



Leitfaden zur Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes

Februar 2006

Susanne Kilchenmann, Amt für Landwirtschaft und Umwelt Obwalden

Inhaltsverzeichnis

➤	<i>EINLEITUNG</i>	3
➤	<i>AUFBAU DES LEITFADENS</i>	3
TEIL I	<i>AUSWIRKUNGEN DER BETRIEBSAUFGABE – EIN ZUSAMMENFASSENDE ÜBERBLICK</i>	4
1	<i>NOTWENDIGE UNTERLAGEN</i>	4
2	<i>PRÜFUNG DER AKTUELLEN BETRIEBSSITUATION</i>	4
2.1	Bestimmungen des bürgerlichen 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	Milchkontingent / Basisvertragsmenge	6
2.6	Leben nach der Betriebsaufgabe	6
TEIL II	<i>FINANZIELLE, RECHTLICHE UND SOZIALE ASPEKTE DER BETRIEBSAUFGABE</i>	7
3	<i>FINANZIELLES</i>	7
3.1	Offene Investitionskredite und erhaltene à-fond-perdu-Beiträge (Subventionen)	7
3.2	Steuern	8
3.3	Milchkontingent/Basisvertragsmenge	10
4	<i>RECHTLICHES</i>	11
4.1	Gewinnanspruch	11
4.2	Vorkaufsrecht / Kaufsrecht	11
4.3	Wohnrecht	11
4.4	Pachtverträge	12
4.5	Mitgliedschaften in Genossenschaften und Verbänden	12
4.6	Bürger nutzen / Korporationsnutzen	12
5	<i>SOZIALES</i>	13
5.1	Wohnsituation	13
5.2	Umschulung	13
TEIL III	<i>CHECKLISTE</i>	15
TEIL IV	<i>ANHANG</i>	16
6	<i>BEZUG DER GESETZESGRUNDLAGEN</i>	16
7	<i>WICHTIGE ADRESSEN</i>	16
8	<i>WEITERE INFORMATIONEN</i>	17
9	<i>WEITERE PUBLIKATIONEN</i>	17

➤ **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.

TEIL I **AUSWIRKUNGEN DER BETRIEBSAUFGABE – EIN ZUSAMMENFASSENDE 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 wieder 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)
- Auszug des Zentralschweizer Milchverbandes (ZMP) über die Höhe des Grundkontingents bzw. der Basisvertragsmenge

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, Gewinnanspruchs-

recht 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 dem Kaufdatum sowie ein zeitlich unbeschränktes Vorkaufsrecht von Verwandten vor.

Mehr dazu in den Kapiteln 4.1: Gewinnanspruch und 4.2: Vorkaufsrecht / Kaufsrecht

2.2 Steuern

Wird bei der Betriebsaufgabe der Verkauf der Liegenschaft angestrebt, so kann dadurch ein Kapitalgewinn anfallen, welcher als Einkommen versteuert werden muss. Liegt der Buchwert der Liegenschaft oder der zu verkaufenden Teile in der Steuerbuchhaltung unter dessen Verkaufspreis, wird die Differenz ordentlich als Einkommen besteuert. Liegt der Verkaufspreis sogar über den Anlagekosten der Liegenschaft oder der zu verkaufenden Teile so fällt zudem noch ein Grundstücksgewinn an, welcher ebenfalls versteuert werden muss.

Auch bei der Verpachtung des Betriebes infolge Betriebsaufgabe kann ein Kapitalgewinn anfallen. Durch die Betriebsaufgabe wird die Liegenschaft steuertechnisch vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen überführt. Dies führt zu einer ähnlichen Besteuerung wie bei einem Verkauf, was zur Besteuerung von stillen Reserven führt und zu beträchtlichen Steuerbelastungen führen kann.

Mehr dazu in Kapitel 3.2: Steuern

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 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.

Mehr dazu in Kapitel 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 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 laufenden 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 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 4.6: Bürgernutzen

Auch Betriebsversicherungen müssen überprüft und gegebenenfalls rechtzeitig gekündigt werden.

2.5 Milchkontingent / Basisvertragsmenge

Ist der Betrieb im Besitz eines Milchkontingentes bzw. einer Basisvertragsmenge, so kann er diese gemäss geltender Milchkontingentierungsverordnung bzw. Mengenreglement Zentralschweizer Milchproduzenten (ZMP) bei der Betriebsaufgabe veräussern.

Betriebe, welche nicht vorzeitig aus der Milchkontingentierung aussteigen, können ihr Kontingent gemäss Milchkontingentierungsverordnung bis 30. April 2009 an Produzenten, welche in der Kontingentierung sind sowie an Produzenten, welche vorzeitig aus der Kontingentierung ausgestiegen sind, verkaufen.

