

# Missmanagement führt zu Missgunst

**Hofübergabe** / Ob Investitionen vor oder nach dem Wechsel getätigt werden, hat einen grossen Einfluss auf die Buchhaltung. Zusammen reden hilft.

**BRUGG** Im Hinblick auf die Hofübergabe an die nächste Generation taucht oftmals die Frage auf, ob eine geplante Investition noch vor oder nach der Hofübergabe erfolgen soll. Eine pauschale Antwort darauf gibt es nicht. Die Entscheidung betrifft beide Generationen in unterschiedlicher Art und Weise.

In regelmässigen Abständen sind auf Landwirtschaftsbetrieben erhebliche Investitionen in Gebäude und Produktionsmittel zu tätigen. Für die junge Generation ist eine Investition direkt nach der Hofübernahme oftmals erschwert, da die Verschuldung nach dem Hofkauf hoch ist. Beispiel: Bei einem Ertragswert von 1,2 Millionen Franken und einem Inventarwert von 300 000 Franken muss der Übernehmer 1,5 Millionen Franken finanzieren. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt häufig mit Hypotheken, der Starthilfe der Kreditkasse und eventuell mit einem Darlehen der Eltern.

## Das ist der Knackpunkt

Nach der Übernahme beträgt der Anteil Fremdkapital häufig um die 80 bis 90 Prozent der gesamten Bilanzsumme. Wenn in dieser Situation der Neubau einer Remise von 500 000 Franken geplant ist, dann ist die Finanzierung unsicher. Für einen Quadratmeter Remise sind beispielsweise 224 Franken Investitionskredit erhältlich. Bei einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> sind dies rund 110 000 Franken. Diese Remise ergibt dazu einen Ertragswert von rund 130 000 Franken, was eine neue Belastungsgrenze von rund 170 000 Franken bedeutet (EW x 1,35).

Somit sind mittels Hypothek und Investitionskredit rund 280 000 Franken der Remise finanziert. Der restliche Betrag von 220 000 Franken muss anderweitig finanziert werden. Auch bei Bauten in der Tierhaltung ist es möglich, rund 50 Prozent der Investitionssumme über Investitionskredite und eine höhere Belastungsgrenze zu finanzieren (Beiträge à fonds perdu in Hügel- und Bergzone helfen dabei zusätzlich). Die restlichen 50 Prozent sind dann oftmals der Knackpunkt bei der Mittelbeschaffung.

## Nachfolge übernimmt Schulden

Die ältere Generation hat einige Jahre vor der Hofübergabe zum Teil den Vorteil, dass die Fremdkapitalbelastung deutlich tiefer ist. Das gibt Luft, neue Projekte zu finanzieren. Die



Die ältere Generation hat einige Jahre vor der Hofübergabe zum Teil den Vorteil, dass die Fremdkapitalbelastung deutlich tiefer ist. Das gibt Luft, neue Projekte zu finanzieren. Aber es hat auch eine Kehrseite. (Bild Josef Kottmann)

## Berechnung des Kaufpreises nach getätigten Investitionen

Investitionen durch Senior	Kauf 1 ha Landwirtschaftsland	Einbau Werkstatt
<b>Jahr</b>	2019	2022
<b>Betrag investiert (Fr.)</b>	80 000	50 000
<b>Ertragswert der Investition (Fr.)</b>	8 000	5 000
<b>Differenz (Fr.)</b>	72 000	45 000
<b>Nutzung Senior bis zur Hofübergabe</b>	6 Jahre von 10 Jahren	3 Jahre von 10 Jahren
<b>Anteil Senior an Differenz (Fr.)</b>	43 200 (60 % von 72 000)	13 500 (30 % von 45 000)
<b>Anteil Junior an Differenz (Fr.)</b>	28 000 (40 % von 72 000)	31 500 (70 % von 45 000)
<b>Totale Erhöhung Verkaufspreis an Junior (Fr.)</b>	28 000 + 31 500 = 59 500	

Erhebliche Investitionen der vergangenen zehn Jahre können – bei gegebener Tragbarkeit – beim Kaufpreis berücksichtigt werden.

(Quelle Agriexpert)

Hauptschwierigkeit bei Investitionen in landwirtschaftliche Gebäude ist die Differenz zwischen investiertem Kapital und daraus resultierendem Ertragswert. Häufig beträgt der Ertragswert nur rund 10 bis 20 Prozent der investierten Summe. Beispielsweise ergibt die Investition von 500 000 Franken in den Milchviehstall nur eine Erhöhung des Ertragswerts um rund 50 000 Franken.

Wenn dann die junge Generation das Stallgebäude zum Ertragswert übernimmt, übernimmt diese auch die durch die Investition entstandenen Schulden. Jedoch verliert die abtretende Generation de facto das durch sie investierte Eigenkapital,

weil der Ertragswert die Investition nur zu einem kleinen Teil widerspiegelt. Führt eine Investition dazu, dass die Schulden höher sind als der Ertragswert, dann muss der Käufer alle Schulden übernehmen. Der Kaufpreis entspricht dann dem gesamten Fremdkapital.

## Sie «verlieren» Geld

Für die Situation, dass die Eltern die Investition mit eigenen Mitteln bezahlt haben, lässt das bauerliche Bodenrecht einen Spielraum offen. Artikel 18 und 54 BGBB besagen, dass erhebliche Investitionen der vergangenen zehn Jahre, bei gegebener Tragbarkeit, beim Kaufpreis berücksichtig

werden können (siehe Tabelle). Aber auch mit diesem System kann nicht verhindert werden, dass die ältere Generation einen Teil der Investition abschreiben muss, wenn der investierte Betrag innerhalb von kurzen zehn Jahren auf die Höhe des Ertragswertes abzuschreiben ist.

