

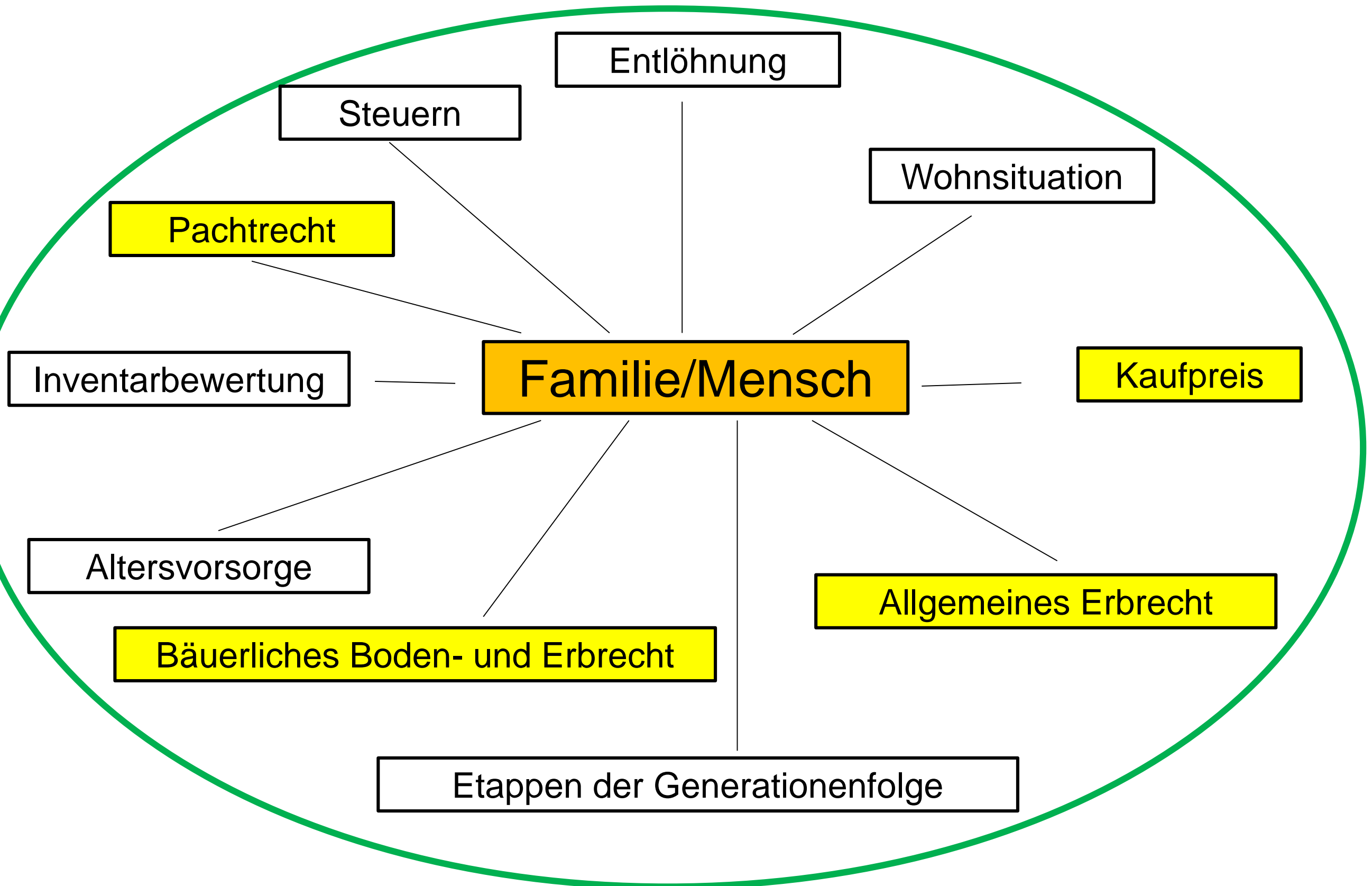


Hofübergabe mit Weitsicht lohnt sich

BAUERNVERBAND APPENZEL AUSSER RHODEN

25. Januar 2018 – 13.00 Uhr – Hotel Krone, Gais

Walter Appert, Leiter Ressort Betrieb und Familie, LZSG



Das BGBB als Leitplanke

Lebzeitige Veräusserung

Übernahme im Erbfall



Inhalt

§ 1 Vorbemerkungen

§ 2 Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) als Leitplanke

- Zustimmung des Ehegatten
- Gewinnanspruch / Rückkaufsrecht
- Ausgleichung / Herabsetzung
- Preis Gewerbe zu Lebzeiten innerhalb der Familie