Demgegenüber können Betriebe, welche mit der Produzentenorganisation der Zentralschweizer Milchproduzenten (PO ZMP) vorzeitig aus der Milchkontingentierung aussteigen gemäss dem Mengenreglement Zentralschweizer Milchproduzenten (ZMP) vom 19. April 2005 (Stand: 20. Oktober 2005) ihre Basisvertragsmenge bis zum 30. April 2009 einem anderen Mitglied der PO ZMP übertragen, sprich verkaufen (Mengenreglement Zentralschweizer Milchproduzenten (ZMP), Art. 6). Eine Übertragung der Basisvertragsmenge an einen Produzenten, welcher Mitglied eines anderen Milchverbandes ist, ist nicht möglich.

Mehr dazu in Kapitel 3.3: Milchkontingent / Basisvertragsmenge

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 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 5.1: Wohnsituation

TEIL 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 verpachtet wird. Wird beim Verkauf des Betriebes allerdings ein Gewinn erwirtschaftet, so müssen gewährte Investitionskredite rückwirkend verzinst werden.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV) vom 7. Dezember 1998 (SR 913.1): Art. 59 Bst. 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.

In der Vernehmlassungsunterlage zur Agrarpolitik 2011 schlägt das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) folgende Massnahme zur Erleichterung der Betriebsaufgabe vor. Ausstehende Saldi von Investitionskrediten und zurückgeforderte Beiträge müssen nicht wie oben beschrieben innerhalb von drei Monaten nach Betriebsaufgabe bzw. nach Zweckentfremdung zurückbezahlt werden, sondern sie können in ein Betriebshilfedarlehen umgewandelt werden. Die Höhe eines solchen Betriebshilfedarlehens sowie weitere Bedingungen und Auflagen werden vom Bundesrat festgelegt. Es ist anzunehmen, dass ähnliche Bestimmungen wie für Umschulungsbeiträge (Kapitel 5.2 Umschulung) gelten werden.

Agrarpolitik 2011, Vernehmlassungsunterlage, BWL, 14. September 2005, Ziff. 2.3.2.2

Wurden à-fond-perdu-Beiträge im Rahmen der Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (WS-Beiträge) an den Wohnhaus Neu- oder Umbau geleistet, so sind diese ebenfalls rückzahlungspflichtig 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.

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

Die Höhe des rückzahlungspflichtigen Beitrages hängt von der Art der Zweckentfremdung ab.

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

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

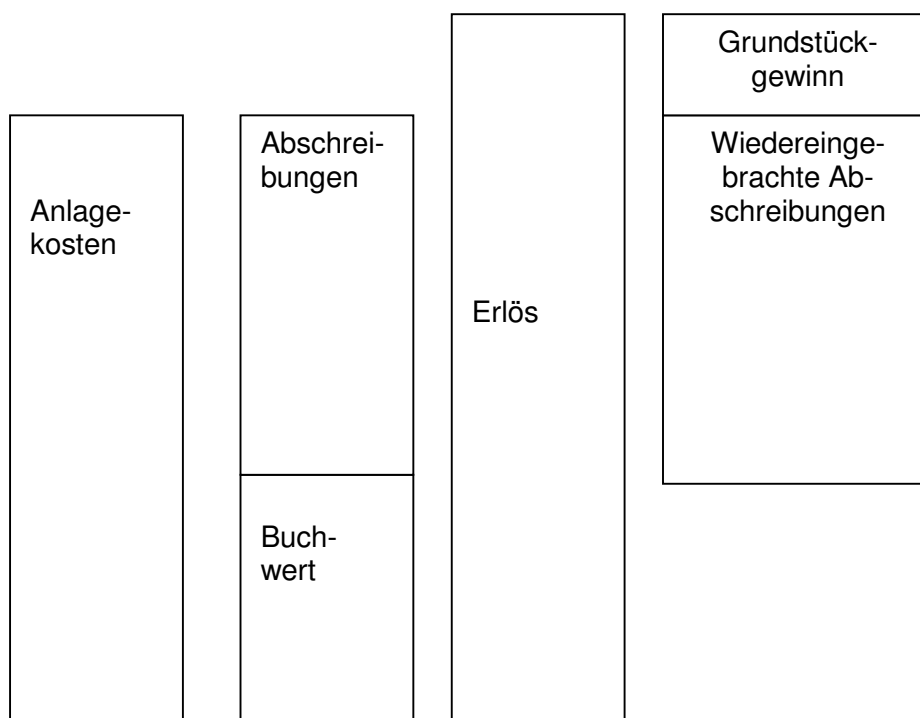
3.2 Steuern

Bei der Betriebsaufgabe können erhebliche steuerliche Konsequenzen entstehen. Wie die Befragung im Rahmen des Agrarleitbildes gezeigt hat, ist die Liquiditätsgewinnsteuer eines der Hauptargumente der Landwirte/innen gegen eine Betriebsaufgabe. Aus diesem Grund sollen die Steuerfolgen der Betriebsaufgabe hier detaillierter aufgezeigt werden.

