

Leitfaden zur Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes

überarbeitet August 2014



Kanton
Obwalden

Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Volkswirtschaftsdepartement

➤	Einleitung	3
➤	Aufbau des Leitfadens	3
I.	Auswirkungen der Betriebsaufgabe – ein zusammenfassender Überblick	4
1.	Notwendige Unterlagen	4
2.	Prüfung der aktuellen Betriebssituation	4
2.1	Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts / vertragliche Vereinbarungen ..	4
2.2	Steuern	5
2.3	Rückzahlung von gewährten Investitionskrediten und à-fond-perdu-Beiträgen	5
2.4	Kündigung von Mitgliedschaften und Pachtverträgen	5
2.5	Milchliefverträge	6
2.6	Leben nach der Betriebsaufgabe	6
II.	Finanzielle, rechtliche und soziale Aspekte der Betriebsaufgabe	7
3.	Finanzielles	7
3.1	Offene Investitionskredite und erhaltene à-fond-perdu-Beiträge	7
3.2	Steuern	8
3.3	AHV-Beitragspflicht.....	10
3.4	Milchliefverträge	10
4.	Rechtliches	11
4.1	Gewinnanspruch.....	11
4.2	Vorkaufsrecht / Kaufrecht	11
4.3	Wohnrecht	11
4.4	Pachtverträge	11
4.5	Mitgliedschaften in Genossenschaften und Verbänden.....	12
4.6	Bürgernutzen / Korporationsnutzen.....	12
5.	Soziales	13
5.1	Wohnsituation	13
5.2	Umschulung.....	13
III.	Checkliste	15
IV.	Anhang	16
6.	Bezug der Gesetzesgrundlagen	16
7.	Wichtige Adressen	16
8.	Weitere Informationen	16

➤ **Einleitung**

Die Betriebsaufgabe ist wie die Hofübergabe ein einmaliger Entscheid in der Laufbahn eines Landwirten. Verschiedene Aspekte müssen dabei im Voraus beachtet und überprüft werden. Es lohnt sich, die Betriebsaufgabe bereits einige Jahre vor der definitiven Aufgabe zu planen und vor allem in finanziellen und rechtlichen Belangen darauf hinzuarbeiten.

Dieser Leitfaden zeigt die wichtigsten Auswirkungen der Betriebsaufgabe aus finanzieller, rechtlicher und sozialer Sicht auf. Eine zusammenfassende Checkliste erleichtert den Überblick.

➤ **Aufbau des Leitfadens**

Der Leitfaden zur Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes soll die vielfältigen Auswirkungen einer Betriebsaufgabe aufzeigen. Er ist in zwei Teile gegliedert. Der erste Teil soll vor allem dazu dienen, einen groben Überblick über mögliche Auswirkungen einer Betriebsaufgabe zu erhalten. Es geht in erster Linie um die Frage, welche Auswirkungen bei der eigenen Betriebsaufgabe von Bedeutung sein werden. In einem zweiten Teil werden die einzelnen Aspekte detailliert beschrieben. Mögliche Massnahmen zur Verringerung von negativen Auswirkungen können daraus abgeleitet werden.

I. Auswirkungen der Betriebsaufgabe – ein zusammenfassender Überblick

1. Notwendige Unterlagen

Um bei der Betriebsaufgabe keine bösen Überraschungen zu erleben, müssen vorgängig diverse Abklärungen gemacht werden. Jeder Landwirtschaftsbetrieb ist einmalig und demzufolge müssen auch die Auswirkungen für jeden Betrieb einzeln abgeklärt werden. Welche Folgen vor allem zum Tragen kommen, hängt einerseits von gesetzlichen Bestimmungen andererseits aber auch von vertraglichen Vereinbarungen ab.

Es ist sinnvoll, bereits zu einem frühen Zeitpunkt die nötigen Unterlagen zusammenzustellen und auf mögliche heikle Punkte zu prüfen. Die folgende Liste führt Unterlagen auf, welche unbedingt für die Abklärungen auf dem Betrieb vorhanden sein sollten.

Abbildung 1: Liste der notwendigen Unterlagen

- Kaufvertrag der Liegenschaft
- Ertragswertschätzung und Steuerschätzung der Liegenschaft
- Steuerbuchhaltung
- Parzellenverzeichnis
- Pachtverträge
- Versicherungspolicen
- Mitgliedschaften in landwirtschaftlichen Organisationen
- Vertrag bzw. Verfügung für die Zusicherung von Investitionskrediten (IK), à-fond-perdu-Beiträgen und Betriebshilfedarlehen (BHD)
- Verträge über Produktionsrechte z.B. Auszug des Zentralschweizer Milchverbandes (ZMP) über die Höhe der Vertragsmenge

2. Prüfung der aktuellen Betriebssituation

Um mögliche Auswirkungen einer Betriebsaufgabe erfassen zu können, soll die aktuelle Betriebssituation mit Hilfe der zusammengestellten Unterlagen auf die folgenden Punkte geprüft werden.

