



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Landwirtschaft BLW
Direktionsbereich Direktzahlungen und Ländliche Entwicklung

Arbeitsgruppe Ertragswert

31. Januar 2018

Detailbericht 2017

zur Revision der Anleitung für die Schätzung
des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Übersicht

		<u>Seiten</u>
	Übersicht	II
	Inhaltsverzeichnis	III - IX
	Glossar	XI - XIII
Teil I	Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus	1 - 60
Teil II	Allgemeines, Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäude	61 - 68
Teil III	Boden	69 - 94
Teil IV	Wohnhäuser	95 - 110
Teil V	Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur	111 - 120
Teil VI	Gebäude für die Nutztierhaltung	121 - 134
Teil VII	Gemüsebaubetriebe	135 - 140
Teil VIII	Obst- und Beerenproduktionsbetriebe	141 - 152
Teil IX	Betriebe des produzierenden Gartenbaus	153 - 158
Teil X	Rebbetriebe	159 - 168
Teil XI	Sömmerungsbetriebe	169 - 174
Teil XII	Wald	175 - 184
Teil XIII	Mietwertkapitalisierung, Belastungsgrenze	185 - 197
Teil XIV	Literaturverzeichnis	199 - 201
Teil XV	Anhang	203 - 233

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus.....		1
1	Ausgangslage	3
1.1	Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Ertragswert (AG EW)	3
1.2	Auftrag	4
1.3	Revisionspunkte	5
1.3.1	Allgemeines	5
1.3.2	Boden	5
1.3.3	Wohnhaus	5
1.3.4	Ökonomiegebäude	5
1.3.5	Gemüsebaubetriebe	6
1.3.6	Obst- und Beerenproduktionsbetriebe	6
1.3.7	Betriebe des produzierenden Gartenbaus	6
1.3.8	Rebbaubetriebe	6
1.3.9	Sömmerungsbetriebe	6
1.3.10	Wald	7
1.3.11	Neue Betriebszweige	7
1.3.12	Mietwertkapitalisierung	7
1.3.13	Belastungsgrenze	7
1.3.14	Schätzung Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör.....	7
1.3.15	Übergangsbestimmung	7
1.4	Organisation der AG Ertragswert	8
1.5	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrags	8
1.6	Formelles zum Ertragswertsystem	9
2	Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus	11
2.1	Methode der Ertragswertberechnung	11
2.2	Entwicklung der kalkulierten Ertragswerte der Referenzbetriebe	12
2.2.1	Entwicklung Ist-/Soll-Betriebseinkommen	13
2.2.2	Entwicklung des Zinsanspruchs des Landguts	15
2.2.3	Landgutsrente.....	17
2.2.4	Ertragswert	18
2.2.5	Fazit	18
2.3	Revision 2017: Bemessungsperiode, Methodik, Datengrundlage	18
2.3.1	Bemessungsperiode.....	18
2.3.2	Methodische Anpassungen	19
2.3.3	Datengrundlage	51
2.4	Erhebung von Ertragswerten in den Kantonen Bern und Luzern.....	54
2.4.1	Grundlagen.....	54
2.4.2	Ergebnisse der Auswertung erhobener Ertragswerte	55
2.4.3	Ergebnisse Auswertung Referenzbetriebe	56
2.4.4	Vergleich.....	56
2.5	Keine Korrektur der Ertragswerte und des Wertniveaus	57
3	Wertverteilung.....	58
3.1	Verteilung des Ertragswerts	58
3.2	Einfluss auf die Miet- bzw. Ertragswertansätze.....	59
3.2.1	Boden	59
3.2.2	Wohnhaus	59
3.2.3	Ökonomiegebäude	59
3.3	Auswirkungen der Wertniveaueinstellung.....	60

Teil II: Allgemeines und Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden		61
1	Allgemeines.....	62
2	Unterarbeitsgruppe Neue Betriebszweige	62
2.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	62
2.2	Auftrag	62
2.3	Revisionspunkte	62
2.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrags	62
3	Übersicht über Änderungen im Kapitel 1 der Schätzungsanleitung.....	63
3.1	Rechtliche Grundlagen	63
3.2	Wirtschaftliche Grundlagen	63
3.2.1	Methode der Ertragswertberechnung.....	63
3.3	Allgemeine Grundsätze für die Ertragswertschätzung	63
3.3.1	Abstellen auf landesübliche Bewirtschaftung.....	63
3.3.2	Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen	64
3.3.3	Neue Kulturen mit mehrjähriger Aufbauphase	65
3.3.4	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe bzw. Nebenbetriebe	65
3.4	Schätzungsmethode und Vorgehen	67
3.5	Hilfsmittel	67
3.5.1	Allgemeines	67
3.5.2	Faktoren für die Umrechnung in Grossvieheinheiten (GVE).....	67
3.6	Bewertung von Bauten und Anlagen im Baurecht (Art. 779 ZGB)	67
3.6.1	Barwertfaktoren (BWF) für die Multiplikation des Baurechtszinses gemäss Restdauer (RD) des Baurechtes.....	68
4	Kapitel 2 Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden.....	68
Teil III: Boden		69
1	Vorgehen bei der Bearbeitung des Kapitels.....	70
1.1	Revisionspunkte	70
1.2	Datenlieferungen	71
2	Änderungen der bisherigen Schätzungsleitung	71
2.1	Einleitung zu Kap. 3.....	71
2.2	Kap. 3.1 Vorgehen.....	71
2.3	Kap. 3.2 Bestimmung des Bodenwertes	72
2.3.1	Kap. 3.2.1 Bestimmung der Klimaregion.....	72
2.3.2	Kap. 3.2.2 Beurteilung der Bodenqualität	72
2.3.3	Kap. 3.2.3 Basis-Bodenpunktzahlen nach Klima und Bodenqualität	73
2.4	Kap. 3.3 Korrektur des Basisertragswertes	73
2.4.1	Grundlagen für die Festlegung der Abzüge	73
2.4.2	Arbeiterledigungskosten	74
2.4.3	Deckungsbeiträge.....	77
2.4.4	Deckungsbeitrag minus Arbeiterledigungskosten	77
2.4.5	Umsetzung in Schätzungsanleitung	83
2.4.6	Zuschlag für Bewässerungsmöglichkeit.....	85
2.5	Kap. 3.4 Ertragswertansätze und Abzüge pro Hektare	86
2.5.1	Tabelle mit Basisertragswerten je Verkehrslage und minimalem Ertragswert.....	86
2.5.2	Berechnung Basisertragswert	86
2.6	Exkurs: Plausibilität der berechneten Maschinenkosten	89
3	Auswirkungen.....	91
3.1	Basisertragswerte	91

3.2	Abzüge.....	92
3.3	Bereinigter Ertragswert Boden	93

Teil IV: Wohnhaus 95

1	Ausgangslage	96
1.1	Behandlung in Arbeitsgruppe	96
1.2	Revisionspunkte	96
2	Landwirtschaftlicher Normalbedarf	97
2.1	Begriff "Landwirtschaftlicher Normalbedarf"	97
2.2	Landwirtschaftlicher Normalbedarf nach Schätzungsanleitung 2004	97
2.2.1	Landwirtschaftlicher Normalbedarf für verschiedene Durchschnittsbetriebe	97
2.2.2	Wohnraum in der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten bei Agroscope	98
2.2.3	Wohnraum bei den gelieferten Betrieben in den Kantonen Bern und Luzern	98
2.2.4	Bewertung Wohnraum in Schätzungsanleitung 2004	99
2.3	Landwirtschaftlicher Wohnraum nach der Raumplanungsgesetzgebung	99
2.4	Wohnraum im bäuerlichen Bodenrecht (BGBB).....	100
2.4.1	Zuweisungsanspruch	101
2.4.2	Realteilung.....	101
2.5	Steuerrecht	102
2.6	Änderung	102
2.7	Auswirkungen	103
2.7.1	Landwirtschaftliches Gewerbe	103
2.7.2	Bestimmung der Betriebsleiterwohnung	103
2.7.3	Bewertung	103
3	Raumeinheiten (RE)	106
4	Punktiersystem	106
5	Anpassung Mietwert Betriebsleiterwohnung	108
5.1	Ableitung aufgrund Wertverteilung	108
5.2	Auswirkungen	109
6	Bewertung von anderen Wohnungen als der Betriebsleiterwohnung.....	109
6.1	Grundsatz	109
6.2	Nichtlandwirtschaftlicher Mietwert	109
6.3	Kapitalisierungssatz.....	110
6.4	Auswirkungen	110

Teil V: Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur..... 111

1	Ausgangslage	112
1.1	Feststellung vergleichbare Ökonomiegebäude	112
1.2	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	113
1.3	Auftrag und Revisionspunkte.....	113
2	Wertniveau	114
3	Erläuterungen zu den einzelnen Kapiteln der Schätzungsanleitung	114
3.1	Kapitel 5.1 Einleitung	114
3.2	Kapitel 5.2 Abgrenzung	114
3.3	Kapitel 5.3 Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung	114
3.4	Kapitel 5.4 Büro	115
3.5	Kapitel 5.5 Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte	115
3.5.1	Angestelltenzimmer.....	115

3.5.2	Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Gemeinschaftsküche	116
3.5.3	Sanitäre Anlagen	117
3.6	Werkstätten, Remisen, Lagerräume	117
3.7	Technikräume	117
3.8	Kühlräume	118
3.9	Kapitel 5.9 Arbeits- und Verarbeitungsräume	118
3.10	Kapitel 5.10 Verkaufsräume, Degustationsräume	119
3.11	Kapitel 5.11 Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin	119
3.12	Kapitel 5.12 Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse	119
3.13	Kapitel 5.13 Tabaktrocknungsschuppen	120

Teil VI: Gebäude für die Nutztierhaltung **121**

1	Ausgangslage	122
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	122
1.2	Auftrag	122
1.3	Revisionspunkte	122
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrags	122
2	Modul-Systeme	124
2.1	Grundsätze	124
2.2	Vorgehen	124
2.3	Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere	124
2.3.1	Reduktion des Zuschlages für den Wertniveaueausgleich	125
2.3.2	Erhöhung Laufstall-Zuschlag	125
2.3.3	Thema Melkroboter (AMS)	126
2.3.4	Milchkühlung	126
2.3.5	Automatische Fütterung	126
2.3.6	Entmistung Schwemmkanal, Teilspalten	126
2.4	Pferdeställe	126
2.4.1	Marktpotential	127
2.4.2	Haltungstypen	127
2.4.3	Erhöhung Mietwert Sattelkammer und Ausläufe	128
2.4.4	Plätze	128
2.4.5	Reithallen	128
2.4.6	Führanlagen und Laufbänder	128
2.5	Schweineställe	129
2.5.1	Deckzentrum mit Eberbuchten	129
2.5.2	Überbewertung alter Ställe	129
2.6	Geflügelställe	130
2.6.1	Geflügelmast	130
2.6.2	Geflügelaufzucht	131
2.7	Futter- und Strohlager	131
2.7.1	Dürrfutterlager	131
2.7.2	Strohlager	132
2.7.3	Zuschläge Dürrfutterlager, Siloraum und Getreidelager	133
2.8	Modul Hofdüngerlager	133
2.9	Garagen, Werkstätten, Remisen und Lagerräume	133
2.10	Einfache Ställe / Bienenhäuser	133
2.11	Tabaktrocknungsschuppen	134