§ 3 Ein kurzer Verweis auf das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)



BGBB

Lebzeitige Veräußerung

Übernahme im Erbfall

Eltern
(Mutter / Vater)

**Landwirt.
Gewerbe**

Landwirt.
Grundstück



Landwirt.
Gewerbe

Landwirt.
Grundstück

Vorkaufsrecht
Verwandte,
Miteigentümer

Vorkaufsrecht
Verwandte,
Miteigentümer

Zuweisungsanspruch Erben,
Miteigentümer

Vorkaufsrecht Pächter

Kaufsrecht
Verwandte

Tochter / Sohn



Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	<i>Ertragswert Land/ Gebäude</i>	417'100.-
	<i>Aufr. Investitionen (Güllekasten/Rührwerk)</i>	62'900.-
	Motorfahrzeuge/Maschinen/Geräte	156'100.-
	Rindvieh	69'600.-
	Vorräte	33'814.-
	Total	739'514.-

Finanzierung

Übernahme bestehende Hypothek	140'000.-
Höherbelehnung (<i>EW = Fr. 417'100</i>)	270'000.-
Starthilfe	130'000.-
Darlehen Eltern	150'000.-
Barzahlung	49'514.-
Total	739'514.-



Zustimmung des Ehegatten ***(Art. 40 BGBB)***



Vertraglicher Gewinnanspruch und vertragliches Rückkaufsrecht ***(Art. 41 BGGB)***



Vertraglicher Gewinnanspruch und vertragliches Rückkaufsrecht (Art. 41 BGGB)

² Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück *zu einem Preis unter dem Verkehrswert veräußert, ohne dass ein Gewinnanspruch vereinbart worden ist*, so bleiben zum Schutz der Erben die Bestimmungen über *die Ausgleichung und Herabsetzung* (Art. 626-632 und Art. 522-533 ZGB) vorbehalten. Die Klage auf Herabsetzung und Ausgleichung verjährt nicht, solange der Gewinn nicht fällig ist (Art. 30).



Exkurs: Die Ausgleichung

Ausgleichungspflicht der Erben

(Art. 626 ZGB)

Zu verteilender Nachlass	320'000.-	
Ausgleichspflichtige Zuwendung an Beat	30'000.-	
Ausgleichspflichtige Zuwendung an Christian	70'000.-	
Total	420'000.-	
Gesetzlicher Erbanspruch jedes Kindes (je 1/3)	140'000.-	

Auszahlung bei der Erbteilung

Tochter Anna erhält		140'000.-
Sohn Beat erhält	140'000.-	
abzüglich lebenszeitige Zuwendung	- 30'000.-	110'000.-
Sohn Christian erhält	140'000.-	
abzüglich lebenszeitige Zuwendung	- 70'000.-	70'000.-
Zu verteilender Nachlass		320'000.-



Exkurs: Pflichtteile/Herabsetzung

	Gesetzlicher Erbteil		Pflichtteilsfaktor	Pflichtteil	Pflichtteilsanspruch/Franken
Ehegatte	$\frac{1}{2}$	X	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4} = \frac{4}{16}$	20'000.-
Kind 1	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	X	$\frac{3}{4}$	$\frac{3}{16}$	15'000.-
Kind 2	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	X	$\frac{3}{4}$	$\frac{3}{16}$	15'000.-
Total Pflichtteil				$\frac{10}{16} = \frac{5}{8}$	50'000.-
Frei verfügbare Quote				$\frac{6}{16} = \frac{3}{8}$	30'000.-
Total Nachlass					80'000.-

