen. Zähler und Nenner der Formel sollten äquivalent sein hinsichtlich des Risikos, der Währung, der Laufzeit, dem Kapitaleinsatz, dem Geldwert sowie der Verfügbarkeit (vor oder nach persönlichen Steuern) (Ballwieser & Hachmeister, 2016, S. 89).

Bei Annahme einer konstanten Ertragsgrösse und eines konstanten Eigenkapitalkostensatzes vereinfacht sich Formel (4) zur ewigen Rentenformel:

$$\text{Nettoundernehmenswert} = \frac{E(\text{FTE})}{r_v} \quad (5)$$

Der Wert des Gesamtkapitals eines Unternehmens nach dem Netto-Ansatz entspricht dem Wert des Eigenkapitals ergänzt um den Wert des Fremdkapitals:

$$\text{Bruttoundernehmenswert} = \text{Nettoundernehmenswert} + \text{Wert des Fremdkapitals} \quad (6)$$

Der Flow-to-Equity des Netto-Ansatzes ist wie folgt definiert (Ihlau und Duscha, 2019, S. 43):

$$\begin{aligned}
 & \text{EBIT} \\
 & - \text{Unternehmenssteuern} \\
 & + \text{Abschreibungen} \\
 & - \text{Investitionen} \\
 & +/- \text{Veränderung Working Capital und Rückstellungen} \\
 & - \text{Fremdkapitalzinsen} \\
 & +/- \text{Kreditaufnahme / -tilgung} \\
 & = \text{Flow-to-Equity}
 \end{aligned} \tag{7}$$

Der Eigenkapitalkostensatz wird üblicherweise aus einem Basiszinssatz («risikofreier Zinssatz») und einem Risikozuschlag, der die unternehmerischen und finanziellen Risiken eines Unternehmens berücksichtigt, zusammengesetzt. Der am meisten verbreitete Ansatz zur Schätzung der Risikoprämie bei Unternehmensbewertungen ist das Capital Asset Pricing Model (CAPM), das Eigenkapitalkosten anhand von der folgenden Formel aus Kapitalmarktdaten ableitet (siehe auch Abbildung 3):

$$r_v = r_f + \beta_v (r_M - r_f) \tag{8}$$

Laut CAPM setzt sich die erwartete Rendite r einer Anlage v aus dem risikofreien Zinssatz r_f und der Risikoprämie $\beta_v (r_M - r_f)$ zusammen, die die unternehmerischen und finanziellen Risiken eines Unternehmens berücksichtigt. Die Risikoprämie setzt sich zusammen aus der Markttrisikoprämie $(r_M - r_f)$, also der erwarteten, über den sicheren Zinssatz hinausgehende Rendite des Marktportfolios² (r_M), multipliziert mit dem Beta-Faktor β_v , welcher das Risiko der Anlage v darstellt. Ein Beta-Faktor grösser als eins bedeutet, dass die Rendite der Anlage stärker schwankt als die Rendite des Marktportfolios, das systematische Risiko der Anlage also höher ist als jenes des Marktportfolios. Ein Beta-Faktor kleiner als eins bedeutet das Umgekehrte (das systematische Risiko der Anlage ist kleiner als jenes des Marktportfolios), während ein Beta-Faktor von eins bedeutet, dass eine Anlage genau so riskant ist wie das Marktportfolio. Je höher der Beta-Faktor, desto höher die Risikoprämie und der Eigenkapitalkostensatz. Ein höherer Eigenkapitalkostensatz geht mit einem tieferen Nettounternehmenswert einher.

Der Beta-Faktor wird mittels Regressionsanalyse auf der Grundlage von Börsendaten ermittelt. Er entspricht der Kovarianz zwischen der Rendite der Anlage v und der Rendite des Marktportfolios im Verhältnis zur Varianz der Rendite des Marktportfolios:

$$\beta_v = \frac{\text{Cov}(r_v, r_m)}{\text{Var}(r_m)} \tag{9}$$

Bei nicht kotierten Unternehmen (KMU) wird das Beta in der Regel aus einer Vergleichsgruppe («peer group») oder einem Branchendurchschnitt abgeleitet (Schmid, 2019).

3 Aktuelle Berechnung des Ertragswertniveaus und alternative Ansätze

3.1 Landwirtschaftliches Gewerbe

Der Ertragswert nach Art. 10 BGGB bezieht sich auf landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe. Art. 7 BGGB definiert ein landwirtschaftliches Gewerbe als «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». Zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören immer Grundstücke und Wirtschaftsgebäude; das Wohnhaus ist nicht in jedem Fall für die Eigenschaft als landwirtschaftliches Gewerbe erforderlich, dies hängt von den notwendigen Überwachungsaufgaben und der Distanz

² Das Marktportfolio entspricht in der Theorie einem Portfolio aller am Markt gehandelten Anteile und ist empirisch nicht beobachtbar (Damodaran, 2006, S. 32).

zur nächsten Wohnzone ab (Hofer, 2011, S. 190). Dies zeigt sich auch an der Definition zonenkonformer Bauten für den Wohnbedarf nach Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung: «Zonenkonform sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation» (Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung). Dies bedeutet insbesondere, dass eine dauernde Anwesenheit für die Bewirtschaftung des Betriebs nötig ist (Espace Suisse, 2020). Falls dies nicht der Fall ist, kann der Landwirt auch in einer Mietwohnung wohnen und der Betrieb kann trotzdem als landwirtschaftliches Gewerbe gelten.

Zur Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind auch gepachtete Grundstücke zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4 Buchstabe c BGG). Welche Wirtschaftsgebäude betriebsnotwendig sind, hängt von den örtlichen Verhältnissen (Art. 7 Abs. 4 Bst. a BGG) und der Produktionsrichtung (Viehhaltung, Rebbau, Pflanzenbau etc.) ab. Die Wirtschaftsgebäude sind für die Eigenschaft als Gewerbe zentral und «können nicht durch gemietete oder gepachtete Gebäude ersetzt werden» (Hofer, 2011, S. 190).

3.2 Landgutsrente

Die Landgutsrente stellt die Ertragsgrösse zur Berechnung des Ertragswertniveaus dar und wird aktuell folgendermassen aus den Buchhaltungsdaten der Zentralen Auswertung (ZA-BH) berechnet (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S.11):

$$\text{Landgutsrente} = \text{Zinsanspruch des Landguts} * \frac{\text{Ist-Betriebseinkommen}}{\text{Soll-Betriebseinkommen}} \quad (10)$$

wobei der Zinsanspruch des Landguts wie folgt definiert ist:

$$\text{Zinsanspruch des Landguts} = (\text{Landgutvermögen} - \text{Wald} + \text{Feldinventar} + \text{Barwert Pachtzinsen}) * \text{WACC} \quad (11)$$

Das Landgut umfasst also nicht nur das Landgutvermögen im Eigentum, sondern auch gepachtetes Land (Barwert der Pachtzinsen). Der Zinsanspruch des Landguts wird anhand des WACCs berechnet.

Der Korrekturfaktor «Ist-/Soll-Betriebseinkommen» wurde erstmals bei Hofer (1981) eingeführt, weil die Landwirtschaftsbetriebe die Opportunitätskosten der eigenen Produktionsfaktoren immer weniger decken konnten, insbesondere in der Bergregion. Während das effektive Betriebseinkommen der Differenz zwischen der Rohleistung und den Sachkosten entspricht, deckt das Soll-Betriebseinkommen die Opportunitätskosten («Ansprüche») der betriebseigenen Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital):

$$\begin{aligned} & \text{Personalkosten der angestellten Arbeitskräfte} \\ + & \text{ Opportunitätskosten der nicht entschädigten Familienarbeitskräfte} \\ + & \text{ Pachtzinsen} \\ + & \text{ Schuldzinsen} \\ + & \text{ Opportunitätskosten des Eigenkapitals} \\ = & \text{ Soll-Betriebseinkommen} \end{aligned} \quad (12)$$

Der Korrekturfaktor hängt also davon ab, wie der Lohnanspruch der Familienarbeitskräfte und die Opportunitätskosten des Eigenkapitals berechnet werden. Insbesondere die Opportunitätskosten der eingesetzten Arbeit («Lohnanspruch») wurden bei Revisionen des Ertragswertniveaus immer wieder diskutiert und teilweise neu festgelegt (Arbeitsgruppe Ertragswert 1995, 2003, 2008). Zuletzt wurden die Ansprüche der eigenen Produktionsfaktoren folgendermassen bestimmt (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 28 & S. 49): für die familieneigenen Arbeitskräfte die Summe aus Investitionen und Vorsorgebeiträge (Säule 2b und 3a), für das Eigenkapital die Durchschnittsrendite von Bundesobligationen mit 10-jähriger Laufzeit. Im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 ergab dies die folgenden Korrekturfaktoren: 95% in der Talregion, 85% in der Hügel- und 93% in der Bergregion.

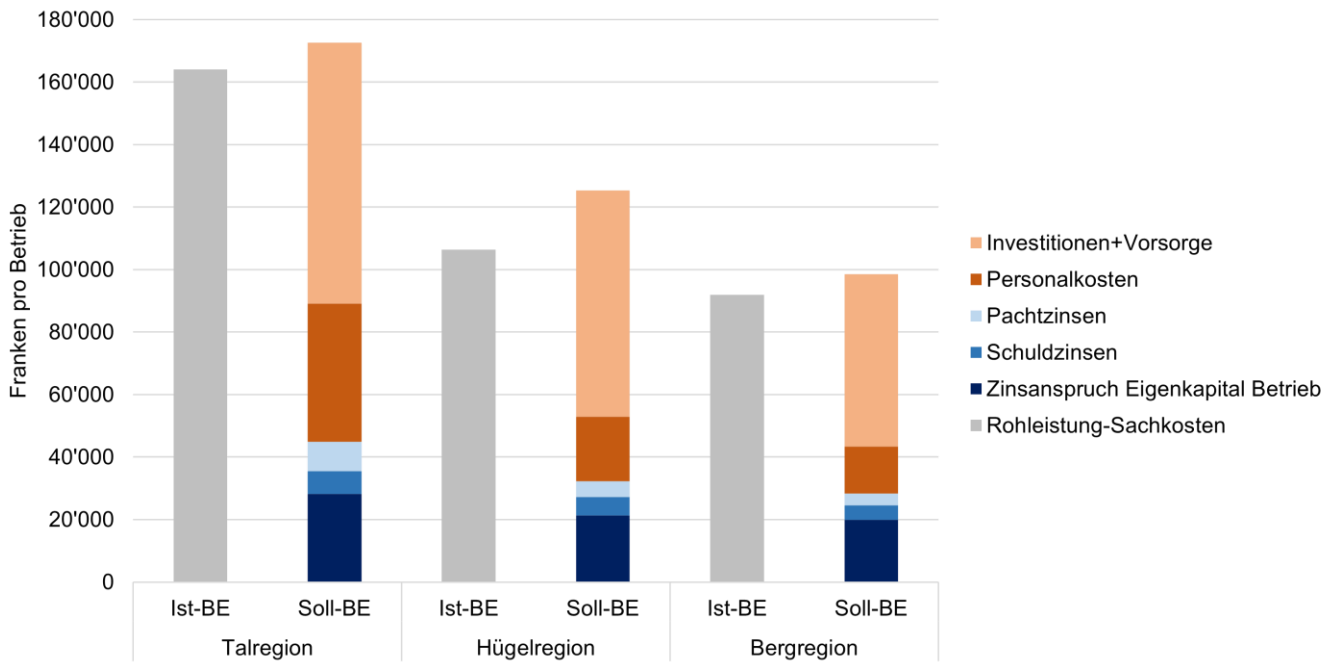


Abbildung 4: Ist- und Soll-Betriebseinkommen (BE) in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Die mittlere Landgutsrente wird auf der Basis der Buchhaltungsdaten der letzten 6 Jahre und 10 zukünftig geschätzter Jahre berechnet. Für die zukünftigen 10 Jahre wird für die folgenden Variablen eine Entwicklung in der Höhe des Trends der letzten 10 Jahre unterstellt: Rohleistung, Sachkosten, Fremdkapital, Pachtzinsen pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche, Personalkosten je ha landwirtschaftliche Nutzfläche, Landgutvermögen, landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Fremdkapitalzinssatz, der Eigenkapitalzinssatz und der Anteil der Betriebsleiterwohnung werden konstant gehalten.

3.3 Gewichteter Kapitalkostensatz und Diskontierung

Die Diskontierung der Landgutsrente erfolgt mit dem WACC. Bei Unterstellung einer ewigen Rente entspricht der Ertragswert also:

$$\text{Ertragswert} = \text{Zinsanspruch des Landguts} * \frac{\text{Ist-Betriebseinkommen}}{\text{Soll-Betriebseinkommen}} \tag{13}$$

Seit der letzten Revision der Schätzungsanleitung wird die Kapitalisierung der einzelnen Bestandteile des Landgutvermögens unter der Annahme unterschiedlicher Nutzungsdauern durchgeführt: eine unbegrenzte Nutzungsdauer für den Boden, 70 Jahre für die Betriebsleiterwohnung, 40 Jahre für die Ökonomiegebäude und 20 Jahre für Dauerkulturen, Meliorationen, Wege und feste Einrichtungen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 45). Die Formel zur Berechnung des Ertragswertniveaus lautet entsprechend:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Landgutsrente}_{\text{Boden}}}{\text{WACC}} + \sum_{b=1}^m \text{Landgutsrente}_b * \frac{(1+\text{WACC})^{n-1}}{(1+\text{WACC})-1} * \frac{1}{(1+\text{WACC})^n} \tag{14}$$

Die folgenden zwei Abbildungen zeigen das Ergebnis (Ertragswertniveau pro Betrieb und pro ha) in der Talregion nach der aktuellen Methode für das Jahr 2022 unter Einbezug der Daten der ZA-BH von 2017 bis 2022 und einer Trendrechnung für die Jahre 2023 bis 2033.

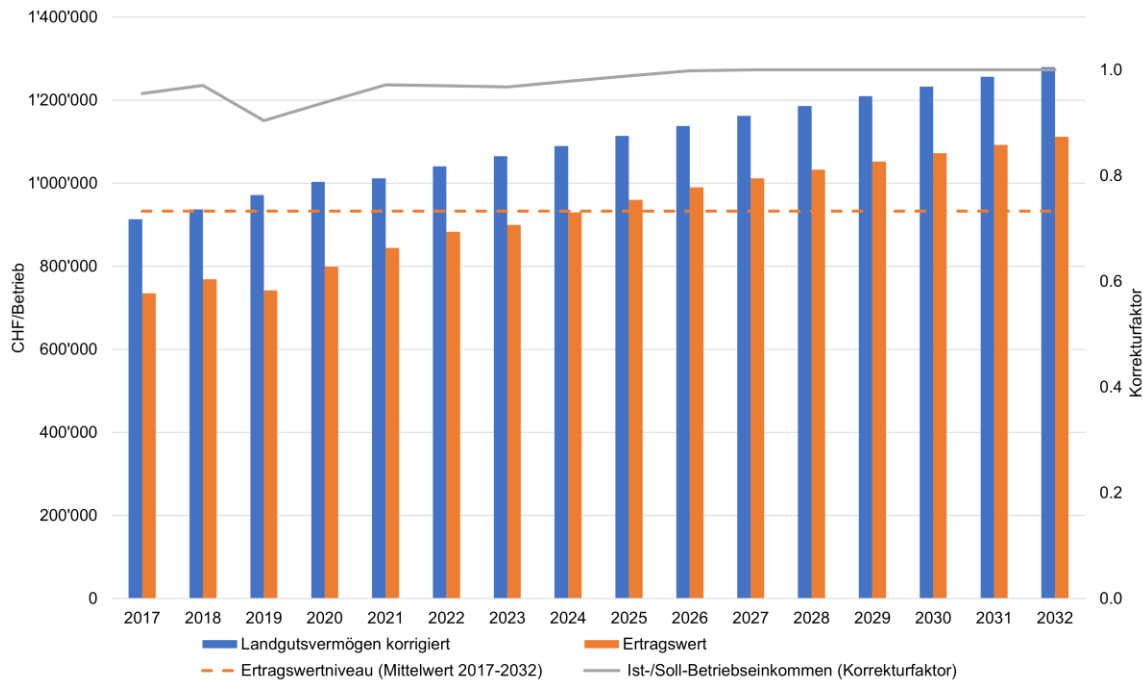


Abbildung 5: Landgutvermögen korrigiert (inkl. gepachtete Fläche; Wohngebäude: nur Betriebsleiterwohnung), Ertragswert und Ertragswertniveau 2022 in Franken pro Betrieb und Korrekturfaktor (Ist-/Soll-Betriebseinkommen) in der Talregion. Für die Jahre 2023 bis 2032: Trendrechnung. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

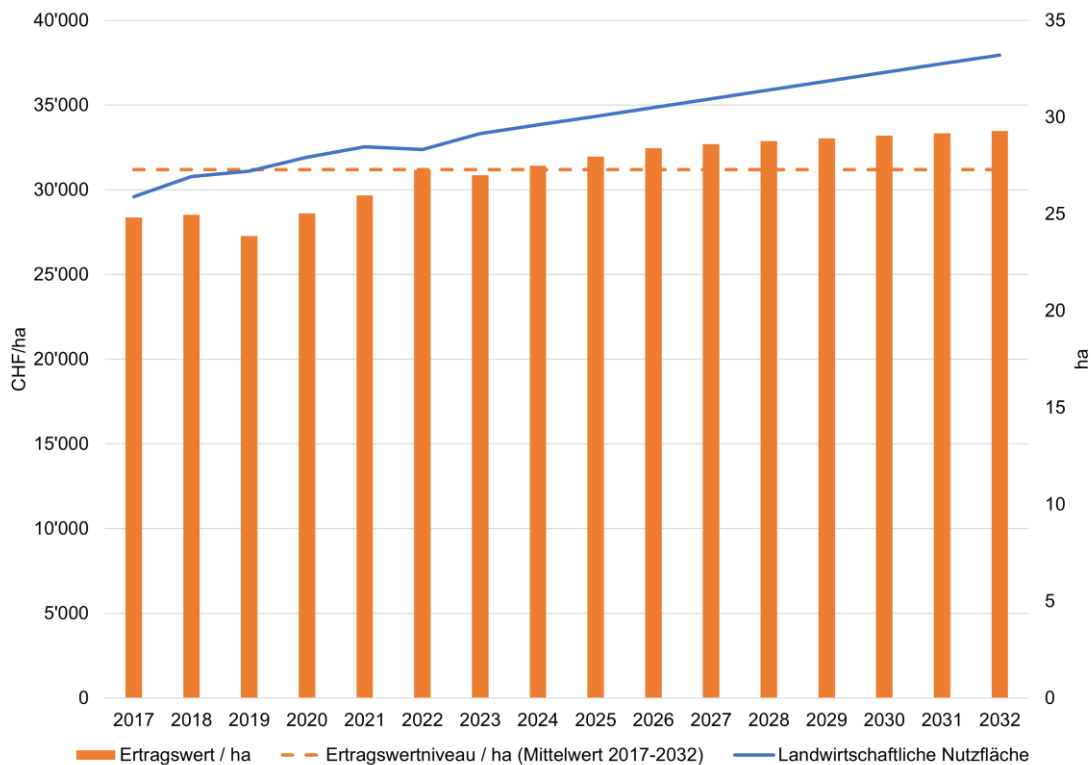


Abbildung 6: Ertragswert und Ertragswertniveau in Franken pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche pro Betrieb in ha in der Talregion. Für die Jahre 2023 bis 2032: Trendrechnung. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

3.4 Aufteilung der Landgutsrente

Der mittlere Ertragswert in der Talregion wurde bei Hofer (1981) auf die verschiedenen Bestandteile des mittleren Betriebs aufgeteilt. Dafür wurden die Ertragswerte verschiedener Betriebszweige (Schweine, Geflügel etc.) von einer Expertenkommission in Prozent der Baukosten festgelegt (Hofer, 1981, S. 260-262). Der Wert des Wohngebäudes wurde von Marktmietzinsen abgeleitet. Der restliche Ertragswert wurde auf Boden und Ökonomiegebäude aufgeteilt, wobei für den Boden der tiefst mögliche Wert (4'000 Fr. pro ha) festgelegt wurde (Hofer, 1981, S. 268-269). Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Wertanteile des Bodens, der Ökonomiegebäude und des Wohnhauses von 1979 bis zum Jahr 2018 in Schweizer Franken pro Hektar (seit 2018 ist nur noch die Betriebsleiterwohnung Bestandteil des Ertragswertniveaus).

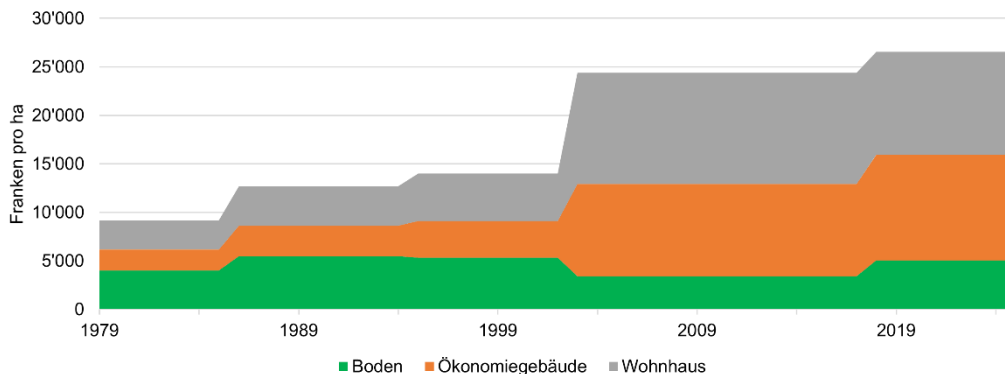


Abbildung 7: Ertragswertniveau des Bodens, der Ökonomiegebäude und des Wohnhauses (ab 2018 nur noch Betriebsleiterwohnung) von 1979 bis heute. Quelle: in Anlehnung an Dieterle (2019, S. 123).

3.5 Betriebswirtschaftliche Einordnung

Die folgenden Punkte sind aus einer betriebswirtschaftlichen Perspektive bei der aktuellen Methode zur Berechnung des Ertragswertniveaus kritisch zu betrachten (siehe auch Dieterle, 2019, S. 127 ff.):

- Der Zinsanspruch des Landguts wird ausgehend von den mittleren Buchwerten des Landgutvermögens berechnet. Da die landwirtschaftlichen Betriebe in der Schweiz tendenziell wachsen und Investitionen in Gebäude getätigt werden, steigt auch der mittlere Buchwert des Landgutvermögens und damit dessen Zinsanspruch, ohne dass sich der Anteil des Ist-Betriebseinkommens am Soll-Betriebseinkommen oder die Kapitalkosten geändert haben müssen.
- Der Korrekturfaktor bezieht sich auf das Betriebseinkommen und korrigiert somit auch Personalkosten, Pachtzinsen und Schuldzinsen, die jedoch in der Realität nicht einfach reduziert werden können. Damit ist der ausgewiesene Korrekturfaktor zu tief.
- Der WACC dient einerseits der Berechnung der Soll-Verzinsung des Landguts, andererseits der Diskontierung der Landgutsrente (siehe Formel (14)). Damit hat er nur einen kleinen Einfluss auf das Ergebnis, und zwar über den Korrekturfaktor.
- Es werden verschiedene Eigenkapitalkostensätze verwendet: ein Eigenkapitalkostensatz zur Berechnung des Soll-Betriebseinkommens (Durchschnittsrendite von Bundesobligationen mit 10 Jahren Laufzeit) und ein Eigenkapitalkostensatz für die Berechnung des WACC (aus dem CAPM abgeleiteter Eigenkapitalkostensatz).
- Es werden verschiedene Fremdkapitalkostensätze verwendet: ein Fremdkapitalkostensatz zur Berechnung des Soll-Betriebseinkommens (mittlerer Fremdkapitalkostensatz der Betriebe der ZA-BH) und ein Fremdkapitalkostensatz für die Berechnung des WACC (Durchschnittszinssatz 10-jähriger Festhypotheken).
- Die Unterstellung einer begrenzten Lebensdauer der unterschiedlichen Betriebsbestandteile entspricht nicht der in der Unternehmensbewertung sonst üblichen Annahme einer unendlichen Lebensdauer eines Unternehmens. Eine begrenzte Lebensdauer widerspricht zudem dem Fortführungsprinzip. Wenn die

Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, müsste auch der Wert am Ende der Nutzungsdauer bestimmt werden (Liquidationswert? Verkaufswert?).

- Die Aufteilung der Landgutsrente auf Boden, Ökonomie- und Wohngebäude ist historisch und nicht betriebswirtschaftlich begründet.

3.6 Alternative Ansätze aus der Unternehmensbewertung

Grundsätzlich ist für die Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswertniveaus sowohl ein Netto- (FTE-Ansatz) als auch ein Brutto-Ansatz (z.B. FCF-Ansatz) denkbar. Die Vor- und Nachteile der zwei Ansätze sind in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 1: Vor- und Nachteile des Brutto-Ansatzes

	Vorteile	Nachteile
Netto-Ansatz	<ul style="list-style-type: none"> • Nachvollziehbarkeit der Ertragsgrösse • Einfacher umsetzbar als der Brutto-Ansatz, da kein WACC ermittelt werden muss 	<ul style="list-style-type: none"> • In der Schweiz wenig verbreitet
Brutto-Ansatz	<ul style="list-style-type: none"> • Bisher wurde ein Brutto-Ansatz zur Berechnung des Ertragswertniveaus eingesetzt • Ist in der Schweiz zur Bewertung von KMU verbreitet • Wird im Ausland zur Bewertung von Landwirtschaftsbetrieben eingesetzt (Reinertragsverfahren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Weniger gut nachvollziehbar als der Netto-Ansatz • Diskontierungszins (WACC) beruht auf der Annahme einer wertorientierten Finanzierung und einer konstanten Kapitalstruktur zu Marktwerten

Da bisher ein Brutto-Ansatz bei der Ermittlung des Ertragswertniveaus zum Einsatz kam, die Zuweisungsansprüche nach BGGB sich weiterhin auf die käufliche Übernahme der Sachwerte beziehen und gute Gründe für einen Wechsel zum Netto-Ansatz fehlen, war sich die Begleitgruppe letztlich einig, dass man beim Brutto-Ansatz bleiben solle (die Ergebnisse der beiden Ansätze führen sowieso zu ähnlichen Ergebnissen, wenn dieselben Annahmen und Daten verwendet werden). Ein weiteres Argument für den Brutto-Ansatz ist dessen breite Anwendung in der Schweiz, und dass der gesuchte Wert ein Unternehmensgesamtwert ist.

3.7 Kriterien zur Bewertung verschiedener Varianten

Als mögliche Kriterien zur Beurteilung verschiedener Varianten zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswertniveaus wurden in den ersten zwei Begleitgruppensitzungen die folgenden diskutiert:

- Genauigkeit: wie gut spiegelt die Methode die betriebswirtschaftliche Realität der Betriebe wider?
- Nachvollziehbarkeit: wie nachvollziehbar ist die Methode?
- Flexibilität: wie viel Spielraum lässt die Methode für die einzelbetriebliche Schätzungsanleitung?
- Transaktionskosten: wie hoch sind die Transaktionskosten, also die Kosten der Umsetzung der Methode?
- Sonderregelungen: bei der Bestimmung des Ertragswertniveaus sollten so wenig landwirtschaftliche Sonderregelungen (also Regelungen, die von ausserlandwirtschaftlichen Gepflogenheiten abweichen) wie möglich eingeführt werden.
- Konsistenz: So weit wie möglich Konsistenz mit dem Einkommensmonitoring von Agroscope, d.h. so weit wie möglich Nutzung der Stichprobe Einkommenssituation der ZA-BH³
- Kontinuität: da das Ertragswertniveau unter anderem bei der Vergabe von Hypotheken relevant ist (Belastungsgrenze), sollten starke Schwankungen des Ertragswertniveaus vermieden werden.