Teil VII: Gemüsebau		135
1	Ausgangslage	136
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	136
1.2	Auftrag	136
1.3	Revisionspunkte	136
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	137
2	Wertniveau	137
3	Änderungen der bisherigen Schätzungsanleitung	137
3.1	Kapitel 7.1 Geltungsbereich	137
3.2	Kapitel 7.2 Absatzpotential	137
3.3	Kapitel 7.3 Boden im Freiland	137
3.4	Kapitel 7.4 Gewächshäuser.....	138
3.4.1	Bauart, Ausbau und Einrichtung.....	138
3.5.4	Mietwerte für Gewächshäuser.....	140
3.5.5	Frühbeetkästen.....	140
3.5	Spezialgebäude und Infrastruktur	140
4	Bewertung von Spargeln	140
Teil VIII: Obst- und Beerenbau		141
1	Ausgangslage	142
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	142
1.2	Auftrag	142
1.3	Revisionspunkte	142
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	143
2	Berechnungsmethode.....	143
2.1	Grundprinzip	143
2.2	Basiswert Obst- und Beerenkulturen.....	144
2.3	Ist-/Soll-Kultureinkommen	144
2.4	Leistungsausgleich	144
2.5	Berechnungsbeispiel	146
2.6	Mietwerte für Infrastruktur.....	146
3	Erläuterungen zu einzelnen Kapiteln der Schätzungsanleitung	148
3.1	Kapitel 8.3 Boden	148
3.2	Kapitel 8.4 Obstkulturen	148
3.2.1	Allgemein.....	148
3.2.2	Neue Anbauformen, diverse Obstarten.....	148
3.2.3	Aufbauphase	148
3.2.4	Ertragswerte	149
3.2.5	Basiswert von Obstkulturen im Ertragswert	149
3.2.6	Schätzungsmethode.....	149
3.3	Kapitel 8.5 Hochstämme	149
3.4	Kapitel 8.6 Strauchbeerenkulturen	149
3.4.1	Basis der Ertragswertberechnung.....	150
3.4.2	Wertniveau	150
3.4.3	Diverse Beerenarten.....	150
3.4.4	Schätzungsmethode.....	150
3.5	Kapitel 8.7 Mietwerte Grundinfrastruktur	151
3.5.1	Grundinfrastruktur neu im Ertragswert.....	151
3.5.2	Ermittlung des Ertragswertes aus dem Mietwert.....	151

3.6	Spezialgebäude für den Obst- und Beerenbau	151
3.7	Diverse Betriebszweige in Verbindung mit Obst- und Beerenproduktion	152

Teil IX: Gartenbau **153**

1	Ausgangslage	154
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	154
1.2	Auftrag	154
1.3	Revisionspunkte	154
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	155
2	Änderungen der bisherigen Schätzungsanleitung	155
2.1	Kapitel 9.2 Geltungsbereich	155
2.2	Kapitel 9.3 Absatzpotential, Arrondierung und Erschliessung des Betriebes	155
2.3	Kapitel 9.4 Wohnhäuser	155
2.4	Kapitel 9.5 Boden im Freiland	156
2.5	Kapitel 9.6 Gewächshäuser	157
2.6	Kapitel 9.7 Zusatzausrüstungen zu Gewächshäusern	157
2.7	Kapitel 9.8 Betriebseinrichtungen	158
2.8	Kapitel 9.9 Frühbeetkästen mit und ohne Heizung (ohne Fenster)	158
2.9	Kapitel 9.10 Ökonomiegebäude	158

Teil X: Viticulture **159**

1	Situation initiale	160
1.1	Composition du sous-groupe de travail	160
1.2	Mission	160
1.3	Objets de la révision	160
1.4	Processus de travail	160
2	Terrains viticoles	160
2.1	Barème de points	160
2.2	Découpages régionaux	161
2.3	Méthodologie de calcul de la valeur de rendement du terrain viticole	161
3	Méthodologie de calcul de la valeur de rendement des plantes et des installations....	162
4	Annexes	163
4.1	Nouveaux tableaux proposés par le sous-groupe de travail	163

Teil XI: Sömmerungsbetriebe..... **169**

1	Ausgangslage	170
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	170
1.2	Auftrag	170
1.3	Revisionspunkte	170
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	171
2	Erläuterungen zu Änderungen in einzelnen Kapiteln.....	171
2.1	Kap. 11.3.1 und 11.3.2: Weide und Feststellen des normalen Besatzes	171
2.2	Kap. 11.3.3: Erschliessung der Weide und Alpgebäude	172
2.3	Kap. 11.3.4: Punktierung der Weide	172
2.4	Kap. 11.4: Gebäude	173
2.5	Kap. 11.4.1: Wohngebäude	173
2.6	Kap. 11.4.2: Käsereien	174
2.7	Kap. 11.4.3 und 11.4.4: Lagerräume und Milchpipelines	174

2.8	Kap. 11.4.5: Ställe	174
2.9	Kap. 11.4.6: Melkstände	174
2.10	Kap. 11.4.7: Schweineställe, Garagen, Remisen und Lagerräume	174

Teil XII: Wald 175

1	Ausgangslage	176
1.1	Zusammensetzung der Unterarbeitsgruppe	176
1.2	Auftrag	176
1.3	Revisionspunkte	176
1.4	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrages	176
2	Schätzungsmethode	177
3	Änderungen der bisherigen Schätzungsanleitung	177
3.1	Kapitel 12.1 Allgemeines	177
3.1.1	Kapitel 12.1.1 Grundsätze; Bewertung von Schutzwald und Waldreservaten	177
3.1.2	Kapitel 12.1.2 Waldbauliche Begriffe	178
3.1.3	Kapitel 12.1.3 Pflanzensoziologische Kartierung und 12.1.4 Verwendung von GIS-Daten	178
3.1.4	Kapitel 12.1.5 Hilfsmittel zum Messen des Holzvorrates	178
3.1.5	Kapitel 12.1.6 Zuwachs	178
3.2	Kapitel 12.2 Grundlagen der Wertberechnung	179
3.2.1	Kapitel 12.2.1 Punktierung des Bruttoerlöses	179
3.2.2	Kapitel 12.2.2 Punktierung der Kosten	180
3.3	Kapitel 12.3 Wertermittlung	181
3.3.1	Kapitel 12.3.1 Boden	181
3.3.2	Kapitel 12.3.2 Jungwaldbestand	181
3.3.3	Kapitel 12.3.3 Baumholzbestand	181
3.4	Kapitel 12.4 Vereinfachtes Verfahren	182
3.4.1	Kapitel 12.4.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens	182
3.4.2	Kapitel 12.4.2 Vereinfachte Punktierung des Bruttoerlöses	183
3.4.3	Kapitel 12.4.3 Vereinfachte Punktierung des Aufwandes	183
3.4.4	Kapitel 12.4.4 Vereinfachte Ermittlung des Zuwachses	184
3.4.5	Kapitel 12.4.5 Wertermittlung beim vereinfachten Verfahren	184

Teil XIII: Mietwertkapitalisierung, Belastungsgrenze 185

1	Ausgangslage	186
1.1	Umfang und Vorgehen	186
1.2	Revisionspunkte	186
2	Kap. 13 Mietwertkapitalisierung	186
2.1	Grundlagen für die Bestimmung der Zinssätze	186
2.1.1	Basiszinssatz	186
2.1.2	Berücksichtigung von Unterhaltskosten, Restnutzungsdauer und Bauzustand	187
2.1.3	Entwicklung Unterhaltskosten	187
2.1.4	Auswertung Agroscope	188
2.2	Anpassung Zinssätze für Mietwertkapitalisation	191
2.2.1	Reduktion des Anteils am Mietertrag für Verzinsung und Amortisation	191
2.2.2	Neue Zinssätze für Mietwertkapitalisation	193
2.2.3	Auswirkungen der Änderung	194
2.3	Erläuterungen zum Kapitel 13 Mietwertkapitalisation	195
2.3.1	Kap. 13.1 Vorgehen	195
2.3.2	Kap. 13.2 Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer	195

2.3.3	Kap. 13.3 Kapitalisierungssätze	195
3	Kap. 14 Belastungsgrenze	196
4	Kap. 15 Schätzung von Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör	197
5	Aufhebung Übergangsbestimmung für Zentralwallis.....	197
Teil XIV: Literaturverzeichnis		199
Teil XV: Anhang		203

Glossar

Abkürzung	Bedeutung
a	Aren
Abs.	Absatz
Abz.	Abzug
AEK	Arbeits erledigungskosten (Arbeits- und Mechanisierungskosten)
AG	Arbeitsgruppe oder Aktiengesellschaft
AKh	Arbeitskraftstunde
AMS	Automatisches Melksystem
AP14-17	Agrarpolitik 2014 -2017
Art.	Artikel
ART	Agroscope Reckenholz-Tänikon
BE	Kanton Bern
ber.	berechnet / bereinigt
Betr.	Betrieb
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGBB	Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11).
BLW	Bundesamt für Landwirtschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BTS	Besonders tierfreundliche Stallhaltungssysteme
BZ	Bergzone
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CHF	Schweizer Franken
DB	Deckungsbeitrag
Diff.	Differenz
dt	Dezitonne
Einr.	Einrichtungen
EK	Eigenkapital
evtl.	eventuell
EW	Ertragswert
FJAE	Familienarbeitskräfte in Jahresarbeitseinheiten
FK	Fremdkapital
fm	Festmeter (ein Festmeter entspricht einem Kubikmeter [m ³] fester Holzmasse)
Fr.	Schweizer Franken (Fr.)
GB	Grundlagenbericht der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten von Agroscope
GE	Gesamteinkommen
GIS	Geografisches Informationssystem
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Kanton Graubünden

Abkürzung	Bedeutung
ha	Hektaren
HeProMo	Holzernteproduktivitätsmodell
HZ	Hügelzone
i	Zinssatz
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
J.	Jahr
Kap.	Kapitel
Kap.satz	Kapitalisierungssatz
Km	Kilometer
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
Korr.	Korrektur
KPMG	Unternehmensberatung www.kpmg.com
KS	Kapitalisierungssatz
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt peak
landw.	landwirtschaftlich
LBV	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) vom 7. Dezember 1998 (SR 910.91)
LE	Landwirtschaftliches Einkommen
LfL	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, D-85354 Freising-Weihenstephan
LiDAR	Light Detection and Ranging. Laserscanning aus der Luft.
lit.	litera
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2)
LU	Kanton Luzern
max.	maximal
mind.	mindestens
MSP	Mastschweineplatz
MW	Mietwert
n.v.	nicht verfügbar
NW	Neubauwert
ÖLN	Ökologischer Leistungsnachweis
p	Zinssatz
Pt.	Punkt
Präs.	Präsident/in
RD	Restdauer
RE	Raumeinheiten
RND	Restnutzungsdauer

Abkürzung	Bedeutung
Rep.	Reparatur
PER	Prestations écologiques requises
RF	Reduktionsfaktor
Rp.	Rappen
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
s.	siehe
SA 2004	Schätzungsanleitung 2004 (Datum Inkrafttreten: 1. Februar 2004)
SA 2018	Schätzungsanleitung 2018 (Datum Inkrafttreten: 1. April 2018)
SBV	Schweizer Bauernverband
schfr	schuldenfrei
SEK/SVIT	Schweizerische Schätzungsexpertenkammer / Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
Sekr.	Sekretär/in
SG	Kanton St. Gallen
SNB	Schweizer Nationalbank www.snb.ch
StHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 (SR 642.14)
SVKG	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten
SZG	Schweizerische Zentralstelle für Gemüsebau und Spezialkulturen
TZ	Talzone
UAG	Unterarbeitsgruppe
UK	Unterhaltskosten
VBB	Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 (SR 211.412.110)
Verk.l.	Verkehrslage
WACC	Weighted Average Cost of Capital (Gewichtete Kapitalkosten)
WSL	Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft, 8903 Birmensdorf
ZA	Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Agroscope Tänikon
z. B.	zum Beispiel
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Teil I

Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus

Hauptautoren: Stephan Pfefferli und Ruedi Streit (Kap. 1)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Ertragswert (AG EW)	3
1.2	Auftrag	4
1.3	Revisionspunkte	5
1.3.1	Allgemeines	5
1.3.2	Boden	5
1.3.3	Wohnhaus	5
1.3.4	Ökonomiegebäude	5
1.3.5	Gemüsebaubetriebe	6
1.3.6	Obst- und Beerenproduktionsbetriebe	6
1.3.7	Betriebe des produzierenden Gartenbaus	6
1.3.8	Rebbaubetriebe	6
1.3.9	Sömmerungsbetriebe	6
1.3.10	Wald	7
1.3.11	Neue Betriebszweige	7
1.3.12	Mietwertkapitalisierung	7
1.3.13	Belastungsgrenze	7
1.3.14	Schätzung Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör.....	7
1.3.15	Übergangsbestimmung	7
1.4	Organisation der AG Ertragswert	8
1.5	Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrags	8
1.6	Formelles zum Ertragswertsystem	9
2	Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus	11
2.1	Methode der Ertragswertberechnung	11
2.2	Entwicklung der kalkulierten Ertragswerte der Referenzbetriebe	12
2.2.1	Entwicklung Ist-/Soll-Betriebseinkommen	13
2.2.2	Entwicklung des Zinsanspruchs des Landguts	15
2.2.3	Landgutsrente.....	17
2.2.4	Ertragswert	18
2.2.5	Fazit	18
2.3	Revision 2017: Bemessungsperiode, Methodik, Datengrundlage	18
2.3.1	Bemessungsperiode.....	18
2.3.2	Methodische Anpassungen	19
2.3.3	Datengrundlage	51
2.4	Erhebung von Ertragswerten in den Kantonen Bern und Luzern.....	54
2.4.1	Grundlagen.....	54
2.4.2	Ergebnisse der Auswertung erhobener Ertragswerte	55
2.4.3	Ergebnisse Auswertung Referenzbetriebe	56
2.4.4	Vergleich.....	56
2.5	Keine Korrektur der Ertragswerte und des Wertniveaus	57
3	Wertverteilung	58
3.1	Verteilung des Ertragswerts	58
3.2	Einfluss auf die Miet- bzw. Ertragswertansätze.....	59
3.2.1	Boden	59
3.2.2	Wohnhaus	59
3.2.3	Ökonomiegebäude	59