$\frac{1}{16}$ von Fr. 80'000.- = Fr. 5'000.-



Exkurs: Pflichtteile/Herabsetzung

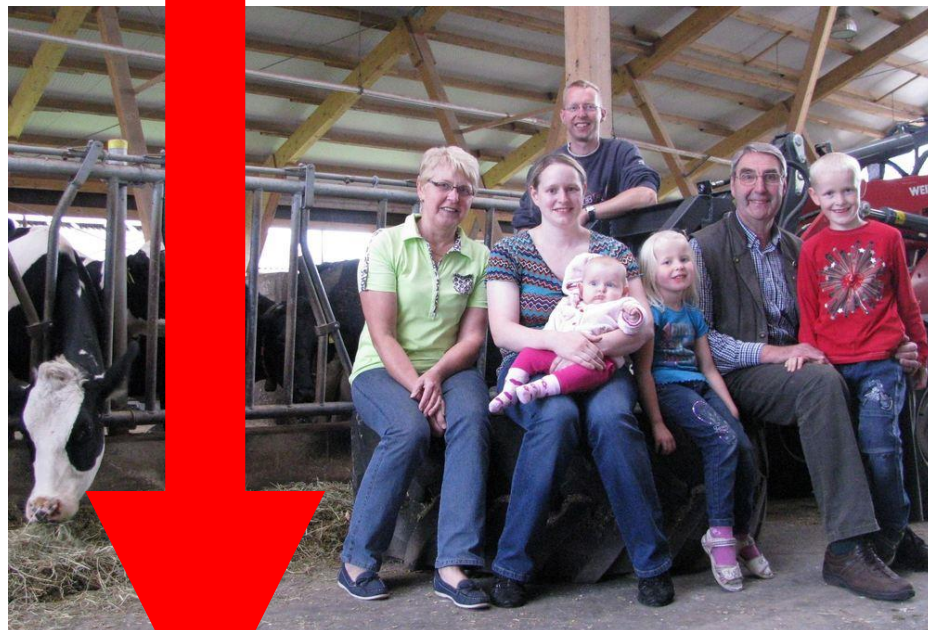
Falls ein Erblasser *seine Verfügungsbefugnis* (mit Testament oder Erbvertrag) überschritten hat und seine pflichtteilsgeschützten Erben ihren Pflichtteil aus diesem Grund nicht erhalten, können diese die Herabsetzung der Verfügung – soweit bis ihr Pflichtteil wieder gewährleistet ist – verlangen.

→ *Herabsetzungsklage (Art. 522 ZGB)*



Gewinnanspruch/Rückkaufsrecht des Veräusserers

Eltern
(Mutter / Vater)



Tochter / Sohn

→ Im Kaufvertrag zwischen Mutter/Vater und Tochter/Sohn soll ein *vertraglicher Gewinnanspruch* sowie ein *vertragliches Rückkaufsrecht* vereinbart werden.