2.1 Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts / vertragliche Vereinbarungen

Der bei der Betriebsübernahme abgeschlossene Kaufvertrag gibt Auskunft über allfällige vertragliche Vereinbarungen, wie Rückkaufsrecht der damaligen Veräusserer, Gewinnanspruchsrecht der damaligen Veräusserer oder andere. Diese Vereinbarungen sind in der Regel auf eine gewisse Dauer nach Abschluss des Kaufvertrages begrenzt. Bei diesen vertraglichen Vereinbarungen handelt es sich um zusätzliche Auflagen. Grundsätzlich gelten immer die Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Diese sehen insbesondere einen Gewinnanspruch

der Miterben während 25 Jahren nach einer Zuweisung im Erbfall sowie ein zeitlich unbeschränktes Vorkaufsrecht von Verwandten vor.

Mehr dazu in den Kapiteln II.4.1: Gewinnanspruch und II.4.2: Vorkaufsrecht / Kaufrecht

2.2 Steuern

Wird bei der Betriebsaufgabe der Verkauf der Liegenschaft angestrebt, so kann dadurch ein Kapitalgewinn anfallen, welcher als Einkommen versteuert werden muss. Seit dem Jahr 2011 (Unternehmensteuerreform II) bestehen jedoch Sonderregelungen, insbesondere zur erleichterten Betriebsaufgabe bei Erreichen des Pensionsalters. So kann nach dem vollendeten 55. Altersjahr oder infolge Invalidität der Kapitalgewinn getrennt vom übrigen Einkommen zu einem Sondertarif besteuert werden. Ein Kapitalgewinn resultiert, wenn der Verkaufspreis höher ist, als der Buchwert der Liegenschaft bzw. der zu verkaufenden Teile davon. Liegt der Verkaufspreis sogar über den Anlagekosten der Liegenschaft oder der zu verkaufenden Teile, so fällt zudem ein Grundstücksgewinn an, welcher ebenfalls versteuert werden muss.

Zum Zeitpunkt einer Verpachtung des Betriebes infolge Betriebsaufgabe fällt in den meisten Fällen kein Kapitalgewinn an. Die Überführung in das Privatvermögen wird im Regelfall (Ausnahme siehe Kapitel II 3.2) nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person vorgenommen. Möglicherweise kann jedoch ein Gewinn beim Verkauf des Betriebsinventars (Pächtervermögen) entstehen.

Kapitalgewinne werden immer auch von der AHV-Beitragspflicht erfasst. Dies gilt auch für allenfalls privilegiert abgerechnete Kapitalgewinne. Der Beitragssatz für Selbständigerwerbende (AHV, IV, EO) liegt bei zehn Prozent.

Mehr dazu in Kapitel II.3.3: AHV-Beitragspflicht

2.3 Rückzahlung von gewährten Investitionskrediten und à-fond-perdu-Beiträgen

Hat der Betrieb zum Zeitpunkt der Betriebsaufgabe offene Saldi von Investitionskrediten oder Betriebshilfedarlehen, so sind diese grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Betriebsaufgabe zurückzuerstatten.

Wurde dem Betrieb in den letzten 20 Jahren à-fond-perdu-Beiträge (Subventionen) an ein Strukturverbesserungsprojekt gewährt, so sind diese Beiträge bei Zweckentfremdung des unterstützten Projektes rückzahlungspflichtig. Die Höhe des rückerstattungspflichtigen Betrages richtet sich nach der Benützungsdauer des unterstützten Objektes vor der Zweckentfremdung. Unter den im Kapitel II 3.1 näher ausgeführten Bedingungen, ist es möglich offene Saldi von Investitionskrediten oder Betriebshilfedarlehen als auch rückzahlungspflichtige Beiträge in ein speziell für die Betriebsaufgabe bestimmte Betriebshilfedarlehen umzuwandeln und in den Folgejahren nach der Betriebsaufgabe ratenweise zurück zu zahlen.

Mehr dazu in Kapitel II.3.1: Offene Investitionskredite und erhaltene à-fond-perdu-Beiträge (Subventionen)

2.4 Kündigung von Mitgliedschaften und Pachtverträgen

Mit der Betriebsaufgabe werden auch Mitgliedschaften in landwirtschaftlichen Organisationen hinfällig. Es ist auf Kündigungsfristen und allfällige Nachschusspflichten sowie Auslösesummen speziell bei Genossenschaften zu achten.

Mehr dazu in Kapitel II.4.5: Mitgliedschaften in Genossenschaften und Verbänden

Pachtverträge für Zupachtland müssen rechtzeitig vor der Betriebsaufgabe gekündigt werden. Fällt die Betriebsaufgabe mit dem Ende einer Pachtperiode zusammen, so muss die Kündigung in schriftlicher Form ein Jahr vor Pachtende beim Verpächter sein. Muss die Pacht in der lau-

fenden Pachtperiode gekündigt werden, so muss die Kündigung in schriftlicher Form sechs Monate vor dem ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin beim Verpächter vorliegen.

