



## Referat an der GV vom 17. Juni 2018

Jacques SCHAERRER, Dipl. Ing.-Agr. ETH, Vize-Präsident des VSLG

### **Anwendung der neuen Pachtzinse nach der Revision der Schätzungsanleitung und der Pachtzinsverordnung**

Die entsprechenden Änderungen sind am 1. April 2018 in Kraft getreten.

Eine erste Information erfolgte mit Zirkular vom 7. Februar 2018, also 1 Woche nach dem Beschluss des Bundesrates.

Für Pachtbetriebe (= "Gewerbe" im Sinne des LPG) erhöht sich der Zins zwischen 15 und 40 %.

Anwendung: selbst bei laufenden Pachtverträgen möglich, auf Beginn des folgenden Pachtjahres, vorausgesetzt, die Erhöhung werde vorher angekündigt. Beispiel: der laufende Vertrag geht vom 1. April bis 31. März; der neue Pachtzins könnte am 1. April 2018 in Kraft treten wenn der Pächter bis spätestens 31. März 2018 informiert wurde. Da es jedoch kaum möglich war, den neuen Pachtzins bis zu diesem Datum zu kennen, hätte es genügt, die Erhöhung vor dem 1. April 2018 bekanntzugeben, mit dem Hinweis, dass der genaue Betrag nach erfolgter Schätzung mitgeteilt wird. Diese Prozedur wurde im Zirkular vom 7. Februar 2018 beschrieben

Für die Schätzung des Pachtzinses empfehlen wir drei private Beratungsbüros, die unseren Mitgliedern einen Rabatt gewähren (s. Zirkular vom 7. Februar 2018).

Bewilligung des Pachtzinses: Obwohl die Pachtzinse für Gewerbe der behördlichen Kontrolle unterliegen, ist es bei einer Anpassung wie in diesem Fall nicht nötig, vorausgesetzt, der ursprüngliche Zins sei von den zuständigen Instanzen abgesegnet worden (Art. 42, Abs. 2, 2. Satz LPG). Nun behaupten aber sowohl das BLW wie der Bauernverband in seinem 800-seitigen Wälzer, das stimme nicht bei einer Änderung der Schätzungsanleitung (es ist merkwürdig, dass sich die Bundesverwaltung auf den Kommentar eines Berufsverbandes stützt). Meine obenerwähnte Meinung jedoch fusst auf einem Referat von BLW-Vizedirektor Hermann vom 26. Februar 1987. Diese Kontroverse ist jedoch gar nicht so dramatisch, denn sollte der Pächter nicht einverstanden sein, ist es ihm freigestellt, eine offizielle Schätzung zu beantragen, auf

seine Kosten natürlich. Und sollte diese zweite Schätzung tiefer ausfallen als diejenige eines empfohlenen Experten, zögern sie nicht zu rekurrieren, denn ich habe vollstes Vertrauen in meine Kollegen.

Noch ein Hinweis zu den Rekursinstanzen. Letztinstanzliche kantonale Entscheide können mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden, nicht beim Bundesverwaltungsgericht. Zum letzteren müsste man sich wahrscheinlich wenden, wenn man den Ersatz des Hypothekarzinseszinses durch einen neuen Wert, oder die Bewertungslücke in der Schätzungsanleitung, anfechten möchte. Von unserer Seite warten wir ab ob die versprochene Korrektur dieser Ungerechtigkeit im Rahmen von AP22+ verwirklicht wird.

Zur Anpassung des Pachtzinses wäre noch beizufügen, dass eine neu eingeführte Bestimmung die Erhöhung auf 20% pro Jahr beschränkt. So muss in den meisten Fällen der neue Zins auf zwei Jahre verteilt werden.

Pachtzins für Einzelparzellen: Die Zunahme schwankt je nach Bodenqualität und Klima zwischen +10% und +20%.

Was die Reben, Obstkulturen und Sömmerungsbetriebe anbelangt, s. Handbuch des Verpächters.

Noch einige Tipps:

Pächterinvestitionen: Eine Vereinbarung die die Frage der Entschädigung am Ende der Pacht regelt ist unumgänglich (Muster im Handbuch des Verpächters), event. Baurecht.

Parzellenweise Verpachtung ganzer Betriebe: günstiger für den Verpächter, benötigt eine Bewilligung, aber einfach da 6 Ausnahmen (s. Handbuch S. 160).

Andere Bewirtschaftungsformen, ausser Selbstbewirtschaftung: Gebrauchslleihe, Werkvertrag, usw (s. Handbuch Kap. 2.15.).

Info-Veranstaltungen, exklusiv für unsere Mitglieder:

Auf Französisch in Yverdon, 22. 09.2018, auf Deutsch in Bern, 29.09.2018.

Ich möchte zum Abschluss noch darauf hinweisen, dass die dargelegte Problematik nur ein ganz kleiner Teil der Herausforderungen ist, die unsere Bauern tagtäglich meistern müssen. Ich erlebe das ganz konkret, bewirtschaftet doch mein Sohn einen Landwirtschaftsbetrieb seit mehreren Jahre. Er hat nicht den einfachsten Beruf gewählt und man könnte vieles darüber berichten. Ein Problem möchte ich trotzdem erwähnen, denn es betrifft sie ebenfalls, sei es als Verpächter oder Bewirtschafter. Es geht um die Normen und ihre Kontrolle. Ich glaube ohne zu übertreiben sagen zu können, dass alle Bauern in der Schweiz die Nase voll haben. Es ist höchste Zeit, das ganze System neu zu regeln und das in Zusammenarbeit mit den Berufsverbänden.

Es ist zum Beispiel unakzeptabel, dass einige Jahre nach dem Bau eines Stalles dieses und jenes abgeändert werden muss. Ganz zu schweigen von so komplizierten Vorschriften, die man gar nicht ständig genau einhalten kann – womit die Kontrolleure eine Macht erhalten, die zu Missbrauch verleiten kann. Ich erinnere mich als die Direktzahlungen eingeführt wurden, gab es doch Stimmen in der Bundesverwaltung die hier eine reelle Gefahr sahen.

Wie man sieht, haben wir noch einiges vor uns, aber vergessen wir nicht, dass wir das Glück haben, in einem wunderschönen Land zu leben, das ausserdem für die landwirtschaftliche Produktion ideale Bedingungen bietet.