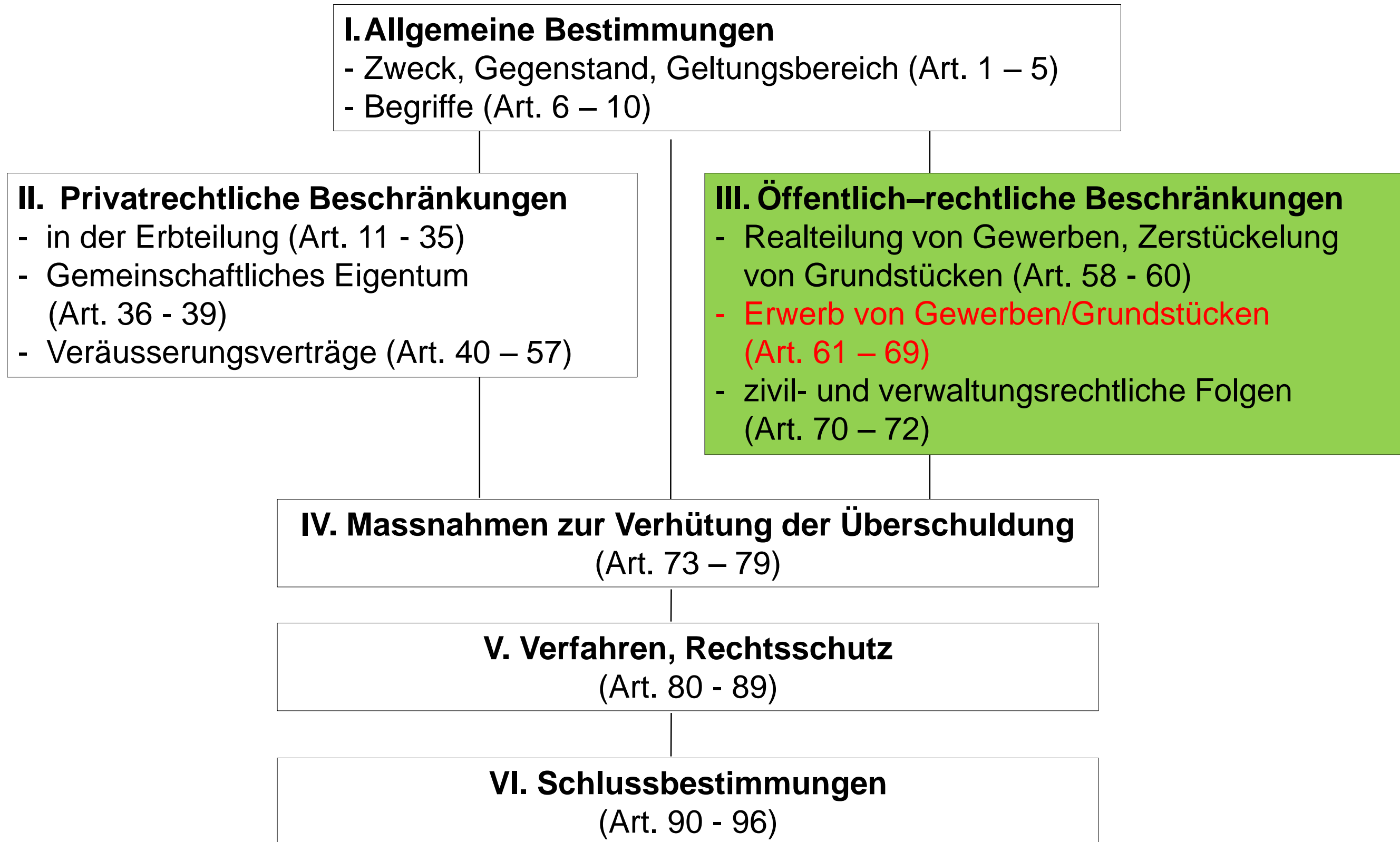
Verkaufspreis in der Generationenfolge

Eltern
(Mutter / Vater)



Tochter / Sohn

- Verkaufspreis grundsätzlich Ertragswert
- Eine Erhöhung des Übernahmepreises ist möglich (höherer Ankaufspreis, wertvermehrende Investitionen)
- Verkaufspreis mindestens Grundpfandschulden



Die Bestimmungen gemäss Art. 61 BGGB finden auf dieses Rechtsgeschäft keine Anwendung, weil die Veräusserung an einen Nachkommen erfolgt (Art. 62 Bst. b BGGB)

→ *Der Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes an einen selbstbewirtschaftenden Nachkommen bedarf keiner Bewilligung.
(Keine Überprüfung des Selbstbewirtschaftung sowie des höchstzulässigen Preises von Amtes wegen.)*



Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

Übernahme gepachteter Parzellen/ Grundsätze

- ☞ **Pachtverträge zwischen Hofabtreter und Dritten gehen nicht automatisch auf den Sohn/die Tochter bzw. den Betriebsnachfolger über.
Der Verpächter ist über die bevorstehende Hofübergabe zu informieren.**
- ☞ **Im schlechtesten Fall stellt der Verpächter dem Hofnachfolger sein Land nicht mehr zur Verfügung.**



Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

Übernahme gepachteter Parzellen/ Grundsätze

Art. 19 LPG (Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe)

- ¹ Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.**
- ² Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.**



Vorkaufsrecht des Pächters

(Art. 47 BGG)

Abs. 1: am landwirtschaftliche Gewerbe

- Selbstbewirtschaftung/Eignung
- gesetzliche Mindestpachtdauer abgelaufen

Abs. 2: am landwirtschaftlichen Grundstück

- gesetzliche Mindestpachtdauer abgelaufen
- *Eigentümer eines landw. Gewerbes*/wirtschaftl. Verfügung
- ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich
- nur am Pachtgegenstand



Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe

(Art. 7 Abs. 4^{bis} BGBB)

Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke gemäss Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.

Art. 7 Abs. 4c BGBB:

«die für länger zugepachteten Grundstücke.»



Hofübergabe mit Weitsicht lohnt sich, weil

- die Generationenfolge ein Prozess darstellt.
- viele rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen sind.
- insbesondere der abtretenden und auch der übernehmenden Generation ausreichend Zeit zugestanden werden muss.
(Lebenswerk/Lebensgrundlage ← → neuer Lebensabschnitt/Drang nach Veränderung)





VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT