



Generalversammlung des VSLG vom 16. Juni 2019

AP22+: Änderungen im Boden- und Pachtrecht

Jacques SCHÄRRER, dipl. Ing.-Agr. ETH, Vize-Präsident VSLG

Bodenrecht

Die Änderungen im Bodenrecht die der Bundesrat vorschlägt sind sehr vielfältig. Sie haben zum Ziel, den Entwicklungen der Landwirtschaft in Bezug auf Quereinsteigende und Unternehmensentwicklung Rechnung zu tragen, die Position der Ehegatten in der Landwirtschaft zu stärken, gewisse Vereinfachungen im Vollzug zu bringen und die Grundlagen des Ertragswertes zu aktualisieren.

Aus diesem sehr anspruchsvollen Programm möchte ich auf drei Punkte näher eingehen.

Aktualisierung der Grundlagen des Ertragswertes

Es geht dabei um Art. 10 BGG der besagt, dass der Ertragswert durch Kapitalisieren der Landgutsrente mit dem durchschnittlichen Hypothekenzinssatz ermittelt wird. Bei den jetzigen Zinssätzen würden sich diese Werte praktisch verdoppeln. Da das kaum durchführbar wäre, hat man für die neue Schätzungsanleitung einen ganz anderen, völlig neuen Satz genommen, und zwar der gewichtete, langfristige Kapitalkostensatz, der das Fremd- und Eigenkapital des Unternehmens, sowie das Branchenrisiko, berücksichtigt. Und nun haben wir ein Problem. Der Bundesrat hat die neue Schätzungsanleitung am 1. April 2018 in Kraft gesetzt, aber die entsprechende Anpassung von Art. 10 BGG kann frühestens ab 2022 gelten. Wir befinden uns also während mindestens vier Jahren in einem gesetzgeberischen Schwebezustand. Obwohl dieser "Kunstgriff" nicht in unserem Interesse ist – wir würden natürlich eine etwas realistischere Bewertung begrüßen, wenn man bedenkt, dass z.B. der Boden im Tal mit 50 Rp. pro m², Maximum 77 Rp., veranschlagt ist, oder die Gebäude weit unter ihrem realen Wert – haben wir trotzdem aus Praktikabilitätsgründen zugestimmt. Bis jetzt hat uns dafür niemand Danke gesagt. Leider ist das nicht der einzige Schönheitsfehler der neuen Schätzungsanleitung – ich werde bei der Pacht noch darauf zurückkommen.

Juristische Personen als Selbstbewirtschafter

Heute kann eine juristische Person als Selbstbewirtschafter anerkannt werden, wenn der Inhaber einer Mehrheitsbeteiligung praktischer Landwirt ist. Das ist jedoch bei Genossenschaften und Stiftungen nicht möglich, da es hier keine Mehrheitsbeteiligung geben kann. Das will man nun ändern, um die Landwirtschaft auch für alternative Gruppen zu öffnen. Die Absicht ist diskutierbar, abgesehen von der Schwierigkeit der Kodifizierung dieser Ausnahmen von den Ausnahmen. Wir hatten schon im Referendumskampf zur Definition des Selbstbewirtschafters ernsthafte Bedenken geäußert.

Aufhebung der Belastungsgrenze

Früher war die Verschuldung der Bauern ein Allerweltsthema, mit dem phantasielose Politiker mit wenig geistigem Aufwand auf Stimmenfang gingen. Heute weiss man, dass es keine Schande ist, mit Fremdkapital zu arbeiten. Im normalen Geschäftsleben unter normalen, also handlungsfähigen, Leuten wird ein Kredit für ein Unternehmen dann gewährt, wenn genügend Sicherheiten vorhanden sind und die Belastung tragbar ist. Die heutigen Landwirte sind keine Hinterwäldler mehr, sondern an kantonalen Landwirtschaftsschulen ausgebildete Berufsleute und es braucht keine behördliche Bevormundung. Es ist endlich höchste Zeit, diesen alten Zopf aus Gotthelfs Zeiten abzuschneiden.