Bei der Betriebsaufgabe kann der Betrieb entweder verkauft oder verpachtet werden. Bei einer Verpachtung spricht man von einer Privatentnahme der landwirtschaftlichen Liegenschaft. Das heisst, dass die landwirtschaftliche Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt wird. Eine Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen führt zu einer systematischen Realisation der stillen Reserven, und muss deshalb versteuert werden. Ebenfalls versteuert werden muss der Gewinn, welcher beim Verkauf der Liegenschaft erzielt wird.

Welcher Wert schliesslich versteuert werden muss, wird an untenstehender Abbildung dargestellt.

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. Die Besteuerung erfolgt zusammen mit den restlichen Einkünften in der ordentlichen Steuererklärung.

Ist der Verkaufserlös höher als die Anlagekosten, so wird dieser Wertzuwachsgegninn separat durch die Grundstücksgewinnsteuer erfasst. Die einfache Steuer beträgt 2%. Je nach Besitzesdauer wird die einfache Steuer prozentual erhöht oder ermässigt. Der Steuerbetrag wird errechnet, indem die einfache Steuer mit dem festgelegten Steuerfuss (Kanton, Gemeinde und Kirche) multipliziert wird.

Liegenschaftsverpachtung:

Wird die Liegenschaft oder auch nur das Land bei der Betriebsaufgabe verpachtet, so führt dieser Vorgang steuertechnisch zu einer Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen. Anstelle des Erlöses aus Verkauf kann in obiger Abbildung der Verkehrswert eingesetzt werden. Besteuert wird in diesem Fall die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert, aber maximal bis zur Höhe der kumulierten Abschreibungen. Besonders schwer ist für den Landwirten diese Besteuerung, weil bei diesem Vorgang kein Geld fließt. Das heisst, aus der Verpachtung kann der Landwirt keinen Zuwachs der flüssigen Mittel verzeichnen, mit welchen er diese Steuerschuld begleichen könnte.

Steuergesetz Kanton Obwalden vom 30. Oktober 1994: Art. 20 Abs.2 u. 6

Im Kanton Obwalden kann der Steuerpflichtige in solchen Fällen einen Revers unterschreiben. Dieser führt dazu, dass die Besteuerung der kumulierten Abschreibungen auf der Liegenschaft aufgeschoben wird. Das heisst, dass nur das ordentliche Einkommen des Betriebsleiterehepaares sowie der Kapitalgewinn aus Verkauf von Vieh- und Fahrhabe besteuert wird. Die Liegenschaft bleibt somit weiterhin im Geschäftsvermögen.

Dies ist aber nur der Fall, wenn der ganze Betrieb verpachtet wird. Werden die Betriebsliegenschaften teilweise verkauft, so führt dieser Vorgang für die verbleibenden Liegenschaften automatisch zu einer Überführung ins Privatvermögen.

Eine verminderte Besteuerung dieser Kapitalgewinne und Grundstückgewinne könnte die Unternehmersteuerreform II des Bundes bringen. Wann und in welcher Form diese eine Steuererleichterung bei der Betriebsaufgabe bringen könnte, ist allerdings noch ungewiss.

Nach dem neuen Steuergesetz im Kanton Obwalden gibt es ab 2006 für Grundstückverkäufe an Nachkommen keinen Steueraufschub mehr. Allfällige Grundstückgewinnsteuern fallen somit bei der Veräusserung an.

3.3 Milchkontingent/Basisvertragsmenge

Ist auf dem Betrieb vor der Betriebsaufgabe ein Milchkontingent vorhanden und wurde dieses selber gemolken, so kann es vor der Betriebsaufgabe verkauft werden.

Wenn der Betrieb nicht vorzeitig aus der Kontingentierung aussteigt, so kann er sein Kontingent bis zum 30. April 2009 gemäss der aktuellen Milchkontingentierungsverordnung an einen anderen Produzenten verkaufen.