3.3 Auswirkungen der Wertniveaueanpassung 60

1 Ausgangslage

1.1 Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Ertragswert (AG EW)

Funktion	Name	Firma	Delegiert von
Präsident	Pfefferli Stephan*	Dr., Agroscope	Agroscope
Mitglieder	Wirz Franziska*	Bundesamt für Landwirtschaft	Bundesamt für Landwirtschaft
	Aeberhard Christian	Prométerre	Agora
	Bigler Schoch Kathrin	Bundesamt für Landwirtschaft	Bundesamt für Landwirtschaft
	Brunner Samuel	Bundesamt für Landwirtschaft	Bundesamt für Landwirtschaft
	Cattori Davide	Maestro orticoltore	VSGP (Verband Schweizer Gemüseproduzenten)
	Goldenberger Martin	Schweizer Bauernverband	Schweizer Bauernverband
	Hobi Markus	Landwirtschaftliches Zentrum SG	Landwirtschaftsämter
	Karau Karsten	Bundesamt für Justiz	Bundesamt für Justiz
	Kilchenmann Urs	Amt für Landwirtschaft	Vollzug BGGK Kantone
	Kistler Peter	Gemüsebau	Schweizerischer Pächterverband
	Kopp Max	Inforama Oeschberg	SOV (Schweizer Obstverband)
	Lips Markus	Dr., Agroscope	Agroscope
	Macrì Fancesco	Bundesamt für Justiz	Bundesamt für Justiz
	Münger Peter	Steuerverwaltung Kanton Bern	Kantonale Steuerämter
	Nebiker Thomas	Lerch Treuhand AG	Treuland (Treuhandverband Landwirtschaft Schweiz)
	Peter Felix	Landwirtschaft Aargau	SVKG (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten)
	Poffet Josef	Jardin Suisse	Jardin Suisse
Schaerrer Jacques	dipl. Ing.-Agr. ETH	VSLG (Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums)	
Weber Stefan	Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain	Suissemelio	
Würsch Martin	Schweizer Bauernverband	Schweizer Bauernverband	
Projektoffice	Streit Ruedi*	Schweizer Bauernverband, Agriexpert	

* Projektleitung

Die Arbeitsgruppe wurde unterstützt durch ein Projektoffice. Den Auftrag dazu erhielt nach einer öffentlichen Ausschreibung Agriexpert vom Schweizer Bauernverband. Das Projektoffice hat die Arbeiten der Arbeitsgruppe Ertragswert (AG EW) und ihrer Unterarbeitsgruppen (UAG) koordiniert und die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Die Erarbeitung der wissenschaftlichen Grundlagen erfolgte durch die Forschungsgruppe Betriebswirtschaft von Agroscope. Die Revision einzelner Kapitel der Schätzungsanleitung wurde an Unterarbeitsgruppen delegiert.

1.2 Auftrag

Die Schätzungsanleitung wurde bisher alle 8 bis 10 Jahre revidiert. Da der bisherige Rhythmus der Weiterentwicklung der Agrarpolitik um 2 Jahre verschoben wurde und die Weiterentwicklung des Agrarfriehandels offen war, wurden die Abklärungen zur Revision verschoben. Nachdem die Rahmenbedingungen mit der AP14-17 festgelegt wurden, konnte die Revision der Schätzungsanleitung in Angriff genommen werden.

Die Entwicklungen der Landwirtschaft, der Agrarpolitik, der Raumplanung und des Steuerrechts führen dazu, dass verschiedene Bereiche der "Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes" aktualisiert, grundlegend überprüft oder vollständig neu erarbeitet werden müssen:

Die wichtigsten Bereiche sind:

- Wohnraumbewertung und Normalbedarf an Wohnraum je Betrieb
- Bewertung der Infrastrukturen für landwirtschaftsnahe Nebentätigkeiten (Pensionspferdehaltung, Agrotourismus, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, usw.)
- Bewertung der Infrastrukturen für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten.
- Bewertung spezieller Betriebszweige, wie Spargeln, Pilze, Sprossen, etc.
- Bewertung der Energieanlagen, inkl. Photovoltaik
- Einbezug der Direktzahlungen
- Generelle Aktualisierung der „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“

Das allgemeine Wertniveau wird aufgrund von Buchhaltungsergebnissen der Zentralen Auswertung von Agroscope und Prognosen bestimmt. Die Evaluation der Buchhaltungsergebnisse der Vergangenheit und der prognostizierten Ergebnisse zeigen gegenüber der letzten Revision wesentlich erhöhte Ertragswerte auf. Dies ist zum Teil auf die Investitionstätigkeit der Landwirtschaft der letzten Jahre zurückzuführen. Ein wichtiger Einfluss haben jedoch auch die gleich hohen bis steigenden Pachtzinse bei einem konstant tiefen Hypothekarzinsniveau.

Die Projektorganisation der letzten Revisionen wurde beibehalten. Das Projekt wurde durch eine breit abgestützte Projektleitungsgruppe (Arbeitsgruppe Ertragswert oder AG EW) erarbeitet. Die AG EW wurde von Dr. Stephan Pfefferli, Agroscope, präsiert. Unterstützt wurde die Projektleitung durch die Forschungsgruppe Betriebswirtschaft von Agroscope, die die wissenschaftlichen Grundlagen erarbeitete, und durch das Projektoffice von Agriexpert.

Die wissenschaftlichen Grundlagen und die Methodik werden begleitend zum Projekt durch Agroscope überprüft und verschiedene Varianten zur Bestimmung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vorgeschlagen. Aufgrund der Bedeutung der grundsätzlichen Überprüfung der Methode wurden die wissenschaftlichen Grundlagen im Rahmen eines Dissertationsprojektes überprüft und vertieft. Die Ergebnisse dieses Projektes liegen jedoch erst nach Abschluss dieser Revision vor (Dieterle, 2018).

Die "Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes" hat einen hohen Praxisbezug und muss in den Branchen und in den Verwaltungen gut verankert sein. Den unterschiedlichen kantonalen und regionalen Gegebenheiten muss angemessen Rechnung getragen werden. Die „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“ muss einfach in der Praxis anzuwenden sein.

Die inhaltliche Revision der einzelnen Kapitel der "Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes" erfolgte in fachspezifischen Unterarbeitsgruppen (UAG), die Vorschläge zu Händen der Projektleitung ausarbeiteten. Die UAG wurden durch Mitglieder der AG EW geleitet.

Die Mitglieder der AG EW wurden durch das Bundesamt für Landwirtschaft BLW bestimmt.

1.3 Revisionspunkte

Vom BLW wurden die folgenden Revisionspunkte definiert:

1.3.1 Allgemeines

- Aktualisierung der wirtschaftlichen Grundlagen
- Überprüfung der Methode, inkl. Kapitalisierungssatz
- Einbezug von neuen Betriebszweigen

1.3.2 Boden

- Überprüfung Basis-Bodenpunktzahl zur Ertragskraft
- Überprüfung und Ergänzung der Abzüge vom Basis-Bodenwert
- Zuschläge für Bewässerungsmöglichkeit prüfen

1.3.3 Wohnhaus

- Landwirtschaftlicher Normalbedarf
- Überprüfung und Anpassung Punktiersystem
- Bewertung Wohnraum über Normalbedarf
- Bewertung von Wohnhäusern auf landwirtschaftlichen Grundstücken

1.3.4 Ökonomiegebäude

- Grundsätze/Allgemeines
 - Berücksichtigung Entwicklungen Tier-/Gewässerschutzgesetze (z.B. BTS).
 - Zusammenhang Baukosten / Ertragswert
 - Bewertung von Nebenräumen (WC, Büro, Aufenthaltsraum)
- Milchviehställe
 - Einbezug des Melkroboters
 - Zuschläge für Silo-Entnahmefräse oder Greiferanlage für Silos
 - Separates Modul für Raufuttersilos
- Pferdeställe
 - Ergänzung mit Ansätzen für Allwetterausläufe, Sandplätze, Führanlagen usw., die landwirtschaftlich begründet sind
 - Bewertung von Infrastrukturen für Pensionspferdehaltung
- Geflügelställe
 - Abgrenzung von Einrichtungen, die im EW enthalten sind oder nicht (z.B. Eiersortiermaschine).
 - Ergänzung Junghennenaufzucht prüfen
 - Mobile Poulet-Weidemast mit verstellbaren Hühnerhäuschen (Fahrmisbauten)
 - Ansätze für Poulet- und Trutenmast prüfen
- Kaninchenställe: Prüfen eines Ansatzes für Zibben

- Mietwerte
 - Bewertung angleichen / Milchviehställe/Schweineställe
 - Mietwerte der einzelnen Gebäude: In der Buchhaltung wird neu der Kontenplan der KMU übernommen. Dies verlangt, dass neu die Mietwerte der einzelnen Gebäude ausgewiesen werden.
 - Mietwerte stärker nach alten und neuen Gebäuden differenzieren. Wenig rationelle Gebäudeteile schlechter bewerten.

1.3.5 Gemüsebaubetriebe

- Wertbestimmung von Gewächshäusern (Baukosten versus Rentabilität)
- Bewertung von Champignonproduktion / Spargeln
- Bewertung von Bewässerungsteichen

1.3.6 Obst- und Beerenproduktionsbetriebe

- Einbezug Hagelschutznetze, Witterungsschutz, Regendächer, Bewässerungsmöglichkeit
- Umgang mit Feuerbrand?
- Ansätze für neue Kulturen wie Mini-Kiwi, Aronia, usw.

1.3.7 Betriebe des produzierenden Gartenbaus

- Mietwerte für Rüst-, Wasch-, Verpackungs- und Lagerräume sowie Verkaufsanlagen. Einbezug der festen Einrichtungen für Verarbeitung.
- Korrektur Kap. 8.10.4 Nicht befahrbare Lagerräume und einfache Werkstätten: Text zu "sehr zweckmässig", entspricht Text für befahrbare Räume, also nicht dem gemeinten Objekt
- Mietwerte für Büro, Aufenthaltsräume, Garderobe, Dusche, WC prüfen und ins richtige Verhältnis stellen
- Vereinfachung der Bewertung der Gewächshäuser mit Zusatzausrüstung
- Hinweise zur Schätzung von Christbaumanlagen auf landw. Betrieben als Inventar (wie Baumschulpflanzen, vgl. Kap. 8.1, Abschnitt 6, Schätzungsanleitung 2004 (BLW, 2003))

1.3.8 Rebbaubetriebe

- Bewertung von Stützmauern im Hinblick auf ihren Nutzen prüfen
- Ergänzung: Bewertung von Mauern und Terrassen, Abgrenzung Produktionsgebiete (besonders Kanton VD); Bewertung Terrassenanlagen
- Tankanlagen im Keller nicht bewerten
- Prüfen: Bewertung von Tafeltrauben (evtl. unter Obstbau?)

