



Bewertung landwirtschaftliche Grundstücke für Vermögenssteuern

DA 14/2011 vom 14. April 2011 (ersetzt 14/2001)

1. Grundsatz

Das StG OW unterscheidet für die Bewertung von Grundstücken zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken. Je nach Zugehörigkeit eines Grundstückes wird dieses zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert (Berücksichtigung von Real- und Ertragswert) oder zum landwirtschaftlichen Steuerwert (Ertragswert) bewertet.

Gem. Art. 47 Abs. 3 werden (landwirtschaftliche) Grundstücke, die zum Zwecke der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesem Zweck dienen, wie nichtlandwirtschaftliche Grundstücke besteuert, also zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert.

Landwirtschaftliche Grundstücke, die in der Bauzone liegen, werden ebenfalls nicht zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet (Art. 47 Abs. 4). Die Bewertungsmethode ist in Abs. 4 klar umschrieben und bedarf (im Gegensatz zu anderen Steuergesetzen und dem StHG) nicht der Interpretation.

2. Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht

Das BGBB beeinflusst die Steuergesetzgebung und -Auslegung nicht direkt, jedoch indirekt. Wie ein Bundesgerichtsentscheid (Nr. 758 in der Sammlung der BGE) im Zusammenhang mit dem Pachtrecht ausführt, sind für die steuerliche Bewertung der wirtschaftlichen Grundtatbestände die Einschränkungen des Pachtgesetzes zu berücksichtigen. Das gleiche hat grundsätzlich auch für das BGBB zu gelten.

Gehört ein Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, untersteht also dem BGBB, hat die steuerliche Bewertung grundsätzlich zum landwirtschaftlichen Steuerwert (Ertragswert) zu erfolgen, da für den Eigentümer aufgrund der Vorschriften im BGBB kein anderer Wert lösbar ist.

3. Definitionen

Landwirtschaftlich genutztes Land, die Betriebsleiterwohnung und dazugehörige Oekonomiegebäude von Eigentümer- und Pachtbetrieben in der Landwirtschaftszone gelten als landwirtschaftlich und werden entsprechend zum landwirtschaftlichen Steuerwert nach Art. 47 Abs. 1 StG bewertet.

Die Bewertung des Wohnhauses wird wie folgt vorgenommen:

- a) Kleinbetriebe unter 0.3 SAK
(SAK = Standardarbeitskraft)

Bewertung zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert gemäss Art. 45 StG.

b) Betriebe über 0.3 SAK

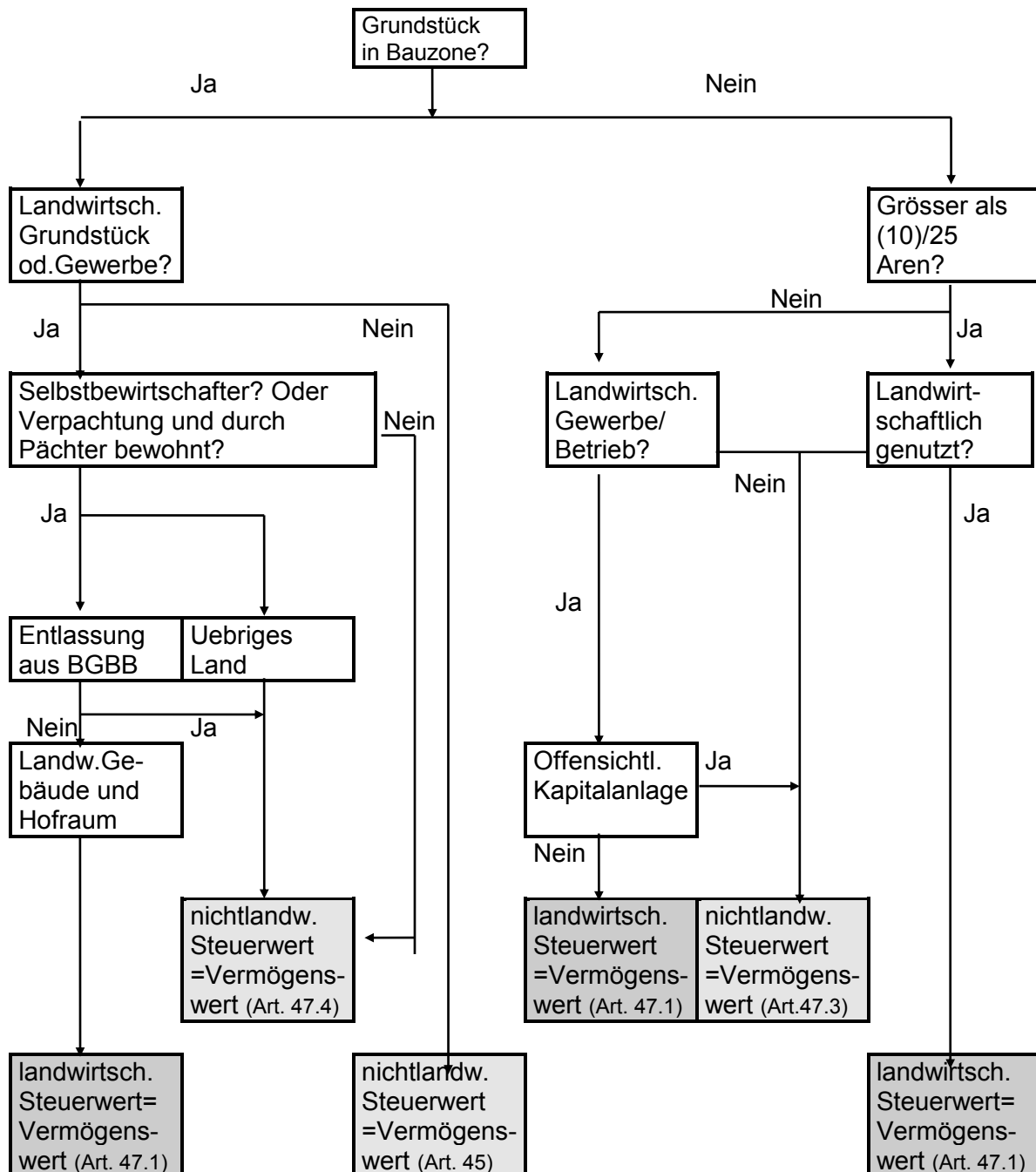
Bewertung zum landwirtschaftlichen Steuerwert (Art. 47 Abs. 1 StG):

- der Normalbedarf an Wohnraum gemäss Schätzungsanleitung zum Ertragswert (landwirtschaftlicher Mietwert);
- der den Normalbedarf übersteigenden Anteil an Wohnraum zum Ertragswert (nichtlandwirtschaftlicher Mietwert).

Stammt das gesamte Erwerbseinkommen aus dem Landwirtschaftsbetrieb, so gilt der Betrieb als landwirtschaftlich, selbst wenn obige Norm unterschritten wird.

4. Bewertung nach Art. 45 oder 47 StG

Nachstehend ist der Entscheidungsverlauf für die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke aufgezeigt:



4.1 Nicht mehr erwerbstätige, ehemalige Eigentümer (Alterswohnung)

Bei ehemaligen Selbstbewirtschaftern und Eigentümern eines landwirtschaftlichen Grundstückes, die infolge Alter (AHV-Rente), Invalidität oder Tod des Ehegatten den landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr betreiben können, aber im Haus wohnhaft bleiben, nimmt man an, dass sie im Betrieb noch mitarbeiten, sofern ein Familienmitglied den Betrieb führt. Damit ist die Forderung des Art. 47 Abs. 1 (mitarbeitende Familienangehörige) erfüllt und die von diesen Steuerpflichtigen bewohnte Wohnung kann zum landwirtschaftlichen Mietwert bewertet werden.

Diese Bewertung ändert sich jedoch, wenn z.B. der Sohn, der den Betrieb geführt hat, den Betrieb aufgibt und verpachtet um einem anderen Erwerb nachzugehen. In diesem Fall wird auch die Wohnung der Eltern zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert bewertet.

4.2 Witwe/Witwer

Bei Witwen/Witwer kann ebenfalls zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet werden, wenn der Betrieb aufgrund des Todes des Ehegatten, mit dem zusammen der Betrieb selber bewirtschaftet wurde, an Nicht-Familienmitglieder verpachtet wurde, jedoch Nachkommen vorhanden sind, die eventuell später den Betrieb übernehmen könnten.

Diese Bewertung gilt für eine Uebergangsfrist von 6 Jahren. Diese Frist kann bei nicht volljährigen Nachkommen verlängert werden, maximal jedoch bis der oder die potentielle Nachfolger/in 25 Jahre alt ist und die Berufsbildung abgeschlossen hat.

4.3 Verpachtung

Ob ein Grundstück **verpachtet** oder selbst benutzt wird, spielt grundsätzlich für die obige Betrachtungsweise keine Rolle. Es sei denn, das Grundstück diene **offensichtlich der Kapitalanlage oder unterstehe dem BGGB nicht**.

Wenn nur Land verpachtet und das Haus selbst benutzt wird, wird das Haus mit allfälligen Nebengebäuden (ohne Oekonomiegebäude) auf alle Fälle zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert bewertet (Ausnahme Witwe/Witwer und Rentner mit Nachkommen, siehe 4.1 und 4.2).

4.4 Offensichtliche Kapitalanlage gem. Art. 47 Abs. 3

Art. 47 Abs. 3 kommt nur zur Anwendung, wenn **offensichtlich** Reserveland oder nur vorübergehende landwirtschaftliche Nutzung o.ä. vorliegt. Beispiele:

- Das landwirtschaftliche Grundstück wird zu einem Preis erworben, der ein Mehrfaches des Ertragswertes beträgt. Der Einzelfall ist jedoch jeweils zu prüfen;
- Das landwirtschaftliche Grundstück wird vom neuen Eigentümer erworben, der das Grundstück selbst nicht bewirtschaften will und auch keine Aussicht besteht, dass das Grundstück durch Nachkommen des neuen Eigentümers bewirtschaftet wird;
- Aufgrund der gesamten Umstände kann angenommen werden, dass das Land als Reserveland (z.B. für einen späteren Abtausch mit Bauland) dient;

4.5 Bauzone

Art. 47 Abs. 4 (Bauzone) ist differenziert zu betrachten:

- Handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe, das dem BGGB unterstellt ist und liegt es gleichzeitig in der Bauzone, so werden Haus (sofern vom Betriebsleiter bewohnt) und dazugehöriger Hofraum zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet. Das übrige Land ist jedoch zum Wert gemäss Art. 47 Abs. 4 zu bewerten.
- Ist die Liegenschaft jedoch dem BGGB nicht unterstellt, wird das ganze Grundstück (incl. Haus und Hofraum) zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert bewertet.

Befindet sich das Grundstück nur teilweise in der Bauzone, wird auch bei der Bewertung entsprechend den Nutzungszonen unterschiedlich vorgegangen;

5. **Einzelfälle** **Besteuerung nach:**

5.1 **Selbst genutzt**

5.1.1 Ausserhalb Bauzone

5.1.1.1 > 2'500 m², Landw. Gewerbe/Betrieb, landwirtschaftlich genutzt Art. 47.1

5.1.1.2 < 2'500 m², mehrere Parzellen, zu Landw. Gewerbe oder landw. Betrieb gehörend, landw. genutzt Art. 47.1

5.1.1.3 < 2'500 m², einzelne Parzelle, landwirtschaftlich genutzt, sofern nicht zu einem landw. Gewerbe oder Betrieb gehörend, bzw. dem BGGB nicht unterstellt Art. 45

5.1.1.4 Bewertung kleiner Berggüter mit Berghäuschen/Wohnungsteilen: Wenn Haus und Land grundsätzlich selber benützt und nicht dauernd vermietet werden (z.B. nur Wochenende, während Ferienzeit) Art. 47.1

5.1.2 Innerhalb Bauzone

5.1.2.1 Gehört nicht zu einem Landw. Gewerbe/Betrieb Art. 45

5.1.2.2 Gehört zu Landw. Gewerbe/Betrieb, und ist dem BGGB unterstellt:
 - Landw. Gebäude (incl. Wohnhaus) und Hofraum Art. 47.1
 - Übriges Land Art. 47.4

5.2 **Nicht selbst genutzt**

Zu betrachten ist die Situation des Pächters. Als Grundsatz gilt: Wenn das Grundstück beim Pächter zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe/Betrieb gem. BGGB gehört, wird es grundsätzlich zum landwirtschaftlichen Steuerwert bewertet. Es gelten die Bedingungen unter Punkt 5.1!

Ausnahme: Das Grundstück dient offensichtlich nur der Kapitalanlage (siehe 4.4).

5.2.1 Ausserhalb Bauzone

5.2.1.1 Wenn Land einem landwirtschaftlichem Gewerbe dient
(beim Pächter) Art. 47.1

5.2.1.2 Wenn Land nicht einem landwirtschaftlichen Gewerbe /
Betrieb gem. BGGB dient Art. 45

5.2.1.3 Nur Haus wird selbst genutzt, Land verpachtet

Haus zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert Art. 45

Einzige Ausnahme bildet die Wohnung, die vom Pächter als
Betriebsleiterwohnung benutzt wird. Diese wird zum landwirtschaft-
lichen Steuerwert bewertet. Art. 47.1

5.2.1.4 Nur Land wird selbst genutzt, Haus vermietet oder im Wohnrecht

Im umgekehrten Fall zu 5.2.1.3, wo **nur das Land selbst genutzt
wird, das Wohnhaus vermietet (bzw. im Wohnrecht benutzt
wird) ist** (z.B. der Landwirt wohnt in einer Mietwohnung und das
Wohnhaus ist vermietet), wird Land und Oekonomiegebäude zum
landwirtschaftlichen Steuerwert Art. 47.1

und

das Wohnhaus zum nichtlandwirtschaftlichen Steuerwert bewertet. Art. 45

Befinden sich in diesem Fall die Eltern im Wohnhaus (z.B. im
Wohnrecht), so wird die Wohnung der Eltern zum landwirtschaft-
lichen Steuerwert bewertet, sofern ein Familienangehöriger den
Betrieb bewirtschaftet (siehe auch 4.1) Art. 47.1

5.2.2 Innerhalb Bauzone

Unterscheidung bei Pachtbetrieben:

5.2.2.1 Sofern es sich um ein ganzes landwirtschaftliches Gewerbe
im Sinne von Art. 7 BGGB handelt, das in der Bauzone liegt:
- Landw. Gebäude (incl. Wohnhaus) und Hofraum (nur wenn
der Pächter darin wohnt) Art. 47.1
- Übriges Land Art. 47.4

5.2.2.2 Handelt es sich nur um ein landwirtschaftliches Grundstück
im Sinne von Art. 6 BGGB (darunter fallen alle Zupachten in-
nerhalb der Bauzone) Art. 47.4

6. Quellen

- Konferenz staatlicher Steuerbeamter, Merkblatt zu Bewertung landw. Grundstücke;
- Bundesgerichtsentscheid zum Eigenmietwert einer landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung (Sammlung der BGE Nr. 758);

Nr. 14/2011	15.04.2011	Ersetzt:14/2001
-------------	------------	-----------------