Milchkontingentierungsverordnung (MKV) vom 7. Dezember 1998 (SR 916.350.1): Art. 3a, Art. 4 und Art. 5

Es gilt zu beachten, dass der Betrieb, welcher auch nach dem 1. Mai 2006 weiterhin der Milchkontingentierung untersteht, sein Milchkontingent auch an einen Produzenten übertragen kann, welcher bereits vorzeitig aus der Kontingentierung ausgestiegen ist.

Wenn der Betrieb, welcher aufgegeben wird, vorzeitig mit der Produzentenorganisation der Zentralschweizer Milchproduzenten (PO ZMP) aus der Milchkontingentierung aussteigt, so kann er ebenfalls bis am 30. April 2009 seine Basisvertragsmenge an einen anderen Produzenten übertragen, sprich verkaufen.

Mengenreglement Zentralschweizer Milchproduzenten (ZMP) Stand: 20. Oktober 2005: Art. 6

Er kann seine Basisvertragsmenge allerdings nur einem Produzenten übertragen, welcher ebenfalls Mitglied der Produzentenorganisation der Zentralschweizer Milchproduzenten (PO ZMP) ist.

Es ist zu empfehlen, dass der Betrieb die Übertragung des Kontingentes bzw. der Basisvertragsmenge vor oder während der Betriebsaufgabe regelt. Dem Bewirtschafter, welcher noch in der Kontingentierung verbleibt, wird das Kontingent entzogen, wenn er keinen Betrieb mehr bewirtschaftet. Ist der Bewirtschafter Mitglied der Produzentenorganisation der Zentralschweizer Milchproduzenten (PO ZMP), so wird ihm die Basisvertragsmenge entzogen, wenn er während mehr als 5 Monaten keine Milch mehr verkauft hat.

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 25 Jahre nach dem Kauf der Liegenschaft.

*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 / Kaufsrecht

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 angemerkte 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 einerseits mit einem Gülleabnahmevertrag mit dem zukünftigen Pächter / Käufer geschehen, durch den Bau einer Kleinkläranlage oder durch den Anschluss an die Kanalisation erfolgen. Letztere beiden Varianten sind aber mit Investitionen verbunden.

Die Abparzellierung von Flächen mit Gebäuden und die damit verbundene Entlassung aus der landwirtschaftlichen Gesetzgebung müssen von der kantonalen Bodenrechtskommission 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 Stamm-parzelle 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. Auch die neue Bewertung der Liegenschaft im Privatvermögen wird eine höhere Steuerbelastung nach sich ziehen.

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

Mit der AP2007 haben ausstiegswillige Bäuerinnen und Landwirte 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 2011 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 bestehende Betriebe mit mindestens 0.75 SAK im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich verkauft oder verpachtet werden. Die minimale Pacht-dauer 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 Gesuchstellenden. 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. November 2003 (SR 914.11): Art. 19 ff.

TEIL III CHECKLISTE

Betriebsaufgabe		
Verpachtung		Verkauf
<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"/>
	Bestehende Wohnrechte (Grundbucheintrag)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Pachtverträge für Zupachtland	<input type="checkbox"/>
	Gewinnanspruchsrecht von Miterben und Eltern	<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"/>

TEIL IV ANHANG

6 Bezug der Gesetzesgrundlagen

Die im Bericht erwähnten Gesetzesgrundlagen können direkt im Internet unter

<http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>

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

- Sekretariat der kantonalen Bodenrechtskommission
Amt für Landwirtschaft und Umwelt
St. Antonistr. 4
6060 Sarnen

041/666 63 17
E-Mail: landwirtschaft@ow.ch

- Kantonale Steuerverwaltung Obwalden
Bereich Landwirtschaft
St. Antonisstr. 4
6060 Sarnen

Tel. 041/666 62 94
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

9 Weitere Publikationen

- AGRARLEITBILD KANTON OBWALDEN, 2004 (Prospekt)
- BERICHT DES REGIERUNGSRATES ZUM AGRARLEITBILD, 2004
- ALPWIRTSCHAFT IN OBWALDEN, HEUTE UND MORGEN; *Abächerli B., Amgarten M., Ettlín N., Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 2004*
- DIE SITUATION DER BÄUERIN, *Windlin Y. und Falconi L.; Amt für Landwirtschaft und Umwelt Obwalden, 2004*
- EMPFEHLUNGEN ZUR VERGABE VON LAND- UND ALPWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN UND ALPEN DURCH ÖFFENLICH- UND PRIVATRECHTLICHE KÖRPERSCHAFTEN IN KANTON OBWALDEN, *Arbeitsgruppe unter der Leitung von Ettlín N., Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 2005*
- OBWALDNER LANDWIRTSCHAFT IN ZAHLEN, *Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 2004*