Mehr dazu in Kapitel II.4.4: Pachtverträge

Neben den Flächen, welche von Privatpersonen gepachtet wurden, ist auch die Nutzung von Flächen öffentlich-rechtlicher Körperschaften (Korporationen, Teilsamen etc.) bei der Betriebsaufgabe zu regeln. Welche Regelungen bei der Betriebsaufgabe zur Anwendung kommen, ist in den jeweiligen Nutzungsvorschriften der öffentlich-rechtlichen Körperschaft nachzulesen und abzuklären.

Mehr dazu in Kapitel II.4.6: Bürgernutzen

Auch Betriebsversicherungen müssen überprüft und gegebenenfalls rechtzeitig gekündigt werden.

2.5 Milchlieferverträge

Seit der Aufhebung der Milchkontingentierung, ist die Milchabnahme privatrechtlich geregelt. Innerhalb der Produzentenorganisation ZMP sind Milchvertragsmengen weiterhin übertragbar bzw. handelbar.

Mehr dazu in Kapitel II.3.4: Milchlieferverträge

2.6 Leben nach der Betriebsaufgabe

Für das „Leben nach der Betriebsaufgabe“ stellt sich insbesondere die Frage der Wohn- sowie der Einkommenssituation.

Steht die Betriebsaufgabe aufgrund Pensionierung des Betriebsleiters an, so empfiehlt sich die Aufstellung eines Haushaltsbudgets für die Zeit nach der Betriebsaufgabe. Dabei steht die Frage im Vordergrund, ob die AHV-Rente und allfällige andere Einkünfte aus privater Vorsorge für die Weiterführung des bisherigen Lebensstandards genügen.

Steht die Pensionierung nach der Betriebsaufgabe noch längere Zeit nicht an und muss eine alternative Erwerbstätigkeit gesucht werden, bietet sich unter Umständen eine vom Bund unterstützte Umschulung an.

Mehr dazu in Kapitel II.5.2: Umschulung

Für die zukünftige Wohnsituation stellt sich die Frage, ob die Betriebsleiterfamilie weiterhin im Bauernhaus wohnen bleibt, oder ob aufgrund des Verkaufs der gesamten Liegenschaft eine Mietwohnung gesucht werden muss. Es ist zu beachten, dass die Miete einer Wohnung von Dritten in der Regel deutlich höher ausfällt als der Eigenmietwert der Wohnung im Bauernhaus. Der Privatverbrauch der Familie steigt dementsprechend.

Bleibt die Familie weiterhin im Bauernhaus wohnen, muss sie beachten, dass die Abwasserentsorgung vom Wohnhaus neu mit Gülleabnahmeverträgen, mit dem Bau einer Kleinkläranlage oder mit dem Anschluss an die Kanalisation geregelt werden muss.

Mehr dazu in Kapitel II.5.1: Wohnsituation

II. Finanzielle, rechtliche und soziale Aspekte der Betriebsaufgabe

3. Finanzielles

Die finanziellen Aspekte bei einer Betriebsaufgabe sind neben den persönlichen Überzeugungen und sozialen Überlegungen wahrscheinlich die grössten Einflussfaktoren, welche auf die Entscheidung einwirken.

In erster Linie stellt sich bei der Betriebsaufgabe die Frage, ob der Betrieb verkauft oder verpachtet werden soll. Allenfalls kann auch ein Teilverkauf in Betracht gezogen werden. Die Frage, ob der Verkauf oder die Verpachtung die bessere Lösung ist, muss in jedem Fall wieder neu beurteilt werden.

Ein Entscheidungskriterium kann die bestehende Verschuldung des Betriebes sein. Dabei stellt sich vor allem die Frage, ob mit den zukünftigen Einnahmen der Kapitaldienst (Zinsen und Amortisation) gedeckt werden kann. Bei der Verpachtung von Land und Ökonomiegebäude deckt der Pachtzins in der Regel gerade knapp die Verpächterlasten.

Flüssige Mittel für Schuldentilgung stehen oft nur nach einem Verkauf zur Verfügung. Der Verkauf des Inventars kann dabei auch schon angerechnet werden.

3.1 Offene Investitionskredite und erhaltene à-fond-perdu-Beiträge (Subventionen)

Wenn ein Betrieb aufgegeben wird, welcher beim Kanton noch offene Saldi von Investitionskrediten oder Betriebshilfedarlehen hat, so muss er diese innert drei Monaten nach Betriebsaufgabe zurückbezahlen. Die Rückzahlungspflicht ist unabhängig davon, ob der Betrieb verkauft oder ausserhalb der Familie verpachtet wird.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV) vom 7. Dezember 1998 (SR 913.1): Art. 59 Bst. a u. c und Art. 60

Wurden einem Betrieb im Rahmen von Strukturverbesserungen à-fond-perdu-Beiträge (Subventionen) gewährt, so können diese bei einer Zweckentfremdung oder Zerstückelung des unterstützten Objektes von Bund und Kanton zurückgefordert werden.