1.3.9 Sömmerungsbetriebe

- Allgemein
 - Schätzung von Alpen/Alpgebäuden, die unternutzt oder nicht mehr gebraucht werden. Diskrepanz zwischen Normalbesatz und Bestossung.
 - Bewertung nicht alpwirtschaftlicher Nutzungen: Bewirtung, Übernachtung (evtl. in 1.12 Neue Betriebszweige regeln), Skipisten
 - Einbezug der Beiträge Biodiversitätsförderflächen und Landschaftsqualitätsbeiträge
- Erschliessung
 - Ansatz prüfen (Umfang Abzug, Berücksichtigung bei Weiden und Gebäuden)
 - Berücksichtigung von aufwändigem Wegunterhalt (Kiesweg) oder Seilbahnen
- Alpställe
 - Erweiterung der Schätzungsnorm für einfache Weideunterstände und Laufställe prüfen
 - Melkställe: einfacher Melkstand zum Anbinden von Kühen mit Eimermelkanlage
- Kühlkeller auf Alpen ohne Milchverarbeitung

1.3.10 Wald

- GIS-gestützte Berechnung des Ertragswertes: Beim Wald gibt es auch Ansätze, dass mit sogenannten LiDAR-Daten der Holzvorrat sowie allenfalls sogar der Anteil Laubholz geschätzt werden kann. Vermutlich könnte auch beim Wald in genügender Präzision eine computergestützte Schätzung erstellt werden.
- Weitere Vereinfachung prüfen

1.3.11 Neue Betriebszweige

- Energieproduktion
- Spezielle Kulturen (Spargeln, Pilze, Sprossen, usw.): Abgrenzung zu Gemüsebau
- Infrastrukturen für landwirtschaftsnahe Tätigkeiten:
 - Agrotourismus
 - Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte (Mosterei, Brennerei, Backraum, Zerlegeraum, usw.)
- Infrastrukturen für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten
- Aquakulturen

1.3.12 Mietwertkapitalisierung

- Erweiterung Liste mit Gebäude
- Berücksichtigung Rückbau-Revers
- Kapitalisierungssatz prüfen und neu festlegen
- Restnutzungsdauer überprüfen (45 Jahren aufnehmen)

1.3.13 Belastungsgrenze

- Präzisierung der Bestandteile mit Zuschlag 35 % gemäss Art. 73 Abs. 1 BGG

1.3.14 Schätzung Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör

- Abgrenzung Einrichtungen, die zum Gebäude gehören, von Inventar prüfen
- Kriterien für Zugehör überprüfen

1.3.15 Übergangsbestimmung

- Aufhebung Faktor 3 für Bodenwert Zentralwallis bei Gemüsebau sowie Obst- und Beerenbau

1.4 Organisation der AG Ertragswert

Die Organisation der Arbeitsgruppe Ertragswert zeigt die folgende Grafik:

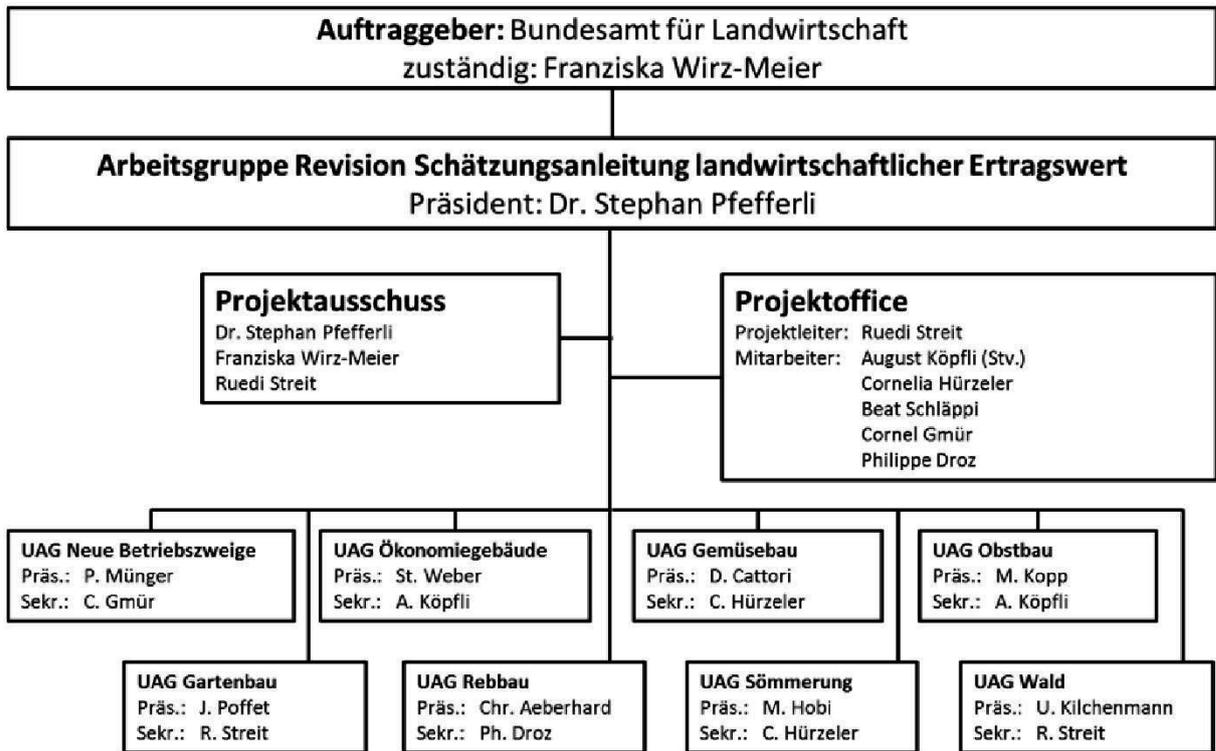


Abbildung 1. Organisation der Arbeitsgruppe Ertragswert

Die Arbeitsgruppe hat verschiedene Unterarbeitsgruppen bestimmt. Die Mitglieder der Unterarbeitsgruppen sind in den jeweiligen Kapiteln des Detailberichtes aufgeführt.

Das Projektoffice, zu dem auch die Sekretäre der Unterarbeitsgruppen gehörten, wurde durch den Schweizer Bauernverband, Agriexpert, im Auftrag des Bundesamtes für Landwirtschaft geführt.

1.5 Vorgehen bei der Bearbeitung des Auftrags

Vorbereitung

In der Anhörung zur AP 14-17 erfolgten Rückmeldungen mit dem Anliegen, die Revision der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert anzugehen.

In der Folge wurden die Revisionspunkte mit dem Schweizer Bauernverband und an der Sachbearbeitertagung der Vollzugsbehörden BGGB bei den Kantonen präzisiert (Zeitraum Herbst 2012).

Im Februar 2013 beschloss das BLW, die Revision der Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert in Angriff zu nehmen.

Im Herbst 2013 wurde eine Umfrage bei den Kantonen über den Revisionsbedarf durchgeführt.

Ausschreibung Auftrag für Projektoffice

Im August 2014 wurden die Arbeiten des Projektoffice gemäss den WTO-Bestimmungen ausgeschrieben.

Im November 2014 konnte der Zuschlag für die Arbeiten an den Schweizer Bauernverband, Agriexpert, erteilt werden.

Sitzungen und Themen

Zur Vorbereitung fand im Januar 2015 bereits die Kickoff-Sitzung des Projektausschusses mit Vertretungen von BLW und Agriexpert statt, an der die Arbeiten von Projektausschuss und Arbeitsgruppe vorbereitet wurden.

Die Arbeitsgruppe traf sich vom 2. September 2015 bis 10. Juli 2017 zu insgesamt 14 Sitzungen. Dabei wurden insbesondere die folgenden Themen besprochen:

- Allgemeines Wertniveau, inkl. Bestimmung des Kapitalisierungssatzes
- Wertverteilung auf Boden, Wohnhaus, Ökonomiegebäude
- Prüfen Einbezug Ergebnisse Dissertation Dieterle
- Bewertung Boden
- Bewertung Wohnhaus
- Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur
- Zinssätze für Mietwertkapitalisation
- Unterarbeitsgruppen (UAG): Auftragserteilung und Abnahme Ergebnisse
- Ergebnisse UAG Pachtzins

Die Verbindung zwischen der Arbeitsgruppe und den Unterarbeitsgruppen wurde dadurch gewährleistet, dass die Präsidenten der Unterarbeitsgruppen auch Mitglied der Arbeitsgruppe waren und die Sekretäre dem Projektoffice angehörten.

Arbeitsschritte

Die Behandlung der Themenbereiche erfolgte mit den nachfolgenden Arbeitsschritten:

- Aufbereiten und Bereinigen der Daten Agroscope
- Bereinigen Prognose
- Bestimmen Kapitalisierungssatz
- Festlegen Wertverteilung auf Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude
- Festlegen Zinssätze für Mietwertkapitalisierung
- Festlegen Mietwertansätze je Position
- Anpassung Fahne je Kapitel
- Erstellen Detailbericht
- Anpassung Pachtzinsverordnung

Ergebnisse

Als Ergebnisse hat die Arbeitsgruppe die Fahnen der Schätzungsanleitung (alter und neuer Text im Vergleich) in einer Landessprache verabschiedet.

Der Detailbericht wird im Zirkulationsverfahren verabschiedet.

1.6 Formelles zum Ertragswertsystem

Der Ertragswert hat für die Schweizerische Landwirtschaft eine grosse Bedeutung. Das Anliegen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist, dass die Landwirte Eigentümer des landwirtschaftlich genutzten Bodens sind und diesen zu tragbaren Preisen erwerben können. Die Übernahme zum Ertragswert in der Familie ist ein wichtiges Instrument zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes. Mit dem Ertragswert wird sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Betrieb zu Konditionen übernommen werden kann, die dem Ertragspotenzial des Betriebes entsprechen. Durch die Belastungsgrenze wird eine Überschuldung nach der Betriebsübernahme verhindert.

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird in folgenden Bereichen angewendet:

- Übernahme der landwirtschaftlichen Gewerbe innerhalb der Familie zum Ertragswert
- Übernahme landwirtschaftlicher Grundstücke zum doppelten Ertragswert
- Verhinderung von Überschuldung durch eine Belastungsgrenze
- Grundlage für die Berechnung von Pachtzinsen

- Grundlage für die vermögenssteuerliche Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Allerdings kann das kantonale Recht bestimmen, dass der Verkehrswert mitberücksichtigt wird (Art. 14 Abs. 2 StHG).

Die folgenden gesetzlichen Bestimmungen beziehen sich auf den Ertragswert:

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Art. 11 und 17 BGBB	Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe in der Erbteilung zum Ertragswert
Art. 21 BGBB	Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erbteilung zum zweifachen Ertragswert
Art. 36 und 37 BGBB	Bei Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum. Anrechnung der Anteile an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert
Art. 42 und 44 BGBB	Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert
Art. 49 BGBB	Vorkaufsrechte der Miteigentümer an Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert
Art. 73 BGBB	Belastungsgrenze, 135 % vom landwirtschaftlichen Ertragswert

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Art. 37 und 38 LPG	Angemessene Verzinsung des Ertragswertes im Pachtzins
--------------------	---

Steuergesetze

Art. 14 StHG	Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung der Verkehrswert mitberücksichtigt wird oder im Falle der Veräusserung oder Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eine Nachbesteuerung für die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert erfolgt.
--------------	--

Die gesetzliche Bestimmung (BGBB) des Ertragswertes lautet:

Art. 10 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

Der Bundesrat setzt die Bemessungsperiode und den anwendbaren Zinssatz in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) fest. Die weiteren Einzelheiten der Schätzung regelt er in der „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“. Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung) ist ein Anhang zur VBB. Sie wurde im Jahr 2003 das letzte Mal revidiert und ist seit 1. Februar 2004 in Kraft.

Für Details zur Bedeutung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird auf den Kommentar zum BGBB (SBV, 2011, Das bäuerliche Bodenrecht, Schweizer Bauernverband, Brugg) verwiesen.

2 Bestimmung des allgemeinen Wertniveaus

Die Ertragswertansätze werden so festgesetzt, dass bei der Schätzung eines Durchschnittsbetriebes in der Tal-, Hügel- und Bergregion der aufgrund von Buchhaltungsergebnissen (und gegebenenfalls Prognosen) berechnete Ertragswert dieses Durchschnittsbetriebs resultiert. Die Höhe der in den Normen der Schätzungsanleitung enthaltenen Bewertungsansätze ist also von diesen durchschnittlichen Ertragswerten abgeleitet und bestimmt das allgemeine Wertniveau der Ertragswerte. Die Beurteilungssysteme in der Schätzungsanleitung in Form von Punktiersystemen und Beschreibungen dienen einer sachgerechten Differenzierung zwischen unterschiedlichen Gewerben und Grundstücken.

2.1 Methode der Ertragswertberechnung

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen und die aktuelle Methode der Ertragswertberechnung sind in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung 2004; BLW, 2003) in den Kapiteln 1.1 und 1.2 aufgeführt. Die Berechnung der Landgutsrente und des Ertragswerts ist beispielhaft in der Schätzungsanleitung 1995 (BLW, 1995) in den Kapiteln 1.2.2 und 1.2.3 dargestellt. Da für die in diesem Detailbericht beschriebene Revision Änderungen vorgenommen wurden, wird die bis jetzt gültige Methode mit aktuellen Zahlen nachfolgend dargestellt und aufgezeigt, wo Anpassungsbedarf besteht.

