




## Auswirkungen auf Raumplanung und Boden (-recht)

Martin Würsch, SBV Treuhand und Schätzungen



Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes




## Voraussetzungen





Bilanz	
Aktiva	= Passiva
Eigentum Besitz Abgrenzungen Forderungen Guthaben	Eigenkapital Fremdkapital Rückstellungen Abgrenzungen Verbindlichkeiten
Σ	Σ



Gewinn & Geschäftsvermögen & nicht dem  
BGBB  
unterstellt

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes

## Wirkungen des Urteils sind bekannt



Differenzierung landwirtschaftliche Grundstücke bzw. nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

nichtlandwirtschaftliche Grundstücke führen zu


- einer höheren Steuerbelastung,
- einer höheren Belastung durch Sozialversicherungsabgaben  
*(ev. aber auch zu höheren Rentenleistungen)*

→ Druck erzeugt Gegendruck

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes

## Alternative 1: Verzicht auf Gewinn

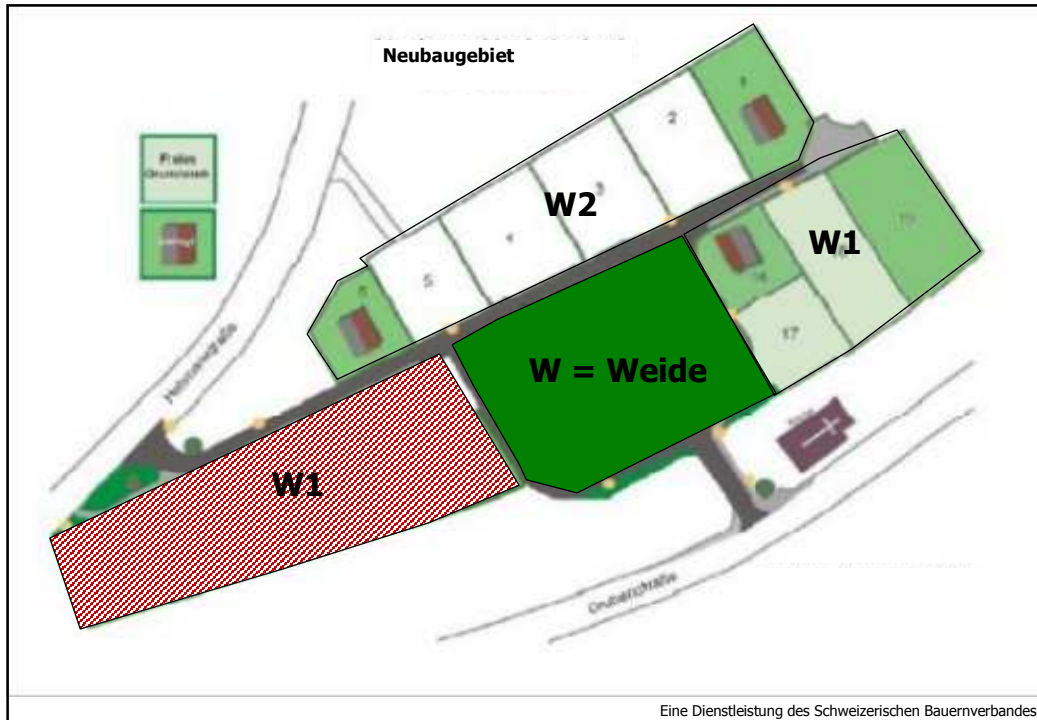


**keine Einzonung** von Bauland durch aktive Landwirte

**Rückzonung** von Bauland

- Erst nach Aufgabe selbständige Erwerbstätigkeit & Überführung in das Privatvermögen
- Geduld bringt Rosen:  
tiefere Steuern und vermutlich auch Zeitablauf des Gewinnanspruchs nach 25 Jahren

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes






SBV Treuhand und Schätzungen  
 USP Fiduciaire et Estimations  
 USC Fiduciaria e Stime



## Alternative 1: Verzicht auf Gewinn




**Ersatzbeschaffung** in  
 landwirtschaftliches  
 Geschäftsvermögen

- Verkauf nur gegen Realersatz
- Investition in Neubauten
- Bauland : Landwirtschaftsland

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



## Alternative 1: Verzicht auf Gewinn




**Bauland als gemischtes Grundstück an Hofnachfolger zum Ertragswert übergeben**

- Eltern & Geschwister verzichten?
- Gewinnanspruch 28 ff. BGBB

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes


## Alternative 2: Privatvermögen




**vor Einzonung Überführung in das Privatvermögen erwirken**

- Verpachtung und Überführung
- Verluste → Freizeitaktivität
- Vorzeitige Aufgabe der Landwirtschaft
- Abrechnung nach 55. Altersjahr oder bei Invalidität

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes




## Alternative 2: Privatvermögen



**Ersparnisse im Privatvermögen anlegen** (Wertschriften, Bauland das nicht zum GV gehört ...)

- Kauf von Bauland (ohne dieses selbst zu bewirtschaften?)
- Rückgang Investitionen im Geschäftsvermögen

