

Neuberechnung der Pachtzinse

Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde auf den 1. April 2018 überarbeitet. Mit der Änderung der Schätzungsanleitung ist auch eine Änderung der Verordnung über die Bemessung des Pachtzinses und auch der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht verbunden.

Text: Walter Appert und Dölf Widmer, LZSG

Die Bestimmungen zur Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses legt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) fest. Konkretisiert werden diese Bestimmungen in der Pachtzinsverordnung (PZV). Demnach gelten sowohl für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben als auch für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken höchstzulässige Pachtzinse. Dem Grundsatz nach wird sowohl bei den Gewerben als auch bei den Grundstücken der Ertragswert verzinst; darüber hinaus müssen zusätzlich Verpächterlasten (Abschreibungen, Hauptreparaturen, Versicherungsprämien, Objektsteuern auf Liegenschaften, objektbezogene Abgaben) abgegolten werden. Ergänzend werden bei den Grundstücken Zuschläge für allgemeine sowie betriebsbezogene Vorteile (Arrondierung, Lage) berücksichtigt.

Bisherige Regelung

Der höchstzulässige Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzte sich bisher zusammen aus der Verzinsung des Ertragswertes mit 3.5 Prozent sowie der Abgeltung der Verpächterlasten mit 85 Prozent



In höheren Lagen wie im Toggenburg werden sich die gesetzlichen Bodenpachtzinse kaum verändern.

Bild: zVg.

des Mietwertes. Entweder musste der Ertragswert für die Schätzung des Pachtzinses jeweils neu bestimmt werden, oder die Ertragswertschätzung war jüngerem Datums. Dann konnte jeweils auch auf diese zurückgegriffen werden.

Neue Regelung

Keine Neuerung ergab sich beim Grundsatz für die Festlegung des höchstzulässigen Pachtzinses für landwirtschaftliche Gewerbe. Nach wie vor gilt es, den Ertragswert zu verzinsen und Verpächterlasten abzugelten. Geändert haben jedoch die Ansätze für die Bemessung des Pachtzinses.

- Der Ertragswert wird neu mit 3.05 % verzinst. (bisher 3.5 %), zuzüglich
- Abgeltung Verpächterlasten (bisher pauschal 85 %), siehe Tabelle.

- Sofern neben der eigentlichen Betriebsleiterwohnung zusätzlicher Wohnraum verpachtet wird, entspricht der zusätzliche Pachtzins einem tatsächlich erzielbaren Mietzins – ohne Nebenkosten – in der fraglichen Region. Diese Regelung wurde aus dem alten Recht übernommen.

Beispiel Berechnung Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe: siehe Tabelle oben rechts

Regelung Härtefälle

Wie ersichtlich, steigt der höchstzulässige Pachtzins für das Beispiels-gewerbe von 22 102 auf 29 490 Franken. Das entspricht rund 33 Prozent mehr als nach der bisherigen Pachtzinsregelung. Um Härtefälle zu vermeiden, regelte der Bundesrat mit dem neuen Art. 14a

Abgeltung Verpächterlasten

	Boden	Betriebsleiterwohnung	Ökonomiegebäude
vom Mietwert:	–	43 %	29 %
vom Ertragswert:	1.1 %	3.6 %	6.5 %

Pachtzinsverordnung folgende Übergangsbestimmung: Für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe erhöht sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor Inkrafttreten um maximal 20 Prozent pro Jahr, bis der höchstzulässige Pachtzins erreicht ist.

Zupacht von Grundstücken

Wie bis anhin setzt sich der Pachtzins für den Boden aus drei Elementen zusammen:

- Basispachtzins:** Er beträgt neu sieben Prozent des Bodenertragswerts (bisher 9%). Dieser Basiszins kann bis um 15 Prozent vermindert oder erhöht werden, um den besonderen örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Wie bis anhin gilt dieser Zuschlag im ganzen Kantonsgebiet von St. Gallen. Der Basispachtzins beträgt unter Berücksichtigung dieser Erhöhung 8.05 Prozent des Bodenertragswerts (bisher 10.35%).
- Zuschläge für Arrondierung und günstige Lage:** Wenn der Pachtgegenstand zum Betrieb des Pächters günstig liegt, kann der Basispachtzins wie folgt erhöht werden:

Beispiel Berechnung Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe

	Mietwert		Ertragswert	
	bisher	neu	bisher	neu
Boden	–	–	33 675	58 931
BL-Wohnung	3 949	4 423	80 592	84 622
Ökonomiegebäude	11 343	13 498	145 860	163 363
Total	15 292	17 921	260 127	306 916
		× 85 %		× 3.5 %
höchstzulässiger PZ bisher	12 998		9 104	22 102
Verzinsung EW	306 916	× 3.05 %	=	9 361
EW Boden	58 931	× 1.1 %	=	648
EW Ökonomie	163 363	× 6.5 %	=	10 619
MW Ökonomie	13 498	× 29 %	=	3 914
EW Wohnhaus	84 622	× 3.6 %	=	3 046
MW Wohnhaus	4 423	× 43 %	=	1 902
höchstzulässiger PZ neu (+33.4 %)			=	29 490

- um bis zu 15 Prozent, wenn das Grundstück die Arrondierung des Betriebs des Pächters verbessert, also angrenzend an eigene oder andere gepachtete Grundstücke liegt;
- weiter um bis zu 15 Prozent, wenn es in einer kurzen Fahrdis-tanz liegt.
- c) Zuschlag für lange Pachtfortsetzung: Wenn die Parteien nach der

Erstpachtdauer von sechs Jahren eine mindestens neunjährige Fortsetzungsdauer vereinbaren, ist für die gesamte Fortsetzungsdauer ein weiterer Zuschlag von 15 Prozent zum gesamten Pachtzins einschliesslich Gebäude zulässig.