Tabelle 1. Berechnung der Landgutsrente am Beispiel aller Referenzbetriebe der Talregion 2014

Merkmal	Quelle ⁹⁾	Fr./Betrieb	ha	Fr./Betrieb
Rohleistung ¹⁾	GB 2014, D1	353'274		
Sachkosten	GB 2014, E1	<u>227'001</u>		
Ist-Betriebseinkommen (IBE)	GB 2014, F1			126'273
Personalkosten ²⁾	GB 2014, E1	30'807		
Lohnanspruch Familienarbeitskräfte ³⁾	GB 2014, E1	<u>86'448</u>		
Ansprüche der Arbeit (AdA)		117'255		
Schuldzinsen	GB 2014, E1	7'155		
Pachtzinsen	GB 2014, E1	10'149		
Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	GB 2014, E1	<u>4'118</u>		
Ansprüche des Kapitals (AdK)		21'422		
Soll-Betriebseinkommen (SBE)	AdA+AdK			138'677
Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen	IBE/SBE			0.9106
- Landgut im Eigentum ⁴⁾	GB 2014, C1	738'673		
- Waldvermögen (Abzug) ⁵⁾	Auswertung ZA	7'889		
- Feldinventar ⁶⁾	Auswertung ZA	2'439		
- Raufutternvorräte ⁷⁾		<u>.....</u>		
Landgutsvermögen (LGV)		733'223		
- Zins Landgutsvermögen	LGV x 1.95% ⁸⁾	14'298		
- Pachtzinsen	GB 2014, E1	<u>10'149</u>		
Zinsanspruch des Landgutes (ZAL)				24'447
Landgutsrente pro Betrieb	ZAL x (IBE/SBE)			22'261
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)	GB 2014, A1		23.94	
Landgutsrente pro Hektare LN				930

Abkürzungen in Spalte "Quelle": GB = Grundlagenbericht; D1 = Tabelle in Grundlagenbericht; ZA = Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten

- 1) Neu Rohleistung statt Rohertrag. Im Gegensatz zum Rohertrag werden Tierzukäufe nicht mit -verkäufen verrechnet. Rohleistung und Sachkosten leicht höher; Betriebseinkommen +/- gleich
- 2) Personalkosten statt Angestelltenkosten. Keine inhaltliche Änderung, neuer Begriff.
- 3) Lohnanspruch statt Paritätslohnanspruch. Neu: Vergleichslohn x Familienarbeitskräfte.
- 4) Buchwerte Dauerkulturen + Feste Einrichtungen + Gebäude + Meliorationen, Wege + Boden
- 5) Im Grundlagenbericht (GB) nicht ausgewiesen, im Boden enthalten. Weil Wald separat bewertet wird, Wald von Buchwert Boden abziehen.
- 6) Im Buchwert Vorräte und Feldinventar enthalten.
- 7) Raufutternvorräte seit Revision 2003 nicht mehr Bestandteil des Ertragswerts.
- 8) Zinssatz für 1. Hypotheken ist nicht mehr repräsentativ. Deshalb Durchschnittszinssatz für Hypotheken für diese Berechnung.
- 9) Agroscope (2015a)

Seit der Revision von 1995 sind die in der Legende zur Tabelle 1 angegeben Änderungen eingetreten. Ins Gewicht fällt insbesondere die Entwicklung des Zinssatzes für Hypotheken, der von 6.5 auf 1.95 % gesunken ist, und die starke Zunahme des Landgutsvermögens von 350'952 auf 749'001 Fr. mehr als kompensiert. Die Zunahme der Pachtzinsen kommt durch eine grössere Pachtfläche pro Betrieb und höhere Pachtzinsen pro Hektare zustande. Damit hat auch der Zins Landgutsvermögen abgenommen, während die Pachtzinsen gleichzeitig zugenommen haben. Der Zinsanspruch des Landguts ist 2014 mit 24'447 Fr. knapp 6'000 Fr. tiefer als 1993.

Die Ermittlung des Ertragswertes zeigt Tabelle 2 am Beispiel der Daten der Referenzbetriebe der Talregion für 2014. In der Regel basiert die Berechnung des Ertragswertes auf den Daten einer Bemessungsperiode von mehreren Jahren und nicht auf einem einzelnen Jahr.

Tabelle 2. Ermittlung des Ertragswertes für 2014

Merkmal	Einheit	Wert 2014
Landwirtschaftliche Nutzfläche gemäss Tabelle 1	ha	23.94
Landgutsrente von Tabelle 1	Fr./ha	930
Durchschnittszinssatz für Hypotheken 2014	%	1.95
Ertragswert pro ha = $930 \times 100 / 1.95$	Fr./ha	47'692
Ertragswert pro Betrieb = $23.94 \times 47'692$	Fr./Betrieb	1'141'746

Die Ertragswerte in Tabelle 2 fallen unrealistisch hoch aus, insbesondere wegen des starken Rückgangs des Zinssatzes für Hypotheken. Seit 2014 ist der Durchschnittszinssatz für Hypotheken weiter gesunken und liegt per 31.3.2017 bei 1.62 % (BWO, 2017).

2.2 Entwicklung der kalkulierten Ertragswerte der Referenzbetriebe

Bei der letzten Revision (Schätzungsanleitung 2004) wurde von einer Bemessungsperiode 1994-2010 ausgegangen, die sich aus den acht Jahren 1994-2001 mit bekannten Buchhaltungsdaten und den neun Jahren 2002-2010 mit Prognosedaten zusammensetzt. Die anhand der Buchhaltungsdaten der Referenzbetriebe berechneten mittleren Ertragswerte 2002-2010 liegen deutlich über der Prognose (Tabelle 3, für Details: siehe Anhang, Tabellen 1 bis 3).

Tabelle 3. Vergleich der Ertragswerte mit verschiedenen Grundlagen

Region	Prognose 2002-2010 (Fr./ha)	Buchhaltung 2002-2010 (Fr./ha)	Buchhaltung 2011-2014 (Fr./ha)
Tal	26'548	32'557	42'584
Hügel	21'596	23'703	31'630
Berg	14'682	15'868	18'534
Kapitalisierungssatz	4.16 %	3.21 %	2.21 %

Quellen: AG Ertragswert (2003: 23, Tab. 2 und Anhang) und Agroscope (div. Jahrgänge) Grundlagenbericht

Dafür ist einerseits der Zinssatz für 1. Hypotheken und andererseits das Wachstum der Betriebe über Zupacht verantwortlich.

Die Berechnung des Ertragswerts erfolgt in vier Schritten:

1. Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen bestimmen
2. Zinsanspruch des Landguts ermitteln
3. Landgutsrente berechnen
4. Ertragswert kalkulieren

In Tabellen 1 bis 3 im Anhang sind die Ergebnisse der Kalkulation der Ertragswerte für alle Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung in der Tal-, Hügel- und Bergregion für die Jahre 2002-2014 zu finden. Methodisch erfolgte die Kalkulation wie bei der Revision 2003 und basiert bis auf zwei Ausnahmen auf den im Grundlagenbericht publizierten Buchhaltungsdaten. Diese beiden Ausnahmen sind:

1. Für das Jahr 2002 wurden Rohertrag und Sachkosten angepasst, damit diese Grössen mit denjenigen nach der Einführung der Rohleistungsmethode vergleichbar sind. Die Anpassung erfolgte, indem die Merkmale Rohertrag und Rohleistung einerseits und Sachkosten andererseits für die Jahre 2003-2005 verglichen wurden, für die Ergebnisse beider Methoden vorlagen. Die ermittelten prozentualen Unterschiede dienten dann dazu, Rohertrag und Sachkosten entsprechend zu korrigieren.
2. Der Zinssatz für 1. Hypotheken, der zur Kapitalisierung verwendet wird, wurde ab 2009 ersetzt durch den Durchschnittszinssatz für Hypotheken, der für die Ermittlung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (BWO, 2017) verwendet wird.

Obwohl die Buchhaltungsergebnisse 2015 verfügbar gewesen wären, wurden diese nicht in die Analyse einbezogen, da zwischen 2014 und 2015 bei der Zentralen Auswertung mit der Einführung der Zufallsstichprobe) ein Systemwechsel erfolgte und die Ergebnisse deshalb nicht mehr vergleichbar sind.

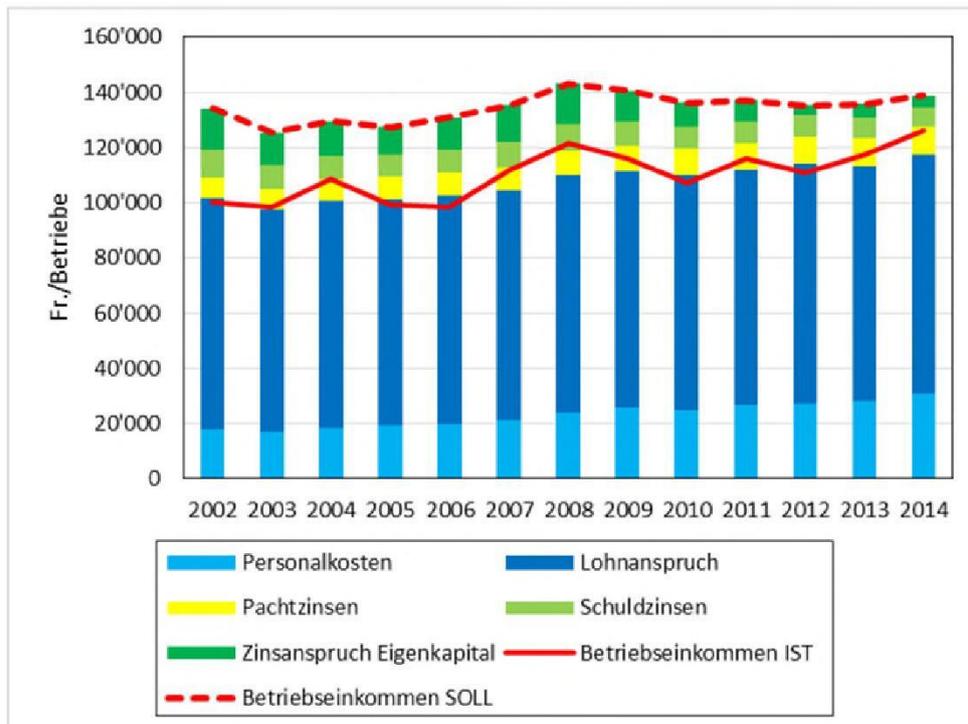
Die Ergebnisse dieser Kalkulationen für die Jahre 2002 bis 2014 bilden die Grundlage für die nachfolgende Analyse, die sich an den vorgenannten vier Schritten orientiert. In der Regel werden die Ergebnisse für die Talregion dargestellt. Wenn es in der Hügel- und Bergregion Unterschiede gibt, dann wird darauf hingewiesen.

2.2.1 Entwicklung Ist-/Soll-Betriebseinkommen

Das Ist-Betriebseinkommen ist die Differenz zwischen Rohleistung und Sachkosten. Das Betriebseinkommen ist die Entschädigung für die auf dem Betrieb geleistete Arbeit und das dort eingesetzte Kapital.

Das Soll-Betriebseinkommen ist eine kalkulierte Grösse und gibt an, wie hoch die Entschädigung der Arbeit und des Kapitals sein sollte. Es setzt sich zusammen aus den Ansprüchen der Arbeit und des Kapitals.

Die Ansprüche der Arbeit beinhalten den Lohnanspruch und die Personalkosten. Der Lohnanspruch berechnet sich aus der Zahl der Familienarbeitskräfte in Jahreseinheiten (FJAE) und dem Vergleichslohn. Eine FJAE entspricht einer nicht entlohnten Person, die zur Betriebsleiterfamilie gehört und mindestens 280 Normalarbeitstage pro Jahr arbeitet. Das Vergleichseinkommen entspricht dem Zentralwert der Löhne aller im Sekundär- und Tertiärsektor beschäftigten Angestellten einer Region (Art. 6 der Verordnung über die Beurteilung der Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft, SR 919.118). Personalkosten sind die Kosten für die entlohnten Arbeitskräfte auf dem Betrieb. Der Anspruch für das Kapital ergibt sich aus den gezahlten Pacht- und Schuldzinsen sowie dem kalkulierten Zinsanspruch für das Eigenkapital.