Pachtrecht

Dauer der richterlichen Erstreckung

Bis jetzt liegt es im Ermessen des Richters, die Pacht zwischen drei und sechs Jahren zu erstrecken. Nun soll eine fixe Erstreckungsdauer für alle Pachten von drei Jahren gelten. Man verspricht sich damit eine Reduktion der Gerichtsfälle. Stellen Sie sich vor, der Richter gewährt eine vierjährige Erstreckung. Dann ist es für die eine Partei zu wenig und für die andere zu viel. Dann geht es an die nächsthöhere Instanz, und dann vielleicht noch vor Bundesgericht. Diese Instanzen entscheiden nicht in Wochenfrist. Das kann mehrere Jahre dauern. In der Zwischenzeit rückt der Termin immer näher, aber man weiss nicht, gilt er jetzt oder gilt er nicht. Also eine höchst unangenehme Situation für beide Parteien. Eine sechs-jährige Erstreckung ist sowieso ein Pyrrhussieg, denn je länger man das Ende der Pacht hinauszögert, desto schwieriger wird die berufliche Umstellung. Und die ist unumgänglich, denn eine neue Pacht zu finden, ist heute praktisch unmöglich.

Pachtzinskontrolle bei Parzellenpachten

Mit der Möglichkeit der nachträglichen Anfechtung des vereinbarten Pachtzinses, haben die Pächter, wie auch die Mieter, eine Möglichkeit der Erpressung in der Hand, die dem Grundsatz von Treu und Glauben, auf dem unser Rechtssystem beruht, widerspricht. Zudem sind die in der Praxis üblichen Pachtzinse schon längst ungefähr doppelt so hoch wie sie sein sollten. In seinem erläuternden Bericht schreibt das BLW: "In der Praxis ist festzustellen, dass das gesetzlich zulässige Mass für den Pachtzins von landwirtschaftlichen Grundstücken regelmässig überschritten wird". Also auch hier ein absoluter Leerlauf, der in der Praxis nur noch als Druckmittel gegen gutgläubige Verpächter missbraucht wird. Die Bauern befürchten nun, eine Aufhebung dieser Kontrolle würde die Pachtzinse in die Höhe schnellen lassen. Da müssen diese sich selber an der Nase nehmen, denn wer offeriert so blödsinnige Preise? Ich sehe eher eine Nivellierung zwischen den Zinsen für Gemeindeland und Privatland. Die Zinsen werden auch deshalb nicht in die Höhe schnellen, weil die offerierten Preise dann für sechs Jahre festgenagelt sind und der Trick mit der amtlichen Pachtzinsreduktion nicht mehr funktioniert. Auch eine Klage auf Rückerstattung des zu viel bezahlten Betrages wäre ausgeschlossen. Endlich wären die seriösen Verpächter nicht mehr die Betrogenen.

Pachtzins für Gewerbe

Trotz der im letzten Jahr beschlossenen Erhöhung der Pachtzinse für ganze Gewerbe, kann von Kostendeckung für die Verpächter keine Rede sein. Es besteht immer noch ein erheblicher Nachholbedarf. Schuld daran ist die Bewertungslücke in der neuen Schätzungsanleitung. Es geht also nicht um die Unterbewertung von Aktien, sondern um einen gravierenden Fehler in diesem Eckpfeiler des Boden- und Pachtrechts.