Dieselbe Herausforderung stellt sich auch beim Kauf von Landwirtschaftsland zum Verkehrswert. Auch hier muss die ältere Generation den höheren Ankaufspreis innerhalb von zehn Jahren auf den Ertragswert abschreiben. Bei Landwirtschaftsland kann der Verkehrswert um den Faktor zehn höher sein als der Ertragswert. Auch hier «verliert» die abtre-

## ZUR PERSON



Markus Bopp

Markus Bopp ist Fachverantwortlicher des Ressorts Betriebsführung und Kooperation, Bewertung und Recht bei Agriexpert.

tende Generation Geld, welches sie auch für die Altersvorsorge hätte nutzen können.

## Kann zu Missgunst führen

Bei Familien mit mehreren Kindern oder Erben muss zudem beachtet werden, dass die ausschliessliche Investition in den Landwirtschaftsbetrieb zu Missgunst führen kann. Denn das investierte Kapital begünstigt nach dem Verkauf einseitig den Hofübernehmer, welcher vom inneren Wert der Investition profitieren kann. Auch wenn die Hofübergabe erbrechtlich korrekt abläuft, kann bei Miterben das Gefühl der Benachteiligung aufkommen. Die offene Kommunikation innerhalb der Familie kann diese Gefühle mindern.

## Es gibt eine Nennwertgarantie

Ergänzend zum Thema ist darauf hinzuweisen, dass bei Investitionen der Ehefrau in den Landwirtschaftsbetrieb des Ehemanns im Grundsatz eine Nennwertgarantie besteht. Das bedeutet, dass bei einer allfälligen Scheidung der gesamte investierte Betrag der Gütermasse der Ehefrau zugeteilt wird. Werden für Investitionen private Darlehen benötigt, empfehlen wir, den Geldbetrag dementsprechend als Darlehen in der Buchhaltung unter dem Fremdkapital auszuweisen. Diese Variante ist für alle Beteiligten transparent.

Auf die eingangs gestellte Frage gibt es keine pauschale Antwort, da der konkrete Einzelfall zu prüfen ist. Die vorausschauende Planung mit einer externen Beratungsperson kann helfen, die richtige Entscheidung zu treffen. *Markus Bopp*

# Stress schlägt auf den Schweinemagen

**Fütterung** / Es ist noch nicht im Detail geklärt, wie Stress die Magengesundheit beeinträchtigt. Klar ist, dass Raufutter die Situation entschärft.

**FRICK** Die Entstehung von Magengeschwüren bei Schweinen hat verschiedene Gründe. Die grösste Auswirkung auf den Magen hat das Futter. Klein gemahlene und stark verarbeitete Futterpartikel können zwar besser verdaut werden und haben somit eine bessere Futterverwertung, lösen sich jedoch so gut in der Magensäure, dass sie einen sehr flüssigen Mageninhalt begünstigen. So kann die Säure vom Magenausgang zum ungeschützten Mageneingang schwappen und dort zu Verätzungen führen.

## Leere Mägen sind ein Risiko

Grobes Futter und vor allem Raufutter bilden einen festen Mageninhalt, der die Säure aufnimmt und so den gesunden Magen erhält. Zusätzlich wird Raufutter besser gekaut, was den Speichelfluss anregt, welcher wiederum die Magensäure abpuffert.

Auch konnte in Studien gezeigt werden, dass Stress einen wesentlichen Einfluss auf die Entstehung von Magengeschwüren hat. Während der Einfluss des Futters auf den Magen gut beschrieben ist, ist es noch nicht im Detail geklärt, wie Stress zu Magengeschwüren führt. Indirekt beeinflusst Stress die Futteraufnahme, was sich wiederum auf die Struktur des Mageninhaltes auswirkt. Eine Erklärung ist, dass das Futter schlechter gekaut oder sogar weniger gefressen wird. Leere Mägen haben auch ein grösseres Risiko, Magengeschwüre zu entwickeln.

Studien in der Schweiz schätzen die Prävalenz von Magengeschwüren bei Mastschweinen zum Schlachtzeitpunkt auf 35 % mittlere bis schwere Veränderungen. Insgesamt 19 % der Schweine wiesen schwerwiegende Magenveränderun-

gen und -geschwüre auf. Nur knapp 40 % der Mägen wiesen gar keine Veränderungen auf. Schweine von Betrieben, die Raufutter füttern, haben deutlich weniger Magengeschwüre.

## Man sieht es dem Tier kaum an

Es ist davon auszugehen, dass bereits leichte Veränderungen im Magen zu Unbehagen führen. Aus der Humanmedizin ist bekannt, dass Magengeschwüre zu Übelkeit, Bauchschmerzen und Sodbrennen führen können. Bei mittleren bis schweren Magenveränderungen ist mit grösserem Unbehagen bis Schmerzen für die Schweine zu rechnen. Trotzdem werden Magengeschwüre oftmals nicht erkannt, da die Schweine kaum anderes Verhalten zeigen. Mastschweine werden meist geschlachtet, bevor die Geschwüre zum Tod führen können. *Manuela Helbing, FiBL*



Bei strukturarmer Fütterung bekommen die Schweine Magenprobleme (rechts) im Vergleich zum gesunden Magen (links). (Bild Manuela Helbing, FiBL)