Quelle: Agroscope, Grundlagenbericht, Referenzbetriebe Talregion

Abbildung 2. Entwicklung von Ist- und Soll-Betriebseinkommen und seiner Elemente 2002-2014.

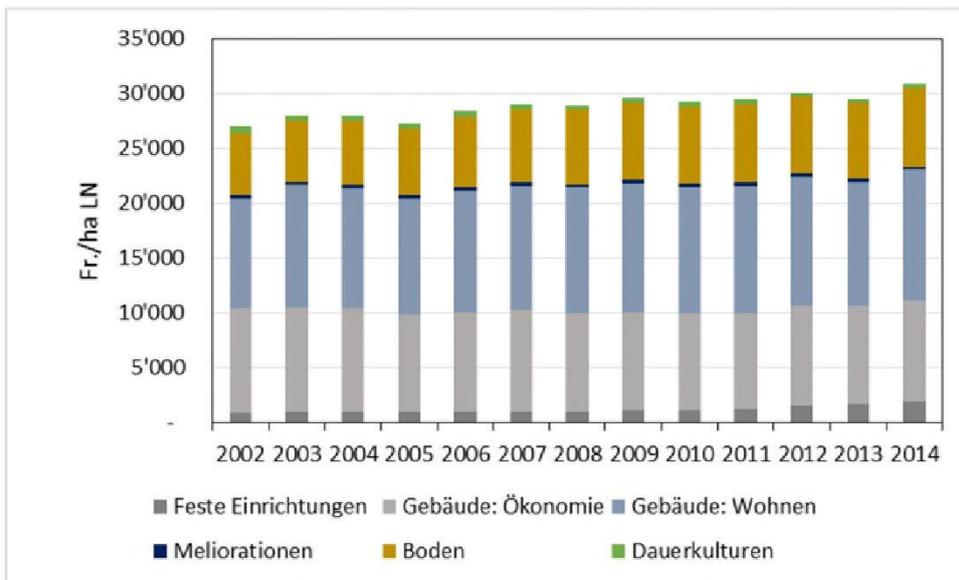
Bei den Referenzbetrieben ist der Unterschied zwischen Ist- und Soll-Betriebseinkommen zwischen 2002 und 2014 kleiner geworden (Talregion: Abbildung 1), weil das Ist-Betriebseinkommen zu- und das Soll-Betriebseinkommen abnahm. Die Verhältniszahl nähert sich 1. Die Ansprüche der Arbeit haben leicht und die Ansprüche des Kapitals stark abgenommen. Diese Entwicklung ist in der Hügel- und Bergregion weniger ausgeprägt als in der Talregion. Die Kosten für die eigene Arbeit haben leicht, die für fremde Arbeit stark zugenommen. Die Pachtzinsen haben zugenommen (gleich hohe Pachtzinsen/ha, höhere Pachtfläche), die Schuldzinsen leicht und der kalkulierte Zinsanspruch für das Eigenkapital deutlich abgenommen. Die fallenden Kapitalzinssätze haben sich stärker ausgewirkt als die Zunahme des Fremd- und Eigenkapitals.

Das Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen dient als Korrekturfaktor bei der Ermittlung der Landgutsrente, weil die Ansprüche von Kapital und Arbeit (Soll-Betriebseinkommen) höher sind als das Ist-Betriebseinkommen.

Als Alternative zum Lohnanspruch, der auf dem Vergleichslohn basiert und hauptverantwortlich dafür ist, dass das Soll-Betriebseinkommen höher ist als das Ist-Betriebseinkommen, haben Hofer (1981) und Senti (2005: 48f.) vorgeschlagen, den Privatverbrauch zu verwenden.

2.2.2 Entwicklung des Zinsanspruchs des Landguts

Abbildung 3 zeigt die Entwicklung des Landgutsvermögens insgesamt und seiner Elemente pro Hektare. Im Gegensatz zu Tabelle 1 ist der Wald nicht abgezogen und das Feldinventar nicht berücksichtigt. Das Landgutsvermögen steigt in der Talregion zwischen 2002 und 2014 von 27'000 auf rund 31'000, in der Hügelregion von 25'000 auf 29'000 und in der Bergregion von 21'000 auf 22'000 Fr. pro ha LN. Dabei sind unterschiedliche Entwicklungen bei den einzelnen Elementen festzustellen. Der Anteil des Bodens inkl. Meliorationen und Dauerkulturen (Ausnahme Bergregion: Abnahme) und der Anteil der Wohngebäude (Buchwert) nehmen leicht zu, der Anteil der Ökonomiegebäude inkl. Feste Einrichtungen (Ausnahme Bergregion: konstant) nimmt leicht ab, wobei der Anteil der Ökonomiegebäude ab- und der Anteil der Festen Einrichtungen zunimmt.



Quelle: Grundlagenbericht, Referenzbetriebe Talregion

Abbildung 3. Entwicklung des Landgutsvermögens und seiner Elemente 2002-2014.

Der Zins für das Landgutsvermögen wird durch Multiplikation mit dem Zinssatz für 1. Hypotheken berechnet. Die Entwicklung des Zinssatzes für Hypotheken ist im Abschnitt 2.2.2.1. dargestellt. Die Entwicklung der Pachtzinsen, welche bei der aktuellen Methode der Ertragswertberechnung zum Zins Landgutsvermögen addiert werden, folgt im Abschnitt 2.2.2.2.

Der Zinsanspruch des Landgutes sowie der Zins Landgutsvermögen pro Hektare sind zwischen 2002 und 2014 gesunken, die durchschnittlichen Pachtzinsen pro ha LN konstant geblieben (Abbildung 4).

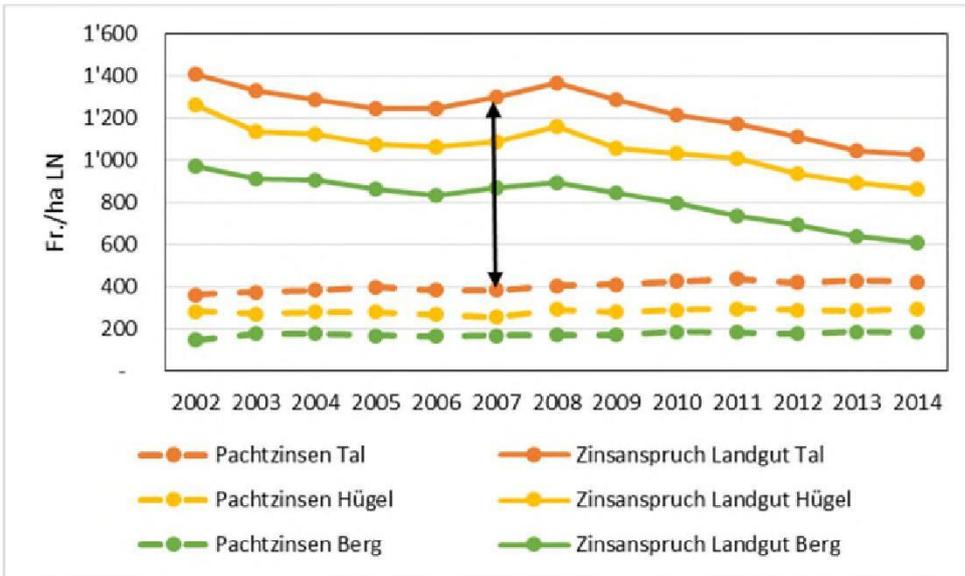


Abbildung 4. Entwicklung des Zins Landgutsvermögen, der Pachtzinsen und des Zinsanspruchs des Landgutes.

2.2.2.1 Entwicklung des Zinssatzes für Hypotheken

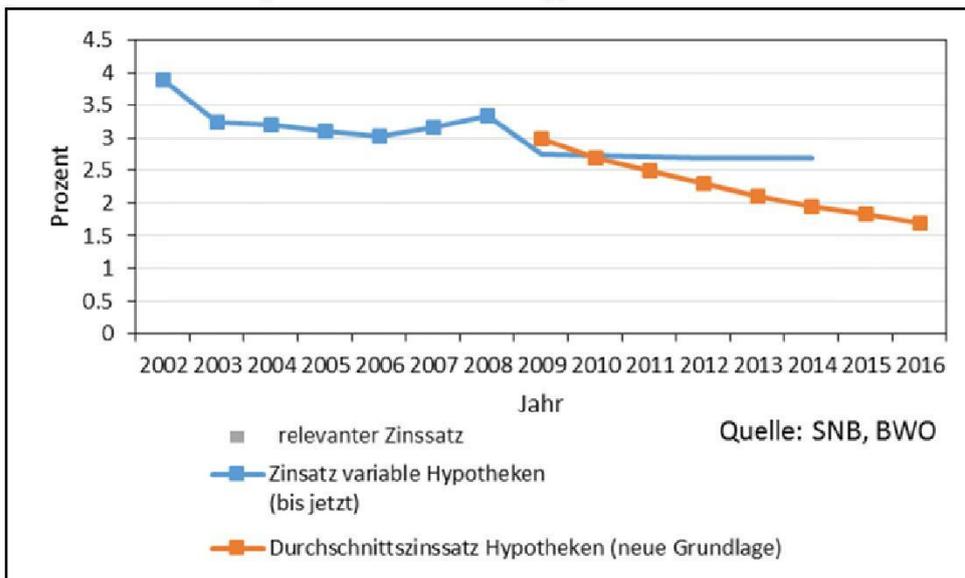


Abbildung 5. Entwicklung der Zinssätze für Hypotheken seit der letzten Revision.

Der Zinssatz für 1. Hypotheken ist von 3.89 % 2002 auf 2.73% 2010 zurückgegangen. Die Zinssätze für variable 1. Hypotheken sind seit 2009 kaum mehr gesunken, wohl aber die für Festhypotheken. Weil die Statistik für variable Hypotheken nicht mehr repräsentativ ist (Wirz, 2013: 7), verwendet das Bundesamt für Wohnungsbau seit 2008 vierteljährlich erhobene Durchschnittszinssätze von Hypotheken für die Ermittlung des Hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (BWO, 2017). Das Jahresmittel dieser Durchschnittszinssätze für Hypotheken ist von 2.70 % 2010 auf 1.70 % 2016 zurückgegangen.

Tabelle 4. Zusammenhang zwischen Landgutsvermögen, Pachtzinsen und Zinsanspruch Landgut 2002-2014 bei allen Referenzbetrieben der Talregion

Merkmal	2002	...	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Landgutsvermögen	557'821		639'278	646'981	654'115	690'593	695'034	738'672
Kapitalisierungssatz	3.89		2.98	2.70	2.50	2.30	2.10	1.95
Zins Landgutsvermögen	21'699		19'050	17'468	16'353	15'884	14'596	14'404
Pachtzinsen	7'493		9'362	9'670	9'776	9'623	10'081	10'149
Zinsanspruch Landgut	29'192		28'412	27'138	26'129	25'507	24'677	24'553
Anteil Zins Landgutsverm.	74.3%		67.0%	64.4%	62.6%	62.3%	59.1%	58.7%
Anteil Pachtzinsen	25.7%		33.0%	35.6%	37.4%	37.7%	40.9%	41.3%
Anteil Pachtland an Betriebsfläche	42 %		43 %	43 %	42 %	43 %	43 %	42 %

Das Landgutsvermögen der Referenzbetriebe in der Talregion ist von 2002 bis 2014 um rund 181'000 Fr. oder 32 % angestiegen, der Zins des Landgutsvermögens aber um rund 7300 Franken oder rund einen Viertel gesunken wegen der rückläufigen Zinssätze für Hypotheken. Es drängt sich deshalb eine andere Lösung auf.

Würsch (2016) hat folgende Änderungen für die Ertragswertberechnung vorgeschlagen:

- Eine dynamische (endliche Rente) statt eine statische (ewige Rente) Kapitalisierung.
- Als Kapitalisierungssatz einen gewichteten Kapitalkostensatz (WACC, Weighted Average Cost of Capital) statt den Zinssatz für 1. Hypotheken zu verwenden.