Aufgrund der Buchhaltungsergebnisse wurde der durchschnittliche Ertragswert im Tal mit 647'000 Franken ermittelt. Berechnet man aber denselben Betrieb nach den neuen Normen, kommt man nur auf 373'000. Das Manko von 274'000 Franken beruht auf zu tief festgesetzten Ansätzen beim Wohnhaus und dem Kuhstall. Dies hätte eigentlich geheim bleiben sollen, trotzdem haben wir das anlässlich des Hearings vom 23. August 2017, an dem die beiden zuständigen Bundesämter (BJ und BLW) die interessierten Kreise orientierten, angeprangert. Die Reaktion war nicht etwa eine Klage wegen Verletzung der Geheimhaltungspflicht, sondern das Versprechen des Vertreters des BLW, diesen Fehler im Rahmen von AP22+ zu korrigieren. Ehrlich gesagt, wir waren sehr skeptisch, ob dieses Versprechen eingehalten wird. Umso grösser war unsere Überraschung bei der Kenntnisnahme des bundesrätlichen Vorschlages. Hier waren tatsächlich Fachleute am Werk. Denn mit der Anrechnung des erzielbaren Mietzinses für die Wohnung an Stelle eines Spezialtarifes der etwa einem Drittel davon entspricht, hat man gleich zwei Probleme gelöst. Zum einen wird endlich die Diskrepanz mit der Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung korrigiert, für sie ist der Mietwert der Betriebsleiterwohnung ein Naturalbezug aus dem Betrieb der zum Marktwert an das Einkommen anzurechnen ist, und zum andern wird für uns die Bewertungslücke, nicht ganz, aber soweit korrigiert, dass es ein annehmbarer Kompromiss darstellt. Die Verpächter ganzer Betriebe sind ja reine Idealisten, die Materialisten haben ihre landwirtschaftlichen Güter schon lange verkauft. Wir können sagen, endlich haben wir einen fairen Pachtzins, fair im Sinne von gerecht für beide Seiten. Fair für die Pächter, weil es auf dem Ertragswert des Betriebes beruht. Wohlbemerkt, es bleibt die Unterbewertung des wichtigsten Betriebsgebäudes. Und fair für den Eigentümer, denn neben einer normalen Kostendeckung haben wir sogar eine – zwar bescheidene – Verzinsung des Kapitals. Wenn der SBV für einen fairen Handel plädiert, sollte er doch auch für einen fairen Pachtzins eintreten. Obwohl dieser Vorschlag von einer neutralen Instanz kommt, die die Interessen beider Seiten berücksichtigen muss, wollen unsere Sozialpartner davon nichts wissen. Nach der Erhöhung von rund 30% im letzten Jahr soll also innerhalb von vier Jahren wieder ein Schub kommen? Die Eigentümerlandwirte werden uns schon verstehen, die wissen genau, was die Gebäude für Unterhaltskosten verursachen. Ausserdem liegen wir mit dieser neuen Regelung ganz im Rahmen der Empfehlungen von agridea, unserer offiziellen Betriebsberatungszentrale. Wenn sich nämlich die ganz schlauen auf die sinkenden Preise, insbesondere im Milchsektor berufen, vergessen sie, dass ungefähr die Hälfte des Betriebseinkommens von den Direktzahlungen stammt. Es ist unehrlich, wenn man mit dem Milchpreis von 50 Rp. das Volk aufhetzt und dabei verschweigt, dass die Direktzahlungen den Fehlbetrag ausgleichen. Würde das Einkommen nur aus dem Verkaufserlös gebildet, wäre es nur noch halb so gross, im Berggebiet sogar negativ. Und noch etwas zu den Direktzahlungen. Sie werden selbst von bäuerlicher Seite kritisiert. Ich möchte nur darauf hinweisen, dass diese nicht nur das Einkommen stützen, sondern auch eine Bedeutung als Risikoversicherung haben. Wenn in einem schlechten Jahr alles schief läuft, bleibt doch rund die Hälfte des Einkommens gesichert – im Berggebiet sogar viel mehr. Die vom SBV geforderte Ertragsausfallversicherung ist also bereits realisiert.

Grundsätzlich ist der VSLG der Meinung, dass nur ein fairer Pachtzins für ganze Gewerbe dazu beitragen wird, ihren Weiterbestand zu garantieren. Ihr Anteil an den Landwirtschaftsbetrieben unseres Landes hat nämlich in den letzten 40 Jahren um die Hälfte abgenommen. Wir können nur hoffen, dass die Mehrheit im Parlament diesen historischen Schritt zu einem wirklich fairen Pachtzins wagen wird und endlich aufhört, die Verpächter mit unnötigen Vorschriften und kontraproduktiven Schikanen zu belästigen.