



OBSTKULTUREN NEU BEWERTET

Die Publikation «Bewertung der Obstkultur» wurde überarbeitet und beinhaltet klarere Bewertungsmethoden, um die Obstkulturen bei familieninterner Betriebsübergabe, Schäden, Enteignung, Güterzusammenlegung sowie Verpachtung zu berechnen und Entschädigungen zu leisten.

Bereits 1978 publizierten die Eidgenössische Forschungsanstalt Wädenswil (heute Agroscope) und das Schweizerische Bauernsekretariat Brugg (heute Schweizer Bauernverband) die Anleitung «Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen». Da die rechtlichen Grundlagen mittlerweile angepasst wurden und sich die Technik in Obstanlagen, die Berechnungsgrundlagen und die Schätzungsmethoden in den letzten Jahren weiterentwickelt haben, wurde nun die Publikation überarbeitet. Die neue Ausgabe «Bewertung der Obstkultur» ist klarer konzipiert. Die Aufteilung der Kapitel entspricht neu dem zu evaluierenden Wert:

- Ertragswert
- Entschädigung im Fall von Schäden und Enteignung
- Tauschwert bei Güterzusammenlegung und Landumlegung
- Pachtzins

Ertragswert neu geschätzt

Für die Hofübernahme innerhalb der Familie werden in der Schweiz die Werte für Boden, Kulturen, Grundinfrastruktur und Gebäude mit dem Ertragswert geschätzt. Letzterer entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Der Bundesrat hat per 1. April 2018 die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts angepasst und damit die Version aus dem Jahr 2004 ersetzt. Die hier besprochene Anweisung zur Bewertung der Obstkultur stützt sich auf diese Schätzungsanleitung für den Ertragswert und auf die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) und ist mit dem Bundesgesetz über das

BEISPIEL BERECHNUNG GRUNDINFRASTRUKTUR REGENDACH

Die Obstproduzentin Lina A. übernimmt den Elternbetrieb mit der Kirschensparzelle «Sonnenbett» (Fläche 0,5 ha) zum Ertragswert. Für die Regendachkonstruktion soll der Ertragswert berechnet werden. Die Regendachkonstruktion ist sehr zweckmässig, zehn Jahre alt und in gutem Zustand.

Berechnungsgrundlagen aus Tabellen der Publikation «Bewertung der Obstkultur»:

- Die Gesamtlebensdauer beträgt 20 Jahre. Die Restnutzungsdauer beträgt: 20 Jahre – 10 Jahre = **10 Jahre**
- Für die Regendachkonstruktion sind die Unterhaltskosten gross. Der Kapitalisierungssatz für grosse Unterhaltskosten, Zustand gut, 10 Jahre Restnutzungsdauer beträgt **17,8 %**
- Der Mietwert für die sehr zweckmässige Regenabdeckung beträgt **0,029 Fr./m²**

Berechnungen:

- Mietwert Regendachkonstruktion pro Hektar: $0,029 \times 10\,000 \text{ Fr./ha} = 2900 \text{ Fr./ha}$
- Mietwertkapitalisierung der Regendachkonstruktion pro Hektar: $(2900 \text{ Fr./ha} \times 100\%) \div 17,8\% = 16\,292 \text{ Fr./ha}$
- Ertragswert für 0,5 ha Regendach: $16\,292 \text{ Fr./ha} \div 2 = 8146 \text{ Fr.}$

Für die Übernahme der Regendachkonstruktion vom elterlichen Betrieb wird Lina A. 8146 Franken bezahlen müssen.



bäuerliche Bodenrecht (BBG) für Bewertungen im Zusammenhang mit dem bürgerlichen Zivilrecht (Erbrecht, Vorkaufsrecht, Belastungsgrenze, Pachtzins) verbindlich. Aufgrund der Marktentwicklung im Obstbau berücksichtigt die neue Schätzungsanleitung und die Anleitung für die Bewertung der Obstkulturen neue, bis zu rund 20% höhere Ertragswerte und neue Anbauformen. Auf die Bewertung der Jungkulturen während der Aufbauphase wird verzichtet, da die Kulturen immer rascher in die Ertragsphase geführt werden.

Der Gesamtwert eines mit Obstanlagen bepflanzten Grundstücks besteht aus der Summe der Werte von Boden und Anlagen. Folgende Faktoren beeinflussen den Ertragswert:

- Absatzpotenzial
- Klima und Lage
- Obstarten und -sorten
- Ertragsfähigkeit (Pflege und Gesundheit)
- Kombination von Sorte, Unterlage, Baumform und Pflanzdistanz
- Allgemeiner Eindruck, Rationalisierungs- und Mechanisierungsmöglichkeit

Neu ist die Grundinfrastruktur (Einzäunung, Bewässerung, fixe Frostberegnung, Hagelnetz, Regendach Steinobst, Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz) im Ertragswert enthalten und wird ab 2018 nicht mehr mit dem Zeitwert berechnet, sondern kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte aufgerechnet (s. Kasten). Die Publikation «Bewertung der Obstkultur» beinhaltet auch Mietwerte für Gebäude, die für Obstbaubetriebe wichtig sind.

Entschädigung im Fall von Schäden und Enteignung

Mit der neuen Publikation haben Schätzer eine Grundlage, um Entschädigungen im Fall von Schäden und Enteignung zu berechnen. Unter einem Schadenfall wird eine so starke Beschädigung eines Baums durch mechanische Einwirkung (z.B. Autounfall) oder Krankheit verstanden, dass eine Neupflanzung notwendig wird. Diese Bewertungsgrundlage kann auch bei der gesetzlich angeordneten präventiven Rodung verwendet werden, um beispielsweise die Verbreitung einer Krankheit einzudämmen. Bei Schadenfällen, Enteignung und allenfalls Kauf (ausserhalb der Familie) wird die Grundinfrastruktur wie bisher mit dem Zeitwert bewertet. Der Zeitwert (Nutzwert) für Grundinfrastrukturkosten (Bewässerung, Einzäunung, Regendach und Hagelschutz) ergibt sich aus den um die Abschreibung verminderten Erstellungskosten.

Tauschwert bei Güterzusammen- und Landumlegungen

Mit dem Tauschwert können im Fall einer Güterzusammenlegung oder Landumlegung, z.B. im Rahmen von Meliorationen, die Werte für die Obstanlage oder Hochstämme geschätzt und abgegolten werden. Der Tauschwert entspricht dem Ertragswert plus einen Zuschlag von 20 bis 60% je nach Obstart. Die Änderungen des Ertragswerts haben als Folge neue und teilweise höhere Tauschwerte.

Pachtzins

Die Rechtsgrundlage für die Pachtzinsfestsetzung sind das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), die Pachtzinsverordnung (PZV) und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Die Berechnung des Pachtzinses kommt beim Kauf der Obstanlage durch den Pächter, bei Pachtzinsberechnungen für ganze Gewerbe oder für einzelne Grundstücke sowie bei Erneuerung der Anlage durch den Pächter zum Einsatz. Am Ende der Publikation ist eine vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert aufgeführt. Auch der Pachtzins wird anhand des Ertragswerts berechnet und erhält aus diesem Grund neue Werte.

Bei grossen Anlagen und langfristigen Pachten wird oft ein Kauf der Obstanlage durch den Pächter zum Tauschwert empfohlen. Bei Pachtende wird die Obstanlage zum Tauschwert vom Verpächter zurückgekauft, basierend auf den bei Pachtende geltenden Preisen. Eine allfällige Grundinfrastruktur kann mit dem Zeitwert bewertet werden. In diesem Fall wird der Pachtzins nur auf den Boden bemessen. Die aktuelle Fassung der Publikation «Bewertung der Obstkultur» kann auf www.obstbau.ch unter Ökonomie kostenlos heruntergeladen werden. ■



ESTHER BRAVIN

Agroscope, Wädenswil
esther.bravin@agroscope.admin.ch

In Zusammenarbeit mit:

Othmar Eicher, Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg, Gränichen ■ Richard Hollenstein, Landwirtschaftliches Zentrum SG, Flawil ■ Max Kopp, Inforama Oeschberg, Koppigen

LITERATUR

Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Arbeitsgruppe Ertragswert, Detailbericht 2017 zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/boden-und-pacht-recht/bodenrecht.html, 2018.

Bravin E., Eicher O., Kopp M., Maurer J., Müller U., Rossier J., Hagen T. und Goldenberger M.: Die Bewertung der Obstkultur. Agroscope Transfer, www.obstbau.ch, 2019.

Bravin E., Eicher O., Goldenberger M., Müller U., Hollenstein R., Line-mann M., Maurer J., Mayor P., Thoss H., Mouron P. und Rossier J.: Die Bewertung der Obstkultur. Spezialpublikation (ehem. Flugschrift 61) 6. Auflage. Hrsg. Agroscope, Wädenswil, 1–36 S., 2014. weitere Sprachen: französisch.

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV), vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018).