Gebäude auf Einzelgrundstücken

Ganz anders als bisher wird der Pachtzins für Gebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet:

- Der Pachtzins für Ökonomiegebäude setzt sich zusammen aus
 - einer Verzinsung von 3.05 Prozent des Ertragswerts,
 - als Abgeltung der Verpächterlasten 6.5 Prozent des Ertragswerts für Abschreibungen und 29 Prozent des Mietwerts für Unterhalt und Versicherungen.
- Der Pachtzins für Wohnungen entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Verschiedene Auswirkungen

Die neuen Berechnungsansätze bewirken bei guten Böden in tiefen Lagen eine moderate Erhöhung der Pachtzinse um bis zu 18 Prozent. Bei weniger guten Böden und in höheren Lagen fällt die Erhö-

Beispiel einer Pachtzinsberechnung: Weidscheune

Bisheriger Mietwert:	Fr. 624.–
Neuer Mietwert (MW):	Fr. 744.–
Neuer Ertragswert (EW):	Fr. 8 750.–
Pachtzins bisher:	100 % des Mietwerts Fr. 624.–
Pachtzins neu:	3.05 % + 6.5 % = 9.55 % des EW Fr. 835.–
	29 % des MW Fr. 215.–
	Höchstzulässiger Pachtzins Fr. 1 050.–

Beispiel einer Pachtzinsberechnung: Gutes Wiesland, leichte Hanglage (18–35% geneigt), kein Waldrand, Hügellzone:

Ertragswert:	Fr. 5680 pro Hektare
Pachtzins:	8.05 % des Ertragswerts Fr. 457
	Zuschlag für günstige Lage und Arrondierung 30 % Fr. 137
	Höchstzulässiger Pachtzins Fr. 594/ha = Fr. 5.94/Are
(sofern lange Pachtfortsetzung vereinbart,	plus 15 % = Fr. 6.83/Are)



Bei Flächen mit viel Waldrand können die Pachtzinse sogar tiefer ausfallen als bisher.

Bild: Brigitte Frick

hung weniger markant aus. Bei steilen Flächen und solchen mit viel Waldrand fallen die Pachtzinse sogar tiefer aus als bisher.

Sehr auffällig sind die Veränderungen bei den Gebäuden. Hier können sich die Pachtzinse um über 50 Prozent erhöhen. Da tritt die Kostenwahrheit zutage. Bis anhin vermochten die Gebäudepachtzinse die Kosten der Verpächter für Abgaben, Versicherung und Unterhalt keineswegs zu decken. Dementsprechend waren Verpächter häufig nicht bereit, notwendige Hauptreparaturen oder Modernisierungen vorzunehmen und überliessen In-

vestitionen dem Pächter. Neu wird sich bei einem Gebäude auf einem Einzelgrundstück häufiger die Frage stellen, ob der Pächter dieses auch pachten soll, ob es für die Bewirtschaftung noch nötig ist und ob sich dementsprechend ein Unterhalt noch lohnt. Bisweilen wird der Pächter auch eine Mischrechnung machen und die nur leichte Zinserhöhung des Bodens mit der starken Erhöhung des Gebäudes verrechnen.

Oft gibt es keine Erhöhung

Es ist eine Tatsache, dass die Nachfrage nach Pachtland viel grösser ist als das Angebot. Aus diesem

Grunde sind die Pachtzinse in vielen Pachtverträgen höher abgemacht worden, als es Gesetz und Pachtzinsverordnung zuliesse. In den meisten dieser Fälle ist klar: Eine Erhöhung des Pachtzins lässt sich nach dem 1. April 2018 nicht rechtfertigen. In allen Fällen, wo der Pachtzins über den in der Tabelle aufgeführten Werten liegt und keine Gebäude mitverpachtet sind, erübrigt sich eine Neuberechnung.

Anwendung per 1. April 2018

Gemäss Artikel 10 des Pachtgesetzes hat der Verpächter das Recht, den Pachtzins auf das folgende Pachtjahr anzupassen, wenn der Bundesrat die Berechnungsgrundlagen ändert. Die Änderung der Pachtzinsverordnung ist auf den 1. April 2018 in Kraft getreten. Dementsprechend können die Zinse bei allen laufenden Verträgen, in denen das Pachtjahr am 1. Mai oder später beginnt, jetzt noch angepasst werden (sofern eine Erhöhung überhaupt zulässig ist). Bei allen anderen Verträgen (z.B. Pachtbeginn am 1. Januar), ist eine Pachtzinsanpassung nicht vor 2019 möglich.

Im nächsten Teil geht es um den Pachtzins auf Alpen sowie das Thema Hofübergabe.

Veränderung der maximalen Bodenpachtzinse in ausgewählten Lagen im Kanton St. Gallen (Basispachtzins plus 30 % Zuschlag für günstige Lage und Arrondierung, Franken pro Are)

Bodenqualität		Talgebiet		Bergzone 2	
		alt	neu	alt	neu
Guter Boden (gute Struktur, tiefgründig)	eben	6.32	7.43	4.66	5.24
	Hanglage, 10 % Waldrand	4.17	4.81	3.30	3.40
			+18 %		+12 %
			+15 %		+3 %
Mittlerer Boden (leicht vernässt, mittelgründig)	eben	5.05	5.75	3.66	3.92
	Hanglage, 10 % Waldrand	3.47	3.74	2.75	2.55
			+14 %		+7 %
			+8 %		-7 %
Schlechter Boden (vernässt, flachgründig)	eben	3.83	4.15	2.68	2.64
	Hanglage, 10 % Waldrand	2.80	2.70	2.20	1.72
			+8 %		-1 %
			-4 %		-22 %