³ Die Stichprobe Einkommenssituation (ca. 2'000 Betriebe pro Jahr) ist eine Zufallsstichprobe, die repräsentative Ergebnisse für die Schweiz, die Regionen (Tal, Hügel, Berg), sowie Betriebstypen und -grössenklassen ermöglicht (Renner, Jan, Hoop, Schmid, Dux, Weber & Lips, 2018). Sie stellt die Grundlage für das Einkommensmonitoring der Schweizer Landwirtschaft nach der Verordnung über die Beurteilung der Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft dar (Nachhaltigkeitsverordnung, SR 919.118) dar. Die Ergebnisse der Stichprobe Einkommenssituation sind ab dem Jahr 2015 verfügbar.

4 Landwirtschaftliches Unternehmen

Die Aktiven eines landwirtschaftlichen Betriebs bestehen aus Vermögenswerten, die einerseits der landwirtschaftlichen Produktion, andererseits privaten Zwecken (Wohnen) oder der Erwirtschaftung eines nichtlandwirtschaftlichen Zusatzeinkommens (z.B. Nebengewerbe, vermietete Wohnungen) dienen. Im Folgenden wird einerseits eine landwirtschaftliche Ertragsgrösse, die sich nur auf das landwirtschaftliche Unternehmen, also den Landwirtschaftsbetrieb ohne Wohngebäude bezieht, abgeleitet, und in Kapitel 5 eine Ertragsgrösse für die Betriebsleiterwohnung⁴. Die restlichen Wohnungen werden laut Schätzungsanleitung (S. 45) separat bewertet, weshalb sie nicht berücksichtigt werden. Ebenfalls separat bewertet und hier nicht berücksichtigt werden andere nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anlagen.

Für die Berechnungen wird ein Datensatz von Daniel Hoop verwendet, der die Stichprobe Einkommenssituation mit Informationen aus der Stichprobe Betriebsführung unter der Berücksichtigung von Strukturmerkmalen ergänzt. Er dient auch der Berechnung des Ertragswertniveaus nach der aktuellen Methode. Wie bei der aktuellen Berechnung des Ertragswertniveaus werden auch hier nur Eigentümerbetriebe berücksichtigt. Diese sind definiert als Betriebe, die landwirtschaftliche Nutzfläche und Ökonomiegebäude im Geschäftsvermögen aufweisen und kein landwirtschaftliches Gewerbe pachten. Da für die Betriebsgemeinschaften keine Informationen zum Haushaltseinkommen und zum Privatverbrauch vorliegen, werden diese bei den folgenden Berechnungen ebenfalls ausgeschlossen (ca. 25 Betriebe pro Jahr).

Tabelle 2: Anzahl Betriebe in der Stichprobe Einkommenssituation, darunter Eigentümerbetriebe und Einzelunternehmen, davon nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Anzahl Betriebe
Insgesamt	2'313
darunter: Eigentümerbetriebe	1'768
darunter Einzelunternehmen	1'743
davon in der Talregion	724
davon in der Hügelregion	566
davon in der Bergregion	452

Anmerkung: Eigentümerbetriebe sind definiert als Betriebe mit Land und Ökonomiegebäuden im Geschäftsvermögen, die kein landwirtschaftliches Gewerbe pachten. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation.

Als Ausgangsgrösse für die Ableitung einer Ertragsgrösse für das landwirtschaftliche Unternehmen, also den landwirtschaftlichen Betrieb ohne Wohngebäude, dient der Erfolg aus Landwirtschaft aus den Finanzbuchhaltungen (FiBu) der Stichprobe Einkommenssituation der ZA-BH. Dieser muss korrigiert werden, um zu einer zahlungsstromorientierten Ertragsgrösse zu gelangen, wie dies in der Mittelflussrechnung der Fall ist (Jan und Weber, 2019, S. 5). Die Korrekturen werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

4.1 Nicht-liquiditätswirksame Aufwände und Erträge

Der Erfolg aus Landwirtschaft enthält verschiedene nicht-liquiditätswirksame Erträge und Aufwände wie beispielsweise Abschreibungen, fiktive Pachtzinsen für Gebäude im Privatvermögen oder Eigenmietwerte, die abgezogen bzw. wieder hinzugerechnet werden müssen. Da bei der Ermittlung einer Brutto-Ertragsgrösse (Free Cashflow) zudem ein unverschuldeter Betrieb unterstellt wird, werden die Fremdkapitalzinsen wieder hinzugerechnet. Der Erfolg aus Landwirtschaft wird demnach folgendermassen bereinigt:

⁴ Auch die aktuelle Schätzungsanleitung beinhaltet ein separates Kapitel für die Betriebsleiterwohnung.

Erfolg aus Landwirtschaft (FiBu)	
+ Erfolg aus Betriebszweiggemeinschaften	
- Eigenmietwert und fiktiver Pachtzins (Eigenmiete)	
+ Fiktive Pachtzinsen für Gebäude im Privatvermögen	
- Lieferungen an Betrieb und Privat	
+ Privatanteil Personal- und Betriebsaufwand	
+ Abschreibungen	
+ Veränderung der Bilanzierung	
- Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	
+ Sozialversicherungen Betriebsleiterpaar ⁵	
+ Fremdkapitalzinsen	
= Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen korrigiert für Ertragswertberechnung	(15)

4.2 Liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude

In der Bilanz der Betriebe der Stichprobe Einkommenssituation ist das gesamte Wohnhaus enthalten, es wird aber nur ein kleiner Teil davon vom Betrieb in Anspruch genommen (z.B. Büro). Der Mittelfluss Landwirtschaft muss also um Einnahmen und Kosten in Zusammenhang mit dem nicht vom Betrieb genutzten Teil des Wohnhauses (Betriebsleiterwohnung, vermieteter Wohnraum, Nebengewerbe) bereinigt werden. Dies ist nur anhand der Stichprobe Betriebsführung möglich, da die Betriebe dort die Kosten nach Gebäudearten angeben. Tabelle 3 zeigt die mittlere Verteilung der Raumeinheiten bzw. Zimmer⁶ der Wohngebäude im Geschäftsvermögen der Landwirtschaftsbetriebe der Stichprobe Betriebsführung⁷.

Tabelle 3: Mittlere Raumeinheiten bzw. Zimmer der Wohngebäude im Geschäftsvermögen nach Verwendungszweck, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Raumeinheiten bzw. Zimmer	Anteil des Wohngebäudes in %
Betrieb	1.4	12%
Vermietet	1.9	16%
Nebengewerbe	0.6	5%
Wohnrecht	1.5	13%
Privat	6.2	53%

Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Betriebsführung

Im Mittel werden 12% des Wohngebäudes durch den Betrieb genutzt, der Anteil der Betriebsleiterwohnung («Privat») umfasst ca. 53%⁸. Die mittlere Verteilung der Raumeinheiten nach Region ist ähnlich und wird daher nicht dargestellt. Es werden somit die folgenden Korrekturen durchgeführt:

⁵ Beim Erfolg aus Landwirtschaft sind 100 % der Beiträge für die AHV/IV/EO (1. Säule) sowie 60 % der ordentlichen Beiträge für die BV (2. Säule) für alle Arbeitskräfte inkl. Familienarbeitskräfte abgezogen (Hoop et al., 2022). Analog zur Berechnung des landwirtschaftlichen Einkommens in der ZA-BH werden hier 50% der AHV, IV und EO, die ein Angestellter selbst zu zahlen hätte, hier wieder hinzugefügt und später bei der Entschädigung der Familienarbeitskräfte berücksichtigt.

⁶ Die von den Betrieben gelieferte Einheit ist unbekannt, es kann sich um Raumeinheiten oder Zimmer handeln.

⁷ Die jährliche Anzahl Betriebe mit Angaben zu Raumeinheiten der Wohngebäude ist in der Stichprobe Betriebsführung fast doppelt so hoch wie in der Stichprobe Einkommenssituation (ca. 1'600 versus ca. 950 Betriebe im Mittel der Jahre 2018-2022), weshalb die Angaben aus der Stichprobe Betriebsführung verwendet werden. Der mittlere Anteil des Wohngebäudes für den Betrieb ist in der Stichprobe Einkommenssituation (nach Ausschluss von Ausreissern) allerdings ähnlich hoch (11%).

⁸ Bei der letzten Revision des Ertragswerts wurde von einem Anteil von 57% der Betriebsleiterwohnung aufgrund einer Umfrage im Kanton Luzern ausgegangen (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 57). Tatsächlich ist der Anteil der Wohnung laut Stichprobe Betriebsführung im Mittel von 58% im Jahr 2016 auf 52% im Jahr 2022 gesunken. Dies ist auf eine tendenziell steigende Anzahl Raumeinheiten des mittleren Betriebs bei gleichbleibender Anzahl Raumeinheiten der Privatwohnung zurückzuführen

$$\begin{aligned}
& \text{Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen korrigiert für Ertragswertberechnung} \\
+ & \text{ Unterhalt Wohngebäude*} \\
+ & \text{ Versicherungsprämien und Abgaben Wohngebäude*} \\
- & \text{ Mietzinseinnahmen für Wohngebäude} \\
= & \text{ Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen korrigiert für Ertragswertberechnung nach} \\
& \text{ Abzug des liquiditätswirksamen Aufwands / Ertrags der Wohngebäude*} \quad (16)
\end{aligned}$$

*mit Ausnahme des betrieblich genutzten Teils (z.B. Büro)

4.3 Investitionen

Damit ein Landwirtschaftsbetrieb langfristig Erträge generieren kann, müssen Investitionen in das betriebsnotwendige Vermögen wie z.B. Gebäude und Maschinen getätigt werden. Allerdings sollten bei einer langfristigen Ertragsgrösse (ewige Rentenformel) nur Ersatz- und keine Erweiterungsinvestitionen berücksichtigt werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass ein Betrieb unendlich wachsen kann (siehe dazu z.B. IDW, 2007). Eine Unterscheidung zwischen Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen ist in den ZA-BH-Daten jedoch nicht möglich. Ein weiteres Problem ist die hohe Schwankung der Investitionen in Gebäude, da es sich um sehr hohe Beträge, die unregelmässig anfallen, handelt. Diese Schwankung kann noch dadurch verstärkt werden, dass sich die Zusammensetzung der Stichproben der ZA-BH jedes Jahr ändert. Gewünscht wäre aber, dass die langfristig notwendigen Investitionen geglättet in eine langfristige Ertragsgrösse eingehen. Dies ist insofern schwierig zu ermitteln, weil Gebäude sehr langlebig sind (siehe auch die unterstellte Nutzungsdauern von 40 bis 70 Jahren beim aktuellen Ertragswertniveau), die zur Verfügung stehenden Daten jedoch nicht so lange zurückgehen.

Tabelle 4 zeigt das Verhältnis zwischen Nettoinvestitionen und Abschreibungen für die mobilen und immobilien Sachanlagen (Landgutvermögen) im Mittel der Jahre 2016 bis 2022 nach Region und für die Schweiz auf der Grundlage der Stichprobe Einkommenssituation.

Tabelle 4: Nettoinvestitionen und Abschreibungen für mobile Sachanlagen und das Landgutvermögen in Franken pro Betrieb und Jahr sowie deren Verhältnis zueinander, Siebenjahresmittel 2016-2022

	Nettoinvestitionen	Abschreibungen	Nettoinvestitionen / Abschreibungen
Mobile Sachanlagen	21'700	21'700	1.0
Landgutvermögen	35'500	22'100	1.6

Anmerkung: Beträge auf 100, Anteile auf eine Nachkommastelle gerundet. Das Landgutvermögen enthält auch das Wohnhaus und den Boden. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation

Die Nettoinvestitionen in mobile Sachanlagen entsprachen im Mittel der Jahre 2016-2022 ca. den Abschreibungen, während Nettoinvestitionen in immobile Sachanlagen ca. 1.6-mal über den Abschreibungen lagen. Allerdings sind beim Landgutvermögen auch das Wohngebäude und der Boden enthalten, wo die Nettoinvestitionen im Vergleich zu den Abschreibungen besonders hoch sind (beim Boden sind keine Abschreibungen möglich). Bei einer separaten Bewertung des Wohngebäudes sind die Investitionen in Wohngebäude nicht in der landwirtschaftlichen Ertragsgrösse zu berücksichtigen. Auch Bodenkäufe werden nicht einbezogen, da auf dem Boden keine Abschreibungen getätigt werden und zudem nicht davon ausgegangen werden kann, dass Betriebe zukünftig unbegrenzt Boden kaufen können. Tabelle 5 zeigt deshalb die mittleren Nettoinvestitionen und Abschreibungen in Schweizer Franken pro Betrieb für Kategorien des Landgutvermögens ohne Wohngebäude und Boden auf der Grundlage der Stichprobe Betriebsführung.

Tabelle 5: Nettoinvestitionen und Abschreibungen für ausgewählte Kategorien des Landgutvermögens in Franken pro Betrieb und Jahr sowie deren Verhältnis zueinander, Siebenjahresmittel 2016-2022

	Nettoinvestitionen	Abschreibungen	Nettoinvestitionen / Abschreibungen
Ökonomiegebäude	14'900	11'700	1.3
Feste Einrichtungen	5'500	5'500	1.0
Dauerkulturen und Meliorationen	700	500	1.4
Total	21'100	17'700	1.2

Anmerkung: Beträge auf 100 und Anteile auf eine Nachkommastelle gerundet.
 Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Betriebsführung.

Ohne Berücksichtigung des Wohngebäudes und des Bodens lagen die Nettoinvestitionen in die immobilen Sachanlagen ca. 1.2-mal über den Abschreibungen im Mittel der Jahre 2016 bis 2022.

Im alten System der Referenzbetriebe (Jahre 2003 bis 2015) lagen die Investitionen in Maschinen im Durchschnitt 2% über den Abschreibungen und die Investitionen in Ökonomiegebäude 27% über den Abschreibungen (Abbildung 8). Wenn nur die Betriebe, die jedes Jahr in der Stichprobe waren (603 Betriebe), betrachtet werden, lagen die Nettoinvestitionen in Ökonomiegebäude ca. 16% über den Abschreibungen und die Nettoinvestitionen in Maschinen ca. 1% über den Abschreibungen (Abbildung 9).

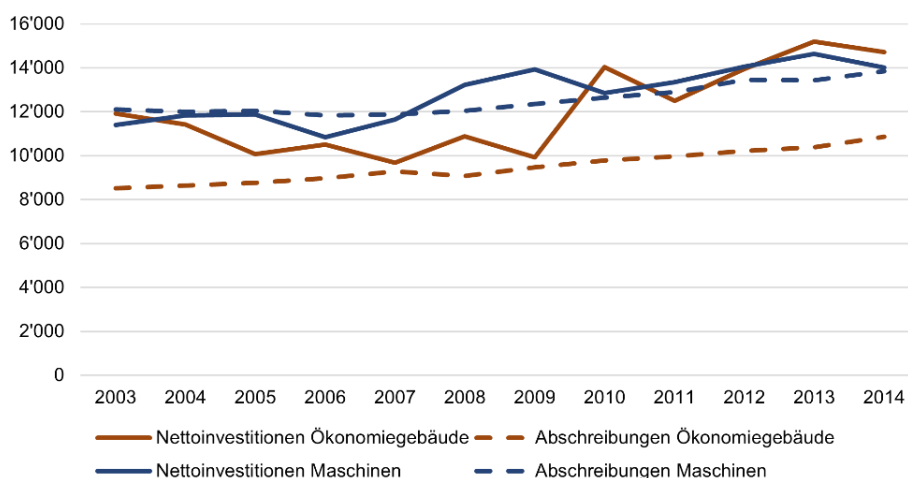


Abbildung 8: Mittlere Abschreibungen und Nettoinvestitionen in mobile Sachanlagen und Ökonomiegebäude in Fr. pro Betrieb und Jahr (2003-2014). Quelle: Referenzbetriebe der ZA-BH

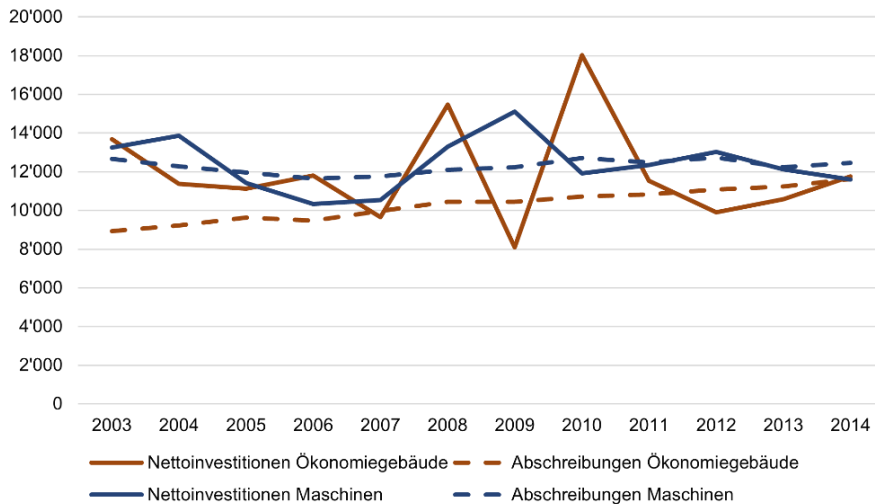


Abbildung 9: Mittlere Abschreibungen und Nettoinvestitionen in Ökonomiegebäude in Fr. pro Betrieb und Jahr von Betrieben, die jedes Jahr in der Stichprobe waren (2003-2014). Quelle: Referenzbetriebe der ZA-BH.

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb die Nettoinvestitionen im Mittel über den Abschreibungen liegen: Abschreibungen sind rückwärtsgewandt, so dass z.B. gestiegene Baukosten darin keine Berücksichtigung finden. Zudem werden viele Betriebe (bzw. deren Landgutvermögen) zum Ertragswert übernommen, der unter den Buchwerten liegt, was zu tieferen Abschreibungen für das Landgutvermögen führt.

Die zukünftig notwendigen Investitionen können sich auch nach Region und Betriebstyp unterscheiden. Diese sind jedoch schwer prognostizierbar, da sie von verschiedenen Faktoren abhängen, u.a. von der Entwicklung der Agrarpolitik, der technischen Entwicklung, gesetzlichen Vorgaben (Tierschutz, Gewässerschutz), dem Strukturwandel usw. Für das Ertragswertniveau sind somit die folgenden Varianten denkbar:

- Verwendung der Nettoinvestitionen
- Verwendung der Abschreibungen
- Verwendung der Abschreibungen mal einem Faktor, um zu berücksichtigen, dass die Nettoinvestitionen für Ökonomiegebäude in der Vergangenheit immer über den Abschreibungen lagen.
- Verwendung einer Ertragsgrösse vor Investitionen.

Die Verwendung einer Ertragsgrösse vor Investitionen würde zu einem deutlich höheren Ertragswertniveau als bisher führen und den Einbezug von notwendigen Investitionen bei der einzelbetrieblichen Schätzung erfordern, was die Komplexität der Schätzung und den Einfluss des Schätzers auf das Ergebnis deutlich erhöhen würde. Die Verwendung eines Korrekturfaktors für die Abschreibungen wäre zwar möglich, die genaue Höhe (insbesondere nach Region und Betriebstyp) ist aber schwer abzuleiten, da keine Unterscheidung zwischen Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen möglich ist und die Investitionen über die Zeit stark schwanken. Die Verwendung der effektiv getätigten Investitionen in Gebäude auf der Grundlage der Stichprobe Betriebsführung würde zu einer starken Schwankung des Ertragswertniveaus führen. Aus diesen Gründen werden anstatt der Investitionen die Abschreibungen in das Landgutvermögen (ohne Wohngebäude und Boden), geschätzt anhand der Stichprobe Betriebsführung, verwendet.

Der Mittelfluss wird also folgendermassen korrigiert:

$$\begin{aligned}
 & \text{Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen korrigiert für Ertragswertberechnung nach Abzug des liquiditätswirksamen Aufwands / Ertrags der Wohngebäude} \\
 & - \text{ Abschreibungen der mobilen Sachanlagen} \\
 & - \text{ Abschreibungen des Landgutvermögens (ohne Wohngebäude und Boden)} \\
 = & \text{ Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen korrigiert für Ertragswertberechnung nach Abzug des liquiditätswirksamen Aufwands / Ertrags der Wohngebäude und Abschreibungen der mobilen Sachanlagen und des Landgutvermögens (ohne Wohngebäude und Boden)} \quad (17)
 \end{aligned}$$

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der folgenden Kennzahlen für die ZA-BH Betriebe einmal pro Betrieb und einmal pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche: Erfolg aus Landwirtschaft, Mittelfluss Landwirtschaft für Ertragswertberechnung vor und nach Schuldzinsen, Mittelfluss Landwirtschaft ohne liquiditätswirksamen Aufwand und Ertrag der Wohngebäude vor Zinsen sowie den Mittelfluss Landwirtschaft ohne liquiditätswirksamen Aufwand und Ertrag der Wohngebäude vor Zinsen nach Abschreibungen der mobilen Sachanlagen und des Landgutvermögens ohne Wohngebäude.

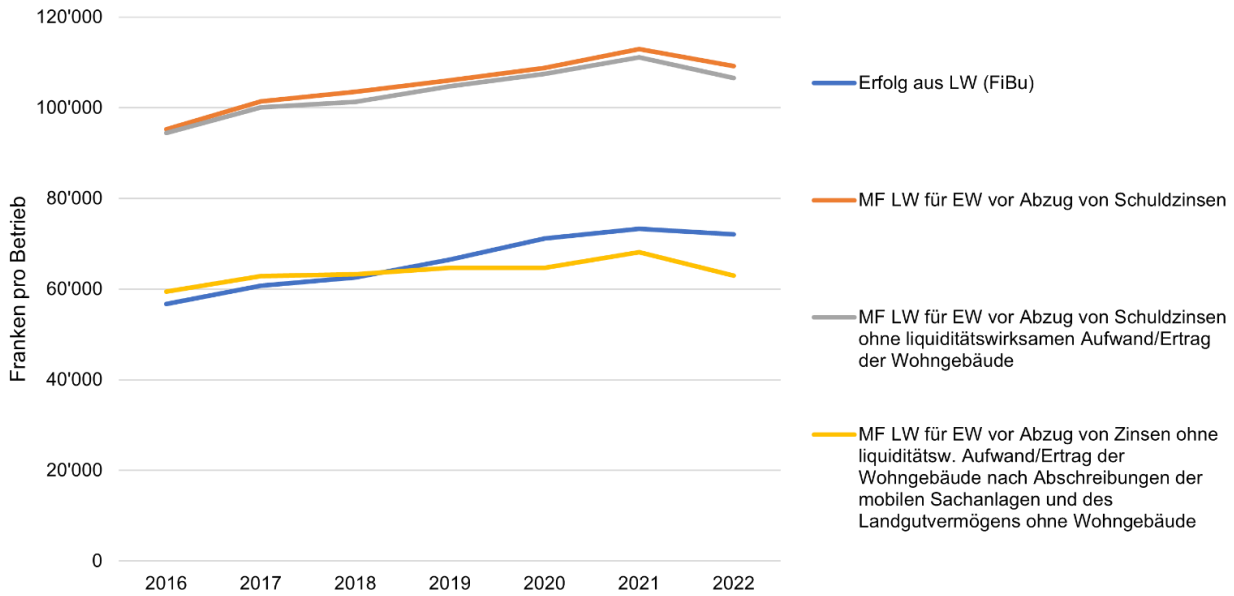


Abbildung 10: Entwicklung des Erfolgs aus Landwirtschaft (Finanzbuchhaltung), des Mittelflusses Landwirtschaft (MF LW) für die Ertragswertniveauberechnung vor und nach Abzug von Schuldzinsen, ohne liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude und nach Abschreibungen (ohne Wohngebäude) in Franken pro Betrieb (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

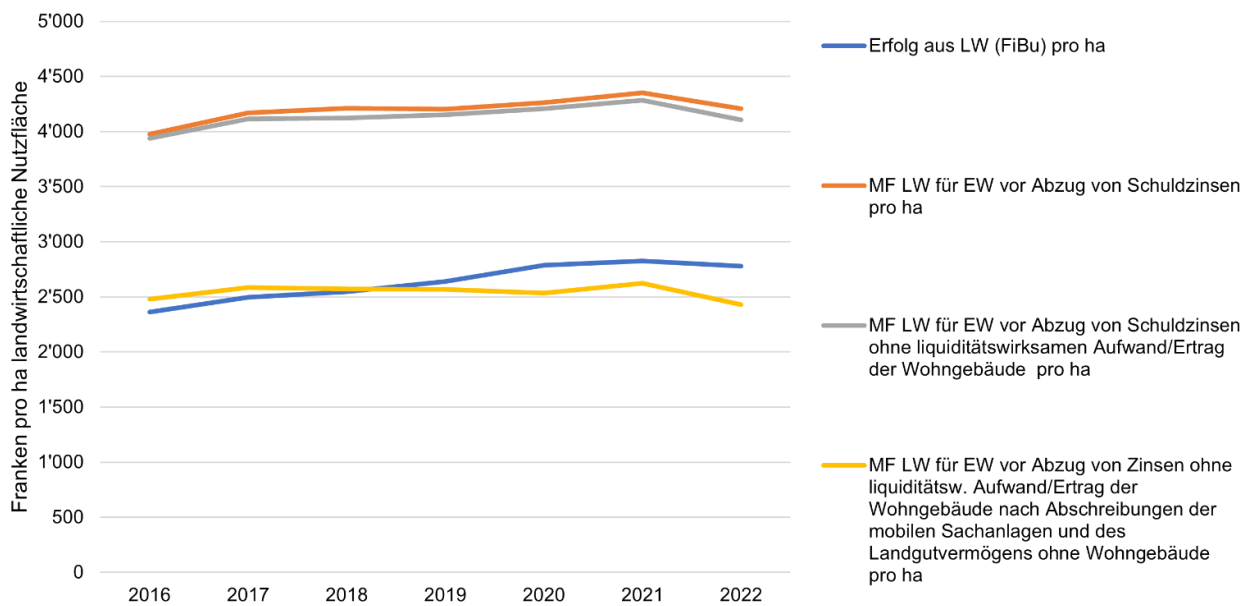


Abbildung 11: Entwicklung des Erfolgs aus Landwirtschaft (Finanzbuchhaltung), des Mittelflusses Landwirtschaft (MF LW) für die Ertragswertniveauberechnung vor und nach Abzug von Schuldzinsen, ohne liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude und nach Abschreibungen (ohne Wohngebäude) pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

4.4 Entschädigung der nicht entlohnten Familienarbeitskräfte

Der Erfolg aus Landwirtschaft und die davon abgeleiteten mittelflussorientierten Kennzahlen (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11) stellen Ergebnisse vor dem Abzug einer Entschädigung für die Familienarbeitskräfte dar. Für das Ertragswertniveau muss diese festgelegt und abgezogen werden.

4.4.1 Lohnansatz

Bei der Bewertung von Unternehmen ist es üblich, einen Lohnabzug für nicht entlohnte Arbeitskräfte (z.B. Unternehmenseigner) vorzunehmen (siehe z.B. Ihlau und Duscha, 2019, S. 138). Die folgende Tabelle zeigt mögliche Datenquellen für die Ableitung eines Lohnansatzes für die Familienarbeitskräfte landwirtschaftlicher Betriebe sowie deren Vor- und Nachteile⁹.

Tabelle 6: Mögliche Datenquellen für die Ableitung eines Lohnansatzes für die nicht entlohnten familieneigenen Arbeitskräfte und deren Vor- und Nachteile

Indikator	Quelle	Vorteil	Nachteil
Löhne von Angestellten	BFS	Unabhängige, anerkannte Quelle	Der Vergleichslohn wurde bei der letzten Überarbeitung des Ertragswertniveaus als Lohnansatz abgeschafft.
Richtlohn Schweizer Bauernverband	SBV	Richtlöhne für Betriebsleiter/innen	Löhne von angestellten (nicht selbstständigen) Betriebsleiter/innen
Lohnaufwand pro familienfremde Arbeitskraft	ZA-BH	Verfügbarkeit	Löhne von landwirtschaftlichen Angestellten, nicht von Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern
Lohnaufwand pro Familienarbeitskraft	ZA-BH	Effektiv gezahlte Löhne für die Partner/innen der Betriebsleiter/innen	Eingeschränkte Repräsentativität (Beobachtungen für nur ca. 340 Betriebe)

Anmerkung zum Vergleichslohn: Zur Berechnung eines kalkulatorischen Gewinns bzw. Verlusts wird in den ZA-BH-Einkommensstatistiken der Vergleichslohn von Angestellten im Sekundär- und Tertiärsektor als Lohnansatz für die familieneigenen Arbeitskräfte eingesetzt (Art. 6 Nachhaltigkeitsverordnung, SR 919.118). Dieser entspricht jedoch keinem landwirtschaftlichen Lohnansatz, weshalb er bei der letzten Revision des landwirtschaftlichen Ertragswerts als Lohnansatz abgeschafft wurde (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 21).

