



Bundesamt für Landwirtschaft (BLW)  
Bundesamt für Justiz (BJ)  
3003 Bern  
[schriftgutverwaltung@blw.admin.ch](mailto:schriftgutverwaltung@blw.admin.ch)

Bern, 30. August 2017

## **Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtsch. Ertragswertes und den damit verbundenen Änderungen der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht und der Pachtzinsverordnung**

### **Stellungnahme des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verein zum Schutz des Landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG) bezweckt, die Rechte, Freiheiten und Interessen der Eigentümer von landwirtschaftlichem Grundbesitz zu schützen. Der VSLG vertritt seit 35 Jahren die Verpächter von landwirtschaftlichem Grundbesitz in der ganzen Schweiz. In dieser Funktion dürfen wir seit 1995 einen Delegierten in die Arbeitsgruppe delegieren. Für den VSLG sind das Privateigentum und die Vertragsfreiheit wesentliche Stützen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung. Staatliche Eingriffe und Beschränkungen müssen deshalb äusserst massvoll sein und sich einzig auf die Verhinderung von Missbrauch beschränken.

Die Revision der Schätzungsanleitung und insbesondere die damit verbundenen Änderungen für die Pachtzinsen betrifft einen Kernbereich des VSLG, sind doch dessen Mitglieder mehrheitlich Verpächter. Die Einhaltung der oben genannten Grundsätze ist für den VSLG von zentraler Bedeutung, weshalb er sich hierzu gerne vernehmen lässt.

**Mit dem Ergebnis der Arbeitsgruppe fühlen wir uns – sehr gelinde ausgedrückt – einmal mehr stark übergangen.** Zwar können wir im Interesse einer Erhaltung von bäuerlichen Gewerben damit leben, dass ein durchschnittlicher Betrieb in der Talzone einen Ertragswert von 640'000 Franken haben soll. Auch wenn es doch nicht sein kann, dass damit ein einzelner Erbe zu diesem unglaublich tiefen Wert 25 ha Land, eine grosszügige Wohnung und Ökonomiegebäude erhält, während seine Geschwister und die Steuerverwaltung praktisch leer ausgehen. **Besonders die Wertberechnung von Wohnhäusern ist weit entfernt von jeglicher Realität:** Selbst die grosszügigsten Bauernhöfe in bester Lage erreichen kaum je einen Wert von einer halben Million. Aber auch der Landwert ist viel zu tief angesetzt, vergleicht man sie mit den freien Preisen für die Parzellenpacht.

**Definitiv falsch ist es aber, für die Festlegung der Pachtzinsen nicht einmal von diesem künstlich errechneten Ertragswert auszugehen.** Anstatt diese realen Zahlen anzuwenden, wird der noch einmal zusätzlich zu tief festgelegte altrechtliche Wert einfach prozentual erhöht. Statt auf einen Wert von fast 650'000 Franken für den durchschnittlichen Betrieb in der Talzone landen wir so bei nicht einmal mehr bei einer halben Million für ein vollwertiges Gewerbe!

**Diese Bewertungslücke ist allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe bekannt und bevorzugt entgegen dem klaren Wortlaut des Gesetzes einseitig einzelne wenige Personen, während vor allem die Eigentümer und die Steuerzahler um die Differenz betrogen werden.**

Bezüglich Pachtzins kommt man für den durchschnittlichen Talbetrieb auf einen Jahresbetrag von rund 35'000 Franken, nicht einmal 3'000 Franken im Monat – grosses Wohnhaus inklusiv. Mit dem Betrag können in den meisten Fällen nicht einmal die Verpächterlasten bezahlt werden, geschweige denn an eine Amortisation oder eine Sanierung gedacht werden. Daraus resultiert, dass Gewerbe nur im äussersten Notfall verpachtet werden (nur gerade 7% aller Betriebe) und in verpachtete Betriebe seitens Eigentümer logischerweise kaum je Geld investiert wird.

Uns ist ein gutes Einvernehmen zwischen Pächtern und Verpächter sehr wichtig. Deshalb sind wir uns auch bewusst, dass die vollständige Aufhebung der ungerechten Bewertungslücke nicht sofort vollzogen werden kann. Würde man dies tun und für die Berechnung von den korrekten Werten ausgehen, so hätte dies mehr als eine Verdoppelung der Pachtzinsen zur Folge. Auch wenn dieser Betrag dem Verpächter nach Gesetz und Verordnung eigentlich zusteht, **können wir uns momentan mit dem Resultat der Arbeitsgruppe einverstanden erklären. Dieses bedeutet zwar gerade mal eine minimale Erhöhung um 15-40 Prozent, während wie gesagt nach korrekter Berechnung weit über 100 Prozent nötig wären, nach unserer Berechnung genau 131 Prozent.**

**Wir beantragen deshalb – nicht nur im Interesse der Verpächter, sondern auch der Miterben und sämtlicher Steuerzahler – dass diese Bewertungslücke in der nächsten Revision mit der AP 22+ dringend korrigiert werden muss.** Bis dahin werden wir leider auch noch einige weitere Jahre mit der bestehenden Ungerechtigkeit leben müssen und stimmen dem Resultat der Arbeitsgruppe trotz grossen Vorbehalten zu.

**Fazit: Obwohl das Ergebnis der Arbeitsgruppe die Pächter einmal mehr ungerechtfertigt bevorzugt und andere Anspruchsgruppen benachteiligt, können wir uns für den aktuellen Zeitpunkt damit (trotz Bewertungslücke) einverstanden erklären. Wir beantragen aber, dass diese Bewertungslücke in der nächsten Revision mit der AP 22+ dringend korrigiert werden muss!**

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

**VEREIN ZUM SCHUTZ DES  
LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
GRUNDEIGENTUMS**



Bruno Riedo, Präsident



Thomas Schaumberg, Sekretär