2.2.2.2 Entwicklung der Pachtzinsen

Durch Wachstum über Zupacht sind die Pachtzinsen pro Betrieb von 2002 bis 2014 um rund 2700 Fr. oder mehr als ein Drittel gestiegen (Tabelle 4). Das hat zur Folge, dass beim Zinsanspruch Landgut der Anteil der Zinsen für das Landgutsvermögen um 15.6 Prozentpunkte ab-, dafür der Anteil der Pachtzinsen um 15.6 Prozentpunkte zugenommen hat. Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat um 3.26 ha zugenommen, aber der Anteil der Pachtfläche ist mit 42 % konstant geblieben. Die Pachtzinsen für weniger als die Hälfte des Bodens machen damit 2014 41.3 % des Zinsanspruchs des gesamten Landguts – also inklusive Gebäude – aus, was nicht plausibel erscheint.

Mögliche Lösungsansätze sind:

- Der Ertragswert wird ohne Pachtland berechnet und anschliessend der Ertragswert pro Betrieb proportional zum Pachtlandanteil erhöht.
- Pachtland wird wie Land im Eigentum bewertet und zum Landgutsvermögen dazu gezählt.
- Barwert der Pachtzinsen zum Landgutsvermögen addieren.

2.2.3 Landgutsrente

Um die Landgutsrente pro Betrieb zu erhalten, muss der Zinsanspruch des Landguts mit dem Quotient aus Ist- und Soll-Betriebseinkommen multipliziert werden. Aus Kapitel 2.2.1 geht hervor, dass sich Ist- und Soll-Betriebseinkommen in der Periode 2002-2014 angenähert haben (Abbildung 2, Tabelle 5).

Tabelle 5. Entwicklung der Landgutsrente für alle Referenzbetriebe der Talregion 2002-2014

Merkmal	Einheit	2002	...	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Zinsanspruch Landgut	Fr./Betrieb	29'192		28'412	27'138	26'129	25'507	24'677	24'553
Ist-/Soll-Betriebseink.		0.7456		0.8202	0.7945	0.8459	0.8186	0.8650	0.9106
Landgutsrente	Fr./Betrieb	21'764		23'304	21'561	22'101	20'879	21'344	22'358
Lw. Nutzfläche	ha LN	20.68		21.66	22.17	22.23	22.96	23.56	23.94
Landgutsrente	Fr./ha LN	1'052		1'076	973	994	909	906	934

Die Landgutsrente pro Betrieb und pro Hektare geht im jährlichen Durchschnitt der Referenzbetriebe der Talregion seit 2008 tendenziell zurück. Der markante Rückgang beim Zinsanspruch Landgut wird durch das enger werdende Verhältnis von Ist- und Soll-Betriebseinkommen sowie die Zunahme bei der LN teilweise kompensiert.

2.2.4 Ertragswert

Die stark sinkenden Kapitalisierungssätze machen die tendenziell sinkende Landgutsrente mehr als wett (Tabelle 6). Die die kalkulierten Ertragswerte steigen in der Talregion pro Hektare um 77 % und pro Betrieb wegen der Zunahme der LN gar um 105 %.

Tabelle 6. Entwicklung der kalkulierten Ertragswerte pro Betrieb und Hektare aller Referenzbetriebe der Talregion 2007-2014

Merkmal	Einheit	2002	...	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kap. Zins	%	3.89		2.98	2.70	2.50	2.30	2.10	1.95
Ertragswert	Fr./ha	27'055		36'103	36'020	39'768	39'537	43'141	47'893
	Fr./Betrieb	559'498		781'999	798'572	884'047	907'765	1'016'390	1'146'551

2.2.5 Fazit

Die Entwicklung der Ertragswerte seit der letzten Revision 2003 wurde vor allem durch die sinkenden Zinssätze für Hypotheken beeinflusst, weil bis jetzt mit den Zinssatz für 1. Hypotheken kapitalisiert wurde. Als Folge davon erhalten die Pachtzinsen, die zur Ermittlung des Zinsanspruchs Landgut herangezogen werden, ein zu grosses Gewicht, so dass sich auch diesbezüglich eine Korrektur aufdrängt. Von untergeordneter Bedeutung ist die Frage, wie bei der Berechnung des Landgutvermögens mit dem Wald und den Feldvorräten umzugehen ist. Schliesslich ist die Frage zu klären, ob wie bisher der Lohnanspruch der familieneigenen Arbeitskräfte oder ein alternativer Ansatz, wie beispielsweise der Privatverbrauch, für die Ermittlung der Ansprüche der Arbeit verwendet werden soll.

2.3 Revision 2017: Bemessungsperiode, Methodik, Datengrundlage

2.3.1 Bemessungsperiode

Da jede Prognose mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist und wir auch bei der Prognose, die für die neue Bemessungsperiode erstellt wurde, nicht sicher sein können, ob diese auch wirklich eintrifft, scheint ein Abstützen auf eine Prognose wie auch auf eine Vergangenheitsperiode sicherere Werte zu liefern. Die Prognose sollte dabei einen Hauptteil der späteren Gültigkeitsdauer der Schätzungsanleitung umfassen (AG Ertragswert, 2003: 22).

Die Bemessungsperiode wird deshalb wie folgt festgelegt:

- 2009-2024: Bemessungsperiode (16 Jahre)
- 2009-2014: Buchhaltungsdaten (6 Jahre)
- 2015-2024: Prognose (10 Jahre)

Bei den Buchhaltungsdaten wurde auf einen Einbezug der Ergebnisse 2015 verzichtet, da wegen der Umstellung auf die Zufallsstichprobe ein Systembruch entstanden ist.

Die Bemessungsperiode unterscheidet sich von der, die herangezogen wird, um die Zinssätze gemäss dem Vorschlag Würsch (2016) breiter abzustützen (vgl. Kapitel 0 und 0).

2.3.2 Methodische Anpassungen

Für die Kalkulation der Ertragswerte auf der Basis der Buchhaltungsdaten wurden die folgenden methodischen Anpassungen geprüft:

1. Auswahl Buchhaltungsbetriebe: Alle Referenzbetriebe oder nur Eigentümerbetriebe als Berechnungsgrundlage für die Kalkulation der Ertragswerte zur Bestimmung des Wertniveaus.
2. Ansprüche der eigenen Arbeit: Alternativen zum Lohnanspruch für die Entschädigung der Familienarbeitskräfte: U.a. Privatverbrauch oder der landwirtschaftliche Anteil davon, Investitionen plus Einlagen in die Säulen 2b/3a.
3. Zinsanspruch Eigenkapital: Ermittlung mit dem Zinssatz, der sich aus dem Capital Asset Pricing Modell (p_{CAPM}) ergibt, statt mit der Durchschnittsrendite der 10-jährigen Bundesobligationen.
4. Verzinsung Fremdkapital: Ermittlung der Schuldzinsen mit dem langjährigen Mittel der Fremdkapitalzinssätze, wie es zur Berechnung der Weighted Average Cost of Capital (p_{WACC}) verwendet wird.
5. Bewertung des Wohnhauses: Nur noch die Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewerten. Grundlage bildet die Erhebung im Kanton Luzern.
6. Bewertung Pachtland: Statt effektiv bezahlte Pachtzinsen anrechnen, Pachtflächen beim Landgutsvermögen mit dem Wert des eigenen Bodens bzw. mit den diskontierten Pachtzinsen berücksichtigen, Ertragswert für das Land im Eigentum auf die gesamte LN hochrechnen oder Barwert der Pachtzinsen zum Landgutsvermögen addieren.
7. Kapitalisierungssatz: Statt Zinssatz 1. Hypotheken, Zinssatz mit Risikozuschlag usw. (Vorschlag Würsch, 2016).
8. Kapitalisierungsart: Dynamische (endliche, differenzierte) statt statische (ewige, undifferenzierte) Kapitalisierung (Vorschlag Würsch, 2016).
9. Diverse kleinere Anpassungen: Berechnung Landgutvermögen: Wald, Feldinventar

Für die Referenzvariante zur Beurteilung der vorgeschlagenen methodischen Anpassungen, wie sie in den folgenden Kapiteln diskutiert werden, wurden folgende Annahmen getroffen:

1. Auswahl Buchhaltungsbetriebe für die Kalkulation der Ertragswerte: Zentrale Auswertung, Eigentümerbetriebe 2009-2014, Talregion
2. Ansprüche der eigenen Arbeit: Investitionen plus Einlagen in die Säulen 2b/3a
3. Zinssatz Eigenkapital: Durchschnittsrendite 10-jährige Bundesobligationen (wie ZA)
4. Verzinsung Fremdkapital: Schuldzinsen/Fremdkapital (wie ZA)
5. Bewertung Wohnhaus: Anteil Betriebsleiterwohnung
6. Bewertung Pachtland: Barwert der diskontierten Pachtzinsen
7. Kapitalisierungssatz: 4.24 %
8. Kapitalisierungsart: Dynamische Berechnung des Ertragswerts
9. Diverse kleiner Anpassungen: Wald ist beim Landgutvermögen enthalten, Feldinventar nicht

Diese Referenzvariante entspricht den Annahmen, die für die Kalkulation des Wertniveaus für die Schätzungsanleitung 2018 (BLW, 2018) auf der Grundlage der Daten der Zentralen Auswertung verwendet wurden. Die detaillierten Ergebnisse für die einzelnen Varianten sind in Tabelle 4 und 5 im Anhang zu finden. Im Vergleich zu Tabelle 6 im Anhang können geringe, berechnungsbedingte Unterschiede bei einzelnen Kennzahlen vorkommen, z.B. beim Ertragswert pro ha LN 2009 – 2014 26'186 Fr. bzw. 26'191 Fr.. Der Grund ist, dass im ersten Fall der Ertragswert mit den Durchschnittswerten der Periode 2009 – 2014 berechnet wurde, im zweiten Fall der Ertragswert für jedes Jahr berechnet und dann das Mittel dieser Jahre gebildet wurde.

2.3.2.1 Auswahl Buchhaltungsbetriebe: Referenzbetriebe oder Eigentümerbetriebe?

Für die Bestimmung des Wertniveaus für den Ertragswert werden die Ertragswerte aus den Buchhaltungsdaten der Zentralen Auswertung kalkuliert. Im Zusammenhang mit dem Einbezug der Pachtzinsen stellt sich die Frage, ob bei der Berechnung des Ertragswerts ausschliesslich auf die Eigentümerbetriebe als Datengrundlage abgestützt werden sollte.

Tabelle 7. Korrektur des Landgutsvermögens der Referenz- und Eigentümerbetriebe, Tal, 2009-2014

Merkmal	Einheit	Eigentümerbetriebe			Referenzbetriebe		
		Buchwert	Korrekturfaktor	Wert korrigiert	Buchwert	Korrekturfaktor*	Wert korrigiert
Dauerkulturen	Fr./Betrieb	9'005		9'005	9'116		9'116
Feste Einrichtungen	Fr./Betrieb	34'743		34'743	32'996		32'996
Ökonomiegebäude	Fr./Betrieb	222'181		222'181	204'042		204'042
Wohngebäude	Fr./Betrieb	293'497	0.57	167'293	265'264	0.57	151'200
Meliorationen, Wege	Fr./Betrieb	6'425		6'425	5'913		5'913
Boden	Fr./Betrieb	176'806		176'806	160'115		160'115
Landgutsvermögen		742'657			677'446		
Barwert Pachtzinsen	Fr./Betrieb			124'041			167'381
Landgutsverm. korr.	Fr./Betrieb	742'657		740'494	677'446		730'763
Zinsanspruch Landgut bei 4.24 %	Fr./Betrieb	31'489		31'397	24'724		30'984

Aus Tabelle 7 wird ersichtlich, wie die Buchwerte des Landgutvermögens korrigiert wurden, um einerseits bei den Wohngebäuden nur den Anteil der Betriebsleiterwohnung zu berücksichtigen und andererseits das Pachtland mit dem Buchwert des eigenen Bodens inkl. Meliorationen und Wege einzubeziehen. Der Anteil der Betriebsleiterwohnung stammt aus der Erhebung der Ertragswerte im Kanton Luzern. Die Pachtzinsen werden nicht mehr wie bisher zum Zins für das Landgutsvermögen dazu gezahlt (vgl. Tabelle 1), sondern der Barwert der Pachtzinsen wird zum Landgutsvermögen addiert und der Zinsanspruch von diesem korrigierten Landgutsvermögen berechnet. Dieser fließt in die Berechnung des Ertragswerts in Tabelle 8 ein. Weitere Informationen zum Einbezug des Pachtlands sind in Kapitel 0 zu finden.