Unter Zweckentfremdung ist vor allem

- die anderweitige Verwendung der unterstützten Objekte,
- die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der unterstützten Objekte sowie
- der Verzicht auf den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung unterstützter Objekte nach der Zerstörung durch Feuer oder Naturereignisse zu verstehen.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV) vom 7. Dezember 1998 (SR 913.1): Art. 35 Abs. 1

Das Zweckentfremdungsverbot und die Rückzahlungspflicht gelten 20 Jahre nach der Schlusszahlung des Bundes. Die Rückerstattung der geleisteten Beiträge hängt vom Mass der Zweckentfremdung sowie von der bestimmungsgemässen Verwendungsdauer des unterstützten Objektes ab. Für landwirtschaftliche Gebäude beträgt die bestimmungsgemässe Verwendungsdauer 30 Jahre. Die Beiträge müssen pro rata temporis zurückerstattet werden. Wurden zum Beispiel an einen Stallumbau Beiträge in der Höhe von Fr. 120 000.– ausbezahlt und wird dieser Stall 10 Jahre nach der Schlusszahlung nicht mehr genutzt, so sind 2/3 der Beiträge (Verwendungsdauer 30 Jahre) zurückzuerstatten.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV) vom 7. Dezember 1998 (SR 913.1): Art. 37

Die Rückzahlungspflicht der Beiträge ist also nicht unbedingt an die Betriebsaufgabe gekoppelt. Wird das unterstützte Ökonomiegebäude auch weiterhin mit demselben Zweck genutzt, so löst dies keine Rückerstattungspflicht aus.

Rückerstattungspflichtige Beiträge und ausstehende Investitionskredite können in ein Betriebs-hilfedarlehen zur Betriebsaufgabe umgewandelt und ratenweise zurückbezahlt werden, sofern das freiwerdende Land an ein oder mehrere bestehende, innerhalb einer Fahrdistanz von höchstens 15 Km liegende Gewerbe verkauft oder für mindestens 12 Jahre verpachtet wird. Von der Betriebsfläche darf der Betriebsaufgeber maximal 100 Aren zurückbehalten.

Verordnung über die sozialen Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft vom 26. November 2003 (SR 914.11): Art. 6a

Wurden à-fond-perdu-Beiträge des Bundes im Rahmen der Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten oder kantonale Wohnbausanierungsbeiträge (WS-Beiträge) an den Wohnhausneu- oder Umbau geleistet, so sind diese ebenfalls rückzahlungs-pflichtig bei Zweckentfremdung des unterstützten Objektes. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das unterstützte Objekt nicht mehr zu Wohnzwecken verwendet wird oder wenn sich die finanziellen Verhältnisse der Bewohner grundlegend verändern. Die Höhe des rückzahlungs-pflichtigen Beitrages hängt von der Art der Zweckentfremdung ab.

Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 17. April 1991 (SR 844.1): Art. 14 und Art. 15

Kantonale Ausführungsbestimmungen über die Strukturverbesserungen mit Finanzhilfen vom 4. März 2008 (GDB 921.112): Art. 13

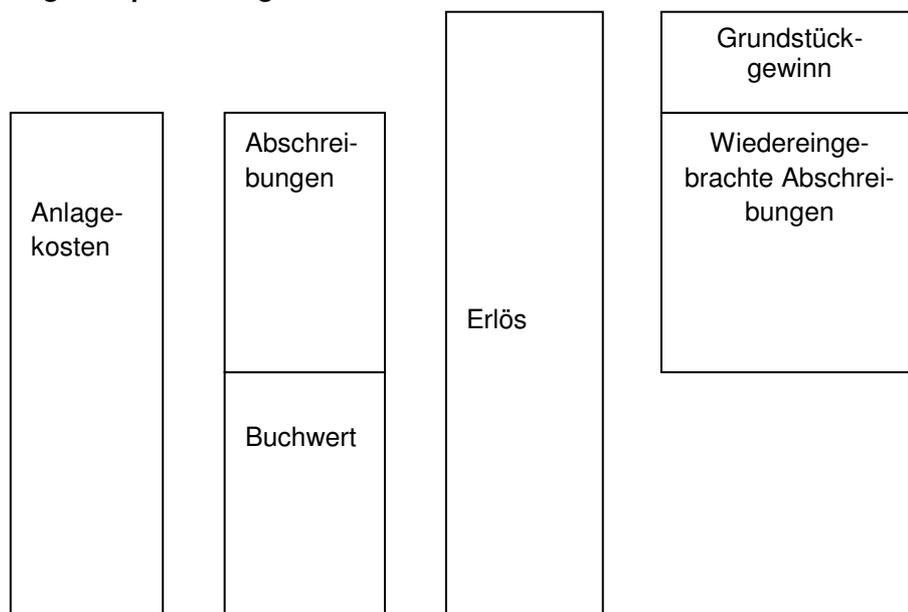
In der Regel wird aber auch hier rein durch die Betriebsaufgabe keine Rückerstattungspflicht ausgelöst.