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes




## Alternative 3: dem BGGB unterstellt lassen





➔



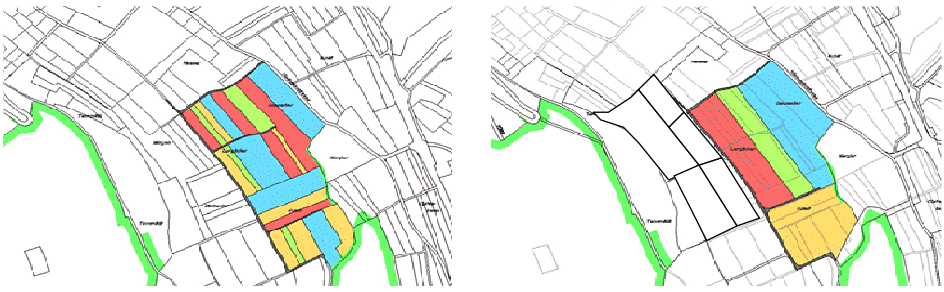
**weniger Abparzellierungen und Entlassungen aus dem BGGB**  
(gemischte Grundstücke Art. 2 Abs. 2 BGGB)

- Verkauf der Kleinliegenschaft als Ganzes
- produzierender Landwirt muss Wohnhaus und Ökonomiegebäude ebenfalls kaufen (→ RPG)

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



## Alternative 3: dem BGBB wieder unterstellen




**gemischte Grundstücke schaffen**  
→ Grenzen können aufgehoben werden

**Unterstellung für Melioration (AP 2014-17)**  
→ < 25 Aren sollen temporär dem BGBB unterstellt sein

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



## einfachste Lösung → Käufer zahlt die Rechnung



**Steuerfolgen werden auf den Käufer überwält**

- höherer Kaufpreis verlangen (gute Lagen werden bevorzugt)
- Zielkonflikt mit Wohneigentumsförderung

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes





**BGer 2C\_11/2011, E 2.2.1**

- Eigentum des landwirtschaftlichen Bodens zu Gunsten der Landwirtschaft erhalten
- im Einklang mit BGBB, RPG

→ BGBB und RPG sollen unterstützt werden

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes





**Ziele des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB)**

- Förderung des bäuerlichen Grundeigentums
- nachhaltige Bodenbewirtschaftung
- strukturelle Verbesserung der Betriebe
- Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb stärken
- Übersetzte Preise bekämpfen

→ Siehe Artikel 1 Abs. 1 BGBB

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



**Ziele der Raumplanung → Artikel 1 RPG**

- haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Ordnung in Besiedlung
- natürliche Lebensgrundlagen erhalten
- wohnliche Siedlungen
- gute Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen
- angemessene Dezentralisation sicherstellen
- ausreichende Versorgung des Landes sichern
- Gesamtverteidigung gewährleisten

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



**« Die Zukunft ist offen.  
Wir gestalten sie mit dem, was wir tun,  
und mit dem, was wir nicht tun. »**

Johannes Rau, 1931 - 2006, ehem. Bundespräsident Deutschland



SBV Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5201 Brugg AG 1  
Telefon 056 462 51 11, Fax 056 462 52 04, info@sbv-treuhand.ch, www.sbv-treuhand.ch

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes



## ANHANG



### Artikel 1 Abs. 1 BGBB

1 Dieses Gesetz bezweckt:

- a. das **bäuerliche Grundeigentum zu fördern** und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine **nachhaltige Bodenbewirtschaftung** ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre **Struktur zu verbessern**;
- b. die **Stellung des Selbstbewirtschafters** einschliesslich diejenige des Pächters **beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken**;
- c. **übersetzte Preise** für landwirtschaftlichen Boden **zu bekämpfen**.

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes

## ANHANG



### Artikel 1 RPG

- 1 Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der **Boden haushälterisch** genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die **erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung** der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.
- 2 Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,
  - a. **die natürlichen Lebensgrundlagen** wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu **schützen**;
  - b. **wohnliche Siedlungen** und die räumlichen **Voraussetzungen für die Wirtschaft** zu schaffen und zu erhalten;
  - c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine **angemessene Dezentralisation** der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
  - d. die **ausreichende Versorgungsbasis** des Landes zu sichern;
  - e. die **Gesamtverteidigung** zu gewährleisten.

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes

## ANHANG



### Auszug aus BGer 2C\_11/2011, E 2.2.1

*"Diesen Gesetzen ist u.a. der Zweck gemeinsam, das **Eigentum des landwirtschaftlichen Bodens**, der einen volkswirtschaftlich wesentlichen Produktionsfaktor darstellt, zu Gunsten landwirtschaftlicher Betriebe zu **erhalten**. Dieser Zweck hat die erforderliche Abstimmung wesentlich mitzuprägen, weshalb der steuerrechtliche Begriff des "land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes" im **Einklang mit dem Anwendungs- und Schutzbereich sowie den Veräußerungsbeschränkungen** konkretisiert werden muss, wie sie sich aus dem bäuerlichen Bodenrecht ergeben. Dementsprechend kann von einem steuerlich privilegierten Grundstück nur dann gesprochen werden, wenn die für die Anwendung des BGGB gültigen Voraussetzungen erfüllt sind. Das ist nach Massgabe von Art. 2 Abs. 1 BGGB hauptsächlich dann der Fall, wenn es sich um einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke handelt, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist."*

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes

## ANHANG



*«In dieser Welt gibt es nichts Sichereres als den Tod und die Steuern.»*

Benjamin Franklin

*«Jede neue Steuer hat etwas erstaunlich ungemütliches für denjenigen, der sie zahlen oder auch nur auslegen soll.»*

Otto von Bismark

*«Ein reicher Mann: wer seine Steuern zahlen kann, ohne Schulden machen zu müssen.»*

Bing Crosby

*«Geduld ist eine gute Eigenschaft, aber nicht wenn es um die Beseitigung von Missständen geht.»*

Margaret Thatcher

*«Neid ist die aufrichtigste Form der Anerkennung.»*

Wilhelm Busch

Eine Dienstleistung des Schweizerischen Bauernverbandes