

05.12.2018

Neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Der Bundesrat hat die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes revidiert und per 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Der Ertragswert von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird nun im Kanton Luzern in der aktuell geltenden Fassung festgelegt. Der Wert eines Landwirtschaftsbetriebes steigt damit durchschnittlich zwischen 10 und 20 Prozent. Da gleichzeitig auch die Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht und die Pachtzinsverordnung angepasst wurden, ergeben sich auch steuerliche Auswirkungen bei der Berechnung der landwirtschaftlichen Mietwerte.

Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Der landwirtschaftliche Ertragswert spielt im Agrarrecht eine wichtige Rolle. Er bestimmt beispielsweise den Preis anlässlich der Hofübergabe innerhalb der Familie. Die Festlegung des Wertes erfolgt mittels der Schätzungsanleitung, die aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen regelmässig ergänzt und weiterentwickelt wird. Die Schätzungsanleitung aus dem Jahr 2004 wurde revidiert und vom Bundesrat auf den 1. April 2018 in Kraft gesetzt.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Betriebe des produzierenden Gartenbaus werden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum Ertragswert geschätzt. Im Kanton Luzern entspricht der Ertragswert dem Katasterwert und stellt den Vermögenssteuerwert dar.

Wohnungen auf einem landwirtschaftlichen Betrieb werden entweder nach landwirtschaftlichen oder nicht landwirtschaftlichen Normen geschätzt. Damit eine Betriebsleiterwohnung eine landwirtschaftliche Bewertung erhält, wird nach der neuen Schätzungsanleitung das Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt. Alle übrigen Wohnungen des landwirtschaftlichen Gewerbes – so das Stöckli, Wohnungen mit Wohnrecht, Nutznießung usw. - erhalten auf der Basis einer Marktmiete eine nichtlandwirtschaftliche Bewertung. In Zweifelsfällen ist zur Klärung der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ein Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) zu verlangen.

Welche Wohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes als Betriebsleiterwohnung gilt, entscheidet sich nachfolgenden Kriterien:

- längerfristige Nutzung durch die Betriebsleiterfamilie
- Lage beim Hauptbetriebszentrum
- grösste Anzahl Raumeinheiten der vorhandenen Wohnungen
- Lage im Erdgeschoss des Wohngebäudes.

Diejenige Wohnung, die die meisten Kriterien erfüllt, gilt als Betriebsleiterwohnung. Im Zeitpunkt der Bewertung muss sie nicht vom Betriebsleiter persönlich bewohnt sein.

Auswirkungen der neuen Schätzungsanleitung

Mit der revidierten Schätzungsanleitung wird der landwirtschaftliche Ertragswert eines Betriebes zwischen 10 und 20 Prozent steigen.

Die Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung, wendet für die Schätzung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke die neue Anleitung 2018 an. Eigentümer und Eigentümerinnen, deren landwirtschaftliche Grundstücke noch nach der Schätzungsanleitung 1996 bewertet sind, können einen Antrag auf eine Ertragswertschätzung nach der aktuell geltenden Anleitung stellen. Diese Schätzung bildet dann auch die Grundlage zur Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes für die Veranlagung der Einkommenssteuer. Ebenso wird der neue Ertragswert als Katasterwert für die Vermögensbesteuerung herangezogen. Auch ohne Antrag erhalten die nach alten Anleitungen geschätzten Grundstücke in den nächsten Jahren eine Neuschätzung nach der aktuellen Anleitung.

Steuerliche Auswirkungen der neuen Schätzungsanleitung, insbesondere auf die Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes

Die mit der revidierten Schätzungsanleitung festgelegten Ertragswerte stellen im Kanton Luzern den Vermögenssteuerwert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke dar. Darüber hinaus ändert sich auch die Berechnung der Mietwerte, da der Bundesrat zusammen mit der neuen Anleitung auch die Änderungen der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) und die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung) per 1. April 2018 angepasst hat. Dies hat Auswirkungen auf die Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE vom 19. Februar 1993; ASA 63 155) hat sich der Marktmietwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der Pachtzinsverordnung zu richten. Die Ermittlung dieser Mietwerte erfolgt deshalb nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2)
- Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung; SR 221.213.221)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung: Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110; Inkrafttreten 1. April 2018)

Aufgrund der aktuell geltenden Schätzungen kommen folgende Ansätze zur Anwendung:

Schätzungsanleitung 1996	Schätzungsanleitung 2004	Schätzungsanleitung 2018
68% vom Mietwert 4% vom Ertragswert	85% vom Mietwert 3,5% vom Ertragswert	43% vom Mietwert 6.65% vom Ertragswert

Sämtliche für die Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes nötigen Angaben können auch künftig den Schätzungsunterlagen entnommen werden.

Beispiel Berechnung landwirtschaftlicher Mietwert 2018 aufgrund neuer Schätzung in Kraft ab 1. April 2018

Landwirtschaftliches Wohnhaus des Betriebsleiters, Angaben gemäss Schätzungsunterlagen:

- Normalbedarf: 10,5 Raumeinheiten (RE), davon 2,5 RE für Angestellte und Büro
- Mietwert gemäss Schätzungsprotokoll: CHF 6'500
- Ertragswert gemäss Schätzungsprotokoll: CHF 110'000

Berechnung steuerbarer Mietwert:

	Mietwert gemäss Schätzungsprotokoll CHF 6'500 x 43%	CHF	2'795
+	Ertragswert gemäss Schätzung CHF 110'000 x 6,65%	+ CHF	7'315
			<hr/>
=	Total für 10,5 Raumeinheiten	CHF	10'110
-	die nicht privat genutzten Wohnräume werden in Abzug gebracht: CHF 10'110 : 10,5 RE x 2,5 RE	- CHF	2'407
			<hr/>
=	Steuerbarer Mietwert	CHF	7'703

Autoren/Kontakt

Daniel Aregger, Immobilienbewertung, Team Landwirtschaft
041 228 57 37, daniel.aregger@lu.ch

Beat Dommen, Natürliche Personen
041 228 59 64, beat.dommen@lu.ch