3.2 Steuern

Die steuerlichen Auswirkungen einer Betriebsaufgabe können je nach Betrieb und Zeitpunkt sehr unterschiedlich sein. Die Unternehmenssteuerreform II hat für Landwirte, welche ihren Betrieb nach dem 55. Altersjahr oder infolge Invalidität aufgeben, deutliche Steuererleichterungen mit sich gebracht. Dank des Steueraufschubes (keine Überführung ins Privatvermögen ohne Antrag) ist auch die Verpachtung eines Geschäftsbetriebes einfacher geworden.

Für die steuerliche Betrachtung wird beim Liquidationsgewinn zwischen den wiedereingebrachten Abschreibungen und dem Grundstücksgewinn unterschieden, dazu die nachfolgende Abbil-dung.

Abbildung 2: Liquidationsgewinn



Liegenschaftsverkauf:

Beim Liegenschaftsverkauf müssen die wiedereingebrachten Abschreibungen und ein allfälliger Grundstücksgewinn versteuert werden. Bei den wiedereingebrachten Abschreibungen handelt es sich um die Differenz des Buchwertes zum Zeitpunkt des Verkaufs und den Anlagekosten. Unter Anlagekosten versteht man die Summe des ursprünglichen Kaufpreises und den Investitionen, welche seit dem Kauf getätigt wurden. Ist der Verkaufspreis der Liegenschaften tiefer als die totalen Anlagekosten, so wird lediglich die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufserlös besteuert. Grundsätzlich erfolgt die Besteuerung zusammen mit den restlichen Einkünften in der ordentlichen Steuererklärung. Falls der Betrieb nach vollendetem 55. Altersjahr oder infolge Invalidität aufgegeben wird, können die Steuern jedoch privilegiert abgerechnet werden (Siehe übernächster Abschnitt).

Ist der Verkaufserlös höher als die Anlagekosten, so wird dieser Wertzuwachsgegninn separat durch die Grundstücksgewinnsteuer erfasst. Die einfache Steuer beträgt 1.8%. Je nach Besit-zesdauer wird die einfache Steuer prozentual erhöht. Der Steuerbetrag wird errechnet, indem die einfache Steuer mit dem festgelegten Steuerfuss (Kanton, Gemeinde und Kirche) multipli-ziert wird.

Steuergesetz Kanton Obwalden vom 30. Oktober 1994(GDB 641.4): Art. 20 Abs.2 u. 6 und Art. 144 ff.

Liegenschaftsverpachtung:

Seit dem Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform II gilt die Verpachtung eines Geschäfts-betriebes nur noch auf Antrag der steuerpflichtigen Person als Überführung ins Privatvermögen. Konkret bedeutet dies, dass die Besteuerung der kumulierten Abschreibungen grundsätzlich aufgeschoben wird.

Zu beachten ist, dass der Besteuerungsaufschub nur gewährt wird, wenn die Vermögenswerte (Betrieb) vor der Verpachtung Geschäftsvermögen darstellten. In der Landwirtschaft stellt nach der gängigen Praxis der gesamte Betrieb als Einheit entweder Geschäftsvermögen oder Privatvermögen dar. Die Zuordnung wird nach der überwiegenden Nutzung bestimmt (Präponde-ranzmethode). Im Zeitpunkt der Verpachtung wird diese Zuordnung geprüft. Betrachtet werden die Betriebsergebnisse der letzten fünf Jahre bzw. die Ergebnisse seit der Neuausrichtung des Betriebes. Die Erträge aus der geschäftlichen Nutzung, werden den Erträgen aus privater Nut-zung, dazu gehören im Besonderen Liegenschaftserträge aus nicht betriebsnotwendigen Woh-nungen, gegenüber gestellt. Überwiegt die geschäftliche Nutzung, handelt es sich beim gesam-ten Betrieb um Geschäftsvermögen und der Besteuerungsaufschub wird gewährt.

Ausgenommen sind Grundstücke, auf denen nur ein Wohnhaus mit an Dritte vermieteten Woh-nungen steht. Weiter zu beachten ist, dass auf Wohnliegenschaften welche nicht mit verpachtet werden, keine pauschalen Abschreibungen mehr getätigt werden können.

Da die Betriebe im Kanton Obwalden vergleichsweise wenig Wohnraum über dem landwirt-schaftlichen Normalbedarf verfügen, wird eine Zuteilung zum Privatvermögen nur in Ausnahme-fällen ein Problem darstellen.

Steuergesetz Kanton Obwalden vom 30. Oktober 1994 (GDB 641.4): Art. 20 Abs. 3 und Art. 20b Abs. 2

Privilegierte Besteuerung bei definitiver Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit:

Bei definitiver Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit nach dem vollendetem 55. Altersjahr oder infolge Invalidität, werden die wiedereingebrachten Abschreibungen getrennt vom übrigen Einkommen besteuert. Dabei ist ein Fünftel des Liquidationsgewinnes satzbestimmend. Weiter besteht die Möglichkeit, ein dem Einkauf in die berufliche Vorsorge entsprechender fiktiver Ein-kauf geltend zu machen. Im Umfang des fiktiven Einkaufs wird der Steuertarif für Kapitaleistun-gen aus Vorsorge nach Artikel 38 Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) ange-

wandt. Ist der Verkaufserlös höher als die Anlagekosten, fällt der Wertzuwachsgegninn unter die Grundstückgegninnsteuer.

Steuergesetz Kanton Obwalden vom 30. Oktober 1994 (GDB 641.4): Art. 39b

In jedem Fall empfiehlt es sich, die steuerlichen Angelegenheiten der Betriebsaufgabe frühzeitig mit dem Buchhalter zu besprechen, um Überraschungen vorzubeugen.

3.3 AHV-Beitragspflicht

Die vollen Kapitalgegninne werden von der AHV-Beitragspflicht erfasst. Der Beitragssatz für Selbständigerwerbende (AHV, IV, EO) liegt bei zehn Prozent. Allerdings kann der AHV-Beitrag als geschäftsmässig begründeter Aufwand im Liquidationsjahr verbucht und damit in Abzug gebracht werden.

3.4 Milchlieferverträge

Seit der Aufhebung der Milchkontingentierung per 30. April 2009 ist der Milchmarkt in der Schweiz privatrechtlich organisiert. Bei den meisten Produzentenorganisationen, so auch der ZMP, können Vertragsmengen (Milchlieferrechte) unter den Mitgliedern übertragen werden. Ein Verkauf der Lieferrechte an andere Produzenten ist grundsätzlich möglich. Es wurden jedoch in der vergangenen Zeit kaum noch hohe Preise bezahlt. Dies weil die Vertragsmengen stetig ausgedehnt wurden.

4. Rechtliches

4.1 Gewinnanspruch

Die Veräußerung der Liegenschaft infolge der Betriebsaufgabe kann Gewinnansprüche des Veräußerers oder der Miterben des Eigentümers auslösen. Das Gewinnanspruchsrecht der Miterben besteht von Gesetzes wegen und dauert bis 25 Jahre nach der Zuweisung der Liegenschaft im Erbfall.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art.28 ff*

Wurde beim Kauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft ein vertraglicher Gewinnanspruch des Veräußerers vereinbart, so fällt dieser analog zum Gewinnanspruch der Miterben bei der Veräußerung der Liegenschaft an. Der Gewinnanspruch des Veräußerers muss ausdrücklich im Kaufvertrag festgehalten sein. In der Regel ist auch dieser zeitlich begrenzt.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art. 41*

Konnte der Betrieb durch Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes unter dem Verkehrswert erworben werden, so hat beim Verkauf des Betriebes infolge Betriebsaufgabe der damalige Veräußerer einen Anspruch auf den Gewinn. Der Gewinnanspruch ist analog zum Gewinnanspruch der Miterben auf 25 Jahre begrenzt.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art. 53*

4.2 Vorkaufsrecht / Kaufrecht

Wie der Gewinnanspruch des Veräußerers und der Miterben können bei einem Verkauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft Vorkaufsrechte von selbstbewirtschaftenden Verwandten ausgelöst werden. Diese gelten zeitlich unbeschränkt.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art.42ff*

Analog zum Gewinnanspruch des Veräußerers kann auch ein Rückkaufsrecht des Veräußerers im Kaufvertrag schriftlich vereinbart werden und kommt unter Umständen bei der Veräußerung der Liegenschaft infolge Betriebsaufgabe zur Anwendung.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art. 41 Abs. 3*

4.3 Wohnrecht

Bestehende Wohnrechte, welche im Grundbuch angemerkt sind, erschweren den Liegenschaftsverkauf. Ein lebenslanges Wohnrecht kann nur durch den Tod der Wohnrechtsnehmer oder durch gegenseitiges Einverständnis aufgelöst werden.

Bei der Auflösung des Wohnrechtes muss der Eigentümer gegebenenfalls finanzielle Mittel zurückerstatten, zum Beispiel bei einer einmaligen Abgeltung bei der Betriebsübergabe. Wurde das Wohnrecht darlehensfinanziert, so wird das Darlehen bei der Aufhebung des Wohnrechtes in gegenseitigem Einverständnis entweder fällig oder es müssen neue Bedingungen ausgehandelt werden.

4.4 Pachtverträge

Bei der Betriebsaufgabe werden auch Pachtverträge für Zupachtland hinfällig. Dabei ist die Kündigungsfrist der Pachtverträge zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird der Pächter wie auch

der Verpächter bei einer vorzeitigen Beendigung des Pachtvertrages schadenersatzpflichtig, falls ein Schaden nachgewiesen werden kann.

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2): Art. 16 f

Für den Pächter, in dem Fall der aufgebende Betriebsleiter, stellen sich damit in der Regel keine grossen Probleme, da landwirtschaftliche Nutzflächen im Kanton gesucht sind. Ist bereits ein akzeptabler Nachpächter bekannt, entsteht dem Verpächter durch den Wechsel kein Schaden, so entsteht für den Pächter auch keine Schadenersatzpflicht gegenüber dem Verpächter.

Auch bei der Verpachtung des Betriebes infolge der Betriebsaufgabe sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht einzuhalten.

4.5 Mitgliedschaften in Genossenschaften und Verbänden

Die Mitgliedschaft in landwirtschaftlichen Organisationen wird mit der Betriebsaufgabe hinfällig. Auch hier sind die Kündigungsfristen der Mitgliedschaften der einzelnen Verbände und Genossenschaften zu berücksichtigen.

Ein weiterer Punkt gilt es beim Ausstieg aus Genossenschaften zu beachten. Genossenschaften können in ihren Statuten so genannte Auslösesummen bestimmen.

Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911 (Stand: 6. Dezember 2005): Art. 842 Abs. 2

Mitglieder, welche aus der Genossenschaft aussteigen, werden damit verpflichtet, eine bestimmte Summe zu bezahlen. Es gilt aber der Grundsatz, dass der Ausstieg aus einer Genossenschaft nicht durch solche Auslösesummen verunmöglicht werden darf.

Weiter kann in den Statuten der Genossenschaft eine sogenannte Nachschusspflicht festgehalten werden. Diese Nachschusspflicht verpflichtet die Mitglieder zum Teil auch nach dem Ausscheiden aus der Genossenschaft zur Mithaftung von Schulden, welche die Genossenschaft während ihrer Mitgliedschaft eingegangen ist.

Obligationenrecht (OR) vom 30. März 1911 (Stand: 6. Dezember 2005): Art. 871

4.6 Bürgernutzen / Korporationsnutzen

Viele Betriebe im Kanton Obwalden bewirtschaften Flächen, welche sich im Eigentum von öffentlich-rechtlichen Körperschaften (Korporationen, Allmendverwaltungen, Teilsamen) befinden. Die Vergabe dieser Flächen wird durch die Körperschaft selber bestimmt und ist in der Regel an gewisse Bedingungen geknüpft, wie zum Beispiel die Selbstbewirtschaftung der Flächen. Was mit den Flächen einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft bei der Betriebsaufgabe geschieht, wird durch das Reglement der entsprechenden Körperschaft bestimmt.

5. Soziales

5.1 Wohnsituation

Wird bei der Betriebsaufgabe der Betrieb oder Teile davon verkauft, so muss die zukünftige Wohnsituation zuvor abgeklärt werden.

Dabei sind drei Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- Verpachtung des Landes und ev. der Ökonomiegebäude, Wohnen im Bauernhaus
- Bauernhaus abparzellieren und Wohnen im Bauernhaus, Verkauf des Landes ev. mit Ökonomiegebäude
- Verkauf der gesamten Liegenschaft

Die beiden ersten Möglichkeiten der Betriebsaufgabe ermöglichen, die gleiche Wohnsituation wie bisher beizubehalten. In beiden Fällen muss berücksichtigt werden, dass die Entsorgung der Abwässer aus dem Haushalt des Bauernhauses allenfalls neu geregelt werden muss. Dies kann durch den Bau einer Kleinkläranlage oder durch den Anschluss an die Kanalisation erfolgen. Beide Varianten sind mit Investitionen verbunden.

Die Abparzellierung von Flächen mit Gebäuden und die damit verbundene Entlassung aus der landwirtschaftlichen Gesetzgebung müssen von der Dienststelle für Strukturverbesserungen und Bodenrecht des Kantons bewilligt werden.

*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11):
Art. 60*

Ein entsprechendes Gesuch ist einzureichen. In der Regel wird gleichzeitig auf der Stammparzelle ein Bauverbot für Wohnraum ins Grundbuch eingetragen.

Gibt der Betriebsleiter den landwirtschaftlichen Betrieb auf, bleibt aber mit der Familie weiterhin im Bauernhaus wohnen, so wird für die Steuern nicht mehr der landwirtschaftliche Eigenmietwert berechnet, sondern der Eigenmietwert von Privatpersonen. Dieser ist höher als der landwirtschaftliche Eigenmietwert. Demzufolge wird die Steuerbelastung ebenfalls höher ausfallen. Falls die Liegenschaft ins Privatvermögen überführt wird (siehe Kapitel 3.2 Steuern), führt dies auch zu einer höheren Steuerbelastung bei der Vermögenssteuer.

Wird die gesamte Liegenschaft verkauft, so muss eine neue Wohnmöglichkeit gefunden werden. Die Wohnungsmiete ist ein beträchtlicher Kostenpunkt, welcher im zukünftigen Haushaltsbudget unbedingt mitberücksichtigt werden muss.

5.2 Umschulung

Ausstiegswillige Bäuerinnen und Landwirte haben die Möglichkeit, sich mit finanzieller Unterstützung des Bundes auf einen anderen Beruf umschulen zu lassen. Die Umschulungsbeiträge stützen sich auf die eidgenössische Verordnung über die sozialen Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft vom 26. November 2003 ab. Die Massnahme ist bis auf 2019 befristet.

Die Voraussetzungen für die Gewährung von Umschulungsbeihilfen sind die folgenden:

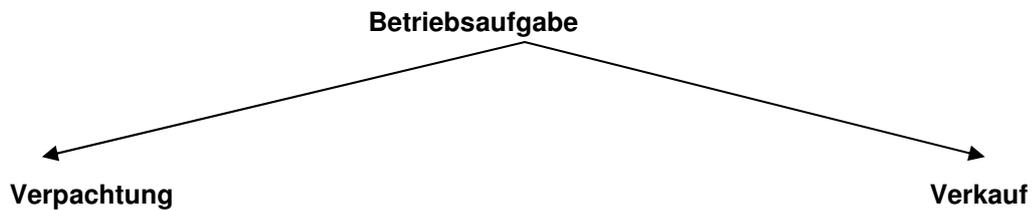
- Pro Betrieb kann nur eine Person die Umschulungsbeihilfen in Anspruch nehmen.
- Der oder die Gesuchsteller /in darf nicht älter als 52-jährig sein.
- Die Ausbildung muss mindestens 6 Monate dauern. Höchstens 3 Ausbildungsjahre werden mitfinanziert.
- Der landwirtschaftliche Betrieb muss bis spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Umschulung aufgegeben werden.

- Der Betrieb muss während mindestens fünf Jahren auf eigene Rechnung geführt worden sein.
- Während der letzten drei Jahre muss der Betrieb ein durchschnittliches Arbeitsaufkommen von mindestens 0.75 SAK (Standardarbeitskraft) ausgewiesen haben.
- Das freiwerdende Land muss an ein oder mehrere im ortsüblichen Bewirtschaftungsbe- reich liegende landwirtschaftliche Gewerbe verkauft oder verpachtet werden. Die mini- male Pachtdauer beträgt 12 Jahre.
- Das Wohnhaus, die Ökonomiegebäude und höchstens 100 Aren Landwirtschaftsland dürfen zur eigenen Nutzung behalten werden.

Die Umschulungsbeihilfen werden für die Ausbildungs- und Lebenskosten entrichtet. Der Beitrag an die Ausbildungskosten beträgt 50% der effektiven Kosten, jedoch höchstens Fr. 6 000.– pro Jahr. An die Lebenskosten wird max. ein Beitrag von Fr. 4 000.– pro Monat ausgerichtet. Der Beitrag an die Lebenskosten richtet sich nach der Familiengrösse des Ge- suchstellenden. Erfolgt die Betriebsaufgabe nicht zum Zeitpunkt des Ausbildungsbeginns oder spätestens 6 Monate danach, so werden nicht die vollen Beiträge ausgerichtet.

Verordnung über die sozialen Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft (SBMV) vom 26. No- vember 2003 (SR 914.11): Art. 19 ff.

III. Checkliste



<input type="checkbox"/>	Offene IK-Saldi	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	À-fond-perdu-Beiträge (Suventionen) für Strukturverbesserungen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Kapitalgewinnsteuer, Grundstückgewinnsteuer	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Bestehende Wohnrechte (Grundbucheintrag)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Pachtverträge für Zupachtland	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Gewinnanspruchsrecht von Miterben und Eltern	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Vorkaufsrechte z.B. von Verwandten	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mitgliedschaften bei Genossenschaften / Verbänden etc.	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Betriebsversicherungen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Zukünftige Einkommenssituation	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Umschulung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Zukünftige Wohnsituation	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Wohnhausabparzellierung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Abwasserentsorgung vom Wohnhaus	<input type="checkbox"/>

IV. Anhang

6. Bezug der Gesetzesgrundlagen

Die im Bericht erwähnten Gesetzesgrundlagen können direkt im Internet unter

<http://www.admin.ch/bundesrecht/00566/index.html?lang=de>

oder im Sekretariat des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bezogen werden.

- Amt für Landwirtschaft und Umwelt
St. Antonistr. 4
6060 Sarnen
Tel. 041/666 63 17
E-Mail: landwirtschaft@ow.ch

7. Wichtige Adressen

- Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Dienststelle Beratung
St. Antonistr.4
6060 Sarnen
Tel. 041/666 63 17
E-Mail: landwirtschaft@ow.ch
- Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Dienststelle Strukturverbesserungen und Bodenrecht
St. Antonistr. 4
6060 Sarnen
041/666 63 17
E-Mail: landwirtschaft@ow.ch
- Kantonale Steuerverwaltung Obwalden
St. Antonisstr. 4
6060 Sarnen
Tel. 041/666 62 90
E-Mail: steuerverwaltung@ow.ch

8. Weitere Informationen

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet auf der Homepage des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt

http://www.ow.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=166

oder direkt bei der Dienststelle Beratung

- Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Dienststelle Beratung
St. Antonistr.4
6060 Sarnen
Tel. 041/666 63 17
E-Mail: landwirtschaft@ow.ch