Werden nur die Eigentümerbetriebe statt wie bisher alle Referenzbetriebe für die Kalkulation herangezogen, so liegt der Ertragswert pro Hektare um 1.4 % unter dem aller Referenzbetriebe (Tabelle 8). Der Grund ist das höhere Landgutsvermögen der Eigentümerbetriebe. Der höhere Anteil des Ist- am Soll-Betriebseinkommen bei allen Referenzbetrieben kann den höheren Zinsanspruch für das Landgut nicht kompensieren.

Tabelle 8. Vergleich Kalkulation Ertragswert alle Referenzbetriebe und Eigentümerbetriebe, Talregion, Mittel 2009-2014

Merkmal	Einheit	Eigentümerbetriebe n=1128	Alle Referenzbetriebe n=1236
Rohleistung	Fr./Betrieb	321'785	323'847
Sachkosten	Fr./Betrieb	210'211	208'305
Ist-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	111'574	115'542
Zinsanspruch EK Betrieb	Fr./Betrieb	7'196	6'764
Schuldzinsen	Fr./Betrieb	8'548	7'852
Pachtzinsen	Fr./Betrieb	7'163	9'666
Ansprüche des Kapitals	Fr./Betrieb	22'907	24'282
Personalkosten	Fr./Betrieb	25'684	27'179
Investitionen	Fr./Betrieb	67'740	64'493
Vorsorge (Einlage Säule 2b/3a)	Fr./Betrieb	10'864	10'825
Ansprüche der Arbeit	Fr./Betrieb	104'288	102'497
Soll-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	127'195	126'779
Zinsanspruch Landgut	Fr./Betrieb	31'397	30'984
Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0.8772	0.9114
Landgutsrente	Fr./Betrieb	27'541	28'238
Landw. Nutzfläche (LN) Eigentum	ha	22.35	22.75
Landgutsrente	Fr./ha	1'232	1'241
Ertragswert dynamisch	Fr./Betrieb	585'337	604'067
Ertragswert dynamisch	Fr./ha	26'186	26'552
Vergleich Referenzvariante	Fr./ha	0	+ 366
Vergleich Referenzvariante	%	0.0	+ 1.4

Auf den ersten Blick scheinen die Unterschiede klein. Dabei ist aber zu beachten, dass NICHT Vollpacht- mit Eigentümerbetrieben, sondern alle Referenzbetriebe mit den Eigentümerbetrieben verglichen werden. Die Eigentümerbetriebe sind also Teil aller Referenzbetriebe. Mit einer Beschränkung auf die Eigentümerbetriebe kann vermieden werden, dass die Vollpachtbetriebe die Ergebnisse beeinflussen. Deshalb bilden gemäss Beschluss der Arbeitsgruppe die Eigentümerbetriebe unter den Referenzbetrieben der Zentralen Auswertung die Datengrundlage für die folgenden Ertragswertberechnungen.

2.3.2.2 Ansprüche der eigenen Arbeit: Alternativen zum Lohnanspruch

Weil der Lohnanspruch hoch ist und in der Praxis von relativ wenigen Betrieben realisiert wird, wurden Alternativen geprüft. Diese Alternativen lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen:

- Soll-Cashflow, definiert als Summe von Investitionen und Einlagen in Säule 2b/3a
- Privatverbrauch und Teile davon
- Teil des Privatverbrauchs und Eigenkapitalbildung

Diese Alternativen und ihre Auswirkungen auf den Ertragswert werden nachfolgend beschrieben.

a) Investitionen und Vorsorge

Als Alternativen zum Lohnanspruch zur Entschädigung der familieneigenen Arbeit wurde in der Arbeitsgruppe der Cashflow vorgeschlagen, und zwar der Soll-Cashflow, ergänzt um eine Wachstums- und eine Vorsorgekomponente. Dieser Soll-Cashflow, welcher den Lohnanspruch ersetzt, lässt sich definieren als Summe der Investitionen und der Einlagen in die Säulen 2b und 3a. Durch die Investitionen wird das Wachstum ebenfalls abgedeckt. Pachtzinsen und Personalkosten, die auch Indikatoren für das Wachstum sein könnten, sind ebenfalls Teil der Ermittlung des Soll-Betriebseinkommens, welches sich aus den Ansprüchen des Kapitals und der Arbeit zusammensetzt (Abbildung 6). Deshalb ist das Wachstum nicht speziell zu berücksichtigen.

Mittelflussrechnung		Ansprüche Kapital
Landwirtschaftliches Einkommen		Pachtzinsen
+ Abschreibungen		+ Schuldzinsen
+/- Korrekturen		+ Zinsanspruch Eigenkapital
+ Mittelfluss betriebsfremd*		Ansprüche Arbeit
- Privatausgaben*		Personalkosten
= Ist-Cashflow → Soll-Cashflow = Investitionen + Vorsorge →		+ Lohnanspruch
* Der Mittelfluss betriebsfremd trägt zur Deckung der Privatausgaben bei. Deshalb braucht es keine Korrektur für den landwirtschaftlichen Anteil.		

Abbildung 6. Mittelflussrechnung und Berechnung Soll-Betriebseinkommen

Tabelle 9 zeigt die Auswirkungen auf den Ertragswert, wenn statt des Lohnanspruchs der Betrag für Investitionen und Vorsorge (Einlagen in die Säulen 2b und 3a) für die Entschädigung der eigenen Arbeit eingesetzt wird. Dabei werden zwei Varianten unterschieden: Bei Variante 1, welche der Referenzvariante entspricht, werden die durchschnittlichen Vorsorgeeinlagen der Eigentümerbetriebe der Talregion eingesetzt. Da diese Einlagen bei den Betrieben der Talregion einerseits deutlich höher sind als in den Betrieben der Hügel- und der Bergregion und andererseits aber vor allem die Ergebnisse der Talregion massgebend sind für die Bestimmung des Wertniveaus, werden in Variante 2 die durchschnittlichen Einlagen aller Regionen eingesetzt. Die Summe aus Investitionen und Vorsorge ist bei Variante 1 rund 7500 Fr. und bei Variante 2 gut 10'000 Fr. kleiner als der Lohnanspruch. Dadurch wird das Verhältnis zwischen Ist- und Soll-Betriebseinkommen enger, und die Landgutsrente höher, was zu rund 1450 bzw. 2000 Fr./ha höheren Ertragswerten führt.

Tabelle 9. Investitionen und Vorsorge statt Lohnanspruch für die Berechnung der Ansprüche der Arbeit. Eigentümerbetriebe Talregion 2009-2014.

Merkmal	Einheit	Investitionen u. Vorsorge		Lohnanspruch
		Talregion	Alle Regionen	
		Variante 1	Variante 2	
Rohleistung	Fr./Betrieb	321'785	321'785	321'785
Sachkosten	Fr./Betrieb	210'211	210'211	210'211
Ist-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	111'574	111'574	111'574
Zinsanspruch EK Betr.	Fr./Betrieb	7'196	7'196	7'196
Schuldzinsen	Fr./Betrieb	8'548	8'548	8'548
Pachtzinsen	Fr./Betrieb	7'163	7'163	7'163
Ansprüche des Kapitals	Fr./Betrieb	22'907	22'907	22'907
Personalkosten	Fr./Betrieb	25'684	25'684	25'684
Lohnanspruch	Fr./Betrieb			86'067
Investitionen	Fr./Betrieb	67'740	67'740	
Einlagen Säulen 2b/3a	Fr./Betrieb	10'864	8'003	
Ansprüche der Arbeit	Fr./Betrieb	104'288	101'427	111'751
Soll-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	127'195	124'334	134'658
Zinsanspruch Landgut	Fr./Betrieb	31'397	31'397	31'397
Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0.8772	0.8974	0.8286
Landgutsrente	Fr./Betrieb	27'541	28'175	26'015
Landw. Nutzfläche (LN)	ha	22.35	22.35	22.35
Landgutsrente	Fr./ha	1'232	1'260	1'164
Ertragswert dynamisch	Fr./Betrieb	585'337	598'806	552'896
Ertragswert dynamisch	Fr./ha	26'186	26'788	24'734
Vergleich Referenzvariante	Fr./ha	0	+602	-1'452
Vergleich Referenzvariante	%	0.0	+2.3	-5.5

b) Privatverbrauch und Teile davon

Weil das Soll-Betriebseinkommen in der Regel deutlich grösser ist als das Ist-Betriebseinkommen und der Lohnanspruch rund 2/3 des Soll-Betriebseinkommens ausmacht, schlugen Hofer (1981) und Senti (2005) vor, bei der Ermittlung des Soll-Betriebseinkommens statt des Lohnanspruchs den Privatverbrauch oder Teile davon für die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte einzusetzen. Tabelle 10 vergleicht die Variante Investitionen und Vorsorge, bei der gemäss neuer Methodik die Summe aus Investitionen und Einlagen in die Säulen 2b/3a für die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte eingesetzt wird, mit Varianten, bei denen dafür

- der Privatverbrauch;
- der Teil des Privatverbrauchs, der dem Anteil des Landw. Einkommens am Gesamteinkommen entspricht;
- der Teil des Privatverbrauchs, der dem Anteil des schuldenfreien Landw. Einkommens (Betriebseinkommen minus Personalkosten) an der Summe von schuldenfreien Landw. Einkommen und Nebeneinkommen entspricht

eingesetzt wird.

Tabelle 10. Investitionen und Einlagen Vorsorge statt Lohnanspruch für die Berechnung der Ansprüche der Arbeit. Eigentümerbetriebe Talregion 2009-2014.

Merkmal	Einheit	Investitionen+ Vorsorge	Privat- verbrauch	Anteil Privat- verbrauch (LE/GE)	% Privatver- brauch an schfr. LE
		Referenz	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ist-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	111'574	111'574	111'574	111'574
Ansprüche des Kapitals	Fr./Betrieb	22'907	22'907	22'907	22'907
Personalkosten	Fr./Betrieb	25'684	25'684	25'684	25'684
Investitionen+Vorsorge	Fr./Betrieb	78'604			
Privatverbrauch	Fr./Betrieb		81'429	58'229	61'489
Ansprüche der Arbeit	Fr./Betrieb	104'288	107'113	83'913	87'173
Soll-Betriebseinkommen	Fr./Betrieb	127'195	130'020	106'820	110'080
Zinsanspruch Landgut	Fr./Betrieb	31'397	31'397	31'397	31'397
Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0.8772	0.8581	1.0445	1.0136
Landgutsrente	Fr./Betrieb	27'541	26'943	32'795	31'823
Landw. Nutzfläche (LN)	ha	22.35	22.35	22.35	22.35
Landgutsrente	Fr./ha	1'232	1'205	1'467	1'424
Ertragswert dynamisch	Fr./Betrieb	585'337	572'619	696'986	676'344
Ertragswert dynamisch	Fr./ha	26'186	25'617	31'180	30'257
Vergleich Referenzvariante	Fr./ha	0	-569	+4'994	+4'071
Vergleich Referenzvariante	%	0.0	-2.2	+19.1	+15.5

Tabelle 10 beginnt mit dem Ist-Betriebseinkommen und den Ansprüchen des Kapitals, da sich die Varianten dieser Tabelle bei den vorangehenden Werten nicht unterscheiden und mit der Variante Eigentümerbetriebe in Tabelle 8 übereinstimmen.

Für die Talregion sind die Auswirkungen von Variante 1 auf den Ertragswert mit rund 570 Fr. pro ha LN weniger oder - 2.2 % gering, wenn anstelle der Investitionen und Einlagen für die Vorsorge der Privatverbrauch eingesetzt wird, da der Unterschied zwischen diesen beiden Grössen gering ist. In der Hügel- und Bergregion sind grössere Unterschiede zu erwarten, wie die relevanten Ausgangsdaten in Tabelle 11 zeigen.

Tabelle 11. Ausgangsdaten zur Berechnung des Anspruchs der Arbeit. Eigentümerbetriebe 2009-2014.

Region	Investitionen +Vorsorge Fr./Betrieb	Privatver- brauch (PV) Fr./Betrieb	Anteil Landwirtschaft (LE/GE) vom PV Fr./Betrieb	Anteil Landwirtschaft (schfr LE /schfr LE+NE) vom PV Fr./Betrieb
	Referenz	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Tal	78'604	81'429	58'229	61'489
Hügel	61'831	69'761	47'794	50'506
Berg	50'707	60'858	38'847	41'145

GE = Gesamteinkommen, LE = Landw. Einkommen; NE = Nebeneinkommen; schfr = schuldenfrei