Die Daten der ZA-BH haben den Vorteil, für verschiedene Regionen und Betriebstypen verfügbar zu sein, so dass diese im Folgenden beschrieben werden.

4.4.1.1 Lohnaufwand für familieneigene Arbeitskräfte

Ein kleiner Teil der Betriebe der Stichprobe Einkommenssituation (ca. 360 Betriebe) zahlt dem Partner der Betriebsleiterin bzw. der Partnerin des Betriebsleiters einen Lohn. Tabelle 7 zeigt die Mittelwerte des Lohnaufwands pro Normalarbeitstag (NAT) und die Anzahl ausgewerteter Betriebe nach Region im Mittel der Jahre 2018-2022. Der mittlere Lohnaufwand pro familieneigene Arbeitskraft und NAT liegt zwischen 149 und 200 Franken je nach Region.

Tabelle 7: Lohnaufwand für familieneigene Arbeitskräfte pro Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die dem Partner der Betriebsleiterin bzw. der Partnerin des Betriebsleiters einen Lohn zahlen, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Lohnaufwand für Familienarbeitskräfte in Fr. pro NAT	200	154	149	171
Anzahl Betriebe	144	127	85	356

Anmerkungen: Lohnaufwand: Lohnaufwand netto (ohne Sozialversicherungsbeiträge); NAT: Normalarbeitstag. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation

⁹ Im Bericht in Erfüllung des Postulates 21.4585 Bulliard wurden ebenfalls mögliche Lohnansätze für eine Verbesserung des Einkommensvergleichs geprüft (Bundesrat, 2024).

4.4.1.2 Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte

Ca. 1'600 Betriebe der Stichprobe Einkommenssituation beschäftigen familienfremde Angestellte. Die folgende Tabelle zeigt den mittleren Lohnaufwand pro familienfremde Arbeitskraft und Normalarbeitstag in Schweizer Franken im Mittel der Jahre 2018 bis 2022. Der mittlere Lohnaufwand pro familienfremde Arbeitskraft liegt zwischen 131 und 155 Franken je nach Region.

Tabelle 8: Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte pro Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die familienfremde Arbeitskräfte beschäftigen, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte in Fr. pro NAT	155	134	131	147
Anzahl Betriebe	754	496	360	1'610

Anmerkungen: Lohnaufwand: Lohnaufwand netto (ohne Sozialversicherungsbeiträge); NAT: Normalarbeitstag. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation

Wenn nur die Betriebe betrachtet werden, die sowohl familieneigene als auch familienfremde Arbeitskräfte finanziell entschädigen, kann der Unterschied zwischen den mittleren gezahlten Löhnen für familieneigene und familienfremde Arbeitskräfte berechnet werden:

Tabelle 9: Lohnaufwand pro Familienarbeitskraft bzw. familienfremde Arbeitskraft und Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die familieneigenen und familienfremden Arbeitskräften einen Lohn zahlen, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Lohnaufwand für familieneigene Arbeitskräfte in Fr. pro NAT	210	159	141	178
Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte in Fr. pro NAT	139	139	123	137
Lohnaufschlag für familieneigene Arbeitskräfte	1.5	1.1	1.1	1.3
Anzahl Betriebe	118	94	51	263

Anmerkungen: Lohnaufwand ohne Sozialversicherungsbeiträge. NAT: Normalarbeitstag. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation.

Der Unterschied zwischen dem Lohnaufwand für familieneigene und familienfremde Arbeitskräfte liegt bei den ca. 260 Betrieben im Mittel der Jahre 2018-2022 bei einem Faktor 1.3. Eine weitere Möglichkeit wäre also, den mittleren Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte um einen Betriebsleiteraufschlag zu korrigieren. Gründe für einen solchen Aufschlag sind u.a. die Übernahme von Verantwortung und Risiko sowie eine höhere Arbeitslast der Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen. Allerdings ist auch hier aufgrund der kleinen Anzahl an Betrieben die Repräsentativität begrenzt.

4.4.2 Ausgaben der Familienarbeitskräfte

Die Verwendung eines von Arbeitnehmenden abgeleiteten Lohnansatzes ist insofern problematisch, als dass für Selbstständigerwerbende nicht unbedingt ein möglichst hohes Einkommen, sondern «die langfristige Sicherung und Entwicklung des Unternehmens» im Vordergrund steht (Bundesrat, 2024, S. 74). Alternativ zu einem Lohnansatz werden deshalb aus der ZA-BH-Daten die Ausgaben der Familienarbeitskräfte geschätzt¹⁰. Zu den Ausgaben gehören insbesondere die privaten Sozialversicherungsbeiträge, die privaten Kostenanteile am Personal- und Betriebsaufwand, der übrige Privatverbrauch sowie Einkommenssteuern, die jedoch in den Daten der ZA-BH nicht bekannt sind.

¹⁰ Jeanneaux und Velay (2021) untersuchen die Kapitalbildung von französischen Landwirtschaftsbetrieben und betrachten dabei Investitionen sowie Privatentnahmen des Betriebsleiters als Entschädigung für seine Arbeit.

Der in der Finanzbuchhaltung erfasste übrige Privatverbrauch der landwirtschaftlichen Haushalte sind für die Einzelunternehmen (ca. 93% der Betriebe) bekannt und können auf eine Verbrauchereinheit (VbE) umgerechnet werden (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 10: Mittlerer übriger Privatverbrauch pro Haushalt und Verbrauchereinheit (VbE) in Fr. nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Übriger Privatverbrauch in Fr. pro Haushalt	59'500	50'200	45'000	52'600
/ Anzahl Verbrauchereinheiten	2.8	2.7	2.7	2.8
= Übriger Privatverbrauch in Fr. pro Verbrauchereinheit	21'400	18'400	16'400	19'000
Anzahl Betriebe	724	566	452	1'743

Anmerkung: Privatverbrauch auf 100 gerundet.

Quelle: Betriebe der ZA-BH (ohne Betriebsgemeinschaften). Stichprobe Einkommenssituation.

Zu den regelmässigen Ausgaben des Haushalts zählen auch Einkommens- und Vermögenssteuern. Da der Verschuldungsgrad der landwirtschaftlichen Betriebe der ZA-BH im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 bei 102% lag, wird davon ausgegangen, dass die Vermögenssteuern für das Ertragswertniveau vernachlässigbar sind. Die Einkommenssteuern werden auf der Grundlage des Haushaltseinkommens geschätzt, das aus dem landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Einkommen besteht. Dabei enthält das landwirtschaftliche Einkommen auch den Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung.

Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Einkommenssteuersätze auf der Grundlage der Daten des Steuerrechners der Eidgenössischen Steuerverwaltung (<https://swisstaxcalculator.estv.admin.ch>). Da die Einkommenssteuersätze über verschiedene Einkommensklassen hinweg nur für Bruttolöhne verfügbar sind, wird zur Berechnung des Steuersatzes das Haushaltseinkommen dargestellt. Dabei werden nur die Einzelunternehmen berücksichtigt, da nur für sie das Haushaltseinkommen bekannt ist.

Tabelle 11: Haushaltseinkommen, mittlerer Einkommenssteuersatz für das Jahr 2019 auf das mittlere Haushaltseinkommen und Einkommenssteuer auf den landwirtschaftlichen Teil des Haushaltseinkommens in Fr. pro Betrieb nach Region

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Haushaltseinkommen	123'900	101'200	86'700	106'500
Einkommenssteuersatz	10.2%	8.2%	7.1%	9.4%
Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Haushaltseinkommen	72%	65%	66%	68%
Einkommenssteuern auf den landwirtschaftlichen Anteil des Haushaltseinkommens	9'100	5'400	4'000	6'900

Anmerkungen: Annahmen für die Berechnung der Steuerbelastung: verheiratet, 2 Einkommen (50/50), 1 Kind, Religion: römisch-katholisch (mittlere Einkommenssteuer aller Schweizer Gemeinden aus dem Jahr 2019). Absolute Zahlen auf 100 gerundet. Die Einkommenssteuern auf den landwirtschaftlichen Anteil des Haushaltseinkommens entsprechen dem Haushaltseinkommen multipliziert mit dem Einkommenssteuersatz und dem Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Haushaltseinkommen.

Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation (ohne Betriebsgemeinschaften) und Steuerrechner der Eidgenössischen Steuerverwaltung (<https://swisstaxcalculator.estv.admin.ch>)

Wenn alle Ausgaben zusammengezählt werden, liegen diese pro Familienarbeitskraft je nach Region zwischen ca. 29'000 und 47'000 Franken pro Jahr (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 12: Sozialversicherungsbeiträge, private Kostenanteile am Betriebs- und Personalaufwand, übriger Privatverbrauch und Einkommenssteuern der Familienarbeitskräfte in Fr. pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Private Kostenanteile am Personal- und Betriebsaufwand	3'900	3'700	3'300	3'700
+ Private Sozialversicherungsbeiträge	19'500	12'900	9'500	14'600
+ Übriger Privatverbrauch pro Verbrauchereinheit * FJAE	27'200	23'700	22'700	25'000
+ Einkommenssteuern auf das landwirtschaftliche Einkommen	9'100	5'400	4'000	6'900
= geschätzte private Ausgaben aller FJAE	59'700	45'700	39'500	50'200

Anmerkungen: FJAE: Familienjahresarbeitseinheit (entspricht einer normierten Familienarbeitskraft); Sozialversicherungsbeiträge: 50% AHV, IV, EO, 40% BVG / Säule 2b und private Vorsorge (Säule 3a). Alle Zahlen (ausser Familienarbeitskräfte) auf 100 gerundet.
Quelle: Betriebe der ZA-BH (ohne Betriebsgemeinschaften), Stichprobe Einkommenssituation

Die folgende Tabelle zeigt die verschiedenen Ansätze für die Entschädigung der Familienarbeitskräfte pro Familienarbeitskraft im Vergleich.

Tabelle 13: Entschädigung der Familienarbeitskräfte je nach Ansatz in Fr. pro Jahr und Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Entschädigung basierend auf dem Lohnansatz für Familienarbeitskräfte (FAK)	78'000	60'500	63'500	68'500
Entschädigung basierend auf dem Lohnansatz für familienfremde Arbeitskräfte (FrAK)	60'400	52'700	55'900	58'900
Entschädigung basierend auf den Privatausgaben pro Familienarbeitskraft	59'700	45'700	39'500	50'200

Anmerkung: die Entschädigung basierend auf dem Lohnansatz wurde berechnet anhand der Anzahl Normalarbeitstage der Familienarbeitskräfte multipliziert mit dem jeweiligen Lohnansatz pro Normalarbeitstag. Beträge auf 100 gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH (ohne Betriebsgemeinschaften), Stichprobe Einkommenssituation

4.4.3 Einfluss der Entschädigung auf die Netto-Ertragsgrösse

Die folgenden Abbildungen zeigen die Zahlungsmittelüberschüsse bei den Eigentümern (Flow-to-Equity, FTE) des mittleren Betriebs nach Region und nach Betriebstyp im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 je nach Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte: einmal basierend auf dem Lohnansatz familieneigener Arbeitskräfte (FAK), auf dem Lohnansatz familienfremder Arbeitskräfte (FrAK) und den mittleren geschätzten Ausgaben der Familienarbeitskräfte (siehe Tabelle 13). Es werden die FTE gezeigt, da der FCF negative Zahlungsmittelüberschüsse bei den Eigentümern (Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern) verdecken könnte. Der FTE wurde folgendermassen berechnet:

Mittelfluss Landwirtschaft korrigiert für Ertragswertberechnung nach Abzug des liquiditätswirksamen Aufwands / Ertrags der Wohngebäude und der Abschreibungen

- Schuldzinsen
- Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte

= Flow to Equity (FTE)

(18)

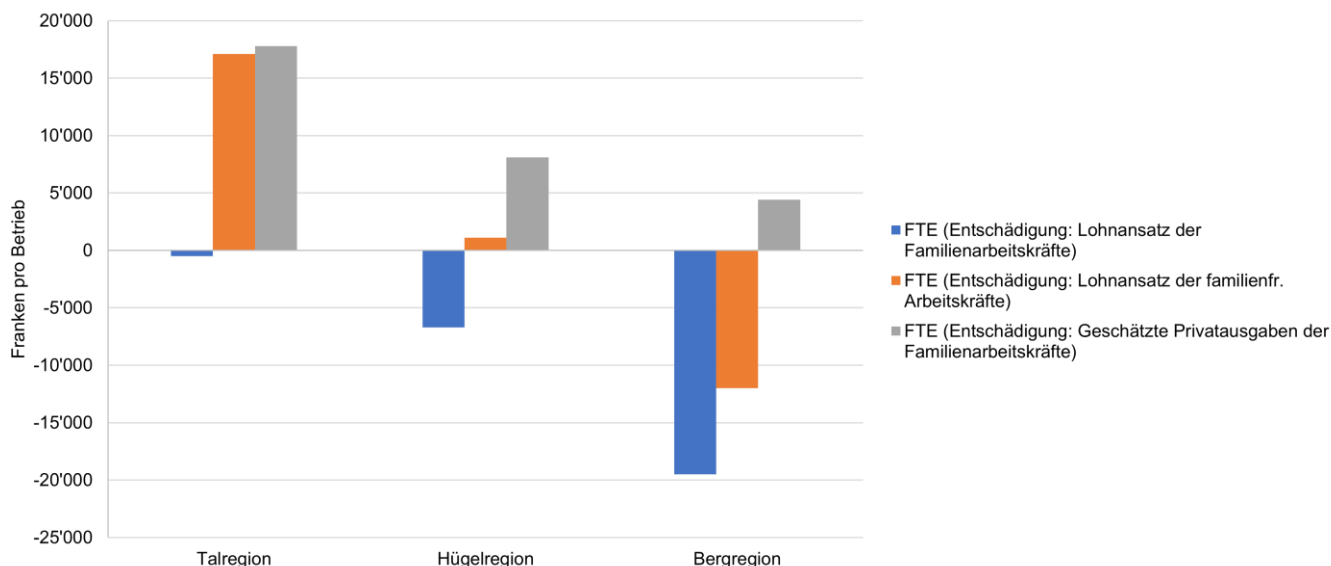


Abbildung 12: Mittlerer Flow-to-Equity (FTE) bei verschiedenen Entschädigungen der familieneigenen Arbeitskräfte in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Sowohl in der Hügel- als auch in der Bergregion führen an den Lohnansatzen orientierte Entschädigungen der familieneigenen Arbeitskräfte im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 zu nahe bei 0 oder deutlich negativen Zahlungsmittelüberschüssen bei den Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern. Die Verwendung der geschätzten Privatausgaben der Familienarbeitskräfte führt in allen Regionen zu positiven Zahlungsmittelüberschüssen. Bei den Betriebstypen gibt es grossen Unterschiede; während die Betriebstypen «Ackerbau» und «Spezialkulturen» im Mittel deutlich positive Ergebnisse unabhängig von der gewählten Entschädigung der Familienarbeitskräfte erzielen, hängt es bei den restlichen Betriebstypen von der gewählten Entschädigung ab. Bei einigen Betriebstypen werden die

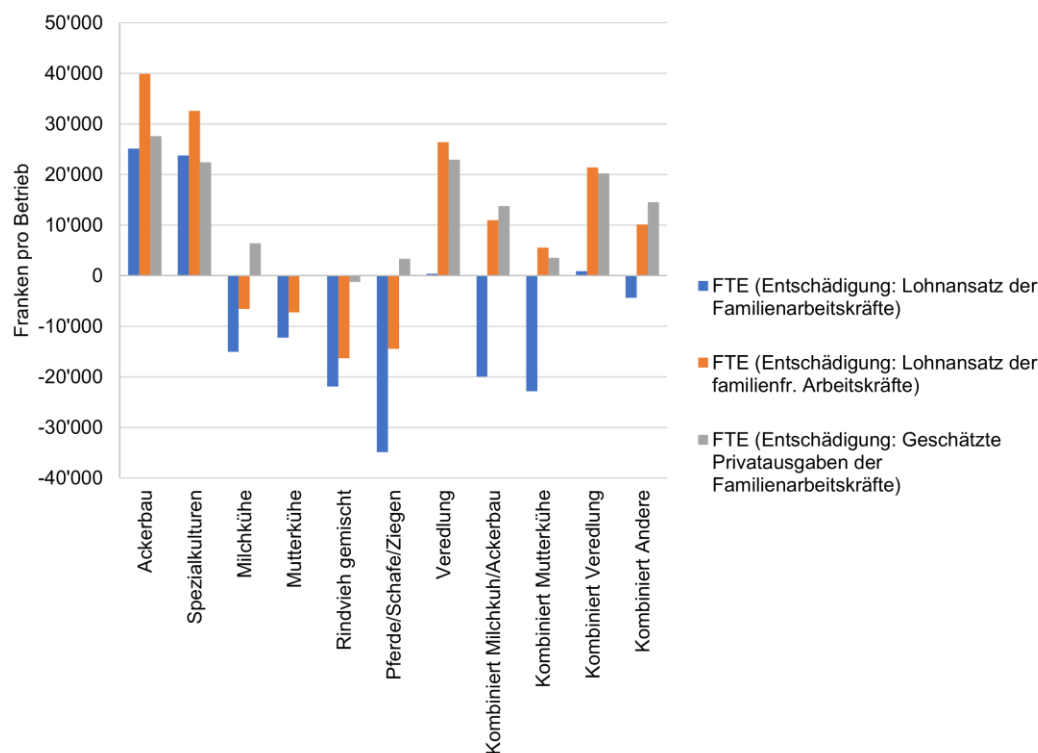


Abbildung 13: Mittlerer Flow-to-Equity (FTE) bei verschiedenen Entschädigungen der familieneigenen Arbeitskräfte in Schweizer Franken pro Betrieb nach Betriebstyp, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

geschätzten Privatausgaben der Familienarbeitskräfte nur knapp oder nicht gedeckt (Betriebstypen Mutterkühe, und Rindvieh gemischt).

4.4.4 Korrekturfaktor

Da die Verwendung von Lohnansätzen für die Familienarbeitskräfte teilweise zu negativen Ertragswerten führt, wurde in der zweiten Begleitgruppensitzung empfohlen, die Nettorentabilität als möglichen Korrekturfaktor für den Lohnansatz zu prüfen. Die Nettorentabilität ähnelt dem Ansatz des Ist- versus Soll-Betriebseinkommens bei Hofer (1981), das in der aktuellen Methode zur Korrektur der Landgutsrente verwendet wird, mit dem Unterschied, dass sie sich nicht auf das Betriebseinkommen, sondern auf das ordentliche Ergebnis (Erfolg aus Landwirtschaft) bezieht. Zudem wird bei Blanck und Bahrs ein separater Opportunitätskostenansatz für den Boden verwendet, so dass die Nettorentabilität folgendermassen definiert ist (Blanck und Bahrs, 2010, S. 2):

$$\text{Nettorentabilität} = \frac{\text{Ordentliches Ergebnis}}{\text{Zinsansatz für Eigenkapital (ohne Boden)} + \text{Lohnansatz} + \text{Zinsansatz für Boden}} \quad (19)$$

Eine Nettorentabilität von 100% entspricht einer marktgerechten Entlohnung der eigenen Produktionsfaktoren; eine Nettorentabilität von über 100% bedeutet, dass der Betrieb einen ökonomischen Gewinn und von unter 100%, dass der Betrieb einen ökonomischen Verlust macht.

Zur Berechnung der Nettorentabilität müssen die Opportunitätskosten für die eigenen, nicht entlohnten Produktionsfaktoren (familieneigene Arbeitskräfte und Eigenkapital) festgelegt werden. Die Nettorentabilität hängt (ähnlich wie der aktuell eingesetzte Korrekturfaktor bei der Berechnung des Ertragswertniveaus) also davon ab, wie diese Opportunitätskosten bestimmt werden.

Die folgenden zwei Abbildungen zeigen Korrekturfaktoren (Ist-/Soll-FTE), die folgendermassen berechnet wurden: Ist-Grösse: Flow-to-Equity vor Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte; Soll-Grösse: Flow-to-Equity nach Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte und einer kalkulatorischen Entschädigung des Buchwerts des Eigenkapitals in der Höhe von 4,9%, zusammengesetzt aus einem Basiszinssatz plus einem Risikozuschlag (Ableitung in Kapitel 6.1). Die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte basiert einmal auf dem Lohnansatz familieneigener Arbeitskräfte, familienfremder Arbeitskräfte und den mittleren Privatausgaben pro Familienjahresarbeitseinheit.

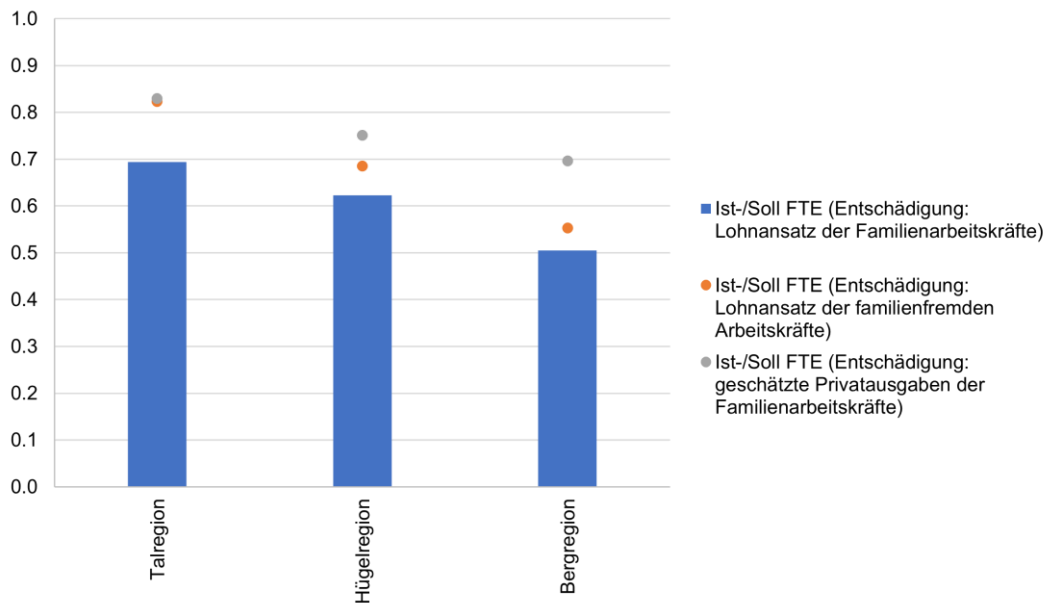


Abbildung 14: Verhältnis des Ist- zum Soll-Flow-to-Equity (FTE) je nach Entschädigungsansatz der Familienarbeitskräfte nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

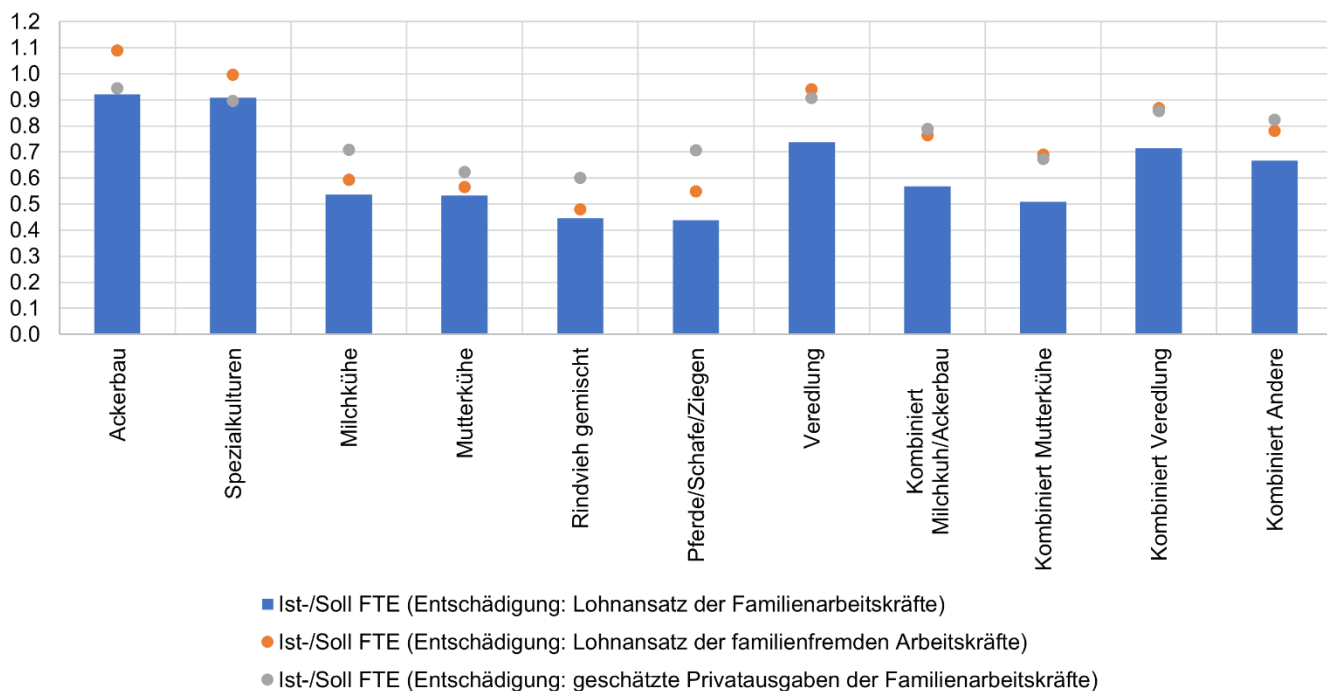


Abbildung 15: Verhältnis des Ist- zum Soll-Flow-to-Equity (FTE) je nach Entschädigungsansatz der Familienarbeitskräfte nach Betriebstyp, Fünfjahresmittel 2018-2022. FAK: Familienarbeitskräfte, FrAK: Familienfremde Arbeitskräfte. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Je höher die angenommenen Opportunitätskosten der betriebseigenen Produktionsfaktoren, desto kleiner der Korrekturfaktor und die letztendlich berechnete korrigierte Ertragsgrösse, wie in den folgenden zwei Abbildungen zu sehen ist. Diese stellen die mittleren Zahlungsmittelüberschüsse ohne und mit Korrektur durch die oben gezeigten Korrekturfaktoren dar.

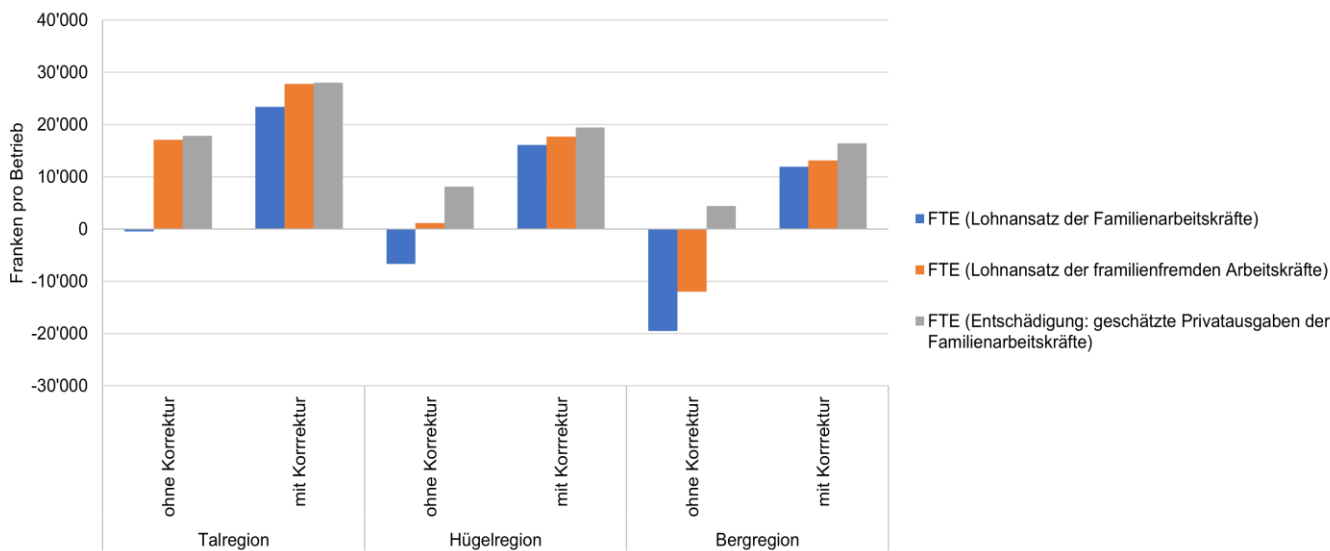


Abbildung 16: Mittlerer Flow-to-Equity mit und ohne Korrekturfaktor in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

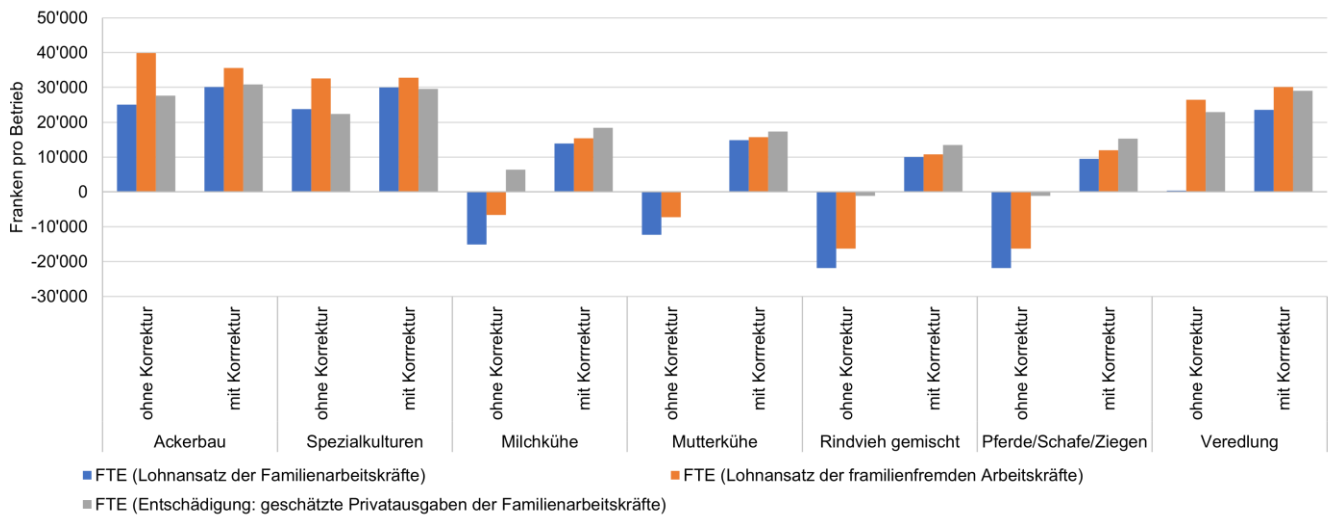


Abbildung 17: Mittlerer Flow-to-Equit (FTE) mit und ohne Korrekturfaktor in Schweizer Franken pro Betrieb nach ausgewählten Betriebstypen, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

4.4.5 Zwischenfazit Entschädigung der Familienarbeitskräfte

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der mittleren Ertragsgrösse (FCF) in Franken seit 2016 je nach Entschädigung der Familienarbeitskräfte einmal pro Betrieb und einmal pro Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche.

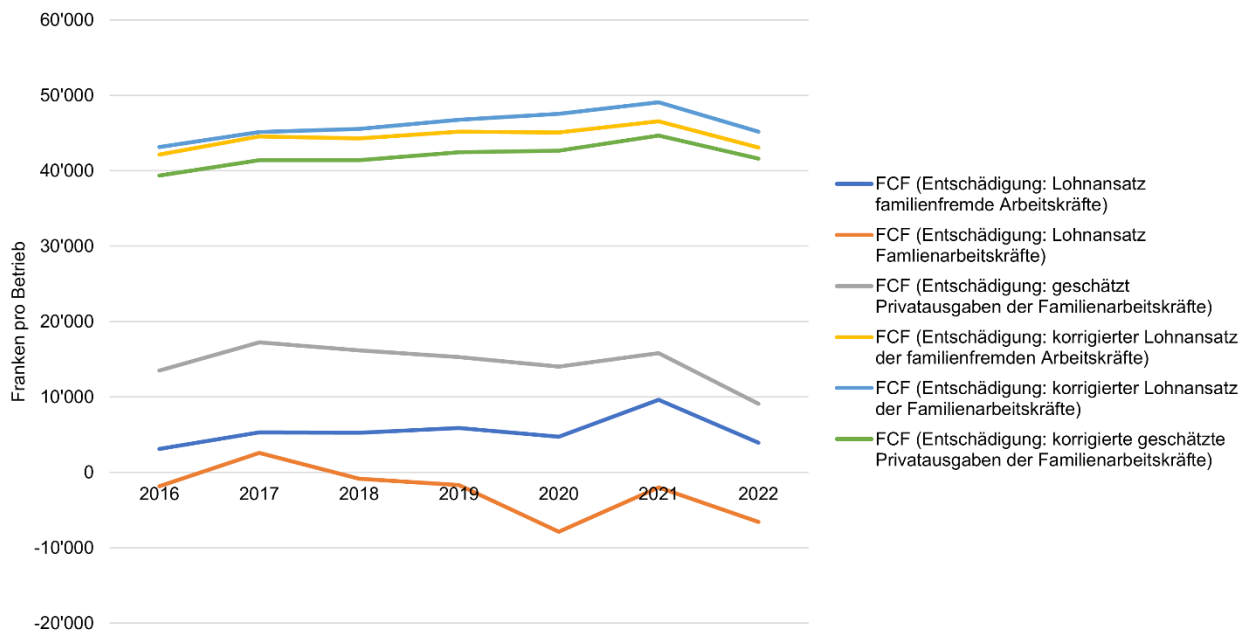


Abbildung 18: FCF pro Betrieb bei verschiedenen Entschädigungen der Familienarbeitskräfte 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

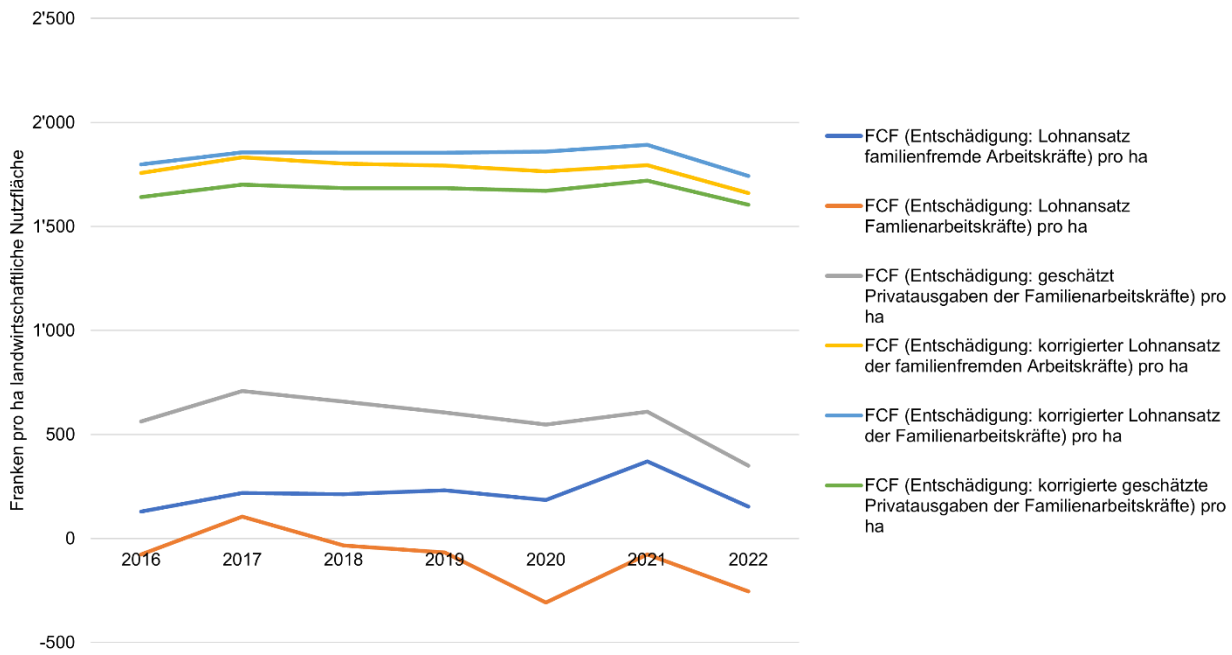


Abbildung 19: FCF pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche bei verschiedenen Entschädigungen der Familienarbeitskräfte 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Auch wenn die Abbildungen Schweizer Mittelwerte darstellen, sind doch die grundlegenden Unterschiede zwischen den Ertragsgrößen je nach Entschädigungsansatz der Familienarbeitskräfte erkennbar:

- Ein auf dem Lohn von Familienarbeitskräften basierender Lohnansatz führt tendenziell zu negativen Ertragswerten.
- Die Unterschiede zwischen den Ertragsgrößen bei den korrigierten Entschädigungen der Familienarbeitskräfte sind deutlich geringer als bei den nicht korrigierten Entschädigungen.
- Die jährliche Schwankung ist bei den Ertragsgrößen mit korrigierten Entschädigungen geringer als bei den nicht korrigierten Entschädigungen.
- Die korrigierten Ertragsgrösse pro Betrieb stiegen in den letzten Jahren tendenziell an, was auf den Zinsanspruch des Eigenkapitals zurückzuführen ist: da der mittlere Buchwert des Eigenkapitals steigt, steigt auch dessen Zinsanspruch (selbst bei konstantem Zinssatz) und damit die Ertragsgrösse. Dies ist methodisch gesehen ein Schwachpunkt des Korrekturfaktors, da dort wieder auf eine Verzinsung der Buchwerte zurückgegriffen wird.

Die folgende Tabelle fasst die Vor- und Nachteile der vorgestellten Varianten zur Festlegung der Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte zusammen.

Tabelle 14: Vor- und Nachteile verschiedener Entschädigungsansätze der Familienarbeitskräfte

Varianten für die Entschädigung der Familienarbeitskräfte	Vorteile	Nachteile
Variante 1: ausgabenorientiert	<ul style="list-style-type: none"> • Effektive Mittelabflüsse • Konsistenz mit der Mittelflussrechnung 	<ul style="list-style-type: none"> • Privatausgaben werden auch durch das ausserlandwirtschaftliche Einkommen beeinflusst und hängen von der Anzahl Verbrauchereinheiten im Haushalt ab • Opportunitätskosten der Arbeit bleiben unberücksichtigt • Negative Ertragsgrössen sind möglich, was (zumindest langfristig) dem Fortführungsprinzip widerspricht
Variante 2: opportunitätskostenorientiert (Lohnansatz)	<ul style="list-style-type: none"> • Entspricht der Unternehmensbewertungstheorie und -praxis 	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keinen unumstrittenen Lohnansatz für Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter von Landwirtschaftsbetrieben • Die Anzahl Beobachtungen ist je nach gewähltem Lohnansatz eher klein. • Negative Ertragsgrössen sind wahrscheinlich, was (zumindest langfristig) dem Fortführungsprinzip widerspricht
Variante 3: Korrekturfaktor	<ul style="list-style-type: none"> • Keine negativen Ertragswerte möglich • Geringere Schwankung der Ertragsgrösse 	<ul style="list-style-type: none"> • Theoretische Grösse, die weder der Mittelflussrechnung noch den effektiven Opportunitätskosten entspricht • Methodisch inkonsequent, da eine Buchwertverzinsung des Eigenkapitals angenommen wird.

Da die mittleren Privatausgaben der Familienarbeitskräfte deren effektiven Kosten am besten widerspiegeln, werden diese im Folgenden zur Ermittlung der Zahlungsmittelüberschüsse verwendet (auf diese Variante einigte man sich auch in der letzten Begleitgruppensitzung).

4.5 Pachtzinsen

In der ersten Begleitgruppensitzung wurde die Frage diskutiert, ob Pachtzinsen vollständig ertragswertmindernd berücksichtigt werden sollten oder nicht, wie dies beispielsweise im traditionellen Reinertragsverfahren, das von einem schulden- und pachtfreien Betrieb ausgeht, der Fall ist. Da aber der Pachtlandanteil der Betriebe mit ca. 44% an der landwirtschaftlichen Nutzfläche relativ hoch ist (BFS, 2020), ist das traditionelle Reinertragsverfahren unpassend (siehe dazu auch Leidwein, 2019, S.74-75 oder Bahrs, 2024). Dieser Meinung waren auch die Begleitgruppenmitglieder. Pachtzinsen werden also vollständig ertragsmindernd im Ertragswertniveau berücksichtigt.

Verschiedene Varianten gibt es jedoch hinsichtlich der Dauer der Berücksichtigung von Pachtzinsen. Jeanneaux et al (2022) gehen z.B. von der Dauer des Pachtvertrags aus (9 Jahre), um französische Betriebe zu bewerten. Allerdings nehmen sie für ihre Berechnungen an, dass die Betriebe das Land vollständig pachten (S. 6). Für das Schweizer Ertragswertniveau wird davon ausgegangen, dass Pachtzinsen einen festen Bestandteil des Aufwands des mittleren Betriebs darstellen und zukünftig darstellen werden¹¹.

¹¹ Leidwein (2019, S. 75) schlägt diesbezüglich vor, einen hohen Pachtlandanteil und das Risiko des Pachtflächenverlusts bei der Bewertung gegebenenfalls mit einem Zuschlag zum Zinssatz zu berücksichtigen.

5 Betriebsleiterwohnung

5.1 Varianten

Die folgenden Varianten wurden für die Bewertung der Betriebsleiterwohnung vorgeschlagen und in den Begleitgruppensitzungen besprochen:

- Variante 1: Gemeinsame Bewertung von Betrieb und Betriebsleiterwohnung als eine wirtschaftliche Einheit: Die Kosten der Wohnung werden ertragswertmindernd berücksichtigt, der Eigenmietwert bleibt als Ertrag unberücksichtigt bzw. wird herauskorrigiert. Dies würde bedeuten, dass die Wohnung nur einen Kostenfaktor für den Betrieb darstellt.
- Variante 2: Bewertung der Betriebsleiterwohnung zu den eingesparten Mietkosten (potenzielle Marktmiete abzüglich der für die Wohnung anfallenden Kosten). Die potenzielle Marktmiete kann anhand eines Marktanpassungsfaktors ermittelt werden (siehe dazu auch Abschnitt 6). Die Bewertung zu den eingesparten Mietkosten stellt den Nutzwert der Wohnung für die Betriebsleiterfamilie dar.
- Variante 3: Separate Bewertung der Betriebsleiterwohnung zu kalkulierten potenziellen Mietkosten in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens des Betriebs: Die potenzielle Marktmiete wird auf z.B. 1/3 des mittleren Haushaltseinkommens begrenzt.
- Variante 4: Substanzbewertung der Betriebsleiterwohnung, d.h. Bewertung der Wohnung zu Wiederherstellungskosten abzüglich Altersentwertung.

Tabelle 15 fasst die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten der Bewertung der Betriebsleiterwohnung zusammen, die mit der Begleitgruppe besprochen wurden.

Tabelle 15: Vor- und Nachteile der Varianten zur Bewertung der Betriebsleiterwohnung

Varianten zur Bewertung der Betriebsleiterwohnung	Vorteile	Nachteile
Gemeinsame Bewertung des Betriebs und der Betriebsleiterwohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine separate Bewertung der Wohnung notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Benachteiligung der Miterben • Ertragspotential z.B. bei Fremdvermietung würde nicht berücksichtigt • Eine gemeinsame Bewertung unterstellt, dass die Betriebsleiterwohnung immer zonenkonform bzw. für den Betrieb unentbehrlich ist. • Grössere Wohnungen führen zu tieferen Ertragswerten: grössere Wohnungen haben höhere Unterhaltskosten und führen somit zu tieferen Ertragswerten. Dies ist nicht nur gegenüber den Miterben, sondern auch gegenüber anderen Betrieben mit kleineren Wohnungen ungerecht.
Separate Bewertung auf der Grundlage der eingesparten Marktmiete	<ul style="list-style-type: none"> • Mehr Gerechtigkeit gegenüber den Miterben • Im Ausland zur Bewertung von landwirtschaftlichem Wohnraum eingesetzt (Reinertragsverfahren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Höhere Belastung des Betriebs / der Familie aufgrund eines höheren Mietwerts
Separate Bewertung auf der Grundlage einer kalkulatorischen Miete	<ul style="list-style-type: none"> • Kompromiss zwischen marktorientierter Bewertung und Berücksichtigung des Einkommenspotenzials des Betriebs 	<ul style="list-style-type: none"> • Kalkulatorische Miete als Sonderfall Landwirtschaft • Kompliziertere Berechnung und Aktualisierung als einfache potenzielle Marktmiete
Substanzbewertung		<ul style="list-style-type: none"> • Inkonsistenz zum Ertragswertverfahren und dem BGG, wo betriebsnotwendiger Wohnraum zum Ertragswert zu bewerten ist. • In der Schweiz wenig verbreitet, könnte zu Bewertungsunsicherheiten und höheren Transaktionskosten führen.

Die Variante «separate Bewertung auf der Grundlage der eingesparten Marktmiete» stellte sich während der 2. Begleitgruppensitzung als die präferierte Variante heraus, da diese einerseits die Konsistenz zum Ertragswertverfahren gewährleistet und zudem keine landwirtschaftliche Sonderlösung darstellt.

5.2 Ertrag der Betriebsleiterwohnung

Die Ertragsgrösse der Betriebsleiterwohnung kann Folgendermassen von der eingesparten Marktmiete abgeleitet werden:

$$\begin{aligned}
 & \text{Potenzielle Mietzinseinnahmen} \\
 & - \text{Unterhaltskosten} \\
 & - \text{Versicherungsprämien} \\
 & - \text{Substanzerhaltende Investitionen} \\
 = & \text{Eingesparte Marktmiete} \qquad \qquad \qquad (20)
 \end{aligned}$$

5.2.1 Potenzielle Mietzinseinnahmen

Für die Einschätzung der potenziellen Mieteinnahmen liegen für einen Teil der Betriebe der Stichprobe Betriebsführung die folgenden Merkmale vor: die realisierten Mietzinseinnahmen für vermietete Wohnungen; der Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung sowie der Anteil der Raumeinheiten der Betriebsleiterwohnung und vermieteter Wohnungen (siehe auch Tabelle 3).

Unter der Annahme, dass die Betriebsleiterwohnung und die vermieteten Wohnungen im Mittel einen ähnlichen Ausbaustandard haben, kann die potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung anhand des Unterschieds zwischen den Mietzinseinnahmen aus vermieteten Wohnungen der Betriebe und des steuerlichen Eigenmietwerts, der zur steuerlichen Bewertung für die Einkommenssteuer verwendet und im Erfolg aus Landwirtschaft als Ertrag erfasst wird, abgeleitet werden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{\text{Mietzinseinnahmen pro vermieteter Raumeinheit}}{\text{Eigenmietwert pro Raumeinheit der Betriebsleiterwohnung}} \qquad (21)$$

Dafür werden aus der Stichprobe Betriebsführung jene Betriebe ausgewertet, die Wohnraum vermieten und deren Mietzinseinnahmen und Eigenmietwert positiv sind (Betriebe mit einem Marktanpassungsfaktor von über 20 wurden ausgeschlossen). Der als Median berechnete Marktanpassungsfaktor liegt zwischen 2.3 und 2.1 je nach Region (2.3 im Schweizer Mittel)¹².

Tabelle 16: Marktanpassungsfaktor für die Betriebsleiterwohnung (Median) nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Marktanpassungsfaktor (Median)	2.3	2.6	2.1	2.3
Anzahl Betriebe	159	192	158	509

Anmerkung: Es wurden nur Betriebe ausgewertet, die Wohnungen vermieten und einen positiven Eigenmietwert ausweisen. Betriebe mit einem Marktanpassungsfaktor von über 20 wurden ausgeschlossen. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Betriebsführung

Alternativ kann die potenzielle Marktmiete direkt anhand der mittleren erzielten Marktmieten berechnet werden (wiederum unter der Annahme, dass der Ausbaustandard der vermieteten Wohnungen und der Betriebsleiterwohnung im Mittel vergleichbar ist):

$$\text{Erzielbare Marktmiete für die Betriebsleiterwohnung} = \text{Mietzinseinnahmen pro vermieteter Raumeinheit} * \text{Raumeinheiten der Betriebsleiterwohnung} \qquad (22)$$

¹² Da der Median ist weniger stark von Ausreissern beeinflusst als der Mittelwert und wird deshalb hier verwendet.

Bei diesem Ansatz entsteht kein Zirkelbezug zwischen dem Eigenmietwert, der auf der Grundlage der Schätzungsanleitung ermittelt wird, und der erzielbaren Marktmiete, so dass er für die Berechnung des Wertniveaus vorzuziehen ist. Die Ergebnisse nach Region sind in der folgenden Tabelle zu sehen.

Tabelle 17: Jährlicher Mietzins pro vermieteter Raumeinheit (Median) in Franken nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Mietzins pro Raumeinheit in Franken (Median)	3'300	3'500	2'800	3'200
Anzahl Betriebe	173	206	168	548

Anmerkung: Es wurden nur Betriebe ausgewertet, die Wohnungen vermieten. Mietzins auf 100 gerundet.
Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Betriebsführung

Tabelle 18 zeigt die potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung einmal anhand des Marktanpassungsfaktors und einmal anhand von den Mietzinsen pro Raumeinheit geschätzt.

Tabelle 18: Potenzielle jährliche Marktmiete der Betriebsleiterwohnung in Fr. nach Region geschätzt anhand eines Korrekturfaktors auf den Eigenmietwert und anhand potenzieller Mietzinseinnahmen, Fünfjahresmittel, 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung in Fr.	9'300	9'100	8'700	9'100
* Korrekturfaktor Marktmiete	2.3	2.6	2.1	2.3
= Potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung in Fr.	21'400	23'700	18'300	20'900
Mietzins pro Raumeinheit (RE) in Fr.	3'300	3'500	2'800	3'200
* Raumeinheiten der Betriebsleiterwohnung	6.0	5.8	5.6	5.8
= Potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung in Fr.	19'800	20'200	15'700	18'600

Anmerkung: Mieten auf 100 gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Die jährliche potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung liegt je nach Ansatz im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 bei ca. 16 bis 24 Tausend Franken pro Jahr je nach Region. In der Hügelregion liegt die mittlere potenzielle Marktmiete unabhängig vom Ansatz etwas höher als in der Talregion. Die Gründe dafür könnten bessere Wohnlagen und / oder besser ausgestatteten Wohnungen in der Hügelregion sein.

5.2.2 Eingesparte Marktmiete

Um die eingesparte Marktmiete zu berechnen, müssen die Kosten der Wohnung (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien) und Rückstellungen für Investitionen von der potenziellen Marktmiete abgezogen werden. Die Rückstellungen für Investitionen sind unbekannt, als Approximation werden die Abschreibungen verwendet. Die Aufteilung der Kosten ist anhand der Stichprobe Betriebsführung möglich.

Tabelle 19: Potenzielle eingesparte jährliche Marktmiete in Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Potenzielle Marktmiete der Betriebsleiterwohnung	19'800	20'300	15'700	18'600
- Unterhaltskosten*	5'400	3'900	2'800	4'200
- Versicherungsprämien*	600	600	600	600
- Abschreibungen*	3'600	3'200	2'600	3'200
= Eingesparte Marktmiete	10'200	12'500	9'700	10'600

*bezogen auf die Betriebsleiterwohnung. Zahlen auf 100 gerundet. Quelle: Daten der ZA-BH, Betriebe der Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Die durch die Betriebsleiterwohnung eingesparte Marktmiete liegt im Mittel aller Betriebe je nach Region zwischen 10 und 12 Tausend Franken pro Jahr.

6 Kapitalkosten

Der Kapitalkostensatz wird zur Diskontierung der zukünftigen erwarteten Erträge auf den Bewertungsstichtag eingesetzt und spiegelt die geforderte Rendite der Kapitalgeber wider (Ihlaue und Duscha, 2019, S. 83). Beim Brutto-Ansatz werden die Kosten der Finanzierung durch Fremd- und Eigenkapital im gewichteten Kapitalkostensatz folgendermassen abgebildet:

$$WACC = r_v * \frac{EK}{GK} + r_{FK} * \frac{FK}{GK} * (1 - s) \quad (23)$$

wobei r_v die Eigenkapitalkosten des verschuldeten Unternehmens, EK den Marktwert des Eigenkapitals, GK den Marktwert des Gesamtkapitals, r_{FK} die Fremdkapitalkosten des Unternehmens, FK den Marktwert des Fremdkapitals und s den Unternehmenssteuersatz darstellen. Bei der Bewertung von Einzelunternehmen, wie es auch landwirtschaftliche Betriebe grösstenteils sind, treten an die Stelle der Unternehmenssteuern die persönlichen Steuern (Hüttche und Schmid, 2021).

6.1 Eigenkapitalkosten

Die Eigenkapitalkosten von nicht börsenkotierten Unternehmen sind nicht direkt beobachtbar, weshalb sie meist mit Hilfe des Capital Asset Pricing Model (CAPM) von einer Vergleichsgruppe abgeleitet werden. Dabei dient der Basiszinssatz als Grundlage, der um eine Risikoprämie ergänzt wird. Die Risikoprämie stellt die geforderte zusätzliche Rendite für die Übernahme unternehmerischen Risikos, welches mit unsicheren zukünftigen Erträgen einhergeht, dar.

6.1.1 Basiszinssatz

Als Basis zur Bestimmung der Eigenkapitalkosten dient der «risikofreie Zinssatz», der üblicherweise von «sicheren» Staatsanleihen abgeleitet wird, in der Schweiz also von den Renditen Schweizerischer Bundesobligationen. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Kassazinssätze (Renditen von Nullcoupon-Anleihen) eidgenössischer Obligationen mit verschiedenen Laufzeiten in den letzten Jahrzehnten¹³.

¹³ Der Zinssatz für die Berechnung des Ertragswertniveaus wurde bisher immer aus einer längeren Periode abgeleitet (zuletzt 25 Jahre Vergangenheit und 10-fache Gewichtung des aktuellsten Jahres mit dem Ergebnis von 1.95%; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018).

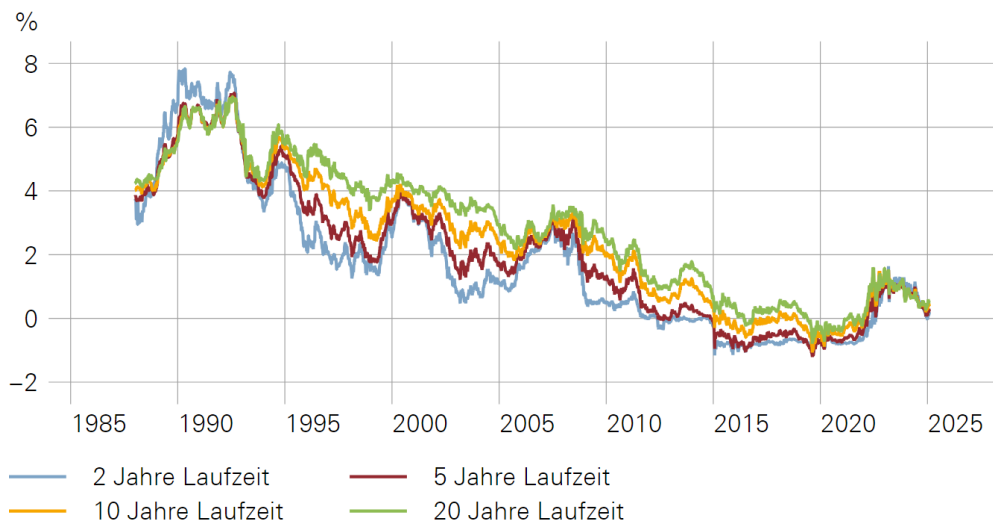


Abbildung 20: Kassazinssätze von Eidgenössischen Obligationen für ausgewählte Laufzeiten. Quelle: SNB, Datenstand: 31.01.2025

Da im Falle der Ertragsbewertung im Rahmen des BGG von einer langfristigen Fortführung der Landwirtschaftsbetriebe ausgegangen werden muss, sollte der Basiszinssatz von Kassazinssätzen mit einer möglichst langen Laufzeit, also 10 oder 20 Jahre, abgeleitet werden¹⁴.

Die folgende Tabelle zeigt die mittleren jährlichen Kassazinssätze Eidgenössischer Obligationen mit einer Laufzeit von 10 und 20 Jahren seit 2015 sowie Mittelwerte der letzten fünf, zehn und zwanzig Jahren.

Tabelle 20: Kassazinssätze Eidgenössischer Obligationen mit 10 und 20 Jahren Laufzeit, Mittelwerte verschiedener Perioden (letzte 1, 5, 10 und 20 Jahre) in Prozent

Laufzeit	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre
Mittelwert	1 Jahr	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
2015	-0.06	0.45	0.75	1.20	1.60	1.97	2.40	2.94
2016	-0.35	0.05	0.38	0.84	1.31	1.71	2.17	2.69
2017	-0.08	0.25	0.24	0.68	1.01	1.43	1.98	2.47
2018	0.04	0.42	0.06	0.49	0.72	1.15	1.83	2.29
2019	-0.47	-0.13	-0.18	0.21	0.45	0.87	1.65	2.09
2020	-0.50	-0.35	-0.27	0.05	0.24	0.63	1.43	1.86
2021	-0.26	-0.06	-0.25	0.03	0.07	0.43	1.25	1.66
2022	0.78	0.88	-0.08	0.15	0.08	0.42	1.13	1.51
2023	1.05	1.07	0.12	0.28	0.09	0.38	1.05	1.39
2024	0.73	0.71	0.36	0.45	0.09	0.33	0.95	1.26

Quelle: SNB

Für die jährlich publizierte landwirtschaftliche Einkommensstatistik der ZA-BH wird der Kassazinssatz von 10-jährigen Bundesobligationen verwendet, um die Opportunitätskosten des Eigenkapitals abzubilden (Mindestwert: 0). Analog dazu könnte für den Ertragswert der Kassazinssatz für 20-jährige Bundesobligationen mit 0 als Mindestwert verwendet werden.

¹⁴ Der Zinssatz für die Berechnung des Ertragswertniveaus wurde bisher immer aus einer längeren Periode abgeleitet (zuletzt 25 Jahre Vergangenheit und 10-fache Gewichtung des aktuellen Jahres mit dem Ergebnis von 1.95%; Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018).

6.1.2 Risikoprämie nach CAPM

6.1.2.1 Marktportfoliorendite und Marktrisikoprämie

Die Marktrisikoprämie kann aus historischen Renditen oder aus impliziten Marktrenditen abgeleitet werden (Hüttche und Schmid, 2023). Die Ergebnisse hängen von den verwendeten Daten und dem betrachteten Zeitraum sowie der Art der Durchschnittsberechnung ab. Tabelle 21 zeigt durch Pictet (2023) und ValueTrust (2023) berechnete Marktportfoliorenditen für verschiedene Perioden und mit verschiedenen Arten der Mittelwertberechnung (arithmetisch oder geometrisch) sowie zum Vergleich die durch das BLW (2023) ermittelte Marktportfoliorendite.

Tabelle 21: Marktportfoliorenditen für verschiedene Zeiträume nach verschiedenen Quellen

Quelle	Zeitraum, Art der Durchschnittsberechnung	Rendite des Marktportfolios	Verwendete Daten
Pictet	1926-2022, arithmetisch	9.5%	Swiss Performance Index
Pictet	1926-2022, geometrisch	7.7%	Swiss Performance Index
ValueTrust	1997-2022, arithmetisch	6.9%	Swiss Market Index
ValueTrust	1997-2022, geometrisch	5.4%	Swiss Market Index
ValueTrust	Ende 2022, implizit	7.6%	Swiss Market Index
BLW	1999-2022, arithmetisch	7.3%	Swiss Performance Index

Quelle: Pictet (2023), ValueTrust (2023), Bundesamt für Landwirtschaft (2023)

Von der Marktportfoliorendite wird der Basiszinssatz abgezogen, um die Marktrisikoprämie zu berechnen. Die Marktrisikoprämie hängt also nicht nur von der Art der Berechnung der Marktportfoliorendite ab, sondern auch davon, wie der Basiszinssatz festgelegt wird. Tabelle 22 zeigt in verschiedenen Quellen publizierte Marktrisikoprämien für das Jahr 2022.

Tabelle 22: Marktrisikoprämie 2022 nach verschiedenen Quellen

Quelle	Marktrisikoprämie
KPMG (2022)	6.2%
Fernandez et al. (2022)	5.8%
EY (2023)	6.0%
ValueTrust (2023), arithmetisch	5.9%
ValueTrust (2023), geometrisch	4.4%
ValueTrust (implizite MRP)	6.6%
Bundesamt für Energie (2023)	5.1%
BLW (2023)	4.0%

Anmerkung: Bei der aktuellen Berechnung der Marktrisikoprämie werden von der Rendite des Marktportfolios 1.5% Gebühren für die Vermögensverwaltung abgezogen, weshalb die Marktrisikoprämie des BLW tiefer ist (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018, S. 43).

Im Mittel der verschiedenen Quellen scheint eine Marktrisikoprämie von 6% plausibel zu sein. Wenn nur die letzten 25 Jahre betrachtet werden (z.B. ValueTrust), dann liegt die Marktrisikoprämie eher bei 5-5.5%.

6.1.2.2 Beta-Faktor

Schweizerische Landwirtschaftsbetriebe sind grösstenteils Einzelunternehmen, somit fehlen Börsendaten zur Berechnung eines Betas. Ein Beta-Faktor kann jedoch z.B. von Damodarans zur Verfügung gestellten Daten abgeleitet werden. Tabelle 23 zeigt den von Damodaran berechneten Beta-Faktor im Mittel des westeuropäischen und des globalen Datensatzes für den landwirtschaftlichen Sektor¹⁵.

¹⁵ Zum europäischen Datensatz gehören Firmen aus der europäischen Union, dem Vereinigten Königreich, der Schweiz und skandinavischen Ländern, zum globalen Datensatz alle Firmen weltweit. Im Landwirtschaftssektor ist jedoch keine Firma aus der Schweiz vertreten (Damodaran, 2023).

Tabelle 23: Mittlerer Beta-Faktor landwirtschaftlicher Unternehmen nach Damodaran (globaler und westeuropäischer Datensatz, 2016-2022)

Datensatz	Industrie	Anzahl Firmen	Beta-Faktor (β_v)	Steuersatz (s)	FK/EK	Unlevered Beta (β_u)
Global	Landwirtschaft	409	0.87	13%	52%	0.60
Westeuropa	Landwirtschaft	47	0.73	14%	95%	0.41

Anmerkungen: β_v : Beta des verschuldeten Unternehmens; s: Unternehmenssteuersatz; FK: Fremdkapital; EK: Eigenkapital; β_u : Beta des unverschuldeten Unternehmens. $\beta_u = \frac{\beta_v}{1+(1-s)\frac{FK}{EK}}$. Quelle: Damodaran (2023)

β_v ist das Ergebnis der Regressionsanalysen, β_u stellt den um den Verschuldungsgrad korrigierten, «unverschuldeten» Beta-Faktor (Beta «unlevered») dar. Dieser zeigt das theoretische Beta, wenn der Verschuldungsgrad der beobachteten Firmen null wäre. Dieses Beta kann wiederum verwendet werden, um das Beta an die Kapitalstruktur landwirtschaftlicher Betriebe anzupassen, falls diese deutlich von der Kapitalstruktur der beobachteten Unternehmen des Datensatzes abweicht.

6.1.2.3 Eigenkapitalkosten nach CAPM

Zur Ableitung der Eigenkapitalkosten für Schweizer Landwirtschaftsbetriebe mittels CAPM muss der von Damodaran (2023) berechnete Beta-Faktor an die mittlere Kapitalstruktur der Schweizer Landwirtschaftsbetriebe angepasst werden, wobei die Kapitalstruktur zu Marktwerten relevant ist (Ernst et al., 2016). Der Marktwert des Eigenkapitals ist jedoch unbekannt und soll Ergebnis der Berechnung sein, so dass ein Zirkularitätsproblem besteht. Dieses Zirkularitätsproblem kann durch Iteration oder durch die Annahme einer Zielkapitalstruktur gelöst werden. Bei der Iteration wird der Ertragswert landwirtschaftlicher Betriebe anhand des Netto- und Bruttoansatzes berechnet und der Verschuldungsgrad so lange angepasst, bis beide Ansätze dieselben Ergebnisse liefern: das Ergebnis ist der Verschuldungsgrad zu Marktwerten. Alternativ kann von einem Zielverschuldungsgrad von beispielsweise 100%, wie im europäischen Datensatz von Damodaran, ausgegangen werden. Da die laut Art. 73 BGG maximal zulässige Belastung landwirtschaftlicher Grundstücke mit Grundpfandrechten bei 135% des Ertragswerts liegt, sollte dieser Wert bei der Annahme eines Zielverschuldungsgrads nicht überschritten werden.

Unter der Verwendung des unverschuldeten Betas von 0.41 (Quelle), einem Zielverschuldungsgrad von 100% (Damodaran, 2023), einer Rendite des Marktportfolios von 6%, einem Basiszinssatz von 0.15% (mittlerer Kassazinssatz von eidgenössischen Bundesobligationen mit 20 Jahren Laufzeit, siehe Tabelle 20) entspricht der Beta-Faktor für das Jahr 2022:

$$\beta_v = \beta_u * (1 + \frac{FK}{EK}) = 0.41 * (1 + 100\%) = 0.81$$

und die Eigenkapitalkosten nach dem CAPM:

$$r_v = r_f + \beta_v (r_M - r_f) = 0.15 + 0.81 * (6\% - 0.15) = 5.0\%$$

Im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 liegen die Eigenkapitalkosten bei 4.9%. Der Zielverschuldungsgrad von 100% entspricht in etwa der mittleren Verschuldung der Betriebe der ZA-BH. Bei Verwendung des globalen Datensatzes von Damodaran läge der Eigenkapitalkostensatz deutlich höher, nämlich bei über 7%.

In der Schweiz ist es üblich, für kleine Unternehmen aufgrund der schweren Handelbarkeit eine Small Cap-Prämie von 3-5% anzusetzen (Hüttche und Schmid, 2022). Aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen und einem seit Jahren steigendem Anteil gepachteter Flächen ist bei Landwirtschaftsbetrieben jedoch nicht von einer schweren Handelbarkeit landwirtschaftlicher Grundstücke auszugehen, weshalb auf eine Small Cap-Prämie verzichtet wird.

6.1.3 Risikoprämie aus der ZA-BH-Einkommensstatistik

Leidwein (2020) schlägt für die Ermittlung des Diskontierungszinses für die Bewertung österreichischer Landwirtschaftsbetriebe vor, den Risikozuschlag zum Basiszinssatz aus der Standardabweichung des mittleren Einkommens einer Gruppe von Betrieben (landwirtschaftliche Einkommensstatistik) abzuleiten. Diese Vorgehensweise wäre auch für die Schweiz auf der Grundlage der ZA-BH-Daten denkbar. Die Standardabweichung

der mittleren Eigenkapitalrentabilität der Betriebe für die Jahre 2018-2022 ist in Tabelle 25 dargestellt. Dabei wurde die Berechnungsart für die Eigenkapitalrentabilität der ZA-BH-Einkommensstatistik entnommen (Hoop et. al, 2022).

Tabelle 24: Mittlere Eigenkapitalrentabilität und Standardabweichung der Eigenkapitalrentabilität nach Region in Prozent, Fünfjahresmittel 2018-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion	Schweiz
Mittlere Eigenkapitalrentabilität	-0.9	-5.1	-7.3	-3.6
Mittlere Standardabweichung der Eigenkapitalrentabilität	0.8	0.9	0.7	0.8

Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation

Der so berechnete Risikozuschlag liegt deutlich unter dem Risikozuschlag, der mit dem CAPM ermittelt wurde (im Mittel 0.8% anstatt 4.7%) und führt zu einem deutlich tieferen Eigenkapitalkostensatz.

In der dritten Begleitgruppensitzung wurde von der Verwendung dieses in der Theorie nicht gut abgestützten und in der Praxis nicht anerkannten Ansatzes abgeraten. Gegebenenfalls könnte aber die mittlere Standardabweichung der Eigenkapitalrentabilität dazu dienen, das Einkommensrisiko verschiedener Betriebstypen oder -regionen beim Diskontierungszinssatz einfließen zu lassen.

Die folgende Tabelle fasst die Vor- und Nachteile der zwei verschiedenen Ansätze (CAPM versus Schwankung der Eigenkapitalrentabilität) zusammen.

Tabelle 25: Vor- und Nachteile der zwei vorgestellten Varianten zur Ermittlung des Risikozuschlags für Schweizer Landwirtschaftsbetriebe

Variante	Vorteile	Nachteile
CAPM	<ul style="list-style-type: none"> International anerkanntes und theoretisch fundiertes Modell Wird üblicherweise zur Bewertung von Unternehmen (auch nicht börsennotierten KMU) verwendet 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Börsendaten vorhanden, fehlende Vergleichsgruppe für Schweizer Landwirtschaftsbetriebe Zirkularitätsproblem (Anteil des Marktwerts des Eigenkapitals wird zur Berechnung benötigt).
Schwankung der Eigenkapitalrentabilität der ZA-BH-Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> Die mittlere Einkommensschwankung der Betriebe wird berücksichtigt 	<ul style="list-style-type: none"> Theoretisch nicht gut fundiert In der Praxis nicht anerkannt

Quelle: eigene Darstellung.

Die Ableitung des Risikozuschlags ist aufgrund fehlender Börsendaten für Schweizer Landwirtschaftsbetriebe und einer fehlenden Vergleichsgruppe schwierig. Eine Möglichkeit ist die Ableitung auf der Grundlage von aufbereiteten Kapitalmarktdaten von Damodaran (europäischer Datensatz). Eine weitere Möglichkeit wäre den Risikozuschlag von der Schwankung der Eigenkapitalrentabilität der ZA-BH-Betriebe abzuleiten (in Anlehnung an Leidwein, 2020). Die Begleitgruppe rät aber von diesem zweiten Ansatz ab. Somit wird der CAPM-Ansatz, der auch dem in Theorie und Praxis üblichen Ansatz entspricht, weiterverfolgt.

6.2 Fremdkapitalkosten

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind im Mittel zu ca. 50% fremdfinanziert (Eigentümergebetriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation). Der Grossteil des Fremdkapitals besteht aus langfristigem Fremdkapital (ca. 96%), wovon knapp 60% Hypotheken sind. Ca. 25% des langfristigen Fremdkapitals ist unverzinslich, was insbesondere auf den hohen Anteil an zinslosen Darlehen (z.B. Investitionskredite) zurückzuführen ist. Ca. 13% des kurzfristigen Fremdkapitals ist verzinslich (Eigentümergebetriebe der ZA-BH, Stichprobe Betriebsführung). Zur Bestimmung der Fremdkapitalkosten auf der Basis der ZA-BH-Daten stehen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Einbezug des gesamten Fremdkapitals: die mittleren Fremdkapitalkosten liegen dann bei ca. 1.0%
2. Einbezug nur des verzinslichen Fremdkapitals: die mittleren Fremdkapitalkosten liegen dann bei ca. 1.4%

Bei Variante 1 wird direkt das Gesamtkapital bewertet (inklusive unverzinsliches Fremdkapital), während bei Variante 2 nur das verzinsliche Fremdkapital berücksichtigt wird – das unverzinsliche Fremdkapital muss bei dieser Variante zum Gesamtkapitalwert hinzugefügt werden, um zum Brutto-Unternehmenswert zu gelangen.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der mittleren Fremdkapitalkosten der Eigentümerbetriebe auf der Grundlage der ZA-BH-Daten (Schuldzinsen geteilt durch das verzinsliche bzw. das gesamte Fremdkapital) sowie zum Vergleich mittlere Zinssätze (Mittelwert über alle verfügbaren Laufzeiten) für Festhypotheken und für variable Hypotheken (SNB).

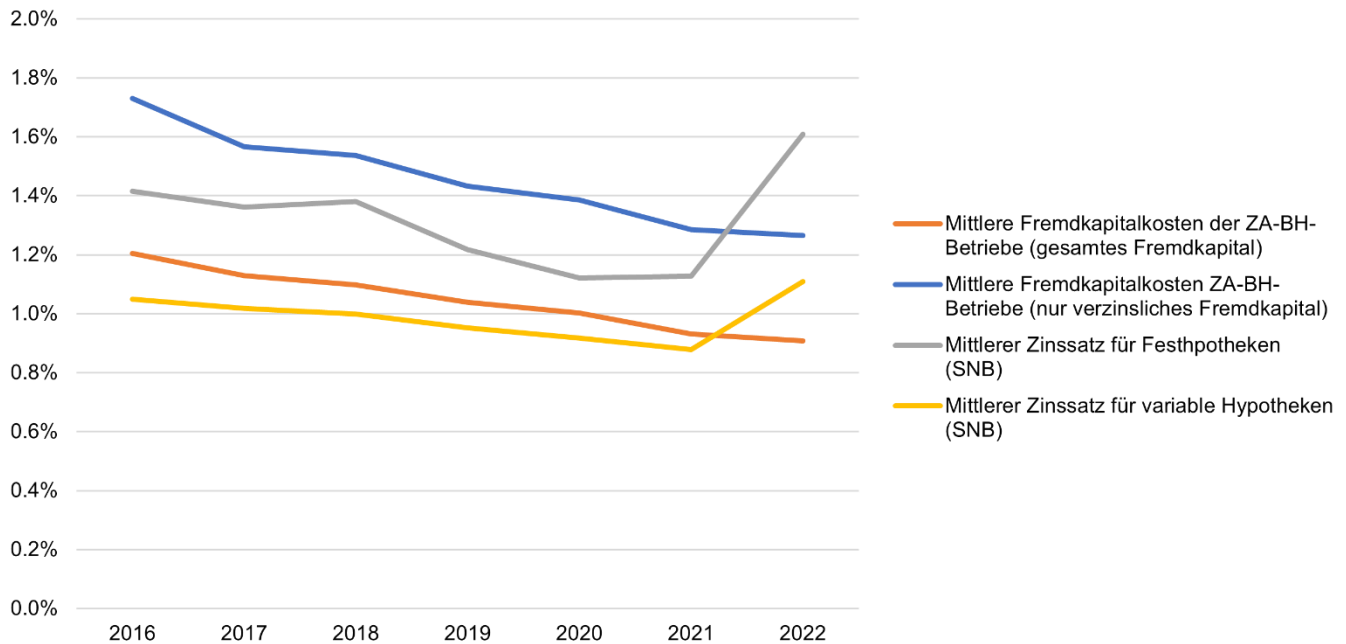


Abbildung 21: Entwicklung der Fremdkapitalkosten (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung; SNB.

Die Fremdkapitalkosten werden auf der Basis des gesamten Fremdkapitals berechnet. Aufgrund des hohen Anteils an zinslosen Darlehen (25% des langfristigen Fremdkapitals) sind die Fremdkapitalkosten der landwirtschaftlichen Betriebe im Mittel tief (ca. 1.0% anstatt 1.5%, wenn nur das verzinsliche Fremdkapital einbezogen wird).

6.3 Anteile des Eigen- und Fremdkapitals

Zur Berechnung des WACC sind neben den Eigen- und Fremdkapitalkosten die Anteile des Eigen- und Fremdkapitals am Gesamtkapitalwert zu bestimmen. Dabei sind theoretisch die Anteile zu Marktwerten und nicht zu Buchwerten relevant (Damodaran, 2006; Ernst et al. 2016). Die folgenden Argumente sprechen für die Verwendung von Buchwerten für das landwirtschaftliche Ertragswertniveau:

- Die Verwendung von Buchwertanteilen führt zu stabileren Kapitalkosten als zu Marktwertanteilen.
- Die Verwendung von Buchwertanteilen führt zu einer konservativeren Schätzung der Kapitalkosten als die Verwendung von Marktwertanteilen, da die Buchwerte des Eigenkapitals im Mittel über den Ertragswerten des Eigenkapitals liegen. Da die Eigenkapitalkosten höher als die Fremdkapitalkosten sind, liegen die Kapitalkosten bei der Verwendung von Buchwerten (ceteris paribus) über den Kapitalkosten bei der Verwendung von Ertragswerten.
- Laut Damodaran sind Marktwerte relevant, da die investierten Gelder jederzeit anderweitig investiert werden könnten. Dies ist bei landwirtschaftlichen Betrieben nicht der Fall, denn bei einer Übernahme zum Ertragswert wird eine (langfristige) Fortführung unterstellt (u.a. darf laut Art. 23 BGG ein landwirtschaftliches Gewerbe 10 Jahre lang nach einer Übernahme nur mit Zustimmung der Miterben verkauft werden).

Die Anteile des Eigenkapitals und des Fremdkapitals zur Berechnung des gewichteten Kapitalkostensatzes werden anhand von Buchwerten bestimmt, da dies eine konservativere Schätzung der Kapitalkosten darstellt und diese weniger starken Schwankungen ausgesetzt ist.

6.4 Einkommenssteuersatz

Die Einkommenssteuern wurden in Kapitel 4.4.2 zur Ableitung der Ausgaben der Familienarbeitskräfte ermittelt. Für den Brutto-Ansatz sind die Einkommenssteuern bei Annahme eines unverschuldeten Unternehmens relevant. Der mittlere Einkommenssteuersatz 2018-2022 bleibt dadurch jedoch unverändert bei 9.4%.

6.5 Gewichteter Kapitalkostensatz (WACC)

Die Entwicklung des WACC für die Schweizer Landwirtschaft in den Jahren 2016 bis 2022 ist in der folgenden Abbildung zu sehen. Die Eigenkapitalkosten wurden anhand des CAPM berechnet (siehe Abschnitt 6.1.2.3), die Fremdkapitalkosten anhand der Fremdkapitalkosten des gesamten Fremdkapitals der Eigentümerbetriebe der ZA-BH. Die Anteile des Eigen- und des Fremdkapitals basieren auf den Buchwerten.

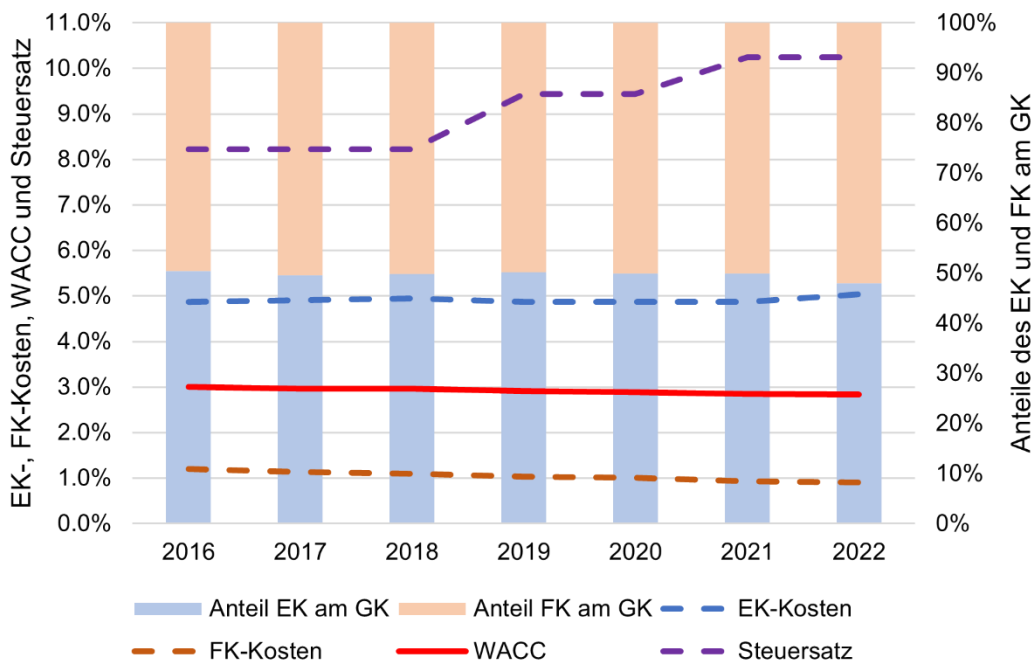


Abbildung 22: Entwicklung des WACC für das Ertragswertniveau und seiner Komponenten 2016 bis 2022. Steuersatz: Einkommenssteuersatz auf das unverschuldete landwirtschaftliche Haushaltseinkommen; GK: Gesamtkapital bestehend aus Eigenkapital (EK) und Fremdkapital (FK) zu Buchwerten; FK-Kosten: mittlere Kosten des FK der Betriebe der ZA-BH; EK-Kosten: vom CAPM abgeleitet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung; SNB; Steuerrechner der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Auf der Grundlage der in den vorherigen Kapiteln ermittelten Eigen- und Fremdkapitalkosten und -anteile sowie einem mittleren Einkommenssteuersatz von 9.4% entspricht der WACC im Mittel der Jahre 2018 bis 2022:

$$WACC = r_v * \frac{EK}{GK} + r_{FK} * \frac{FK}{GK} * (1 - s) = 4.9\% * 50\% + 1.0\% * 50\% * (1 - 9.4\%) = 2.9\%$$

7 Ertragswertniveau

7.1 Landwirtschaftliches Unternehmen

Für die Berechnung des Brutto-Ertragswerts des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Wohngebäude) wird der mittlere FCF mit dem WACC anhand der unendlichen Rentenformel (Formel (2)) kapitalisiert. Abbildung 23 zeigt den durch Diskontierung mit dem WACC berechneten mittleren jährlichen Unternehmenswert für die Periode 2016 bis 2022 nach Region sowie den für die Periode gemittelten Wert (Wertniveau). Dabei enthält der Unternehmenswert hier nicht die gepachtete Fläche und gepachtete Vermögenswerte, da die Pachtzinsen schon als Aufwand abgezogen wurden – es handelt sich also um den mittleren Übernahmewert des landwirtschaftlichen Unternehmens (vor Abzug von Fremdkapital).

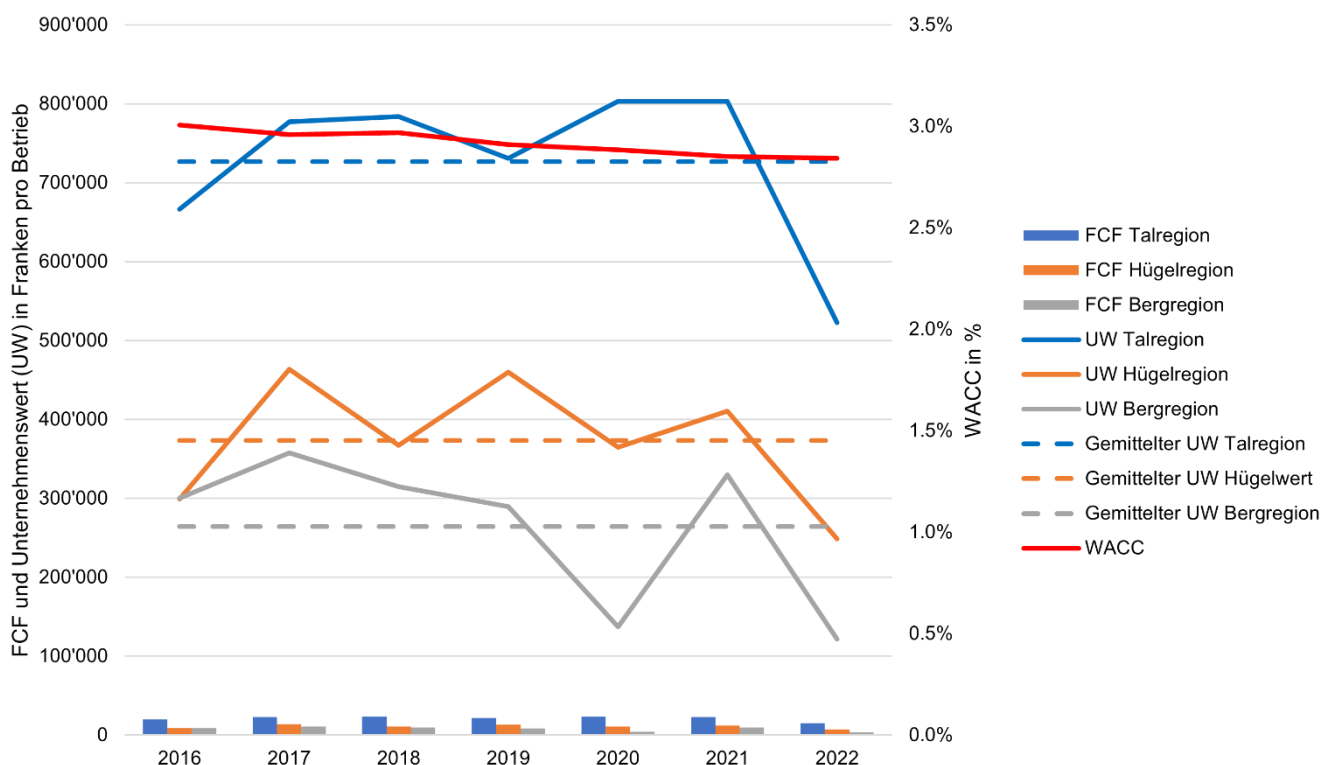


Abbildung 23: Mittlerer Free Cashflow (FCF), landwirtschaftlicher Unternehmenswert (UW) und über die gesamte Periode gemittelter Unternehmenswert in Franken pro Betrieb nach Region und WACC 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Die so ermittelten Ertragswerte liegen deutlich unter den Buchwerten (siehe Abbildung 24).

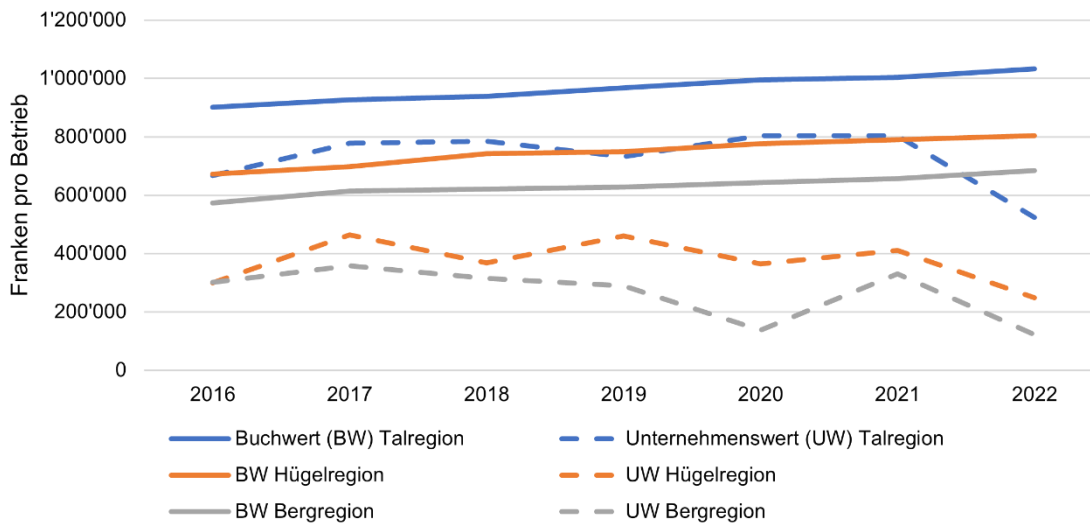


Abbildung 24: Jährliche Entwicklung der mittleren Buchwerte der Aktiven ohne Wohngebäude und der mittleren Unternehmenswerte in Franken pro Betrieb und nach Region (2016-2022)

Aufgrund der Schwankung der Ertragsgrösse (FCF) hängt der mittlere Unternehmenswert stärker davon ab, welche Jahre in die Mittelwertberechnung einbezogen werden. Da das aktuelle Ertragswertniveau die letzten 6 Jahre der ZA-BH-Daten einbezieht und später ein Vergleich mit dem aktuellen Ertragswertniveau durchgeführt wird, werden im Folgenden die letzten 6 Jahre der ZA-BH-Daten (2017 bis 2022) zur Berechnung der Unternehmenswerte berücksichtigt. Das so berechnete «Unternehmenswertniveau» liegt bei ca. 740 Tausend Franken in der Talregion, 407 Tausend Franken in der Hügelregion und 265 Tausend Franken in der Bergregion.

Tabelle 26: Free Cashflow, Unternehmenswert und Buchwert der Aktiven (ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb nach Region sowie WACC und Differenz zwischen Unternehmens- und Buchwert, Sechsjahresmittel 2017-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Free Cashflow	21'500	11'800	7'700
/ WACC	2.9%	2.9%	2.9%
= Unternehmenswertniveau	740'000	407'000	265'000
Buchwert der Aktiven ohne Wohngebäude	976'000	759'000	640'000
Differenz Unternehmenswertniveau / Buchwert	-24%	-46%	-59%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe, keine Betriebsgemeinschaften. Free Cashflow auf 100, Unternehmens- und Buchwerte auf 1'000 gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

7.2 Betriebsleiterwohnung

Die folgende Tabelle zeigt die eingesparte Marktmiete vor Abzug von Schuldzinsen, den WACC und den Bruttoertragswert der Betriebsleiterwohnung (eingesparte Marktmiete geteilt durch den WACC) nach Region. Es wurde der Schweizer Mittelwert des WACC für alle Regionen verwendet.

Tabelle 27: Mittlerer Ertragswert auf der Basis der eingesparten Marktmiete und mittlerer Buchwert der Betriebsleiterwohnung in Franken pro Betrieb nach Region, Sechsjahresmittel 2017-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Eingesparte Marktmiete brutto	10'900	12'200	9'600
/ WACC	2.9%	2.9%	2.9%
= Ertragswert Betriebsleiterwohnung	376'000	421'000	332'000
Buchwert Betriebsleiterwohnung	211'000	176'000	154'000
Differenz Ertragswert / Buchwert	+78%	+139%	+116%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe, keine Betriebsgemeinschaften. Buchwert der Betriebsleiterwohnung: geschätzt anhand des Anteils der Raumeinheiten der Betriebsleiterwohnung an den gesamten Raumeinheiten der Wohngebäude. Eingesparte Marktmiete auf 100, Ertrags- und Buchwerte auf 1'000 gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Der mittlere Ertragswert der Betriebsleiterwohnung liegt bei einer geschätzten jährlichen eingesparten Marktmiete von ca. 10 bis 12 Tausend Franken und einem Diskontierungszins von 2.9% zwischen ca. 330 und 420 Tausend Franken. Die höheren Werte in der Hügelregion sind auf höhere mittlere eingesparte Marktmieten zurückzuführen (siehe Abschnitt 0).

7.3 Gesamtwert (Unternehmenswert und Wert der Betriebsleiterwohnung)

Die folgende Abbildung zeigt die jährliche Entwicklung der Gesamtkapitalwerte (Summe aus landwirtschaftlichem Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) sowie die Entwicklung der mittleren Buchwerte der Aktiven (Betrieb inkl. Betriebsleiterwohnung) für die Jahre 2016 bis 2022 nach Region.

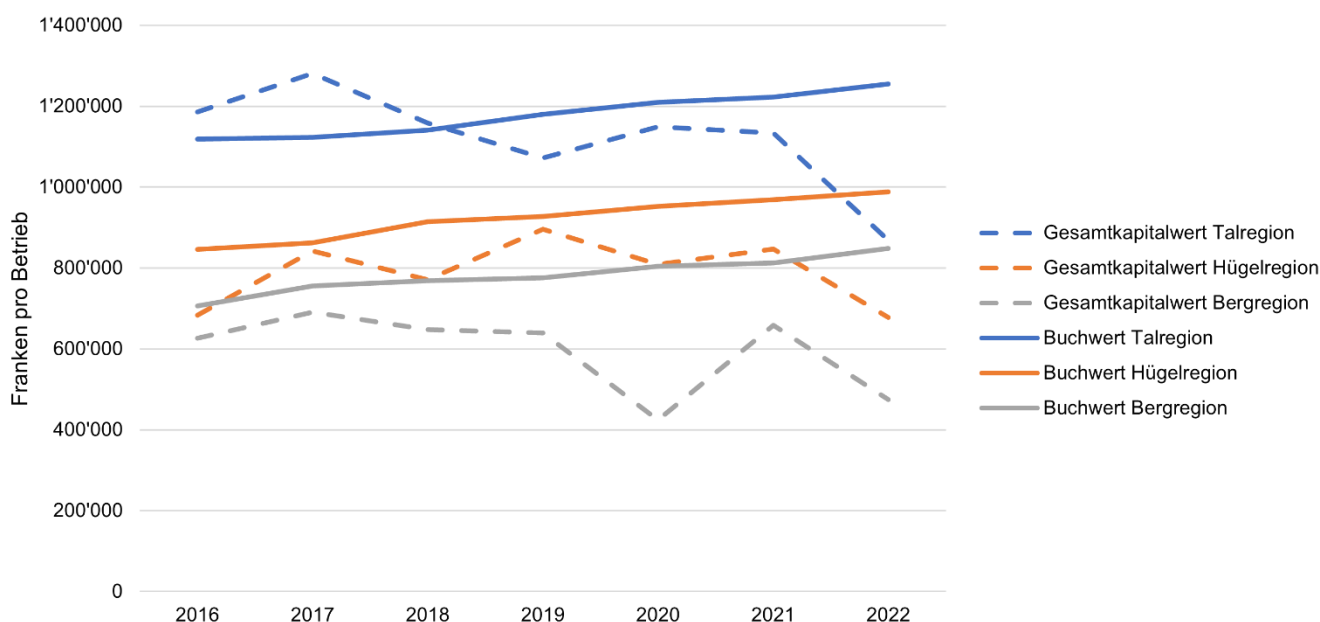


Abbildung 25: Jährliche Entwicklung der mittleren Buchwerte der Aktiven und der mittleren Gesamtkapitalwerte (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb und nach Region (2016-2022)

Im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 liegen die Gesamtkapitalwerte im Durchschnitt ca. 6%, 11% und 25% unter den Buchwerten in der Tal-, Hügel- und Bergregion. Damit ist die Korrektur des Buchwerts in der Tal- und Hügelregion ähnlich wie in der aktuellen Methode (-5% und -15%), in der Bergregion mit -25% jedoch deutlich stärker als bei der aktuellen Methode (-7%) (siehe auch Abbildung 4).

Tabelle 28: Gesamtkapitalwerte (Landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) und Buchwerte der Aktiven in Franken pro Betrieb und Region, Sechsjahresmittel 2017-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau landwirtschaftliches Unternehmen	740'000	407'000	265'000
+ Ertragswertniveau Betriebsleiterwohnung	376'000	421'000	332'000
= Gesamtkapitalwertniveau	1'116'000	828'000	597'000
Buchwert Aktiven Betrieb (inkl. Betriebsleiterwohnung)	1'187'000	935'000	794'000
Differenz Gesamtkapitalwertniveau / Buchwert	-6%	-11%	-25%

Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung (ohne Betriebsgemeinschaften), eigene Berechnungen. Werte auf 1'000 gerundet.

7.4 Vergleich mit dem aktuellen Ertragswertniveau

Die folgende Tabelle zeigt die Unterschiede bei der Berechnung des Ertragswertniveaus nach der aktuellen Methode (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018) und nach dem in diesem Bericht abgeleiteten mittelflussorientierten Ansatz.

Tabelle 29: Unterschiede bei der Berechnung des Ertragswertniveaus bei der aktuellen Methode und dem in diesem Bericht abgeleiteten Ansatz

	Aktuelle Berechnungsmethode für das Ertragswertniveau	Gesamtkapitalwert nach dem in diesem Bericht vorgestellten Ansatz
Bewertete Einheit	Landgutvermögen	Landwirtschaftliches Unternehmen
Ertragsgrösse	Korrigierte Landgutsrente (korrigierte Soll-Verzinsung des Buchwerts inkl. Barwert Pachtzinsen)	Free Cashflow (nach Abzug von Pachtzinsen)
Bemessungsperiode des Ertrags	6 Jahre Vergangenheit und 10 Jahre Zukunft (Trend)	6 Jahre Vergangenheit
Diskontierungszins	WACC mit Anteilen EK und verzinslichem FK zu Buchwerten (inklusive Barwert Pachtzinsen)	WACC mit Anteilen EK und FK zu Buchwerten
Entschädigung der Arbeit	Investitionen und Vorsorge	Mittlere Privatausgaben pro Familienarbeitskraft

Quelle: eigene Darstellung.

Um den in diesem Bericht dargestellten Ertragswert mit dem Ertragswert nach der aktuellen Methode besser vergleichen zu können, wird eine differenzierte Betrachtung für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Betriebsleiterwohnung vorgenommen.

7.4.1 Landwirtschaftliches Unternehmen

Das Ertragswertniveau nach aktueller Methode (Arbeitsgruppe Ertragswert, 2018) bezieht sich auf das Landgutvermögen, der Wert der gepachteten Fläche wird mit dem Barwert der Pachtzinsen berücksichtigt. Beim FCF-Ansatz werden die Pachtzinsen bei der Ertragsgrösse abgezogen, um einen Übergabewert für den Betrieb und den Boden im Eigentum des Betriebsleiters zu erhalten. Zweitens enthält der Unternehmenswert auch die mobilen Sachanlagen, während das Ertragswertniveau nach der aktuellen Methode eine Verzinsung des Landgutvermögens, also nur der immobilien Sachanlagen darstellt.

Um die Vergleichbarkeit der Wertniveaus nach den beiden Ansätzen zu erhöhen, wird dem Ertragswertniveau nach der aktuellen Methode das Betriebsinventar (Tiere und Vorräte) hinzugefügt und der Ertragswert der gepachteten Fläche abgezogen. Die folgende Tabelle zeigt die Korrekturen und das Ertragswertniveau aktuell und «neu» (mittelflussorientiert) im Vergleich.

Tabelle 30: Ertragswertniveau für das landwirtschaftliche Unternehmen (ohne Betriebsleiterwohnung) nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Methode in Franken pro Betrieb

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau landwirtschaftl. Unternehmen neu	740'000	407'000	265'000
<i>Ertragswertniveau nach aktueller Methode:</i>			
Landgutvermögen ohne Betriebsleiterwohnung	695'000	385'000	361'000
- Ertragswert Pachtland	154'000	67'000	60'000
+ Betriebsinventar (Buchwert)	198'000	189'000	173'000
= Ertragswertniveau nach aktueller Methode	739'000	506'000	474'000
Differenz Ertragswertniveau neu / aktuell	-0%	-20%	-44%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Werte auf 1'000 gerundet. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den ZA-BH-Daten 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung; BLW (2023)

Im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 ist der Ertragswert des «Unternehmens Landwirtschaft» (ohne Betriebsleiterwohnung) in der Talregion ähnlich hoch wie jenes nach der aktuellen Methode, in der Hügel- und Bergregion jedoch (deutlich) unter dem aktuellen Ertragswertniveau (ca. 20% bis 44%).

Die mittleren Ertragswerte des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Betriebsleiterwohnung) pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region sind in der folgenden Tabelle abgebildet. Die aktuelle Methode bezieht ein prognostiziertes Flächenwachstum der Betriebe mit ein, so dass die mittlere landwirtschaftliche Nutzfläche dort etwas höher ist (z.B. knapp 30 ha landwirtschaftliche Nutzfläche anstatt 27.3 in der Talregion). In der Talregion liegt das Ertragswertniveau «neu» deshalb 10% über dem aktuellen, in der Hügel- und Bergregion um ca. 16% und 39% tiefer.

Tabelle 31: Ertragswertniveau gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Ertragswertmethode in Franken pro Betrieb nach Region

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau landwirtschaftliches Unternehmen neu	740'000	407'000	265'000
/ landwirtschaftliche Nutzfläche	27.3	22.9	24.5
Ertragswert landwirtschaftliches Unternehmen / ha neu	27'100	17'800	10'800
Ertragswertniveau landwirtschaftl. Unternehmen aktuell	739'000	506'000	474'000
/ landwirtschaftliche Nutzfläche	29.8	24.0	26.6
Ertragswertniveau landwirt. Unternehmen / ha aktuell	24'800	21'100	17'800
Differenz Ertragswertniveau / ha neu / aktuell	+9%	-16%	-39%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Werte auf 1'000 oder 100 (Ertragswert/ha) gerundet. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

7.4.2 Betriebsleiterwohnung

Die folgende Tabelle zeigt den mittleren Wert der Betriebsleiterwohnung einmal nach der aktuellen Methode (BLW, 2024) und einmal nach der Ertragswertmethode basierend auf der eingesparten Marktmiete.

Tabelle 32: Ertragswertniveau der Betriebsleiterwohnung basierend auf der eingesparten Marktmiete («neue» Methode) und nach der aktuellen Methode in Franken nach Region

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau neue Methode	376'000	421'000	332'000
Ertragswertniveau aktuelle Methode	238'000	162'000	176'000
Differenz Ertragswertniveau neu / aktuell	+58%	+160%	+89%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Werte auf 1'000 gerundet. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Die Anwendung eines auf der eingesparten Miete basierenden Ertragswertverfahrens würde voraussichtlich zu einer deutlich höheren Bewertung der Betriebsleiterwohnung führen. Einschränkend muss hier erwähnt werden, dass nur ein Teil der Betriebe der ZA-BH Wohnungen vermieten, von daher sollten die Werte noch durch weitere Datenquellen plausibilisiert werden.

Der Vorteil eines Ertragswertverfahrens basierend auf der eingesparten Marktmiete ist, dass der heute geltende Zirkelbezug zwischen Eigenmietwert und Bewertung der Betriebsleiterwohnung aufgehoben würde.

7.4.3 Gesamtwert (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung)

Die Veränderung des Gesamtertragswertniveaus (Summe des Ertragswertniveaus des landwirtschaftlichen Unternehmens und der Betriebsleiterwohnung) ist in der folgenden Tabelle und Abbildung zu sehen.

Tabelle 33: Ertragswertniveau 2022 gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Methode in Franken pro Betrieb

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau landwirtschaftliches Unternehmen (ohne Wohnung) neu	740'000	407'000	265'000
+ Ertragswertniveau Betriebsleiterwohnung neu	376'000	421'000	332'000
= Ertragswert gesamt neu	1'116'000	828'000	597'000
Ertragswert landwirtschaftliches Unternehmen aktuell	739'000	506'000	474'000
Ertragswert Betriebsleiterwohnung aktuell	238'000	162'000	176'000
= Ertragswert gesamt aktuell	977'000	668'000	651'000
Differenz Ertragswert gesamt neu / aktuell	+14%	+24%	-8%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Werte auf 1'000 gerundet. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

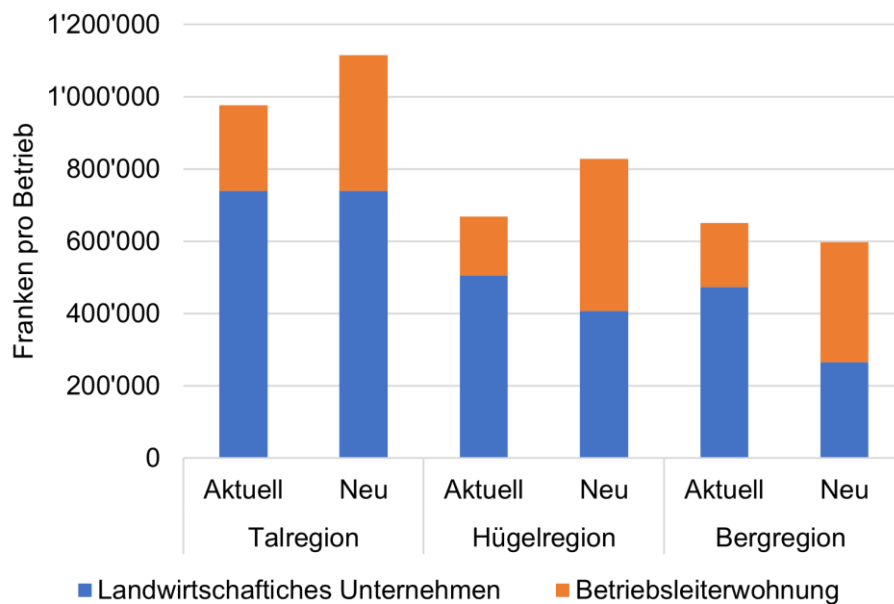


Abbildung 26: Ertragswertniveau insgesamt (Betrieb und Betriebsleiterwohnung) nach der aktuellen und der neuen Methode. Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Das Ertragswertniveau insgesamt ist in der Tal- und Hügelregion nach der in diesem Bericht abgeleiteten Methode um ca. 14% bzw. +24% höher, was insbesondere auf die höhere Bewertung der Betriebsleiterwohnung zurückzuführen ist. Da nur ein Teil der Betriebe der ZA-BH Wohnungen vermieten, sollte das ermittelte Ertragswertniveau für die Betriebsleiterwohnung jedoch noch durch weitere Datenquellen validiert werden. In der Bergregion liegt das «neue» Wertniveau ca. 8% tiefer als aktuell.

Die folgende Tabelle zeigt die Ertragswerte gesamt pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Bei der aktuellen Methode wird wie schon erwähnt ein Flächenwachstum einbezogen. Die Ertragswerte pro ha sind aufgrund der höheren Bewertung der Betriebsleiterwohnung 24 bis 30% höher in der Tal- und Hügelregion bei der «neuen» Methode und ca. gleich hoch in der Bergregion. Allerdings stellt sich die Frage, inwieweit ein solcher Vergleich sinnvoll ist, denn der Wert der landwirtschaftlichen Nutzfläche sollte sich vor allem aus dem Wert des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Wohnung) ableiten.

Tabelle 34: Ertragswertniveau gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten und der aktuellen Methode

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Ertragswertniveau gesamt	1'116'000	828'000	597'000
/ landwirtschaftliche Nutzfläche	27.4	22.9	24.5
Ertragswertniveau gesamt / ha neu	40'800	36'200	24'300
Ertragswertniveau gesamt aktuell	977'000	668'000	651'000
/ landwirtschaftliche Nutzfläche	29.8	24	26.6
Ertragswertniveau gesamt / ha aktuell	32'800	27'800	24'500
Differenz Ertragswertniveau / ha neu / aktuell	24%	30%	-1%

Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Werte auf 1'000 gerundet. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

7.5 Ergebnisse für die Betriebstypen

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl Betriebe nach Betriebstypen in der Stichprobe Einkommenssituation der ZA-BH (Typ S3).

Tabelle 35: Anzahl Eigentümerbetriebe (ohne Betriebsgemeinschaften) in der Stichprobe Einkommenssituation nach Betriebstyp S3, Siebenjahresmittel 2016-2022

	Anzahl Betriebe
Ackerbau	81
Spezialkulturen	135
Milchkühe	349
Mutterkühe	119
Rindvieh gemischt	171
Pferde/Schafe/Ziegen	63
Veredlung	127
Kombiniert Milchkuh/Ackerbau	96
Kombiniert Mutterkühe	66
Kombiniert Veredlung	284
Kombiniert Andere	216

Anmerkung: Eigentümerbetriebe sind definiert als Betriebe mit Land und Ökonomiegebäuden im Geschäftsvermögen, die kein landwirtschaftliches Gewerbe pachten. Die Betriebstypen entsprechen der Betriebstypologie S3 (Hoop und Schmid, 2020). Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Die Entwicklung der mittleren FCF nach Betriebstyp von 2016 bis 2022 ist in der folgenden Abbildung zu sehen.

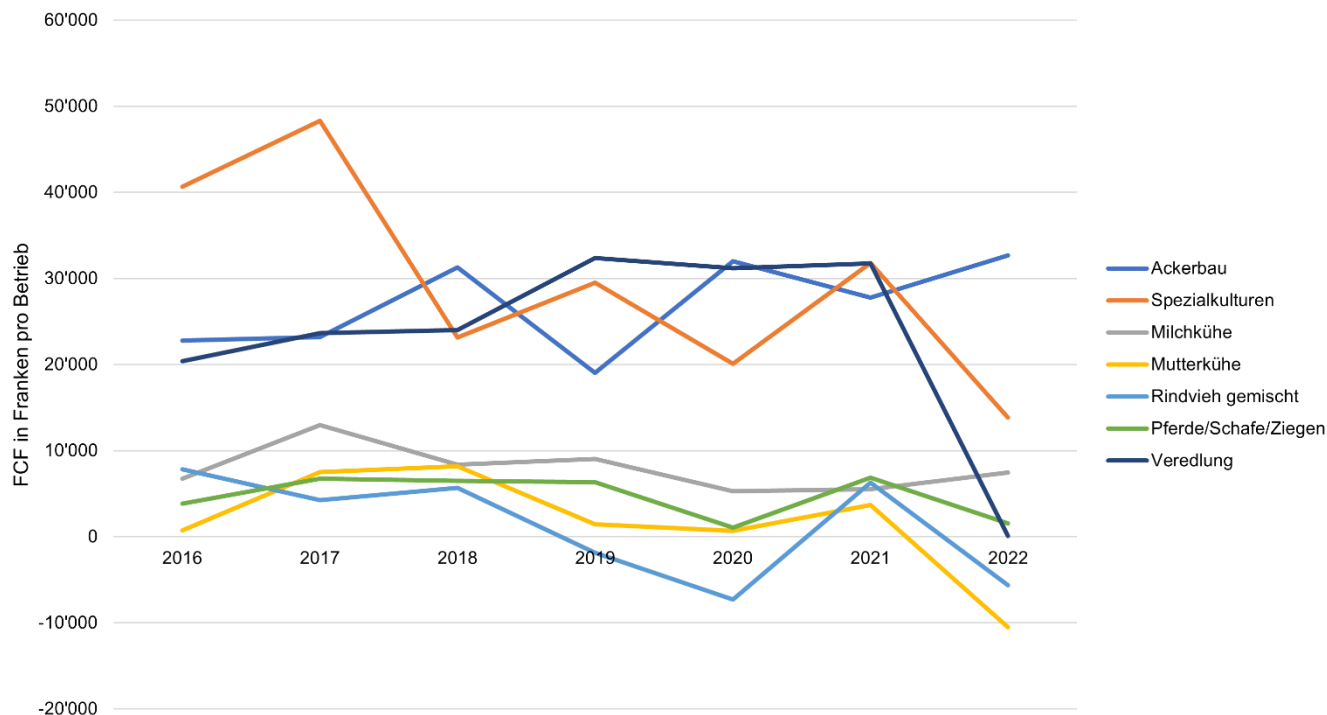


Abbildung 27: Jährlicher mittlerer Free Cashflow (FCF) in Franken pro Betrieb nach Betriebstypen 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Der mittlere Free Cashflow schwankt je nach Betriebstyp mehr oder weniger stark. Zudem führen die Einkommensschwankungen innerhalb der Betriebstypen (Renner und Schmid, 2024) zu unterschiedlich hohen Variationskoeffizienten für die Kennzahlen «Mittelfluss Landwirtschaft» und «Erfolg aus Landwirtschaft»: Während

auf Ebene Schweiz die Mittelwerte beider Kennzahlen noch als statistisch «gut» zu bewerten sind, ist der Variationskoeffizient für die Regionen (insbesondere Hügel- und Bergregion) sowie für die Betriebstypen mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten (insbesondere für gewisse Betriebstypen wie z.B. Spezialkulturen oder Veredlung).

Tabelle 36: Anzahl Betriebe und Variationskoeffizienten für den Erfolg aus Landwirtschaft und Mittelfluss Landwirtschaft nach Region und Betriebstyp im Jahr 2022

	Anzahl Betriebe	Variationskoeffizient	
		Mittelfluss Landwirtschaft	Erfolg aus Landwirtschaft
Schweiz	1'743	b	b
Talregion	724	c	b
Hügelregion	566	c	c
Bergregion	452	c	c
Ackerbau	84	d	c
Spezialkulturen	130	d	d
Milchkühe	361	c	c
Mutterkühe	124	d	c
Rindvieh gemischt	182	c	c
Pferde/Schafe/Ziegen	64	d	d
Veredlung	123	d	d
Kombiniert Milchkühe/Ackerbau	95	d	d
Kombiniert Mutterkühe	69	d	d
Kombiniert Veredlung	283	c	c
Kombiniert Andere	228	c	c

Anmerkung: b: 1-2% (gut), c: 2-5% (mittel), d: 5-10% (genügend), e: 10-30% (schlecht). Der Variationskoeffizient wurde Hoop et al. (2023) entnommen, der sich jedoch auf alle Betriebe bezieht. Der Variationskoeffizient ist also tendenziell etwas hoger, wenn nur die Eigentumberbetriebe einbezogen würden. Quelle: Hoop et al. (2023); Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation (ohne Betriebsgemeinschaften)

Der mittlere FCF in Franken pro Betrieb über die Jahre 2017 bis 2022 ist in der folgenden Abbildung zu sehen. Dabei schneiden die Betriebstypen «Spezialkulturen» und «Ackerbau» mit einem mittleren FCF von knapp 30 Tausend

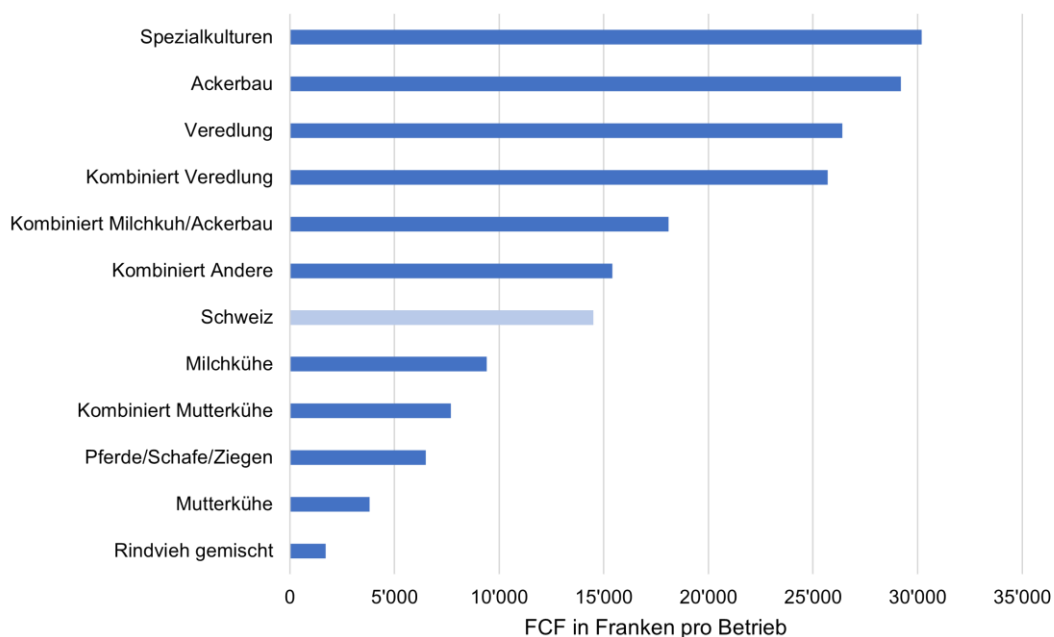


Abbildung 28: Free Cashflow (FCF) in Franken pro Betrieb nach Betriebstypen, Sechsjahresmittel 2017-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Franken am besten ab, während die Betriebstypen «Mutterkühe» und «Rindvieh gemischt» einen FCF von unter 5'000 Franken pro Jahr aufweisen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ertragswerte der Betriebstypen im Mittel der Jahre 2017-2022 pro Betriebstyp und ha landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. pro GVE.

Tabelle 37: Ertragswert des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Wohngebäude) pro Betrieb, pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und pro Grossvieheinheit (GVE) nach Betriebstyp in Schweizer Franken nach der in diesem Bericht abgeleiteten Methode, Sechsjahresmittel 2017-2022

	Ertragswert	ha LN	GVE	Ertragswert / ha	Ertragswert / GVE
Ackerbau	1'008'000	35.4	-	28'500	-
Spezialkulturen	1'043'000	18.4	-	56'600	-
Milchkühe	325'000	22.6	31.2	14'400	10'400
Mutterkühe	129'000	29.8	33.6	4'300	3'800
Rindvieh gemischt	60'000	25.4	26.6	2'400	2'300
Pferde/Schafe/Ziegen	224'000	21.5	27.5	10'400	8'100
Veredlung	910'000	17.2	68.6	52'900	13'300
Kombiniert Milchkuh/Ackerbau	625'000	29.5	36.7	21'200	17'000
Kombiniert Mutterkühe	265'000	33.6	34.7	7'900	7'600
Kombiniert Veredlung	887'000	24.6	61.0	36'000	14'500
Kombiniert Andere	530'000	29.6	35.7	17'900	14'900

Anmerkungen: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Der Gesamtkapitalwert Betrieb wird berechnet, indem der Free Cashflow durch den WACC (Mittelwert Schweiz: 2.9%) geteilt wird (ewige Rentenformel). GVE: Grossvieheinheit, LN: landwirtschaftliche Nutzfläche. Ertragswerte auf 1000, Ertragswerte pro ha und GVE auf 100 Franken gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung

Der höchste Ertragswert pro ha ist beim Betriebstyp «Spezialkulturen» und «Veredlung» (über 50 Tausend Franken pro ha) zu beobachten, während pro GVE die kombinierten Betriebstypen «kombiniert Milchkuh/Ackerbau», «kombiniert Veredlung», «kombiniert Andere» und der Betriebstyp «Veredlung» am besten abschneiden mit über 14 Tausend Franken Ertragswert pro GVE. Die Betriebstypen mit den tiefsten Ertragswerten sowohl pro ha als auch pro GVE sind die Betriebstypen «Rindvieh gemischt» und «Mutterkühe». Abbildung 29 zeigt die mittleren Buchwerte und Ertragswerte der landwirtschaftlichen Unternehmen nach Betriebstypen im Vergleich. Je nach Wirtschaftlichkeit des

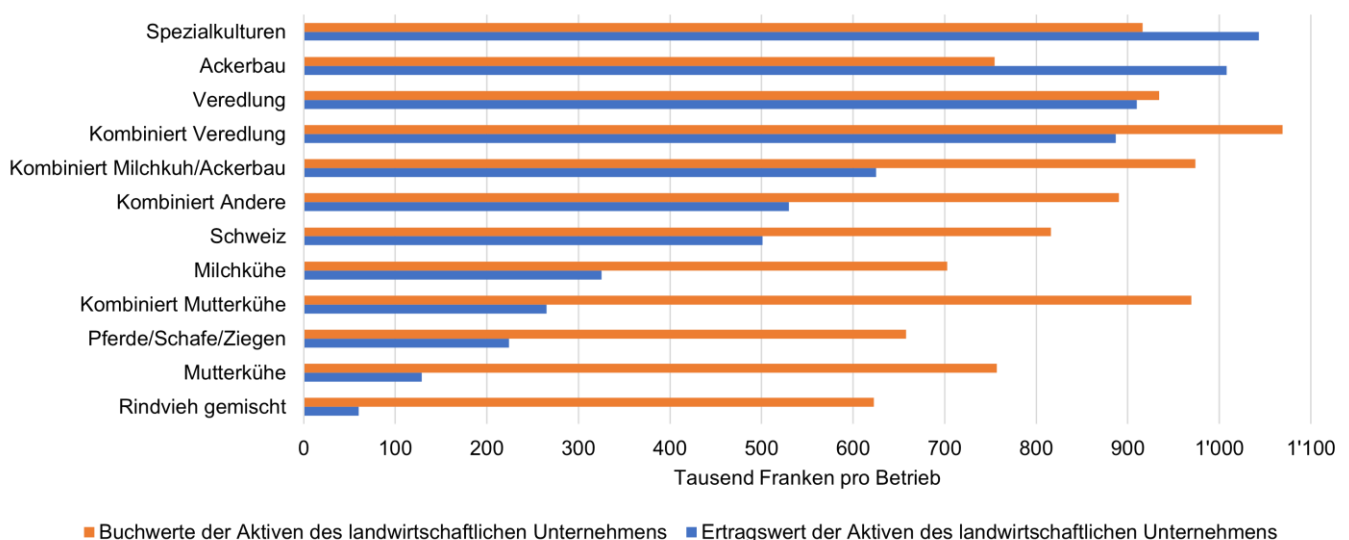


Abbildung 29: Mittlere Buchwerte und Unternehmenswerte (ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb nach Betriebstyp, Sechsjahresmittel 2017-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.

Betriebstyps liegen die Unternehmenswerte über (z.B. Betriebstyp «Spezialkulturen», «Ackerbau») oder (teilweise deutlich) unter den Buchwerten (z.B. Betriebstyp «Mutterkühe», «Rindvieh gemischt»).

7.6 Einfluss der Pachtzinsen auf den Ertragswert

Der in diesem Kapitel berechnete Brutto-Ertragswert stellt den mittleren Übergabewert landwirtschaftlicher Betriebe dar. Dabei liegt der Anteil der gepachteten Fläche der Betriebe der ZA-BH bei ca. 40%. Wäre die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum des Betriebsleiters, würde dies zu einem höheren Free Cashflow, einem höheren Eigenkapitalanteil (mehr Boden im Eigentum) und einem höheren WACC aufgrund des höheren Eigenkapitalanteils führen. Die Auswirkung auf das Ertragswertniveau insgesamt und pro ha ist in der folgenden Tabelle abgebildet. Dabei wird der Wert der Betriebsleiterwohnung hier nicht berücksichtigt.

Tabelle 38: Free Cashflow (FCF) vor Abzug von Pachtzinsen, gewichteter Kapitalkostensatz und Unternehmenswert (Wert des Betriebs ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb und pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region, Sechsjahresmittel, 2017-2022

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Free Cashflow in Fr.	28'400	15'800	11'400
/ WACC	3.1%	3.1%	3.1%
= Unternehmenswertniveau in Fr.	926'000	514'000	371'000
/ landwirtschaftliche Nutzfläche in ha	27.4	22.9	24.5
Unternehmenswertniveau / ha in Fr.	33'900	22'500	15'100

Anmerkung: Werte auf 100 bzw. 1'000 gerundet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung (ohne Betriebsgemeinschaften)

Wäre die gesamte Fläche des mittleren Betriebs im Eigentum des Betriebsleiters, wären die Ertragswerte des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Betriebsleiterwohnung) deutlich höher (im Mittel ca. 30 bis 50% je nach Region). Der Anteil der gepachteten Fläche hat also einen grossen Einfluss auf den Ertragswert und sollte bei der einzelbetrieblichen Schätzung berücksichtigt werden.

7.7 Mögliche Praxisauswirkungen einer methodischen Anpassung der Ertragswertniveau berechnung

Eine methodische Anpassung der Ertragswertniveau berechnung hätte nur praktische Auswirkungen, wenn diese auch in der Schätzungsanleitung umgesetzt würden. Aktuell wird diese ausgehend vom Ertragswertniveau in der Talregion angepasst. Da dort das Ertragswertniveau für das landwirtschaftliche Unternehmen (ohne Wohngebäude) neu ähnlich hoch wäre wie bei der aktuellen Methode, würde sich im Mittel vor allem der Wert der Betriebsleiterwohnung ändern. Ein im Mittel höherer Wert der Betriebsleiterwohnung wirkt der Ungleichbehandlung der Miterben entgegen und könnte deren Akzeptanz der Übernahmewerte erhöhen. Aus der Perspektive des Schätzungswesens würde die Anwendung derselben Bewertungsmethoden für die Betriebsleiterwohnung wie für das restliche Wohnhaus eine Vereinfachung darstellen.

Wenn die Schätzungsanleitung auch die methodisch angepassten regionalen Ertragswertniveaus stärker berücksichtigen würde, hätte dies im Mittel ein tieferes Ertragswertniveau und damit tiefere Übernahmewerte für Landwirtschaftsbetriebe in der Bergregion zur Folge¹⁶. Die Übernahmen wären dort also finanziell tragbarer, tiefere Belastungsgrenzen würden jedoch den finanziellen Spielraum der Betriebe eher einschränken und weniger Investitionen ermöglichen. In der Hügelregion ist die Auswirkung auf das Ertragswertniveau aufgrund des starken Einflusses der Betriebsleiterwohnung weniger deutlich. Die Ergebnisse in diesem Bericht deuten zwar auf eine starke

¹⁶ Ein Vergleich der effektiv geschätzten Ertragswerte mit dem Ertragswertniveau wurde nicht durchgeführt. Der Vergleich bezieht sich nur auf die berechneten Wertniveaus nach der aktuellen und der «neuen» Methode.

Höherbewertung der Betriebsleiterwohnung; repräsentativere Ergebnisse könnten jedoch ein weniger stark ansteigendes Wertniveau für die Betriebsleiterwohnung hervorbringen.

Eine stärkere Berücksichtigung der Betriebstypen in der Schätzungsanleitung hätte für ertragsschwächere Betriebstypen wie z.B. Mutterkuhbetriebe oder gemischte Rindviehbetriebe tiefere Ertragswertniveaus im Gegensatz zu ertragsstarken Betriebstypen wie Ackerbau- oder Spezialkulturbetriebe zur Folge. Ein höheres Ertragswertniveau geht im Mittel mit höheren Übernahmewerten, Belastungsgrenzen und damit verbundenen finanziellen Spielräumen einher. Tiefere Ertragswertniveaus bedeuten günstigere Übernahmen, zukünftig höhere Einkommenspotenziale aber auch restriktivere Kreditvergaben und damit verbundene beschränktere Investitionsmöglichkeiten.

8 Zusammenfassung und Empfehlungen

Grundsätzlich kommt sowohl ein Netto- als auch ein Brutto-Ansatz für die Ermittlung des Ertragswertniveaus landwirtschaftlicher Betriebe in Frage. Die beiden Ansätze liefern dieselben Ergebnisse unter der Voraussetzung, dass dieselben Daten und Annahmen verwendet werden (z.B. Anteile des Fremd- und Eigenkapitals zur Bestimmung des WACC). In diesem Bericht wurde der Brutto-Ansatz angewendet, weil dieser direkt zum gesuchten Unternehmenswert führt (Übernahmepreis des Landwirtschaftsbetriebs bzw. des Sachvermögens) und in der Schweiz zur Bewertung von Unternehmen weit verbreitet ist.

Die Hauptprobleme bei den Ertragswertmethoden allgemein sind der hohe Einfluss des Diskontierungszinssatzes und der ermittelten Ertragsgrösse. Sie führen bei kleinen Veränderungen zu starken Wertschwankungen. Durch die Verwendung von Mittelwerten über mehrere Jahre, wie sie auch im BGGB gefordert ist, kann die Schwankung der Werte reduziert werden. Dafür wird die betriebswirtschaftliche Realität der Betriebe bei einem reinen Ertragswertverfahren abgebildet. Dieses ist zudem konsistenter, einfacher nachvollziehbar und damit auch flexibler als die aktuelle Methode.

Bei der Berechnung der Ertragsgrösse für den landwirtschaftlichen Betrieb müssen insbesondere die Entschädigung für die familieneigenen Arbeitskräfte, die Höhe langfristig betriebsnotwendiger Investitionen, die Eigenkapitalkosten sowie die Ertragsgrösse der Betriebsleiterwohnung festgelegt werden.

Für die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte wurden die folgenden Varianten geprüft: Verwendung eines aus den ZA-BH-Daten berechneten Lohnansatzes, Entschädigung der Privatausgaben und ein korrigierter Lohnanspruch. Die geschätzten Privatausgaben bestehend aus den privaten Kostenanteilen am Personal- und Betriebsaufwand, dem übrigen Privatverbrauch, privaten Sozialversicherungsbeiträgen sowie Einkommenssteuern auf den landwirtschaftlichen Anteil des Haushaltseinkommen bilden am ehesten die effektiven Kosten der Familienarbeitskräfte ab, weshalb sie zur Ableitung von Zahlungsmittelüberschüssen verwendet wurden. Dadurch werden allerdings die folgenden Nachteile in Kauf genommen: die Ertragsgrösse ist stärkeren Schwankungen ausgesetzt als bei Verwendung eines Korrekturfaktors, und es können theoretisch negative Ertragswerte vorkommen, auch wenn dies auf der Ebene Schweiz und auf der Ebene der Regionen in den letzten Jahren nicht der Fall war. Weiterhin bleiben die Opportunitätskosten der Arbeitskräfte (Lohn ausserhalb der Landwirtschaft) bei diesem Ansatz unberücksichtigt. Vorteile sind die realitätsnähere, auf der Basis von Buchhaltungsdaten nachvollziehbare Abbildung von Zahlungsmittelüberschüssen und der Verzicht auf eine methodische Inkonsistenz beim Korrekturfaktor, die durch die Verzinsung des Buchwerts des Eigenkapitals entsteht und zu steigenden Ertragswertniveaus aufgrund steigender Buchwerte der mittleren Betriebe führt.

Da die Investitionen hohen Schwankungen ausgesetzt sind und zudem nicht zwischen Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen unterschieden werden kann wurden die Abschreibungen anstatt der effektiven Investitionen zur Berechnung der Ertragsgrösse verwendet. Der vorgeschlagene Ansatz entspricht insofern nicht strikt genommen einem DCF-Verfahren, da eine langfristige Ertragsgrösse abgeleitet wird (keine Aufteilung in eine Detailplanungsphase und einen Restwert, da keine detaillierte Investitionsplanung für den mittleren Betrieb vorliegt).

Für die Eigenkapitalkosten wird mangels anerkannter wissenschaftlicher Alternativen empfohlen auf das CAPM abzustellen (dies ist in der aktuellen Methode auch schon der Fall). Der Beta-Faktor kann mit Hilfe von Daten und Analysen von Damodaran bestimmt werden; der Basiszinssatz sollte von Kassazinssätzen von Bundesobligationen mit einer möglichst langen Laufzeit (z.B. 20 Jahre) abgeleitet werden. Die Rendite des Marktportfolios kann mit Hilfe

von publizierten Ergebnissen (z.B. Pictet oder ValueTrust) oder mit der aktuellen Methode (eigene Berechnung auf der Grundlage von Schweizer Börsendaten) ermittelt werden, wobei ein Abzug von Verwaltungsgebühren von 1,5% nicht der sonst üblichen Praxis entsprechen, so dass empfohlen wird, darauf zu verzichten.

Für die Bestimmung des WACC sollte zwar theoretisch auf Marktwerte abgestellt werden. Dies würde aber zu grösseren Schwankungen des WACC führen. Ausserdem stellt der WACC zu Buchwerten in der Schweizer Landwirtschaft eine konservativere Schätzung der Kapitalkosten dar, so dass empfohlen wird, diese zu verwenden (dies ist ebenfalls aktuell schon der Fall). Da die Eigenkapitalkosten für die gesamte Schweizer Landwirtschaft ermittelt wurden, wird in diesem Bericht auch ein mittlerer WACC für die gesamte Schweizer Landwirtschaft zur Berechnung des Ertragswertniveaus verwendet.

Es wird empfohlen, die Betriebsleiterwohnung auf der Grundlage der eingesparten Marktmiete zu bewerten. Da der Wert des restlichen Wohnraums (über die Betriebsleiterwohnung hinausgehender Wohnraum) aktuell auch schon von Marktmieten abgeleitet wird, könnte eine vergleichbare Methode auch für die Betriebsleiterwohnung angewendet werden. Dies hätte auch den Vorteil, dass eine einheitliche Bewertungsmethode für die gesamten privat genutzten Teile des Wohnhauses gelten würde (Vereinfachung der Schätzungsanleitung).

Im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 liegt das Ertragswertniveau des mittleren landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Wohngebäude) in der Tal-, Hügel- und Bergregion auf der Basis der in diesem Bericht abgeleiteten Methode bei ca. 740'000, 407'000 und 265'000 Franken pro Betrieb. Auf Ebene der Betriebstypen schwankt das Wertniveau zwischen maximal 1'050'000 Franken (Betriebstyp «Spezialkulturen») und 60'000 Franken (Betriebstyp «Rindvieh gemischt»). Das Ertragswertniveau der Betriebsleiterwohnung liegt in der Tal-, Hügel- und Bergregion zwischen 332'000 in der Bergregion und 421'000 Franken in der Hügelregion. Das Wertniveau der Betriebsleiterwohnung wurde auf der Basis von vermieteten Wohnungen der ZA-BH-Betriebe berechnet. Da nur ein Teil der Betriebe Wohnraum vermietet sollte es durch weitere Datenquellen validiert werden. Insgesamt liegt das mittelflussorientierte Ertragswertniveau für das Unternehmen und die Betriebsleiterwohnung im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 bei ca. 1'116'000, 828'000 und 597'000 Franken in der Tal-, Hügel- und Bergregion.

Für einen Vergleich der Ertragswertniveaus nach der in diesem Bericht abgeleiteten Methode, die den landwirtschaftlichen Betrieb umfasst, und nach der aktuellen Methode, die sich auf das Landgutvermögen inklusive Pachtland bezieht, müssen beim aktuellen Wertniveau der Wert des Pachtlands abgezogen und der Wert des Betriebsinventars hinzugefügt werden. Der Vergleich zeigt im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 die folgenden Ergebnisse:

- Das in diesem Bericht berechnete Ertragswertniveau des landwirtschaftlichen Unternehmens (landwirtschaftlicher Betrieb ohne Wohngebäude) ist in der Talregion ähnlich hoch wie bei der aktuellen Methode, in der Hügel- und Bergregion ist es deutlich tiefer (um jeweils ca. 20% und 44%).
- Das Ertragswertniveau der Betriebsleiterwohnung ist je nach Region um ca. 60 bis 160% höher als bei der aktuellen Methode. Damit ist auch der Anteil der Wohnung am gesamten Ertragswertniveau höher – dieser entspricht neu jeweils ca. 34%, 51% und 56% in der Tal-, Hügel- und Bergregion.
- Das Ertragswertniveau insgesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) ist in der Tal- und Hügelregion ca. 14 bis 24% höher aufgrund des höheren Wertniveaus der Betriebsleiterwohnung und in der Bergregion ca. 8% tiefer als bei der aktuellen Methode.

Die Praxisauswirkungen einer methodischen Umstellung hin zu einem stärker mittelflussorientierten Ertragswertverfahren hängen von der Umsetzung der vorgeschlagenen Methodik in der zukünftigen Schätzungsmethodik (Schätzungsanleitung) ab. Als Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) wird eine kommende Revision mit einem Vernehmlassungsverfahren zu evaluieren sein. Wird weiterhin von der Talregion für die Anpassung der Schätzungsanleitung ausgegangen, wie dies aktuell der Fall ist, sollten die Praxisauswirkungen mit der Ausnahme eines im Mittel steigenden Werts der Betriebsleiterwohnung gering sein. Der steigende Wert der Betriebsleiterwohnung würde zwar die Übernahme der Landwirtschaftsbetriebe im Mittel verteuern, würde aber auch der Ungleichbehandlung der Miterben sowie zwischen Betrieben mit grossen und kleinen Betriebsleiterwohnungen entgegenwirken, was sich positiv auf die Akzeptanz der Übernahmewerte auswirken dürfte. Wenn die regionalen und betriebstypspezifischen Wertniveaus zukünftig stärker in der Schätzungsanleitung berücksichtigt werden, wären insbesondere die Übernahmepreise in der Bergregion im Mittel tiefer (unter der

Voraussetzung, dass die Schätzungsanleitung das aktuelle Wertniveau in der Bergregion adäquat abbildet, was nicht überprüft wurde). Damit könnte sich allerdings auch der finanzielle Spielraum der Betriebe durch tiefere Belastungsgrenzen verkleinern, was Investitionen erschweren könnte. Dies wäre auch bei ertragsschwächeren Betriebstypen der Fall, während ertragsstärkere Betriebstypen im Mittel höhere Übernahmepreise und Belastungsgrenzen aufweisen würden.

9 Literaturverzeichnis

- 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.
- 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.
- Bahrs, E. (2024). Die Ermittlung einer neuen Bemessungsgrundlage zur Abfindung weichender Erben gemäß § 12 HöfeO sowie eines Mindestwerts gemäß § 1 HöfeO. Abrufbar unter https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Dokumente/HoefeO_Bahrs_Neue_Bemessungsgrundlage_Neue_Fassung.pdf?blob=publicationFile&v=2.
- Blanck, N. & Bahrs, E. (2010). Sind erfolgreiche Betriebsleiter tatsächlich erfolgreich? Das Potenzial für Fehlinterpretationen bei der Kennzahl 'Nettorentabilität'. Vortrag anlässlich der 50. Jahrestagung der GEWISOLA „Möglichkeiten und Grenzen der wissenschaftlichen Politikanalyse“ Braunschweig, 29.09. – 01.10.2010. Abgerufen unter <https://ageconsearch.umn.edu/record/93942/>.
- Bundesamt für Energie (2023). Erläuterungen zur Berechnung des kalkulatorischen Zinssatzes gemäss Art. 13 Abs. 3 Bst. b der Stromversorgungsverordnung (StromVV) für das Tarifjahr 2024. Abgerufen unter: <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/stromversorgung/stromversorgungsgesetz-stromvg/wacc.html>
- Bundesamt für Landwirtschaft (2023). Internes Excel-File zur Berechnung des Ertragswertniveaus.
- Bundesamt für Landwirtschaft (2024). Internes Excel-File zur Berechnung des Ertragswertniveaus.
- Bundesamt für Statistik (2020). Landwirtschaftliche Betriebszählung, Zusatzerhebung Herbst 2020. Abgerufen unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/land-forstwirtschaft/landwirtschaft/strukturen.html#:~:text=54%25%20davon%20ist%20Eigentum%20der,und%202%25%20in%20Nutzniessung%20betrieben.>
- Damodaran, A. (2023, August 2023). Betas by Sector. Abgerufen von http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html.
- Der Bundesrat (2024). *Einkommen der Bauernfamilien: Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 21.4585 Bulliard*. Abgerufen unter: <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/86421.pdf>.
- Dieterle, M. (2019). Der landwirtschaftliche Ertragswert im bäuerlichen Bodenrecht: Entwicklung seit 1979 und Würdigung aus der Sicht der Unternehmensbewertung. Untersiemau: Difo-Druck.
- Espace Suisse (2020). Bauen ausserhalb der Bauzonen. Begriffe von A bis Z. Abgerufen unter https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/R%26U-3-2020_dt-web_0.pdf.
- EY (2022). *Practitioner's guide to cost of capital & WACC calculation. EY Switzerland valuation best practice*. Abgerufen unter https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_ch/topics/strategy/ey-2022-practitioner-cost-of-capital-wacc.pdf.
- Fernandez, P., García de Santos, T., & Fernandez Acin, J. (2022). *Survey: market risk premium and risk-free rate used for 95 countries in 2022*. Abgerufen von <https://ssrn.com/abstract=3803990>.
- 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.
- Hoop, D., & Schmid, D. *Betriebstypologie ZA2015 der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten. Version 1.5.* (2020). Agroscope, Tänikon. Abgerufen unter <http://www.agroscope.ch/zentrale-auswertung>.
- Hoop, D., Schiltknecht, P., Jan, P., Renner, S., Schmid, D. (2022). *Landwirtschaftliche Einkommensstatistik 2021: Stichprobe Einkommenssituation*. Agroscope, Tänikon. Abgerufen unter www.einkommensstatistik.ch.
- Hoop, D., Jan, P., Renner, S., Schiltknecht, P. & Schmid, D. (2023). *Landwirtschaftliche Einkommensstatistik 2021: Stichprobe Einkommenssituation*. Agroscope, Tänikon. Abgerufen unter www.einkommensstatistik.ch.
- Hörler, V., Hauser, M. & Gehrig, M. *Die Schweizer Praxis der Unternehmensbewertung*. (2019). Controlling & Management Review (3), 38-45. Abgerufen von https://www.fhsg.ch/fileadmin/Dateiliste/3_forschung_dienstleistung/institute/ifu/Allgemein/Die_Schweizer_Praxis_der_Unternehmensbewertung.pdf.
- Hüttche, T. (2019). *Die überarbeitete Fachmitteilung Unternehmensbewertung von KMU. Häufige Fragen und Antworten*. Abgerufen von https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjW_vm15_mAAxVk3QIHhc0uB2QQFnoECBEQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.expertsuisse.ch%2Fdynasite.cfm%3Fcmd%3Dcnews_files_files_download%26id%3D1334%26skipfurl%3D1&usq=AOvVaw1ff0EhTJiej_uA-8UYlv_f&opi=89978449.
- Hüttche, T. & Meier-Mazzucato, G. (2018). *Die überarbeitete «Fachmitteilung Unternehmensbewertung von KMU» der EXPERTsuisse. Hintergrund, Anwendung, Umsetzung*. Abgerufen unter https://huettche-partner.de/media/unternehmensbewertung_von_kmu-2018.pdf.
- Hüttche, T. & Schmid, F. (2021). *Besonderheiten bei der Bewertung von Kleinstunternehmen. Viele Fragen – einige Antworten*. Abgerufen unter https://wevalue.ch/wp-content/uploads/2021/10/Besonderheiten_bei_der_Bewertung_von_Kleinstunternehmen.pdf.
- Hüttche, T. & Schmid, F. (2022). *Update Unternehmensbewertung 2021. Aktuelles aus Lehre, Praxis und Rechtsprechung zur Unternehmensbewertung*. Abgerufen unter https://wevalue.ch/wp-content/uploads/2021/10/17_Huettche_Schmid.pdf.
- Hüttche, T. & Schmid, F. (2023). Unternehmensbewertung in der Schweiz. Kommentierung der Fachmitteilung "Unternehmensbewertung" von EXPERTsuisse. Schriftenreihe 194. EXPERTsuisse.
- IFBC (2021). Überprüfung der Methodik zur Bestimmung des Kapitalkostensatzes für Schweizer Stromnetzbetreiber. Überprüfung des aktuellen Kapitalkostenkonzepts. Abgerufen unter <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/stromversorgung/stromversorgungsgesetz-stromvg/wacc-kalkulatorischer-zinssatz-gemaess-art-13-abs-3-bst-b-d.exturl.html>
- Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland. (2007). *WP Handbuch 2008: Wirtschaftsprüfung, Rechnungslegung, Beratung*. Band II (13 Aufl.). Düsseldorf: IDW.
- Ihlau, S. & Duscha, H. (2019). *Besonderheiten bei der Bewertung von KMU: Planungsplausibilisierung, Steuern, Kapitalisierung* (2. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler.
- Jan, P. & Weber, A. (2019). *Mittelflussrechnung im Erhebungssystem ZA2015 der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten*. Agroscope, Tänikon. Abgerufen von <https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/betriebswirtschaft/zabh/einkommensstatistik.html>.
- Jeanneaux, P., Desjeux, Y., Enjolras, G., & Latruffe, L. (2022). Farm valuation: A comparison of methods for French farms. *Agribusiness*, 1–24. Doi: 0.1002/agr.21752
- Jeanneaux, P. & Velay, N. (2021). Capitalisation du revenu agricole et formation du patrimoine professionnel des exploitations agricoles. *Économie rurale*, 378, 97-117. Abgerufen unter <https://doi.org/10.4000/economierurale.9437>.

- KPMG. (2022). *Cost of Capital Study 2022*. Abgerufen von: <https://kpmg.com/ch/en/home/insights/2022/11/cost-capital-study.html>
- Kuhner, C., & Maltry, H. (2017). *Unternehmensbewertung* (2. Aufl.). Berlin: Springer Gabler.
- Leidwein, A. (2019). Diskontierungsverfahren zur Bewertung von landwirtschaftlichen Unternehmen, Liegenschaften und in anderen Ertragswertrechnungen. *Sachverständige* (2), 72-77.
- Leidwein, A. (2020). Zinssätze in der Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften, Unternehmen und anderen Ertragswertrechnungen. *Sachverständige* (2), 75-82.
- Pictet & Cie. (2023). *Die Performance von Aktien und Obligationen in der Schweiz (1926-2022): Update*. Zürich. Abgerufen von: <https://www.pictet.com/ch/de/letzte-nachrichten/historische-performance-von-schweizer-aktien-und-schweizerfranken-obligationen>
- Renner, S., Jan, P., Hoop, D., Schmid, D., Dux D., Weber, A. & Lips, M. (2018). Das Erhebungssystem ZA2015 der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten: Stichprobe Einkommenssituation und Stichprobe Betriebsführung. *Agroscope Science* (68).
- Renner, S. und Schmid, D. (2024). *Einkommensentwicklung in der Landwirtschaft 2015–2023*. *Agroscope Science* (200). Abrufbar unter <https://ira.agroscope.ch/de-CH/publication/58130>.
- Schmid, F. (2019). *Bewertung eines KMU mittels DCF-Methode: Schritt für Schritt*. Zürich: WEKA. Abgerufen unter <https://wevalue.ch/wp-content/uploads/2020/05/Bewertung-eines-KMU-mittels-DCF-Methode-Schritt-f%C3%BCr-Schritt.pdf>.
- 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.
- 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 Steuerkonferenz. (2022). *Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer. Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008*. Kommentar 2022. Abgerufen von: <https://www.steuerkonferenz.ch/?Dokumente:Kreisschreiben>
- Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung (2011). *Glossar*. Abgerufen von https://www.suissemelio.ch/media/files/glossar/212c_suissemelio_Glossar_24febr2011.pdf.
- SNB (2023). <https://data.snb.ch/de/topics/ziredev/chart/rendeidglfzch>
- Swiss Valuation Standards. *Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland* (2012). Zürich: vdf.
- ValueTrust (2023). *DACH Capital Market Study. Analysis of cost of capital parameters and multiples for the capital markets of Germany, Austria and Switzerland*. Abgerufen von <https://www.value-trust.com>.

10 Abkürzungsverzeichnis

APV	Adjusted Present Value
Art.	Artikel
BE	Betriebseinkommen
BFE	Bundesamt für Energie
BFS	Bundesamt für Statistik
BLW	Bundesamt für Landwirtschaft
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.11
BV	Berufliche Vorsorge
CAPM	Capital Asset Pricing Model
DCF	Discounted Cashflow
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes (Gewinn vor Zinsen und Steuern)
EK	Eigenkapital
FAK	Familienarbeitskraft
FCF	Free Cashflow
FiBu	Finanzbuchhaltung
FJAE	Jahresarbeitsinheit einer Familienarbeitskraft
FK	Fremdkapital
FrAK	Familienfremde Arbeitskraft
Fr.	Schweizer Franken
FTE	Flow to Equity
GK	Gesamtkapital
GVE	Grossvieheinheit
ha	Hektar
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland
JAE	Jahresarbeitsinheit
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
LGV	Landgutvermögen
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, SR 221.213.2
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
MRP	Marktrisikoprämie
NAT	Normalarbeitstag
RE	Raumeinheit
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700
SA	Schätzungsanleitung (Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts)
SBV	Schweizer Bauernverband

SNB	Schweizerische Nationalbank
SpE	Stichprobe Einkommenssituation
SpB	Stichprobe Betriebsführung
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
SVS	Swiss Valuation Standard
TCF	Total Cashflows
UW	Unternehmenswert (brutto)
VBB	Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.110
VbE	Verbrauchereinheiten
WACC	Weighted Average Cost of Capital
ZA-BH	Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)

11 Begriffsverzeichnis

Betriebstypen der ZA-BH	Die Einkommensstatistik der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten (ZA-BH) unterscheidet zwei Betriebstypologien (S3 und S4). Die Betriebstypologie S3 liegt den Auswahlplänen, der Gewichtung sowie den Standardpublikationen zugrunde und unterscheidet zwischen 11 Typen: Ackerbau, Spezialkulturen, Milchkühe, Mutterkühe, Rindvieh gemischt, Pferde/Schafe/Ziegen, Veredlung sowie vier kombinierte Betriebstypen (Hoop und Schmid, 2020).
Brutto-Ansatz	Beim Brutto-Ansatz wird direkt der Wert des gesamten Unternehmens durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse an Eigen- und Fremdkapitalgeber ermittelt.
(Brutto-)Unternehmenswert Gesamtunternehmenswert	/ Wert des gesamten Vermögens (Eigen- und Fremdkapital) eines Unternehmens
Eigentümergebiet	Betriebe, die landwirtschaftliche Nutzfläche und Gebäude im Geschäftsvermögen aufweisen und keine landwirtschaftlichen Gewerbe pachten.
Ertragswert nach BGGB (Art. 10 BGGB, Art. 212 ZGB)	Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung (...) verzinst werden kann. Das landwirtschaftliche Gewerbe umfasst die Immobilien («Landgutvermögen») eines Landwirtschaftsbetriebs (Boden, Gebäude); das restliche Vermögen (Betriebsinventar) wird separat zum Nutzwert bewertet. Der einzelbetriebliche Ertragswert nach BGGB wird auf der Grundlage der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, nachfolgend eidgenössischen Schätzungsanleitung genannt) ermittelt.
Ertragswertniveau / allgemeines Wertniveau	Mittlerer Ertragswert nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGGB) einer Gruppe von Betrieben (z.B. Betriebe in der Talregion). Das allgemeine Wertniveau (nachfolgend Ertragswertniveau genannt) wird zur Weiterentwicklung der eidgenössischen Schätzungsanleitung (SA) benötigt und auf der Grundlage der Buchhaltungsdaten von Agroscope (ZA-BH) berechnet.
Flow to Equity (FTE)	Zahlungsmittelüberschuss bei den Unternehmenseigentümern
Fortführungswert	Wert eines Unternehmens unter der Annahme seiner Fortführung (im Gegenteil zum Liquidationswert).
Free Cashflow (FCF)	Zahlungsmittelüberschuss bei den Unternehmenseigentümern und Fremdkapitalgebern
Fremdfinanzierungsgrad	Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital
Landgutvermögen	Vermögensbestandteile, die auf Pachtbetrieben in der Regel vom Pächter gepachtet werden: Wohnhaus (inkl. Installationen), Ökonomiegebäude, Leichtbauten, feste Einrichtungen, Dauerkulturen, Boden, Meliorationen. Nicht zum Landgutvermögen gehört das «Pächtervermögen»: 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. 95 und 114).

Landgutsrente	Zins, der «bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann. Für die Berechnung der Landgutsrente wird in der Regel das Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit aufgeteilt, und zwar im Verhältnis zu deren Ansprüchen. Der auf das Landgut entfallende Anteil des Kapitalertrages entspricht der Landgutsrente» (Art. 1 VBB).
Landwirtschaftliches Unternehmen	In diesem Bericht wird der landwirtschaftliche Betrieb ohne Wohngebäude «landwirtschaftliches Unternehmen» genannt.
Liquidationswert	Summe der zu Liquidationswerten bewerteten Vermögensbestandteile eines Unternehmens.
Netto-Ansatz	Beim Netto-Ansatz wird direkt der Wert des Eigenkapitals durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse an die Eigenkapitalgeber ermittelt. Durch Hinzufügen des Werts des Fremdkapitals resultiert der der Gesamtunternehmenswert.
Nettoundernehmenswert Ertragswert im Sinne der Unternehmensbewertungstheorie	/ Wert des Eigenkapitals eines Unternehmens
Nutzwert Betriebsinventar (Art. 17 Abs. 2 BGG, Art. 613a ZGB)	Übernahmepreis des lebenden und toten Inventars bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Heimwesens aus einer Erbschaft. Nutztiere werden mit dem Mittelwert aus Verkehrswert und Schlachtwert, Maschinen und Geräten aufgrund der zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem Zustand (Zeitwert) und Vorräte zu Einstandspreisen bewertet.
Region (Tal-, Hügel-, Berg-)	Die Talregion umfasst die Talzone, die Hügelregion die Hügel- und Bergzone 1 und die Bergregion die Bergzonen 2 bis 4 des landwirtschaftlichen Produktionskatasters.
Substanzwert	Bei Unternehmen: Summe der zu Wiederbeschaffungswerten bewerteten Vermögensbestandteile eines Unternehmens (auch Wiederbeschaffungswert / Reproduktionswert). Bei Immobilien: Zeitwert der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, Kosten für Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten und Landwert (auch Sachwert / Realwert; SVS, 2012, S. 39)
Übertragbare Ertragskraft	Bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines KMU muss zwischen der personenbezogenen Ertragskraft, die an gewisse Personen (z.B. Eigentümer) verknüpft ist, und der unternehmensbezogenen Ertragskraft unterschieden werden (Hüttche und Schmid, 2019). Nur die unternehmensbezogene Ertragskraft kann auf Dritte übertragen werden und ist für den Verkehrswert relevant (BG-Urteil 5A_361/2022).
Verbrauchereinheiten	Haushaltsmitglieder, bei denen das Betriebsleiterpaar für die Privatausgaben vollständig oder teilweise aufkommt. Der Prozentsatz der Privatausgaben, wofür das Betriebsleiterpaar aufkommt, wird für jedes Haushaltsmitglied einzeln berücksichtigt. Bei Kindern wird zusätzlich ein altersbedingter Umrechnungsfaktor berücksichtigt.

Verkehrswert (Art. 211 ZGB, Art. 617 ZGB, Art. 18 BGG)	In diesem Bericht vor allem im Sinne des Marktwerts einer Immobilie verwendet: Der «geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.» (Swiss Valuation Standards, 2012, S. 30).
Verschuldungsgrad	Anteil des Fremdkapitals am Eigenkapital

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung der aktuellen Berechnung des Ertragswertniveaus (Quelle: eigene Darstellung).....	10
Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung eines «reinen» Ertragswertverfahrens (Quelle: eigene Darstellung).....	11
Abbildung 3: Ertragsorientierte Unternehmensbewertungsverfahren und ihre Unterschiede. FTE: Flow-to-Equity (Zahlungsmittelüberschüsse an den bzw. die Eigenkapitalgeber), FCF: Free Cash-flow, TCF: Total Cashflow, r_v : Eigenkapitalkosten des verschuldeten Unternehmens, r_f : risikofreier Zinssatz, r_u : Eigenkapitalkosten des unverschuldeten Unternehmens, β_v : Beta-Faktor des verschuldeten Unternehmens, β_u : Beta-Faktor des unverschuldeten Unternehmens, r_m : Rendite des Marktportfolios, WACC: gewichteter Kapitalkostensatz, EK: Eigenkapital (zu Marktwerten), GK: Gesamtkapital (zu Marktwerten), r_{FK} : Fremdkapitalkosten des Unternehmens, FK: Fremdkapital (zu Marktwerten), s: Unternehmenssteuersatz. Quelle: in Anlehnung an Ihlau und Duscha, 2019 (S. 46 und S. 82).....	13
Abbildung 4: Ist- und Soll-Betriebseinkommen (BE) in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	17
Abbildung 5: Landgutvermögen korrigiert (inkl. gepachtete Fläche; Wohngebäude: nur Betriebsleiterwohnung), Ertragswert und Ertragswertniveau 2022 in Franken pro Betrieb und Korrekturfaktor (Ist-/Soll-Betriebseinkommen) in der Talregion. Für die Jahre 2023 bis 2032: Trendrechnung. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	18
Abbildung 6: Ertragswert und Ertragswertniveau in Franken pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche pro Betrieb in ha in der Talregion. Für die Jahre 2023 bis 2032: Trendrechnung. Quelle: BLW, 2024; Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	18
Abbildung 7: Ertragswertniveau des Bodens, der Ökonomiegebäude und des Wohnhauses (ab 2018 nur noch Betriebsleiterwohnung) von 1979 bis heute. Quelle: in Anlehnung an Dieterle (2019, S. 123).	19
Abbildung 8: Mittlere Abschreibungen und Nettoinvestitionen in mobile Sachanlagen und Ökonomiegebäude in Fr. pro Betrieb und Jahr (2003-2014). Quelle: Referenzbetriebe der ZA-BH	24
Abbildung 9: Mittlere Abschreibungen und Nettoinvestitionen in Ökonomiegebäude in Fr. pro Betrieb und Jahr von Betrieben, die jedes Jahr in der Stichprobe waren (2003-2014). Quelle: Referenzbetriebe der ZA-BH.....	25
Abbildung 10: Entwicklung des Erfolgs aus Landwirtschaft (Finanzbuchhaltung), des Mittelflusses Landwirtschaft (MF LW) für die Ertragswertniveauberechnung vor und nach Abzug von Schuldzinsen, ohne liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude und nach Abschreibungen (ohne Wohngebäude) in Franken pro Betrieb (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	26
Abbildung 11: Entwicklung des Erfolgs aus Landwirtschaft (Finanzbuchhaltung), des Mittelflusses Landwirtschaft (MF LW) für die Ertragswertniveauberechnung vor und nach Abzug von Schuldzinsen, ohne liquiditätswirksame Aufwände und Erträge der Wohngebäude und nach Abschreibungen (ohne Wohngebäude) pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH (nur Eigentümerbetriebe), Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	26
Abbildung 12: Mittlerer Flow-to-Equity (FTE) bei verschiedenen Entschädigungen der familieneigenen Arbeitskräfte in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	31
Abbildung 13: Mittlerer Flow-to-Equity (FTE) bei verschiedenen Entschädigungen der familieneigenen Arbeitskräfte in Schweizer Franken pro Betrieb nach Betriebstyp, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.....	31

Abbildung 14: Verhältnis des Ist- zum Soll-Flow-to-Equity (FTE) je nach Entschädigungsansatz der Familienarbeitskräfte nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	32
Abbildung 15: Verhältnis des Ist- zum Soll-Flow-to-Equity (FTE) je nach Entschädigungsansatz der Familienarbeitskräfte nach Betriebstyp, Fünfjahresmittel 2018-2022. FAK: Familienarbeitskräfte, FrAK: Familienfremde Arbeitskräfte. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	33
Abbildung 16: Mittlerer Flow-to-Equity mit und ohne Korrekturfaktor in Schweizer Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	33
Abbildung 17: Mittlerer Flow-to-Equity (FTE) mit und ohne Korrekturfaktor in Schweizer Franken pro Betrieb nach ausgewählten Betriebstypen, Fünfjahresmittel 2018-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	34
Abbildung 18: FCF pro Betrieb bei verschiedenen Entschädigungen der Familienarbeitskräfte 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	34
Abbildung 19: FCF pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche bei verschiedenen Entschädigungen der Familienarbeitskräfte 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	35
Abbildung 20: Kassazinssätze von Eidgenössischen Obligationen für ausgewählte Laufzeiten. Quelle: SNB, Datenstand: 31.01.2025.	41
Abbildung 21: Entwicklung der Fremdkapitalkosten (2016-2022). Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung; SNB.	45
Abbildung 22: Entwicklung des WACC für das Ertragswertniveau und seiner Komponenten 2016 bis 2022. Steuersatz: Einkommenssteuersatz auf das unverschuldete landwirtschaftliche Haushaltseinkommen; GK: Gesamtkapital bestehend aus Eigenkapital (EK) und Fremdkapital (FK) zu Buchwerten; FK-Kosten: mittlere Kosten des FK der Betriebe der ZA-BH; EK-Kosten: vom CAPM abgeleitet. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung; SNB; Steuerrechner der Eidgenössischen Steuerverwaltung.	46
Abbildung 23: Mittlerer Free Cashflow (FCF), landwirtschaftlicher Unternehmenswert (UW) und über die gesamte Periode gemittelter Unternehmenswert in Franken pro Betrieb nach Region und WACC 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	47
Abbildung 24: Jährliche Entwicklung der mittleren Buchwerte der Aktiven ohne Wohngebäude und der mittleren Unternehmenswerte in Franken pro Betrieb und nach Region (2016-2022)	48
Abbildung 25: Jährliche Entwicklung der mittleren Buchwerte der Aktiven und der mittleren Gesamtkapitalwerte (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb und nach Region (2016-2022).	49
Abbildung 26: Ertragswertniveau insgesamt (Betrieb und Betriebsleiterwohnung) nach der aktuellen und der neuen Methode. Anmerkung: Nur Eigentümerbetriebe ohne Betriebsgemeinschaften. Die Werte nach der aktuellen Methode beruhen auf den ZA-BH-Daten 2017-2022 und einer Trendrechnung für 2022 bis 2032, die Werte nach der neuen Methode auf den Jahren 2017-2022. Um die Werte der zwei Ansätze für den landwirtschaftlichen Betrieb besser miteinander vergleichen zu können, wurde bei der aktuellen Methode der Ertragswert des Pachtlands abgezogen und der Buchwert des Betriebsinventars hinzugefügt. Quelle: BLW (2024), Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	53
Abbildung 27: Jährlicher mittlerer Free Cashflow (FCF) in Franken pro Betrieb nach Betriebstypen 2016-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	54
Abbildung 28: Free Cashflow (FCF) in Franken pro Betrieb nach Betriebstypen, Sechsjahresmittel 2017-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.	55

Abbildung 29: Mittlere Buchwerte und Unternehmenswerte (ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb nach Betriebstyp, Sechsjahresmittel 2017-2022. Quelle: Betriebe der ZA-BH, Stichprobe Einkommenssituation und Betriebsführung.56

13 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vor- und Nachteile des Brutto-Ansatzes.....	20
Tabelle 2: Anzahl Betriebe in der Stichprobe Einkommenssituation, darunter Eigentümerbetriebe und Einzelunternehmen, davon nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022	21
Tabelle 3: Mittlere Raumeinheiten bzw. Zimmer der Wohngebäude im Geschäftsvermögen nach Verwendungszweck, Fünfjahresmittel 2018-2022.....	22
Tabelle 4: Nettoinvestitionen und Abschreibungen für mobile Sachanlagen und das Landgutvermögen in Franken pro Betrieb und Jahr sowie deren Verhältnis zueinander, Siebenjahresmittel 2016-2022	23
Tabelle 5: Nettoinvestitionen und Abschreibungen für ausgewählte Kategorien des Landgutvermögens in Franken pro Betrieb und Jahr sowie deren Verhältnis zueinander, Siebenjahresmittel 2016-2022	24
Tabelle 6: Mögliche Datenquellen für die Ableitung eines Lohnansatzes für die nicht entlohnten familieneigenen Arbeitskräfte und deren Vor- und Nachteile	27
Tabelle 7: Lohnaufwand für familieneigene Arbeitskräfte pro Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die dem Partner der Betriebsleiterin bzw. der Partnerin des Betriebsleiters einen Lohn zahlen, Fünfjahresmittel 2018-2022	27
Tabelle 8: Lohnaufwand für familienfremde Arbeitskräfte pro Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die familienfremde Arbeitskräfte beschäftigen, Fünfjahresmittel 2018-2022	28
Tabelle 9: Lohnaufwand pro Familienarbeitskraft bzw. familienfremde Arbeitskraft und Normalarbeitstag nach Region von Betrieben, die familieneigenen und familienfremden Arbeitskräften einen Lohn zahlen, Fünfjahresmittel 2018-2022.....	28
Tabelle 10: Mittlerer übriger Privatverbrauch pro Haushalt und Verbrauchereinheit (VbE) in Fr. nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022	29
Tabelle 11: Haushaltseinkommen, mittlerer Einkommenssteuersatz für das Jahr 2019 auf das mittlere Haushaltseinkommen und Einkommenssteuer auf den landwirtschaftlichen Teil des Haushaltseinkommens in Fr. pro Betrieb nach Region	29
Tabelle 12: Sozialversicherungsbeiträge, private Kostenanteile am Betriebs- und Personalaufwand, übriger Privatverbrauch und Einkommenssteuern der Familienarbeitskräfte in Fr. pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022.....	30
Tabelle 13: Entschädigung der Familienarbeitskräfte je nach Ansatz in Fr. pro Jahr und Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022	30
Tabelle 14: Vor- und Nachteile verschiedener Entschädigungsansätze der Familienarbeitskräfte	36
Tabelle 15: Vor- und Nachteile der Varianten zur Bewertung der Betriebsleiterwohnung	37
Tabelle 16: Marktanpassungsfaktor für die Betriebsleiterwohnung (Median) nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022	38
Tabelle 17: Jährlicher Mietzins pro vermieteter Raumeinheit (Median) in Franken nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022.....	39
Tabelle 18: Potenzielle jährliche Marktmiete der Betriebsleiterwohnung in Fr. nach Region geschätzt anhand eines Korrekturfaktors auf den Eigenmietwert und anhand potenzieller Mietzinseinnahmen, Fünfjahresmittel, 2018-2022	39
Tabelle 19: Potenzielle eingesparte jährliche Marktmiete in Franken pro Betrieb nach Region, Fünfjahresmittel 2018-2022.....	40

Tabelle 20: Kassazinssätze Eidgenössischer Obligationen mit 10 und 20 Jahren Laufzeit, Mittelwerte verschiedener Perioden (letzte 1, 5, 10 und 20 Jahre) in Prozent	41
Tabelle 21: Marktportfoliorenditen für verschiedene Zeiträume nach verschiedenen Quellen	42
Tabelle 22: Marktrisikoprämie 2022 nach verschiedenen Quellen.....	42
Tabelle 23: Mittlerer Beta-Faktor landwirtschaftlicher Unternehmen nach Damodaran (globaler und westeuropäischer Datensatz, 2016-2022).....	43
Tabelle 24: Mittlere Eigenkapitalrentabilität und Standardabweichung der Eigenkapitalrentabilität nach Region in Prozent, Fünfjahresmittel 2018-2022	44
Tabelle 25: Vor- und Nachteile der zwei vorgestellten Varianten zur Ermittlung des Risikozuschlags für Schweizer Landwirtschaftsbetriebe	44
Tabelle 26: Free Cashflow, Unternehmenswert und Buchwert der Aktiven (ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb nach Region sowie WACC und Differenz zwischen Unternehmens- und Buchwert, Sechsjahresmittel 2017-2022	48
Tabelle 27: Mittlerer Ertragswert auf der Basis der eingesparten Marktmiete und mittlerer Buchwert der Betriebsleiterwohnung in Franken pro Betrieb nach Region, Sechsjahresmittel 2017-2022	49
Tabelle 28: Gesamtkapitalwerte (Landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) und Buchwerte der Aktiven in Franken pro Betrieb und Region, Sechsjahresmittel 2017-2022.....	50
Tabelle 29: Unterschiede bei der Berechnung des Ertragswertniveaus bei der aktuellen Methode und dem in diesem Bericht abgeleiteten Ansatz	50
Tabelle 30: Ertragswertniveau für das landwirtschaftliche Unternehmen (ohne Betriebsleiterwohnung) nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Methode in Franken pro Betrieb	51
Tabelle 31: Ertragswertniveau gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Ertragswertmethode in Franken pro Betrieb nach Region	51
Tabelle 32: Ertragswertniveau der Betriebsleiterwohnung basierend auf der eingesparten Marktmiete («neue» Methode) und nach der aktuellen Methode in Franken nach Region.....	52
Tabelle 33: Ertragswertniveau 2022 gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten («neuen») und der aktuellen Methode in Franken pro Betrieb.....	52
Tabelle 34: Ertragswertniveau gesamt (landwirtschaftliches Unternehmen und Betriebsleiterwohnung) pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region nach der in diesem Bericht abgeleiteten und der aktuellen Methode ..	53
Tabelle 35: Anzahl Eigentümerbetriebe (ohne Betriebsgemeinschaften) in der Stichprobe Einkommenssituation nach Betriebstyp S3, Siebenjahresmittel 2016-2022.....	54
Tabelle 36: Anzahl Betriebe und Variationskoeffizienten für den Erfolg aus Landwirtschaft und Mittelfluss Landwirtschaft nach Region und Betriebstyp im Jahr 2022	55
Tabelle 37: Ertragswert des landwirtschaftlichen Unternehmens (ohne Wohngebäude) pro Betrieb, pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und pro Grossvieheinheit (GVE) nach Betriebstyp in Schweizer Franken nach der in diesem Bericht abgeleiteten Methode, Sechsjahresmittel 2017-2022	56
Tabelle 38: Free Cashflow (FCF) vor Abzug von Pachtzinsen, gewichteter Kapitalkostensatz und Unternehmenswert (Wert des Betriebs ohne Betriebsleiterwohnung) in Franken pro Betrieb und pro ha landwirtschaftliche Nutzfläche nach Region, Sechsjahresmittel, 2017-2022	57